

PROTOKOLL

AUFGENOMMEN ÜBER DIE 6. ORDENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES DER STADTGEMEINDE BAD VÖSLAU AM 25. MÄRZ 2021, UM 19.00 UHR, IN DER THERMENHALLE BAD VÖSLAU, UNTER DEM VORSITZ VON HERRN BÜRGERMEISTER DI CHRISTOPH PRINZ.

Anwesend: Herr Vizebürgermeister Gerhard Sevcik, die Mitglieder des Stadtrates DI Thomas Lampl, BSc, Thomas Mehlstaub, DI Harald Oissner, Anita Tretthann, Mag. Thomas Schneider, Dr. Eva Mückstein, Marta Glockner, Karl Lielacher und Wolfgang Reiterer sowie die Mitglieder des Gemeinderates Manuela Cap, Mag. Christina Grasl, Paul Heintaler, Verena Kaltenegger, Dr. Alexander Majewski, Jörg Redl, Michael Riegler, Lukas Schinner, Sandro Sereinig, Michael Slechta, Ing. Markus Wertek, MA, Stephan Fortelny, MSc, Bernhard Hein, Andrea Klinger (ab Pkt. 13), Sabine Rath, BA MSc, Stefan Zlabinger, Christoph Herzog, Katrin Herzog, Mag. (FH) Peter Lechner, Emma Kerper, Stefan Rabits, Alexander Laimer-Netsch, DI Marcus Mann und Peter Gerstner.

Abwesend entschuldigt: Herr Gemeinderat Ewald Mayer, Frau Gemeinderat Andrea Klinger (bis Punkt 13)

Zuhörer: 25

Schriftführer: Herr Andreas Klingelmayer

Nachdem die ordnungsgemäße Einladung sämtlicher Mitglieder des Gemeinderates laut Einladungskurrende vom 18.3.2021 nachgewiesen und eine beschlussfähige Anzahl erschienen ist, eröffnet der Herr Bürgermeister die Sitzung mit der Begrüßung der Anwesenden.

Coronabedingt befinden wir uns heute wieder an einem Ort, wo die Abstandsregeln gut eingehalten werden können. Die Sitzordnung ist anders. Ich ersuche die Gemeinderäte, bei Wortmeldungen an das Rednerpult zu gehen.

Die Stadträte haben alle ein Mikrofon. Ich ersuche um Gesprächs-Disziplin, da sonst eine Aufnahme nicht einwandfrei möglich ist.

Im Innenbereich gilt die Maskenpflicht, so z.B.: wenn Sie zum Rednerpult gehen, die Toilette aufsuchen, die Sitzung verlassen – dies gilt bitte auch für Besucherinnen und Besucher.

Wenn Sie negativ getestet sind, können Sie auf den Sitzplätzen die Maske abnehmen.

Die Tagesordnung der Sitzung wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am 18.3.2021 zustimmend zur Kenntnis genommen und ist gemäß § 46, Abs. 4 der NÖ Gemeindeordnung seit 18.3.2021 an der Amtstafel öffentlich angeschlagen.

Bürgermeister DI Christoph Prinz berichtet, dass er gemäß § 46 Abs. 2 der NÖ Gemeindeordnung den Tagesordnungspunkt Nr. 10 abgesetzt hat.

I. Öffentliche Sitzung

1. Das Protokoll der 5. ordentlichen Sitzung des Gemeinderates mit Umlaufbeschluss vom 28.1.2021 wurde gemäß § 53, Abs. 4 der NÖ Gemeindeordnung rechtzeitig zur Verfügung gestellt.

Herr Bürgermeister DI Christoph Prinz stellt fest, dass keine Einwendungen gegen das Protokoll vom 28.01.2021 abgegeben wurden, wodurch das Protokoll gemäß § 53, Abs. 5 der NÖ Gemeindeordnung als genehmigt gilt.

2. Herr Gemeinderat Robert Sunk (LISTE Flammer), hat sein Mandat als Mitglied des Gemeinderates zurückgelegt. Er war Mitglied im Gesundheits-, Generationen- und Sozialausschuss, im Liegenschaftsverwaltungsausschuss und im Prüfungsausschuss.

Herr Gemeinderat Robert Sunk war für sein großes Engagement zum Wohle unserer Stadt und für seinen fairen politischen Stil sowohl im Kreise des Gemeinderates als auch bei der Bevölkerung allseits geschätzt und geachtet.

Die Stadtgemeinde dankt dem ausgeschiedenen Gemeinderat für seine Arbeit zum Wohle unserer Stadtgemeinde und wünscht für den weiteren Lebensweg weiterhin Erfolg und Zufriedenheit.

Über den in offener Frist eingebrachten Vorschlag des zustellbevollmächtigten Vertreters der LISTE Flammer, wurde gemäß § 114, Abs. 3 der NÖ Gemeindeordnung 1973, als Ersatz die auf dem Wahlvorschlag der LISTE Flammer genannte Kandidatin, Frau Verena Kaltenegger, geboren 1985, wohnhaft Bad Vöslau, Friesstraße 6, in den Gemeinderat der Stadtgemeinde Bad Vöslau einberufen und diese Einberufung öffentlich kundgemacht. Frau Verena Kaltenegger hat die Berufung angenommen und das Gelöbnis am 5.3.2021 abgelegt. Sie gehört somit ab diesem Tag dem Gemeinderat an.

Ich möchte die neue Gemeinderätin Verena Kaltenegger willkommen heißen und hoffe auf gedeihliche Zusammenarbeit.

Von der LISTE Flammer wurde für die Neubesetzung in die Ausschüsse folgender Vorschlag unterbreitet:

Gemeinderätin Verena Kaltenegger:

- Gesundheits-, Generationen- und Sozialausschuss (anstatt von Gemeinderat Robert Sunk)
- Liegenschaftsverwaltungsausschuss (anstatt von Gemeinderat Robert Sunk)
- Prüfungsausschuss (anstatt von Gemeinderat Robert Sunk)

Ich beantrage, wie oben vorgeschlagen, Frau Gemeinderat Verena Kaltenegger in die obgenannten Ausschüsse zu wählen.

Jedes Gemeinderatsmitglied hat vor sich (vordruckte, aufgrund der eben gehörten Wahlvorschläge – und auch leere) Stimmzettel liegen.

Ich darf Herrn Stadtdirektor Dr. Wieland ersuchen, mit der Urne die Stimmzettel einzusammeln.

Ich ersuche Herrn Gemeinderat Alexander Laimer-Netsch und Herrn Gemeinderat Peter Gerstner zu mir zu kommen und bei der Auszählung und Beurteilung der Gültigkeit der Stimmzettel mitzuwirken.

Die mit Stimmzettel vorgenommene Abstimmung für die Neubesetzung in die Ausschüsse ergibt:

abgegebene Stimmzettel: 35

ungültige Stimmzettel: 0

gültige Stimmzettel: 35

Von den gültigen Stimmzetteln lauten auf die vorgeschlagene Neubesetzung in die Ausschüsse 35 Stimmzettel.

Somit wurde der Antrag einstimmig angenommen.

Herr Stadtrat Karl Lielacher dankt Herrn Robert Sunk für sein Engagement und begrüßt die neue Gemeinderätin Verena Kaltenegger.

Nach der Wahl in die Ausschüsse, übergibt Herr Bürgermeister DI Christoph Prinz Herrn Gemeinderat Christoph Herzog einen Babyrucksack anlässlich der Geburt seiner Tochter.

3. Frau Gemeinderat Emma Kerper als Vorsitzende des Prüfungsausschusses verliert das dem Original-Gemeinderatsprotokoll beiliegende Prüfungsausschussprotokoll vom 10.3.2021.

Herr Bürgermeister DI Christoph Prinz erklärt, dass er zum Bericht gemäß § 82, Abs. 3 der NÖ Gemeindeordnung 1973 keine Stellungnahme abgibt und dankt für die umsichtige Prüfung.

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

Herr Bürgermeister DI Christoph Prinz übergibt den Vorsitz an Herrn Vizebürgermeister Gerhard Sevcik.

Herr Vizebürgermeister Gerhard Sevcik übernimmt den Vorsitz.

4. Herr Bürgermeister DI Christoph Prinz berichtet:

- a) Die Wohnungen des Projektes „Junges Wohnen“ in der Geymüllerstraße 4 werden am 26.3.2021 an die neuen Mieter übergeben. Es sind 33 Wohnungen (2-3 Zimmer), in die 5 Paare und 28 Singles einziehen. Viele junge Vöslauerinnen und Vöslauer, rund 70% der Mieter, konnten hier ihre erste Wohnung finden.
- b) Bevor ich wieder den Vorsitz übernehme, erlauben Sie mir, zum Rechnungsabschluss 2020 eine Stellungnahme abzugeben:

Die Prognose laut dem 1. Nachtragsvoranschlag 2020 zeigte noch ein Minus an liquiden Mitteln von € 832.200,00. Nach einigen Konsolidierungsschritten und Zuschüssen seitens Bund und Land, konnte trotz vieler Corona-Hilfsmaßnahmen, ein besseres Ergebnis, als erwartet, erzielt werden.

Somit schließt der Rechnungsabschluss 2020 des Finanzierungshaushalt mit einer Einzahlungssumme (operative Gebarung, investive Gebarung, Finanzierungstätigkeit) von € 28.483.306,46 und einer Auszahlungssumme von € 27.794.528,86 ab. Nach Abwicklung der voranschlagsunwirksamen Gebarung verbleibt ein Plus an liquiden Mitteln von € 262.261,55.

Der Rechnungsabschluss 2020 des Ergebnishaushaltes schließt mit einer Ertragssumme von € 26.241.390,90 und einer Aufwendungssumme von € 26.717.286,90 ab. Nach Zuweisung beziehungsweise Entnahme von Haushaltsrücklagen verbleibt ein Nettoergebnis von minus € 166.227,95.

Der Rechnungsabschluss 2020 des Vermögenshaushaltes schließt mit Aktiva und Passiva in Höhe von € 125.400.642,54 ab.

Die Stadtgemeinde Bad Vöslau konnte, im Vergleich zu den meisten anderen Kommunen in Österreich, die Zahlungsmittelreserven auf € 5.895.462,91 steigern. Ein Kassenkredit musste nicht aufgenommen werden.

Das Haushaltsjahr 2020 war Einnahmen-, wie auch Ausgabenseitig von der Pandemie geprägt. Die Einnahmen im Bereich der Vermietung, vor allem in der Gastronomie, gingen stark zurück. Auch im Kommunalsteuerbereich konnte auf Grund von Stundungen, Kurzarbeit oder Verringerung des Beschäftigungsstandes nicht die gewünschte Steigerung, wie in den Vorjahren erreicht werden.

Auf der Ausgabenseite waren vor allem die zusätzlichen Investitionen für die einzelnen Covid-Maßnahmen und die Förderungen im Bereich der Kindergärten und Schulen, nicht zu vergessen die durchgehende Ferienbetreuung, die Gutscheinkaktion der Wirtschaft und die weiteren Covid-Maßnahmenkataloge. Am härtesten war jedoch die Minderung der Abgabenertragsanteile, welche auf Basis des Steueraufkommens des Bundes bemessen werden. Diese schrumpften um rund 1 Mio, da auf Grund der stagnierenden Wirtschaft weniger Steueraufkommen vorlag.

Wichtig sind aber auch Investitionen zur Verbesserung der Infrastruktur sowie die laufenden Sanierungen und Erneuerungen im Bereich der Schulen und Kindergärten.

Die wichtigsten Investitionen im Jahr 2020:

Schulen und Kindergärten, Krabbelstube und Musikschule	€ 305.321,63
Straßenbau	€ 418.578,03
Feuerwehren	€ 321.369,10
Fuhrparkerweiterung	€ 244.330,14
Kanalbau und Projektplanung	€ 799.045,44
öffentliche Beleuchtung	€ 95.461,96
Darlehenstilgung	€ 1.433.372,59

Die Darlehenstilgung hat mit dem Verkauf der 11 Reihenhäuser in der Rudolf Schön-Gasse zu tun, wo auch die Darlehen der Wohnbauförderung an die Käufer übergangen.

Beim Kanal mussten, wie bereits erwähnt, 2020 für Sanierungen und Neubau insgesamt € 799.045,44 ausgegeben werden. Insgesamt wurden € 1.491.446,74 im Kanalbereich erzielt. Somit verbleiben nach Abzug der Ausgaben € 692.401,30 von denen bereits € 503.532,87 die auf die Kanalrücklage zugeführt wurden und € 188.868,43 nach Beschluss zugeführte werden müssen.

Die Kosten für das Sozialwesen der Stadtgemeinde, die laut Finanzausgleichsgesetz vom Land NÖ einbehalten werden, betragen im Haushaltsjahr 2020 insgesamt € 5.316.793,17 und teilen sich wie folgt auf:

- | | |
|---|----------------|
| 1.) Sprengelbeitrag für die Krankenanstalten: | € 3.201.313,79 |
| 2.) Sozialhilfeumlage samt Wohnsitzbeitrag: | € 1.852.263,66 |
| 3.) Jugendwohlfahrtsumlage: | € 263.215,72 |

Während die Ausgaben laut Finanzausgleichsgesetz trotz Pandemie weiter gestiegen sind, konnten die Einnahmen, wie bereits erwähnt, nicht diese Steigerung erfahren.

Ich hoffe, ihnen im nächsten Jahr, bessere Nachrichten überbringen zu können; bin jedoch auf Grund der derzeitigen Situation nicht besonders optimistisch. Nur wegen der bisher sehr bedachten Budgetpolitik der letzten Jahre, hat Bad Vöslau das Potenzial, diese Krise auch weiterhin zu meistern. Das können leider 2/3 der Kommunen in Österreich nicht mehr behaupten.

Herr Bürgermeister DI Christoph Prinz übernimmt wieder den Vorsitz und ersucht Herrn Stadtrat Thomas Mehlstaub um seine Ausführungen.

5. Herr Stadtrat Thomas Mehlstaub berichtet:

Die VRV 2015 sieht beim Rechnungsabschluss keine Verpflichtung vor, Abweichungen zum Voranschlag zu begründen. Daher sollte festgelegt werden, dass Begründungen für Abweichungen zum Voranschlag dann durchzuführen sind, wenn eine Toleranzgrenze von 10% mindestens jedoch € 5.000,00 überschritten wird. Dies gilt für den Finanzierungshaushalt wie auch für den Ergebnishaushalt.

Ich beantrage, die Wertgrenzen für die Begründungen von Abweichungen zum Voranschlag zu genehmigen.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

6. Herr Stadtrat Thomas Mehlstaub berichtet:

Der Rechnungsabschluss für das Rechnungsjahr 2020 wurde gemäß § 83 der NÖ Gemeindeordnung rechtzeitig fertiggestellt und zeitgerecht den Mitgliedern des Gemeinderates zum Studium übermittelt. Der Rechnungsabschluss wurde vom 8. März bis 19. März 2021 zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt. Es wurden keine Erinnerungen eingebracht.

Der Rechnungsabschluss 2020 des Ergebnishaushaltes schließt mit einer Ertragssumme von € 26.241.390,90 und einer Aufwendungssumme von € 26.717.286,90 ab. Es verbleibt ein Nettoergebnis in Höhe von minus € 475.896,--. Das Nettoergebnis nach Zuweisung

an Haushaltsrücklagen in Höhe von € 1.094.308,78 und Entnahme von Haushaltsrücklagen in Höhe von € 1.403.976,83 beträgt minus € 166.227,95.

Der Rechnungsabschluss 2020 des Finanzierungshaushaltes schließt mit einer Einzahlungssumme (operative Gebarung, investive Gebarung, Finanzierungstätigkeit) von € 28.483.306,46 und einer Auszahlungssumme von € 27.794.528,86 ab. Der Geldfluss aus der voranschlagswirksamen Gebarung beträgt € 688.777,86. Bereinigt um den Geldfluss der nicht voranschlagswirksamen Gebarung in Höhe von minus € 426.516,31 verbleibt ein Zuwachs an liquiden Mittel von € 262.261,55. Der Endstand an liquiden Mittel zum 31.12.2020 beträgt somit € 7.058.298,58. € 5.895.462,91 davon sind Zahlungsmittelreserven.

Der Rechnungsabschluss 2020 des Vermögenshaushaltes schließt mit Aktiva und Passiva in Höhe von € 125.400.642,54 ab.

Die Bedeckung im Investitionsnachweis erfolgte unter 1/900000/729910 aus dem operativen Bereich in Höhe von € 68.727,23 und durch Behebung von der Ausgleichsrücklage in Höhe von € 999.772,26.

Im Vergleich zum Voranschlag konnte der negative Nettofinanzierungssaldo von € 845.000,-- ohne Behebung von der Ausgleichsrücklage durch Konsolidierung erwirtschaftet werden, sodass insgesamt ein Zugang von € 262.261,55 an liquiden Mittel erreicht wurde.

Das Nettoergebnis hat sich gegenüber dem Voranschlag von € 2.016.500,00 auf minus € 166.227,95 verändert. Dies liegt einerseits an der Erhöhung der Abschreibungssummen nach endgültiger Bewertung und andererseits an den Mehrausgaben beziehungsweise Mindereinnahmen durch die Pandemie.

Das Haushaltspotenzial hat sich gegenüber dem Voranschlag von € 1.356.400,00 auf minus € 203.829,03 verändert. Das liegt am Verkauf der Reihenhäuser Rudolf Schön-Gasse, welcher in der Berechnung als wiederkehrende Finanzierungstätigkeit dargestellt wird. Derzeit ist eine gesetzliche Änderung der Gemeindehaushaltsverordnung in Begutachtung, welche mehrere Probleme bei der Berechnung lösen sollten.

Die Veränderungen im Rechnungsabschluss 2020 gegenüber dem Voranschlag 2020 sind in der Beilage zum Rechnungsabschluss bei Abweichungen von 10% mindestens € 5.000,00 erläutert. Der Bericht gemäß § 84 NÖ Gemeindeordnung ist dem Rechnungsabschluss beigegeben.

Ich beantrage, die Genehmigung des vorliegenden Rechnungsabschluss 2020 mit allen Belegen und den erwähnten Zuführungen und Behebungen von den Rücklagen zur Bedeckung im Investitionsnachweis zu genehmigen.

Es erfolgen Wortmeldungen durch Herrn Stadtrat Karl Lielacher, Herrn Gemeinderat Stefan Zlabinger, Herrn Stadtrat Wolfgang Reiterer, Herrn Gemeinderat Peter Gerstner, Herrn Gemeinderat Alexander Laimer-Netsch und Herrn Stadtrat Thomas Mehlstaub.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

7. Herr Stadtrat Thomas Mehlstaub berichtet:

- a) Das College Garden in der Johann Strauß Straße 2 entwickelt sich mit seinem Hotel und der Privatuni sehr gut. Aufgrund von beabsichtigten Adaptierungsvorhaben wurde seitens der zuständigen Behörde, BH Baden, eine Planung und ein Nachweis der Stellflächen und Zufahrten verlangt.
Die notwendigen Stellflächen können auf Eigengrund hergestellt werden. Für die notwendige Feuerwehrezufahrt muss Grund der Stadtgemeinde in Anspruch genommen werden.
Dies wurde zum Anlass genommen, die derzeit unbefriedigende Lösung der Zufahrt zum Eingangsbereich ebenfalls neu zu planen. Entlang der südlichen Seite der Liegenschaft soll eine Feuerwehrezufahrt zum östlichen Bereich derart gestaltet werden, dass dieser auch für Gäste zum Zu- und Abfahren genutzt werden kann. Die benötigte Grundfläche beträgt ca. 6 m am nördlichen Rand der gemeindeeigenen Liegenschaft, aufgeweitet im Eingangsbereich mit einem Umkehrplatz. Der Ferdinand Kienzlweg durch den Park am Schubertplatz bleibt unberührt. Durch diese Umgestaltung gehört die derzeit unbefriedigende Zufahrtssituation quer durch den Park der Vergangenheit an.
Die Kosten der Herstellung, Erhaltung, Instandhaltung und Betreuung dieser Verkehrsfläche übernimmt College Garden.

Ich beantrage, den vorliegenden prekaristischen Nutzungsvertrag zu genehmigen.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

- b) Die Stadtgemeinde Bad Vöslau, hält seit Gründung der College Garden Hotels GmbH 10% der Anteile. Die College Garden Hotel ist die Betreibergesellschaft. Das Gebäude ist im Eigentum der College Garden Immobilien GmbH. Weiters ist die „International College of Tourism and Management ITM GmbH“ in Hotelräumlichkeiten in der Johann Strauß Straße 2 in Bad Vöslau eingemietet.

Da mit der Stadt Bad Vöslau ein externer Gesellschafter involviert ist, muss bei internen Verrechnungen zwischen den Firmen - zum Beispiel bei den Mieten - immer besonders darauf geachtet werden, dass kein Gesellschafter bevorteilt oder auch benachteiligt wird, auch wenn dieser nur einen sehr geringen Anteil hält. Diese Situation verringert die Flexibilität der Betreibergesellschaft auf wirtschaftliche Notwendigkeiten entsprechend reagieren zu können, wie z.B. Mieten zu reduzieren oder auch teilweise aussetzen zu können.

Da eine neue Gesellschaft als Trägergesellschaft für eine Privathochschule geplant ist, und die Hotel GmbH ebenfalls einen 10%igen Anteil übernehmen soll, würde die Komplexität der Verschachtelungen weiter zu nehmen.

Herr Mag. Lichtenwagner ersuchte daher namens der College Garden Hotels GmbH die 10% der Anteile zum Nominale von € 5.000,- zurückkaufen zu können.

Im Gegenzug würde Stadt Bad Vöslau eingeladen werden, einen 10%igen Anteil an der neu zu gründenden Trägergesellschaft mit dem Firmennamen „College Garden Privathochschule Errichtungsgesellschaft m.b.H.“ zu übernehmen.

Bei erfolgreicher Entwicklung der geplanten Privathochschule wäre eine Beteiligung auch für die Stadt von besonderem Interesse! Auch diese Gesellschaft wird mit einem Stammkapital von € 50.000 gegründet werden.

Ich beantrage, die 10% der Anteile an der College Garden Hotels GmbH zu verkaufen. Hinsichtlich des Angebots betreffend Beteiligung an der neu zu gründenden Trägergesellschaft „College Garden Privathochschule Errichtungsgesellschaft m.b.H.“ wird zum gegebenen Zeitpunkt zu entscheiden sein.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

8. Herr Stadtrat Thomas Mehlstaub berichtet:

Die Musikschulgebühren wurden zuletzt im Jahr 2019 für Erwachsene und für Kinder angepasst. Auf Grund der Teuerungen der letzten Jahre ist eine Anpassung der Musikschulgebühren erforderlich. Unter Berücksichtigung der Indexerhöhung müssen die Musikschulgebühren um rund 4 % erhöht werden. Zusätzlich soll im kommenden Schuljahr auch eine Einheit mit 30 Minuten pro Woche (0,6 Unterrichtsstunden) für den Einzelunterricht angeboten werden.

Ich beantrage, ab September 2021 folgende Tarife vorzuschreiben:

Einzelunterricht mit 25 Minuten

für Kinder von	€ 818,00	auf	€ 851,00 pro Schuljahr
für Erwachsene von	€ 1.180,00	auf	€ 1.227,00 pro Schuljahr

Einzelunterricht mit 30 Minuten

für Kinder von			€ 1.021,00 pro Schuljahr
für Erwachsene von			€ 1.472,00 pro Schuljahr

Einzelunterricht mit 40 Minuten

für Kinder von	€ 1.140,00	auf	€ 1.186,00 pro Schuljahr
für Erwachsene von	€ 1.643,00	auf	€ 1.709,00 pro Schuljahr

Einzelunterricht mit 50 Minuten

für Kinder von	€ 1.318,00	auf	€ 1.371,00 pro Schuljahr
für Erwachsene von	€ 1.900,00	auf	€ 1.976,00 pro Schuljahr

Unterricht in Dreiergruppen (50 Minuten)

für Kinder von	€ 660,00	auf	€ 686,00 pro Schuljahr
----------------	----------	-----	------------------------

Gruppe ab 4 Personen (50 Minuten)

für Kinder von	€ 634,00	auf	€ 659,00 pro Schuljahr
für Erwachsene von	€ 932,00	auf	€ 969,00 pro Schuljahr

Kurs-Unterricht mit 50 Minuten

für Kinder von	€ 606,00	auf	€ 630,00 pro Schuljahr
----------------	----------	-----	------------------------

Kurs-Unterricht mit 75 Minuten

für Kinder von	€ 910,00	auf	€ 946,00 pro Schuljahr
----------------	----------	-----	------------------------

Der Subventionsanteil bleibt unverändert. Daher gelten für Vöslauer Bürger folgende Tarife:

Einzelunterricht mit 25 Minuten			
für Kinder von	€ 428,00	auf	€ 445,00 pro Schuljahr
für Erwachsene von	€ 666,00	auf	€ 693,00 pro Schuljahr

Einzelunterricht mit 30 Minuten			
für Kinder von			€ 534,00 pro Schuljahr
für Erwachsene von			€ 832,00 pro Schuljahr

Einzelunterricht mit 40 Minuten			
für Kinder von	€ 594,00	auf	€ 618,00 pro Schuljahr
für Erwachsene von	€ 924,00	auf	€ 961,00 pro Schuljahr

Einzelunterricht mit 50 Minuten			
für Kinder von	€ 686,00	auf	€ 713,00 pro Schuljahr
für Erwachsene von	€ 1.064,00	auf	€ 1.107,00 pro Schuljahr

Unterricht in Dreiergruppen (50 Minuten)			
für Kinder von	€ 344,00	auf	€ 358,00 pro Schuljahr

Gruppe ab 4 Personen (50 Minuten)			
für Kinder von	€ 330,00	auf	€ 343,00 pro Schuljahr
für Erwachsene von	€ 548,00	auf	€ 570,00 pro Schuljahr

Kurs-Unterricht mit 50 Minuten			
für Kinder von	€ 316,00	auf	€ 329,00 pro Schuljahr

Kurs-Unterricht mit 75 Minuten			
für Kinder von	€ 474,00	auf	€ 493,00 pro Schuljahr

Die Richtlinien der Ermäßigungen für finanziell schwächer gestellte Familien bleiben unverändert. Die Tarife sollen auch weiterhin regelmäßig angepasst werden.

Weiters informiere Ich darüber, dass der Instrumentenverleih bei € 10,00 pro Monat und Instrument bleibt.

Die Anträge werden einstimmig angenommen.

Herr Gemeinderat Stefan Rabits verlässt den Sitzungssaal.

9. Herr Stadtrat Thomas Mehlstaub berichtet:

Auf Grund der bisherigen Lockdowns kamen Anfragen, ob es auf Grund der existenzbedrohenden Situationen Minderung der Miete bzw. Zuschüsse geben kann. Die Gastronomiebetriebe wurden bereits im Zuge des Lockdowns light geschlossen.

a) Zuschüsse auf Grund fehlender Einnahmen:

Die Kinderfreunde Bad Vöslau ersuchen um Zuschuss für die Kanalbenützungsgebühr des Kinderfreundehauses. Die Gebühr beträgt jährlich € 487,04. Nachdem das Haus derzeit nicht genutzt werden kann bzw. mangels Veranstaltungen auch keine Einnahmen erzielt werden können, wurde um höchstmögliche Unterstützung angesucht. Ein Zuschuss von rund 50%, das sind € 250,00, wurde angedacht.

b) Gewerbliche Mieten Stadtgemeinde – Wirtschaftsförderung:

Der neue Besitzer der Rathausstube hat auf Grund seines Standortwechsels keinerlei Bundesförderung erhalten (Fixkostenzuschuss, Umsatzentfall, etc.), da es laut Bund kein Vergleichsmonat gibt. Da auf Grund der hohen Investitionen der derzeitige Umsatz nicht ausreicht, hat der Rechtsanwalt von Herrn Donato Sala Fello um gänzlichen Mietzinsnachlass angesucht. Auf Grund des Ausfalles gänzlicher Förderungen gewährt die Stadtgemeinde eine Wirtschaftsförderung im Ausmaß der Mieten Jänner bis April in Höhe von € 6.986,64, welche gänzlich intern verrechnet werden. Das Betriebskostenkonto ist weiterhin zu bezahlen.

Der Eislaufplatz Bad Vöslau hat in der Saison 2020/2021 mehrere Schließtage bzw. weniger Eintritte auf Grund der Blockvariante. Nachdem das Buffet nicht geöffnet werden konnte, fehlen 2/3 des Umsatzes. Für die Pächterin wurde ein Zuschuss in Höhe von € 1.000,-- angedacht.

c) Gewerbliche Mieten – Mietnachlass:

Die Stadtgemeinde hat bisher für die Monate April, Mai und November 50% Mietnachlass inklusive Betriebskosten gewährt.

Beim Nahversorger in der Brunnengasse musste der Gastrobereich ebenfalls geschlossen werden. Hier sollte ebenfalls ein Mietnachlass im Ausmaß von 50% inklusive Betriebskosten für 3 Monate (wie bei allen anderen Gastrobetrieben der Stadtgemeinde) beschlossen werden.

d) Vorschreibung Kindergarten:

In der Gemeinderatsitzung Dezember wurde folgende Vorgehensweise beschlossen:

Die Elternbeiträge für November und Dezember sowie die Nachmittagsbetreuung sind demnächst vorzuschreiben. Auf Grund der Covid-Situation haben viele Kinder den Kindergarten nicht besucht bzw. die bereits beantragte Nachmittagsbetreuung nicht in Anspruch genommen. Zur Erklärung: Die Beiträge für die Nachmittagsbetreuung sind auf Grund eines Erlasses der NÖ Landesregierung von den Gemeinden einzuheben, wobei ein Mindesttarif seitens des Landes festgelegt wurde (mindestens € 50,00). Die Tarife wurden in der Gemeinderatssitzung am 15.12.2016 beschlossen (bis 20 Std. € 50,00, bis 40 Std. € 70,00, bis 60 Stunden € 90,00 und € 110,00). Die Beiträge sind auf Grund einer verpflichtenden Bedarfsanmeldung (da sich danach auch die Anzahl des Betreuungspersonals richtet) einzuheben.

Auf Grund der derzeit besonderen Situation sollte in Abwandlung des GR-Beschlusses vom 15.12.2016 eine Aliquotierung und eine tägliche Verrechnung für die ersten 10 Tage ermöglicht werden, damit nicht für z.B. 2 Stunden Betreuung ein Beitrag von € 50,00 vorgeschrieben werden muss. Ab einer Betreuung von

mindestens 10 Tagen kann die Staffelung weiterhin angewandt werden. Trotz Anmeldung wird jeder Fall einzeln beurteilt.

Auf Grund § 25 Abs. 2 NÖ Kindergartengesetz hat der Kindergartenerhalter für die Anschaffung von Spiel- und Fördermaterial einen höchsten kostendeckenden Beitrag von den Eltern einzuheben. Im 1. Covid-Maßnahmen-Katalog wurde festgelegt, dass die Beiträge März und April nicht eingehoben werden. Nachdem aber nunmehr alle Mittel für die Anschaffung von Spiel- und Fördermaterial bereits ausgeschöpft wurden, wäre der Elternbeitrag für diese Monate vorzuschreiben. Der Elternbeitrag ist nicht für den Besuch des Kindergartens, sondern eben für die Anschaffung von Spiel- und Fördermaterial.

Bei sozialen Konflikten werden die Fälle im Einzelfall (Sozialfonds, Jugendfonds) geprüft.

Diese Vorgehensweise sollte bei der Verrechnung bis 30.06.2021 beibehalten werden.

e) Vorschreibung Nachmittagsbetreuung an Schulen:

Auf Grund der ständigen Änderungen im Bereich der Schule (Block, Schließung, distance learning, etc.) kommt es zu Problemen bei der Verrechnung. Daher sollte bis 30.06.2021 die Möglichkeit bestehen, Kündigungen kurzfristig anzunehmen, sodass keine Vorschreibungen erfolgen, wenn auch keine Leistung erbracht wird (derzeit ist auf Grund des Vertrages mit Kidspoint keine kurzfristige Kündigung möglich). Bis zum 30.06.2021 sollte auch eine variable Verrechnung (fixer Grundbetrag und variable Tagessätze), wie bereits beim ersten Lockdown März 2020, ermöglicht werden.

Ich ersuche, den weiteren Maßnahmenkatalog im Zuge der COVID-19 Krise zuzustimmen.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

10. wurde von der Tagesordnung abgesetzt.

11. Herr Stadtrat Thomas Mehlstaub berichtet:

Zugunsten der Stadtgemeinde Bad Vöslau ist im Lastenblatt der Liegenschaft EZ 1742, KG Vöslau, Eigentümer Reinhard Eichinger, unter C-LNr. 1a das Wiederkaufsrecht gemäß Punkt IV Kaufvertrag 03.09.1963 hinsichtlich Gst. 1265/1 grundbücherlich einverleibt.

Nachdem die vertraglich übernommenen Verpflichtungen erfüllt wurden, stimmt die Stadtgemeinde Bad Vöslau der Einverleibung der Löschung des Wiederkaufsrechts zu.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

12. Herr Stadtrat Thomas Mehlstaub berichtet:

Für das Darlehen Zentrum (Ankauf des Grundstückes Cafe Thermal) wurde bei der Bank Austria ein Darlehen zum Zinssatz Euribor zuzüglich 0,58% Aufschlag – somit 0,58% aufgenommen. Zum 31.12.2020 sind noch € 817.868,20 an Darlehenssumme aushaftend. Mit Schreiben vom 22.10.2020 hat die Bank Austria bis zum Laufzeitende einen Fixzinssatz von 0,48% angeboten. Das Angebot hatte jedoch 2 Nachteile:

- 1) Trotz Fixzinsvereinbarung kann sich der Zinssatz ändern.
- 2) Das Darlehen ist bis 01.09.2042 beidseitig unkündbar. Vorzeitige Tilgungen sind nicht möglich.

Nachdem bei den letzten Darlehensauschreibungen bessere Zinssätze erzielt werden konnten, sollte das Darlehen bei der Bank Austria zum nächstmöglichen Zinstermin, das wäre der 1.9.2021 unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist (somit zum 30.05.2021) gekündigt werden und eine neuerliche Ausschreibung durchgeführt werden. Die Vorlage des Ergebnisses der Neuausschreibung erfolgt im Gemeinderat Juni 2021.

Ich beantrage, den Darlehensvertrag mit der Bank Austria zum Zeitpunkt 01.09.2021 zu kündigen und eine Neuausschreibung durchzuführen.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Frau Gemeinderat Andrea Klinger und Herr Gemeinderat Stefan Rabits betreten den Sitzungssaal.

13. Herr Stadtrat DI Harald Oissner berichtet:

Mit Beschluss des NÖ Landtags vom 22. Oktober 2020 wurde eine Novelle zum NÖ Raumordnungsgesetz beschlossen, die unter anderem einen sparsamer Umgang mit Flächen zur Verringerung der Versiegelung bewirken soll. Mit diesen Baulandmobilisierungsmaßnahmen soll nunmehr auch die Möglichkeit geschaffen werden, Erstwidmungen von Bauland befristet vorzunehmen. Gemäß § 17 Abs. 3 NÖ ROG 2014 darf die Gemeinde mit den Grundeigentümern Verträge abschließen, durch die diese zur Erfüllung verpflichtet sind. Die Bestimmung der „Baulandsicherungsverträge“ wurde ohne Übergangsfristen eingeführt und ist somit seit Dezember 2020 auch für laufende Verfahren anzuwenden.

Folgende Widmungen und Grundeigentümer sind betroffen:

Änderungspunkt 17

Anlass: Umwidmung BS Kurzentrum in BW

Grundeigentümerin: FA. WVI Invest. GmbH, 1010 Wien, Singerstraße 4/29

Betroffenes Grundstück: 335/3 EZ. 2506 KG Vöslau

Änderungspunkt 23

Anlass: Umwidmung BS-Pflichtschule, Kindergarten in BW

Grundeigentümerin: AURA Wohnungseigentumsgesellschaft m.b.H., Ared Straße 11/4, 2544 Leobersdorf

Betroffenes Grundstück: 667/5 EZ. 1914 KG Gainfarn

Änderungspunkt 36

Anlass: Umwidmung Ggü - Emissionschutz in BK
Grundeigentümerin: AURA Wohnungseigentumsgesellschaft m.b.H., Ared Straße 11/4,
2544 Leobersdorf
Betroffenes Grundstück: 508/12 EZ. 2512 KG Vöslau

Änderungspunkt 36

Anlass: Umwidmung Ggü - Emissionschutz in BK
Grundeigentümer: DI (FH) Christian Hoffmann, Jägermayerstraße 17, 2540 Bad Vöslau
Betroffenes Grundstück: 510/2 EZ. 2131 KG Vöslau

Änderungspunkt 36

Anlass: Umwidmung Ggü - Emissionschutz in BK
Grundeigentümer: Leopold Reiterer, Bahnstraße 41a, 2540 Bad Vöslau
Betroffenes Grundstück: 517/4 EZ. 2140, KG Vöslau

Änderungspunkt 37

Anlass: Umwidmung Glf auf Widmungsart BA-A3
Grundeigentümer: Renate und Leopold Herzog, Feldgasse 1, 2560 Berndorf
Betroffenes Grundstück: 545/1 EZ. 5, KG

Änderungspunkt 37

Anlass: Umwidmung Glf in BA-A3
Grundeigentümer: Franz Herzog, Sonnberggasse 5, 2540 Bad Vöslau
Betroffenes Grundstück: 541 EZ. 4, KG Großau

Änderungspunkt 52

Anlass: Umwidmung Ggü in BW-2WE-A13
Grundeigentümer: Christine und Harald SCHACHL, Bahnstraße 7-9/1, 2540 Bad Vöslau
Betroffenes Grundstück: 777/1 EZ. 1452 KG

Folgende Punkte wurden in den Verträgen festgelegt:

- Sollte eine Bebauung nicht innerhalb von 7 Jahren erfolgt sein, ist die Liegenschaft zum ortsüblichen Preis der Gemeinde zum Kauf anzubieten
- Als Sicherheit wird der Gemeinde ein Vorkaufsrecht hinsichtlich der betreffenden Liegenschaft eingeräumt
- Die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag werden auch auf den Rechtsnachfolger übertragen
- Für die Nichteinhaltung der Vertragsverpflichtungen wird eine Vertragsstrafe von 25% des Verkehrswertes der Liegenschaft vereinbart
- Die mit dieser Vertragserrichtung verbundenen Kosten trägt die Gemeinde

Ich beantrage, die vorliegenden Baulandsicherungsverträge zu genehmigen.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

14. Herr Stadtrat DI Harald Oissner berichtet:

7.1 Behandlung der Stellungnahmen zur Änderung des Flächenwidmungsplans (Punkte aus der Auflage 2018)

Der Gesamtüberarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes sowie die Neudarstellung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes war gemäß § 25 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. 3/2015, im Zeitraum vom 7. November 2018 bis 19. Dezember 2018 im Rathaus der Stadtgemeinde Bad Vöslau zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt. Die Öffentlichkeit wurde durch Anschlag an der Amtstafel, Bekanntgabe im Stadtanzeiger und auf der Homepage sowie schriftliche Verständigung aller Grundeigentümer benachrichtigt. Weiters wurden die angrenzenden Gemeinden, die NÖ Wirtschaftskammer, die Kammer für Arbeiter und Angestellte für NÖ, die NÖ Landes-Landwirtschaftskammer sowie die Interessensvertretungen für die Gemeinden über die Auflage unterrichtet. Die angrenzenden Nachbargemeinden sind mit dem Ersuchen um ortsübliche Kundmachung von der Auflage termingerecht schriftlich benachrichtigt worden und diesem Ersuchen auch nachgekommen.

Jedermann war berechtigt, innerhalb der Auflegungsfrist zum Entwurf der Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms schriftlich Stellung zu nehmen. Bei der endgültigen Beschlussfassung durch den Gemeinderat werden rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen in Erwägung gezogen. Der Verfasser einer Stellungnahme hat jedoch keinen Anspruch darauf, dass seine Anregung in irgendeiner Form Berücksichtigung findet.

In der Auflage 2018 waren 51 Änderungspunkte zum Flächenwidmungsplan enthalten.

In der jetzigen Beschlussfassung ist beabsichtigt, folgende Auflagepunkte aus der Auflage 2018 unter Berücksichtigung der eingelangten Stellungnahmen durch das Amt der NÖ Landesregierung und der Bürgerinnen und Bürgern, wie folgt zu behandeln:

26 Auflagepunkte unverändert beschließen: 1 - 4, 9, 16 - 18, 20 – 22, 24, 25, 27, 29, 32 – 34, 36, 38, 40 - 42, 44 – 46

Zu diesen Punkten sind keine Stellungnahmen eingelangt bzw. ergibt sich daraus keine Änderung in der Beschlussfassung.

8 Auflagepunkte abgeändert beschließen: 8, 11, 13, 15, 19, 47, 50, 51

Diese Punkte sollen angepasst an Stellungnahmen des Amtes der NÖ Landesregierung bzw. von Bürgerinnen und Bürgern (geringfügige Änderungen von Forstwegen im Grünland) beschlossen werden.

Anmerkung:

Zu 8 Auflagepunkten: 5 – 7, 23, 26, 31, 37 und 43 sind Stellungnahmen des Amtes der NÖ Landesregierung bzw. von Bürgerinnen und Bürgern eingelangt. Diese Punkte wurden grundlegend überarbeitet und im Änderungsverfahren 2020 (Einsichtnahme: 2. Oktober 2020 – 13. November 2020) neu aufgelegt.

2 Auflagepunkte: 10 und 28 wurden bereits im Änderungsverfahren 2019 beschlossen.

7 Änderungspunkte: 12, 14, 30, 35, 39, 48, 49 wurden aufgrund der Stellungnahmen eines Bürgers bzw. des Amtes der NÖ Landesregierung fallen gelassen.

Behandlung der eingelangten Stellungnahmen

Innerhalb der Auflagefrist von 07. November bis 19. Dezember 2018 langten hierbei insgesamt 75 Stellungnahmen fristgerecht ein.

Die verteilen sich wie folgt (Doppelzählung inklusive):

Stellungnahmen zum Örtlichen Entwicklungskonzept:

Nr. 4, 14, 16, 25, 39, 69 und 73, insgesamt 7

Stellungnahmen zum Örtlichen Raumordnungsprogramm:

Nr. 1, 3 bis 11, 14, 16, 18, 20, 21, 25, 27, 31 bis 35, 39, 41, 46 bis 49, 53 bis 55, 58, 59, 62, 64, 67, 69, 72, 73 und 75, insgesamt 40

Stellungnahmen zum Bebauungsplan:

2, 4, 5, 12, 15, 16, 17, 19 bis 26, 28 bis 31, 36, 37, 38, 40, 42 bis 45, 50 bis 54, 56, 57, 60, 61 und 65 bis 71, insgesamt 43

Insbesondere wurden hierbei die Beschränkung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten in der Widmungskategorie „Bauland Wohngebiet“ (16), die Umwidmung von „Bauland Agrargebiet“ in „Bauland Wohngebiet“ im Ortsteil Großau (6) sowie das Festhalten an der Kenntlichmachung potenzieller Trassen einer Umfahrung der Ortsteile Gainfarn und Großau im Flächenwidmungsplan (6) bzw. die grundstücksbezogene Ausweisung von Bebauungsbestimmungen (37) sowie die Festlegung von Freiflächen (13) im Bebauungsplan beeinsprucht.

In weiterer Folge wurde seitens der Stadtgemeinde beschlossen das Örtliche Raumordnungsprogramm, inkl. Entwicklungskonzept sowie den Bebauungsplan einer erneuten Überarbeitung zu unterziehen. Die im Rahmen der Auflagefrist eingelangten Stellungnahmen wurden hierbei geprüft und in weiterer Folge im Zuge der Gesamtüberarbeitung bzw. Neuauflage aufgenommen.

Das Örtliche Entwicklungskonzept sowie der Bebauungsplan wurden hierbei aufgrund der umfassenden Änderungen einer generellen und das Örtliche Raumordnungsprogramm (Flächenwidmungsplan) im Jahr 2020 einer teilweisen Neuauflage unterzogen. Die Neuauflage erfolgte vom 02. Oktober bis 13 November 2020, wobei sämtliche Bürger*innen Gelegenheit bekamen erneut eine Stellungnahme zur nunmehrigen Überarbeitung abzugeben.

Die Teilneuauflage des Örtlichen Raumordnungsprogrammes umfasste hierbei lediglich jene Punkte, in welchen es in Folge der Gesamtüberarbeitung zu umfassenden Änderungen kam bzw. jene welche neu in das Verfahren aufgenommen wurden. Die übrigen Änderungspunkte der Neuauflage 2020 (1 bis 37) blieben hingegen unverändert oder wurden in Folge der gutachterlichen Stellungnahme des Amtes der NÖ Landesregierung sowie Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürger abgeändert. Zu diesen Änderungspunkten (1 bis 37), welche formal keiner erneuten Auflage unterzogen wurden, sind neben etwaigen Stellungnahmen im Rahmen der Neuauflage 2020, jedenfalls auch jene in Erwägung zu ziehen, welche im Rahmen der Auflage 2018 abgegeben wurden.

Herr Gemeinderat Michael Riegler verlässt den Sitzungssaal.

Im Konkreten umfasst dies folgende Stellungnahmen aus der Auflage 2018:

0 – Amt der NÖ Landesregierung, Abt. RU7

1 – Josef Gritsch

3 – Michael Riegler

16 – Bürgerliste

25 - Johann Goißer

27 - Hermine Kudin

32 - Christiane Bruckner

34 – Ursula und Erwin Scholter

47 - Stefan Moidl

48 – Barbara Stepanek

49 – Christoph Stingl

58 – Kammgarnzentrum

59 – Tobias und Julia Lorenzi

64 – Herbert, Patrick, Melinda, Gertraud, Jessica und Marc Trebes

73 – Bürgerliste Großau

74 – Robert Woitsch

75 – Fa. Chwala

Die Stellungnahmen der Auflage 2018 zu den Änderungspunkten 1-37 wurden in den Sitzungen des Bau-, Infrastruktur- und Raumordnungsausschusses vom 23.02.2021, 04.03.2021 und 09.04.2021 mit fachlicher Unterstützung von DI Martin Rella (Büro DI Liske) erörtert. Auf Antrag des Vorsitzenden wurde über die Behandlung der einzelnen Stellungnahmen entsprechend den Empfehlungen durch das Büro DI Liske abgestimmt. Insgesamt wurde über 14 Punkte abgestimmt, davon waren 13 Beschlüsse einstimmig.

A) Einstimmig angenommen wurden die Behandlungen folgender Stellungnahmen:

0-Amt der NÖ Landesregierung: Punkte 1), 2), 3), 4), 5.)

Allgemeine Stellungnahmen: Nr. 1, 3, 16+(25, 27, 32, 47, 73), 34, 48, 58, 59, 75

Ich beantrage, einen Sammelbeschluss über die Behandlung der 13 Stellungnahmen (bzw. Punkten aus Stellungnahmen), welche im Bau-, Infrastruktur- und Raumordnungsausschuss einstimmig angenommen worden sind, zu fassen und auf eine Verlesung der Erläuterungen zu diesen Behandlungen, welche ihnen und auch dem Publikum schriftlich vorliegen, zu verzichten. Der wesentliche Inhalt der Punkte wird von mir zusammengefasst.

Der Antrag wird nach Wortmeldungen von Frau Stadtrat Dr. Eva Mückstein, Herrn Gemeinderat Alexander Laimer-Netsch und Herrn Stadtrat DI Harald Oissner sowie nach Erläuterungen durch Herrn Bürgermeister DI Christoph Prinz einstimmig angenommen.

Herr Gemeinderat Michael Riegler betritt den Sitzungssaal.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Stellungnahmen:

0 - Amt der NÖ Landesregierung, Abt. RU7

Im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme wurden seitens der zuständigen Amtssachverständigen Frau DI Heidemarie Rammler sämtliche Änderungspunkte des Örtlichen Raumordnungsprogrammes sowie das Örtliche Entwicklungskonzept einer erneuten Prüfung unterzogen. Im Hinblick auf diese generelle Neubeurteilung kann hierbei auf eine Bezugnahme auf das Gutachten zur Auflage 2018 (GZ. RU2-O-46/111-2018 zu RU1-46/058-2018) verzichtet werden bzw. wird auf das aktuellere Gutachten zur Auflage 2020 (GZ. RU7-O-46/116-2020 zu RU1-R-46/061-2020 – siehe auch Stellungnahme 0 – Amt der NÖ Landesregierung) Stellung bezogen.

Folgende Änderungen wurden in Folge der **gutachterlichen Stellungnahme zur Auflage 2018** im Rahmen der Neuauflage 2020 des Örtlichen Entwicklungskonzeptes vorgenommen:

- 1) Erweiterung der Widmung Grünland-Abfallbehandlungsanlage-Grünschnittkompostierungsanlage nordwestlich Anschlussstelle A2 - (ÄP 8 – 2018; ÄP 33 – 2020)

In den Schlussfolgerungen des Gutachtens wurde folgendes festgehalten:

„Für die raumordnungsfachliche Beurteilung ist noch der großflächige Bedarf zu begründen. Ob das Grundwasser durch die geplante Nutzung beeinträchtigt werden könnte oder ob und wie viel Bodenversiegelung benötigt werden würde, wurde nicht dargelegt.“

Empfehlung:

Abänderung der Beschlussfassung:

- Adaptierung der Abgrenzung der für die Widmung „Grünland Abfallbehandlungsanlage“ sowie „Verkehrsfläche öffentlich“
- Änderung des Nutzungszusatzes von „Grünschnittkompostierung“ auf „Erdaushub, Grünschnitt, Holz“

Erläuterung

Die Fa. Chwala betreibt am Standort in der Fasangasse eine Grünschnittdeponie. Auf dem rd. 4,3 ha großen Areal werden hierbei Kompost und Erde produziert sowie Grün- und Grasschnitt verwertet. Diese Produktionsschritte bedingen hierbei, aufgrund der langen Lagerungszeiten zur Abtrocknung und Aufbereitung sowohl eine lange Lagerungsdauer als auch einen erhöhten Flächenbedarf. Seit dem Beginn der betrieblichen Tätigkeit im Jahr 2010 wurde der Betrieb sukzessive vergrößert und das Angebot erweitert. Um auch künftighin den Betriebsstandort abzusichern und auch eine weitere Entwicklung des Betriebes zu ermöglichen, soll nunmehr im angrenzenden Bereich ein weiterer Standort zur Aufbereitung von Erdaushüben sowie zum Recycling von Grünschnitt und Altholz geschaffen werden. Zu diesem Zwecke soll auch die bislang in nordöstlicher Richtung verlaufende Fasangasse geringfügig Richtung Südosten verschoben werden.

Bezüglich etwaiger Einflüsse auf Grundwasser und Boden wird darauf hingewiesen, dass Abfallbehandlungsanlagen den Bestimmungen des Abfallwirtschaftsgesetzes AWG 2002 i.d.g.F. unterliegen und daher je nach Abfallart einer Genehmigung gem. §§38 ff AWG 2002 oder bei nicht gefährlichen Abfällen der Gewerbeordnung (als betriebliche Anlage) gem. §§ 74 ff GewO 1994 bedürfen. In beiden Fällen sind hierbei im Rahmen des Betriebsanlagengenehmigungsverfahrens detaillierte Angaben zu Zweck, Nutzung, Dimension, aber auch hydrologischen, geologischen und wasserwirtschaftlichen Merkmalen des Standortes aufzuzeigen und die Anlagen nach dem Stand der Technik (§ 71a) zu planen bzw. zu errichten, sodass etwaiger Beeinträchtigungen weitgehend vermieden werden können. Im gegenständlichen Fall werden hier ausschließlich „nicht gefährliche“ Abfälle ohne Eintragspotenzial in den Untergrund aufbereitet bzw. sind Versiegelungen nur in sehr untergeordnetem Ausmaß (bspw. im Bereich „Waage“) erforderlich, wodurch insgesamt, abseits der ohnedies bestehenden Genehmigungspflicht, von keinem nennenswerten Gefährdungspotenzial ausgegangen werden kann. Im Sinne eines konzentrierten Verfahrens erfolgt hierbei im Genehmigungsverfahren gem. §38 AWG 2002 i.d.g.F. auch die Beurteilung und Bewilligung hinsichtlich naturschutz- bzw. raumordnungsrechtlicher Belange (Verfassungsbestimmung).

In diesem Zusammenhang erfolgt auch eine detaillierte Prüfung hinsichtlich etwaiger negativer Umweltauswirkungen auf das Grundwasser, die Bodenversiegelung oder die Bodenqualität. Die Genehmigung und Errichtung von Abfallbehandlungsanlagen ist sohin nicht vom Vorliegen der entsprechenden Widmung abhängig und daher a priori eine Ausweisung im Örtlichen Raumordnungsprogramm nicht zwingend erforderlich, wird jedoch im Sinne der Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Planungen vorgenommen. (Vgl. NÖ Baurecht, G. Kienastberger, A. Stellner-Bichler, 2019)

Hinsichtlich der Verarbeitung und Kompostierung wird dennoch festgehalten, dass diese hierbei umweltfreundlich, ohne chemische Zusätze erfolgt, wodurch von keinem erhöhten Gefährdungspotenzial etwa durch Bodenverunreinigungen auszugehen ist bzw. auch keine nennenswerten Ausstrahlungswirkungen auf die umliegenden Bereiche zu erwarten sind. Ferner wurde im Rahmen der Erstellung des Masterplanes für die Entwicklung des Betriebsgebietes eine natur-schutzfachliche Bewertung vorgenommen, wobei in dem zur Umwidmung avisierten Bereich keine Bereiche mit ökologischer Bedeutung festgestellt werden konnten. Weiters können durch die hohe Lagegunst des Standortes, abseits bestehender Siedlungsgebiete sowie im Nahbereich der Südautobahn A2, zudem etwaige Immissionen hintangehalten werden.

Hinsichtlich der im Regionalen Raumordnungsprogramm „Südliches Wiener Umland“ ausgewiesenen landwirtschaftlichen Vorrangzone ist festzuhalten, dass der gegenständliche Bereich bereits sowohl im rechtsgültigen Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde, als auch im Masterplan zur Entwicklung einer Betriebsgebietszone entlang des Zubringers bzw. der Autobahnanschlussstelle Bad Vöslau für eine betriebliche Nutzung vorgesehen ist. In diesem Zusammenhang weisen die gegenständlichen Flächen gem. digitalem Bodenatals eBOD lediglich eine geringe bzw. in Teilen mittelwertige Eignung für Ackerland, mit entsprechender sehr geringer bzw. geringer Feldkapazität auf bzw. sind auch bedingt durch Verkehrsemissionen der Autobahntrasse vorbelastet, wodurch insgesamt von keinem Entzug wertvoller landwirtschaftlicher Flächen gesprochen werden kann.

Ergänzung aus Auflage 2020

Wie bereits eingangs erwähnt wurden seitens der Amtssachverständigen für Raumplanung und Raumordnung sämtliche Änderungspunkte des Örtlichen Raumordnungsprogrammes sowie das Örtliche Entwicklungskonzept einer erneuten Prüfung unterzogen. Im Hinblick auf die gegenständliche Änderung wurde hierbei folgendes festgehalten:

„Zusammenfassend wird festgehalten, dass eine Umwidmung offenbar ohnehin keine Voraussetzung für die Erweiterung dieses Betriebes darstellt und nähere Prüfungen zu den Umweltauswirkungen nach dem AWG erfolgen. Aus raumordnungsfachlicher Sicht werden daher zu dieser Umwidmung keine Einwände erhoben, weil diese ohnehin unberücksichtigt bleiben und somit ins Leere laufen würden.“

Erledigung: Ich beantrage, die Abänderung in der Beschlussfassung umzusetzen.

- 2) Ausweisung von Bauland-Sondergebiet-Weinerzeugung und Gastronomie östlich der A2 („Hubertus-Keller“) - (ÄP 11 – 2018; ÄP 35 – 2020)

In den Schlussfolgerungen des Gutachtens wurde folgendes festgehalten:

„Die Widmung Bauland-Sondergebiet scheint aus raumordnungsfachlicher Sicht nicht die günstigste Möglichkeit zur Bestandssicherung zu sein. Es ist zu prüfen, ob nicht Bauland-Betriebsgebiet besser geeignet wäre.“

Empfehlung:

Abänderung der Beschlussfassung:

- Ausweisung von „Bauland Betriebsgebiet“ anstelle von „Bauland Sondergebiet – Weinerzeugung, Gastronomie“

Erläuterung

Seit den 1990-Jahren wird auf dem gegenständlichen Areal mit dem "Hubertus-keller" ein Heurigenbetrieb geführt. Dieser Betrieb, welcher aus der ursprünglich rein landwirtschaftlichen Tätigkeit entstand, wurde in den letzten Jahrzehnten sukzessive ausgebaut und um einen Weinerzeugungs- und Gastronomiebetrieb ergänzt. Der Standort ist dabei zugleich auch der Wohnstandort für die Betriebsführer. In Folge dieser Nutzungsänderung, welche nunmehr keine rein landwirtschaftliche Tätigkeit mehr darstellt, soll der Betrieb, um den Fortbestand auch weiterhin abzusichern, widmungsmäßig berücksichtigt werden. Im Hinblick auf die Lage im direkten Anschluss an die künftige Betriebsgebietszone soll der derzeitige Bestand dabei grundsätzlich erhalten bleiben können, neue Wohngebäude jedoch nur insoweit zulässig sein, als dass sie für den Betriebsstandort erforderlich sind.

Gem. §16 Abs. 2 dürfen hierbei in Bauland-Betriebsgebieten an bestehenden Wohngebäuden bzw. für Wohnzwecke bewilligten Teilen des Betriebsgebäudes Umbauten sowie Zubauten bis 20% der Grundrissfläche der bisherigen Wohnnutzung, insgesamt höchstens jedoch 60 m², vorgenommen werden, um so eine Sanierung des Bestandes bzw. zeitgemäßes Wohnen zu ermöglichen.

Ergänzung aus Auflage 2020

„Auf fachliche Anregung im bereits ergangenen Gutachten 2019 wurde die Möglichkeit einer Betriebsgebietsausweisung geprüft. Die Stadtgemeinde hat sich daraufhin für die Ausweisung von Bauland-Betriebsgebiet umentschieden. Aus raumordnungsfachlicher Sicht bestehen dazu keine Einwände.“

Erledigung: Ich beantrage, die Abänderung in der Beschlussfassung umzusetzen.

- 3) Ausweisung von Bauland-Sondergebiet-Gartengestaltung & Gastronomie, von privater Verkehrsfläche, Grünland-Lagerplatz, Grünland-Grüngürtel-Siedlungsstrukturierung und Grünland-Gärtnerei („Gärtnerei Chwala“) – (ÄP 13 - 2018; ÄP 34 – 2020)

In den Schlussfolgerungen des Gutachtens wurde folgendes festgehalten:

„Der Anlass für die Umstrukturierung des Gärtnereibetriebes ist schlüssig und nachvollziehbar begründet. Die Ausweisung des Lagerplatzes und die Erweiterung von Grünland-Gärtnerei ist fachlich schlüssig. Die Funktion des Grüngürtels wäre noch zu schärfen. Die vertragliche Sicherung der Erhaltung, Auspflanzung und Pflege wird empfohlen. Ob die geplante Bauland-Sondergebietswidmung im Widerspruch zur linearen Siedlungsgrenze des Regionalen Raumordnungsprogramms steht, wäre mit dem Sachgebiet Überörtliche Raumplanung abzuklären.“

Empfehlung:

Abänderung der Beschlussfassung:

- Entfall der Widmungen „Bauland Sondergebiet – Gartengestaltung, Gastronomie“ sowie „Verkehrsfläche privat“

- Erweiterung der Widmung „Grünland Gärtnerei“ auf die Liegenschaften 1013/4 und 1014/1

Erläuterung

Die Fa. Chwala betreibt am gegenständlichen Standort eine Gärtnerei, welche derzeit drei Glashäuser, zwei Lagerhallen sowie eine Werkstatt umfasst. Die Gebäudesubstanz hat sich dabei im Laufe der Zeit zusehends verschlechtert, wodurch eine Erneuerung, insbesondere im Bereich der Glashäuser, für eine Fortführung des Betriebes erforderlich ist. Im Zuge dessen soll hierbei die Bestandswidmung in Richtung Nordosten ausgedehnt werden. Zudem ist geplant den Betrieb auf die nordöstlich vom derzeitigen Standort gelegenen Flächen zu erweitern, wobei Schaugärten, Schauglashäusern, Schauteich, Freigelände, Lehrwerkstätten usw. entstehen sollen. In diesem Kontext soll weiters im Nahbereich der Betriebsstandorte ein Lagerplatz für die vorübergehende Lagerung von Waren im Zusammenhang mit dem Gärtnerei- und Gartengestaltungsbetrieb ermöglicht werden, wobei das Ausmaß der vorgesehenen Fläche (insgesamt 1,40 ha) auf einen mittel- bis langfristigen Planungshorizont ausgerichtet ist. Die bestehenden, abschirmenden Grünbereiche sollen hierbei erhalten bleiben (u.a. durch die Festlegung der Widmung „Grünland-Grüngürtel“) und gegebenenfalls mit zusätzlichen Pflanzungen ergänzt werden, welche insbesondere aus standort-heimischen Gehölzen aufgebaut wird. Die verkehrstechnische Erschließung kann gemäß Projektentwurf grundsätzlich ohne zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen von nordöstlicher und südwestlicher Richtung abgewickelt werden. Insgesamt kann somit festgehalten werden, dass die geplante Umstrukturierung des Betriebes keine nachteiligen raumordnungsfachlichen Auswirkungen hinsichtlich der Bebauungsintensität im Vergleich zur aktuellen Widmungssituation erwarten lässt, womit eine nachhaltige verträgliche Nutzung gegeben ist. Hinsichtlich der gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm „Südliches Wiener Umland“ bestehenden „Landwirtschaftlichen Vorrangzone“ wird folgendes ausgeführt: Für die vorgesehenen Widmungen stehen keine vergleichbaren Flächen im Gemeindegebiet zur Verfügung, welche eine ähnliche Standortgunst aufweisen und nicht ebenso innerhalb einer „landwirtschaftlichen Vorrangzone“ zu liegen kommen, wodurch die Voraussetzungen für ein Abweichen von der Widmungsart „Grünland Land- und Forstwirtschaft“ gegeben sind.

Ergänzung aus Auflage 2020

Die Maßnahme wird nun so abgeändert, dass das Bauland-Sondergebiet fallen gelassen, die Flächen des Lagerplatzes und der Gärtnerei vertauscht und im Süden Grünland-Gärtnerei im Anschluss an die bestehende Gärtnerei arrondiert werden. Im westlichen Anschluss an die Gärtnerei wird ein Grüngürtel als Emissions- und Sichtschutz ausgewiesen. Aufgrund der vorliegenden Abänderung wurden die anfangs erhobenen Einwände bezüglich der Regionalen Siedlungsgrenze aufgelöst. Die Umstrukturierung des Gärtnereibetriebs ist schlüssig und nachvollziehbar.

Erledigung: Ich beantrage, die Abänderung in der Beschlussfassung umzusetzen.

- 4) Streichung von Grüngürtel-Emissionsschutz zugunsten von Betriebsgebiet-emissionsarm und Wohngebiet, Zuordnung des Zusatzes emissionsarm zu gewidmetem Bauland-Betriebsgebiet beim Betriebsgebiet Nähe Friedhof („Färberstraße“) - (ÄP 19 – 2018; ÄP 36 – 2020)

In den Schlussfolgerungen des Gutachtens wurde folgendes festgehalten:

„Bei der geplanten Maßnahme wird die laut NÖ ROG idgF verpflichtende baublockweise Trennung zwischen Wohngebiet und Betriebsgebiet nicht eingehalten.“

Empfehlung:

Abänderung der Beschlussfassung:

- Ausweisung von „Bauland Kerngebiet“ anstelle von „Bauland Betriebsgebiet – Emissionsarme Betriebe“

Erläuterung

Die gegenständlichen Flächen kommen innerhalb einer Übergangszone zwischen einem Betriebsgebiet und einer Wohnsiedlung zu liegen. Zur Hintanhaltung etwaiger Emissionen wurde hierbei in der Vergangenheit die Widmung „Grünland-Grüngürtel“ mit einer Tiefe von 7,5m bzw. 15m entlang der westlichen Grenze festgelegt. Diese Festlegung führte jedoch dazu, dass die bauliche Ausnutzbarkeit der Liegenschaften zum Teil beträchtlich eingeschränkt bzw. unmöglich wurde und so in der Vergangenheit eine widmungsgemäße Nutzung der Liegenschaften nicht erreicht werden konnte. Zudem wurde im Nordwesten des gewidmeten „Grüngürtels“ auf Parz. 508/10 der erforderliche Kinderspielfeld für die auf dieser Liegenschaft bestehende Wohnhausanlage errichtet, wodurch der Zweck des „Grüngürtels“ ad absurdum geführt wurde. Um nunmehr diesen Entwicklungsdefiziten bzw. Fehlentwicklungen entgegen zu wirken, soll künftighin von der Ausweisung der Widmung „Grünland-Grüngürtel“ abgesehen werden und die Flächen ihrer Nutzungssituation entsprechend ausgewiesen werden. Um aber auch weiterhin etwaige negative Auswirkungen durch die betriebliche Nutzung hintanzuhalten sowie im Hinblick auf die baublockweise Trennung zwischen Wohngebiet und Betriebsgebiet, sollen die gegenständlichen Flächen als „Bauland Kerngebiet“ festgelegt werden.

Ergänzung aus Auflage 2020

Ursprünglich war die Streichung des Grüngürtels und die Beifügung des Zusatzes „emissionsarm“ zum Betriebsgebiet vorgesehen. Raumordnungsfachlich wurde die fehlende baublockweise Trennung zwischen BB und BW beanstandet, wodurch gegenseitige Störungen entstehen könnten. Die Stadtgemeinde hat sich nun nach Prüfung des Sachverhalts zur Umwidmung von Betriebsbauland auf Bauland-Kerngebiet entschlossen. Die Widmung von Bauland-Kerngebiet ist durch seine gemischte Nutzung (Wohnen, Arbeiten, öffentliche Einrichtungen, etc.) als Abstufung zwischen reiner Wohnnutzung im BW und reiner betrieblicher Nutzung im BB zu sehen. BK könnte sich emissionsverringern und den fehlenden Grüngürtel substituieren. Die Fläche ist noch unbebaut. Der Nachweis für die Sicherstellung der raschen Bebauung ist eine zwingende Umwidmungsvoraussetzung. Der Umwidmung kann aus raumordnungsfachlicher Sicht zugestimmt werden, sofern dieser Nachweis erbracht wird.

Erledigung: Ich beantrage, die Abänderung in der Beschlussfassung umzusetzen.

- 5) Ausweisung von Bauland-Wohngebiet-2 Wohneinheiten-Aufschließungszone und öffentliche Verkehrsfläche am nordwestlichen Ortsende von Großau - (ÄP 50 – 2018; ÄP 37 – 2020)

In den Schlussfolgerungen des Gutachtens wurde folgendes festgehalten:

Bei gegenständlicher Maßnahme handelt es sich im Wesentlichen um eine Arrondierung des Siedlungsgebietes in der Art, dass eine bereits vorhandene Straße beidseitig zur Erschließung von Bauland genutzt werden kann. Die Infrastruktur wird damit wirtschaftlicher genutzt, das Siedlungsgebiet harmonisch abgerundet. Zudem entspricht die Maßnahmen den Zielen und Maßnahmen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes. Die Maßnahme ist im Erläuterungsbericht ausreichend dokumentiert und fachlich schlüssig begründet. Raumordnungsfachliche Mängel wurden dabei nicht festgestellt.

Empfehlung:

Änderung der Beschlussfassung:

- Ausweisung der Aufschließungszone als „Bauland Agrargebiet“ in Folge der Beibehaltung der bestehenden Widmungskategorie „Bauland Agrargebiet“ im Siedlungsgebiet von Großau

Erledigung: Ich beantrage, die Abänderung in der Beschlussfassung umzusetzen.

Folgende Punkte sind entfallen und wurden nicht mehr neu aufgelegt:

- 6) Südlich Flugfeldsstraße / Gemeindegrenze Kottlingbrunn, Vö in BB
(ENTFALLEN) - (ÄP 12 – 2018)
- 7) Ausweisung von Grünland-Wasserfläche und Grünland-Kleingartenanlage südlich des Zubringers (ENTFALLEN) - (ÄP 14 – 2018)
- 8) Kindergarten Gerichtsweg, Grünland-Spielplatz in Bauland Sondergebiet
(ENTFALLEN) - (ÄP 39 – 2018)
- 9) Teile des Siedlungsgebietes der KG Großau, Bauland Agrargebiet in Bauland Wohngebiet
(ENTFALLEN) - - (ÄP 48 – 2018)

Allgemeine Stellungnahmen

(Bürgerinnen und Bürger, andere juristische Personen und Rechtsträger)

1 – Josef Gritsch – (ÄP 51a -2018)

O.a. Partei beantragte von einer Umwidmung des privaten Forstweges auf den Parzellen 619 und 621, KG Großau von „Verkehrsfläche öffentlich“ in „Grünland Land- und Forstwirtschaft“ abzusehen.

Empfehlung: Berücksichtigung

Nachdem der Forstweg nicht im Eigentum der Stadtgemeinde Bad Vöslau steht und dbzgl. keine Absichten zum Erwerb bestehen soll der Forstweg auf gegenständlichen Liegenschaften in „Grünland Land- und Forstwirtschaft“ umgewidmet werden.

Im Rahmen der Neuauflage des Örtlichen Raumordnungsprogrammes wurde daher von der gegenständlichen Änderungsabsicht bereits Abstand genommen.

Erledigung: Ich beantrage, von der gegenständlichen Änderung Abstand zu nehmen.

3 – Michael Riegler – (ÄP 47f und 51a - 2018)

O.a. Partei beantragt den Erhalt der bestehenden Forstwege im Bereich mehrere Waldparzellen in den Katastralgemeinden Gainfarn und Großau und Ausweisung als „Verkehrsfläche öffentlich“. Im Gegenzug können verwaldete und unbefahrbare ausgewiesene Verkehrsflächen gestrichen werden.

Empfehlung: Tlw. Berücksichtigung

Der Großteil der gegenständlichen Liegenschaften steht hierbei nicht im Eigentum der Stadtgemeinde Bad Vöslau. Nachdem weder die Absicht besteht diese zu erwerben, noch der Erhalt bzw. die Pflege selbiger Aufgabe der Stadtgemeinde sind, sollen daher lediglich jene bestehenden und befahrbaren Forstwege, welche im Eigentum der Stadtgemeinde Bad Vöslau stehen als „Verkehrsfläche öffentlich“ ausgewiesen.

Im Rahmen der Neuauflage des Örtlichen Raumordnungsprogrammes wurde daher die Änderung bereits auf gemeindeeigene Parzellen beschränkt.

Erledigung: Ich beantrage, die Änderung auf gemeindeeigene Parzellen mit Erwerbsabsicht zu beschränken.

16 – Bürgerliste et al sowie 25 – Johann Goißer, 27 – Hermine Kudin, 32 – Christiane Bruckner, 47 -Stefan Moidl und 73 – Bürgerliste Großau – (ÄP 48 – 2018)

Seitens der o.a. Parteien wurden in mehreren Punkten Änderungen zum Örtlichen Entwicklungskonzept, zum Örtlichen Raumordnungsprogramm sowie zum Bebauungsplan abgegeben. Im Hinblick auf die generelle Neuauflage des Örtlichen Entwicklungskonzeptes sowie des Bebauungsplanes bzw. in Teilen des Örtlichen Raumordnungsprogrammes sind daher nur jene Einwendungen, betreffend die Änderungspunkte 1 bis 37 des Örtlichen Raumordnungsprogrammes, in Erwägung zu ziehen, da diese formal keiner erneute Auflage unterzogen wurden. Dies umfasst folgende Änderungen, sofern die dbzgl. Einwendung im Rahmen der Neuauflage 2020 nicht abermals vorgebracht wurden und im Hinblick auf die Aktualität daher in der Beschlussfassung zur Neuauflage 2020 Berücksichtigung finden.

Beibehaltung der Widmung „Bauland Agrargebiet“ im Siedlungsgebiet von Großau

Das Siedlungsgebiet von Großau weist grundsätzlich eine primär landwirtschaftliche Nutzungscharakteristik auf, wobei in großen Teilen, insbesondere im Süden, in Folge des strukturellen Wandels in den vergangenen Jahrzehnten nahezu eine reine Wohnnutzung, in Form von Einfamilienhausgebieten, entstanden ist. Zielsetzung der gegenständlichen Änderung war es daher, die Siedlungsstruktur im Hinblick auf die nunmehr gegebene Nutzungssituation zu sichern bzw. zu schützen. Nachdem es in Teilen diese Einfamilienhausgebiete dzt. jedoch noch Formen der Nutztierhaltung, welche über die klassischer Haustierte hinausgeht, bestehen, soll auch im Hinblick auf die grundsätzliche Nutzungsstruktur, die Lage als getrennter Siedlungskörper sowie die landwirtschaftliche

geprägte Umgebung die bestehende Widmungskategorie „Bauland Agrargebiet“ beibehalten werden. (siehe auch Stellungnahme Amt der NÖ Landesregierung). Im Rahmen der Neuauflage des Örtlichen Raumordnungsprogrammes wurde daher bereits von der gegenständlichen Änderungsabsicht Abstand genommen.

Empfehlung: Berücksichtigung

Erledigung: Ich beantrage, die Abänderung in der Beschlussfassung umzusetzen.

34 – Ursula und Erwin Scholter - (ÄP 19 – 2018; ÄP 36 – 2020)

O.a. Partei beantragt die Aufrechterhaltung des auf Parzelle 517/4, KG Vöslau ausgewiesenen Grüngürtels anstelle der Widmung „Bauland Betriebsgebiet – emissionsarm“ („Färberstraße“)

Empfehlung: Tlw. Berücksichtigung

Wie im Erläuterungsbericht dargelegt, lassen die dzt. Festlegungen des Flächenwidmungsplanes keine zweck- und widmungsgemäße Nutzung der gegenständlichen Liegenschaft zu. Ferner konnten die Zielsetzungen des Grüngürtels bislang noch nicht realisiert werden und wurden vielmehr durch die Errichtung eines Kinderspielplatzes nördlich der gegenständlichen Parzelle ad absurdum geführt.

Im Hinblick auf die blockweise Trennung von Wohngebieten und Betriebsgebieten sowie zur Reduktion einer etwaigen Emissionsbelastung zulässiger Gewerbebetriebe soll daher die Widmung von „Bauland Betriebsgebiet – emissionsarm“ in „Bauland Kerngebiet“ abgeändert werden. (siehe auch Stellungnahme Amt der NÖ Landesregierung)

Erledigung: Ich beantrage, die Abänderung in der Beschlussfassung umzusetzen.

48 – Barbara Stepanek

O.a. Partei beantragt die Umwidmung der Parzelle 2390, KG Gainfarn von „Grünland Land- und Forstwirtschaft“ in „Bauland“

Empfehlung: Keine Berücksichtigung

Im gegenständlichen Verfahren kommt es im Bereich der o.a. Parzelle zu keiner Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes.

Nachdem die gegenständliche Parzelle von den Maßnahmen des Änderungsverfahrens nicht berührt wird, ist eine Abänderung der Flächenwidmung, im Zuge der Beschlussfassung, in diesem Bereich nicht möglich.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

49 – Christoph Stingl - (ÄP 49 – 2018; ÄP 31 – 2020)

Großau Ortseinfahrt (Belassung der Widmung BA)

Siehe Stellungnahme Nr. 47 – Auflage 2020

Diese Stellungnahme wird in der Auflage 2020 behandelt.

58 – Kammgarnzentrum (ÄP 14 – 2018)

O.a. Partei beantragt die Erweiterung der Flächen für die Kleingartenanlage auf die Liegenschaften 1103, 1111/1, 1115 und 1116, KG Vöslau

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm „Südliches Wiener Umland“ besteht entlang der östlichen Baulandgrenze zwischen Fasangasse und Paitzriegelgasse bzw. Kanalasse eine absolute lineare Siedlungsgrenze. Gemäß zugehöriger Verordnung darf diese bei neuen Baulandwidmungen oder bei der Widmung Grünland-Kleingärten oder Grünland-Campingplätze nicht überschritten werden.

Nach Einschätzung des Amtes der NÖ Landesregierung, Abteilung für Regionalplanung wirkt diese Siedlungsgrenze hierbei bis über den gegenständlichen Bereich hinaus, wodurch dzt. eine Erweiterung der Flächen für die bestehende Kleingartenanlage nicht möglich ist.

Empfehlung: Keine Berücksichtigung

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme der NÖ Landesregierung zur Kenntnis zu nehmen und den Änderungspunkt entfallen zu lassen.

59 – Tobias und Julia Lorenzi und 64 – Herbert, Patrick, Melinda, Gertraud, Jessica und Marc Trebes - (ÄP 6 – 2018; ÄP 26 – 2020)

O.a. Parteien beantragen die Ausweisung des Widmungszusatzes „-2 – Freihaltung landwirtschaftlich wertvolle Flächen“ anstelle von „-1 Freihaltung künftiger Siedlungserweiterungsgebiete“ im Bereich „Faltor Wiesen – Aubachweg“ bzw. „Spitalgasse“.

Empfehlung: Keine Berücksichtigung

Die gegenständlichen Flächen sind bereits langjährig im rechtsgültigen Örtlichen Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde Bad Vöslau als „Bereich der künftigen Siedlungsentwicklung“ ausgewiesen. Aufgrund ihrer Lage im Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet, sowie innerhalb der Siedlungsgrenzen gem. Regionalem Raumordnungsprogramm „Südliches Wiener Umland“, stellen die gegenständlichen Bereiche logische Abrundungen des Siedlungsgebietes dar.

Im Hinblick auf die Planungsrichtlinien des NÖ ROG 2014 i.d.g.F. sowie unter Berücksichtigung der ohnedies stark eingeschränkten Erweiterungsmöglichkeiten (Siedlungsgrenzen, naturschutzrechtliche Festlegungen) soll daher an der geplanten Änderung zur Sicherung des künftigen Siedlungserweiterungsgebietes festgehalten werden.

Erledigung: Ich beantrage, an der Ausweisung des Siedlungserweiterungsgebietes festzuhalten.

Herr Gemeinderat Michael Riegler verlässt den Sitzungssaal.

75 – Fa. Chwala Kompost Erde Kies GmbH - (ÄP 8 – 2018; ÄP 33 – 2020)

O.a. Partei beantragt

- A. das Flächenausmaß der geplanten Abfallbehandlungsanlage (Parz. Nr. 1001/1, 1005/1, 1007, 1028/1, 1029/1, 1029/2, 1030/2 1034, 1035, 1036 und 1037, KG Vöslau) im Hinblick auf die tatsächliche Verfügbarkeit sowie die künftigen Erfordernisse zu adaptieren sowie den Tätigkeitsbereich von „Erdaushub, Grünschnitt, Holz“ abzuändern.
- B. im Hinblick auf die derzeit noch nicht absehbare Änderung der „Linearen Siedlungsgrenze des Regionalen Raumordnungsprogrammes“ im Bereich der Gärtnerei Fasangasse (Parz.Nr. 1014/1, 1114/2, 1015, 1027/1, 1027/2, 1059/2, 1062/1 und 1063/2, KG Vöslau) von den geplanten Widmungen „Bauland Sondergebiet – Gartengestaltung & Gastronomie“, „Verkehrsfläche privat“ sowie „Grünland Land- und Forstwirtschaft“ abzusehen und stattdessen die Widmung „Grünland Gärtnerei“ in Richtung Westen bis zur Autobahnabfahrt zu erweitern. Ferner soll aus den ebenso daraus resultierenden geänderten betriebstechnischen Abläufe die Anordnung der Widmungen „Grünland Gärtnerei“ und „Grünland Lagerplatz“ umgekehrt werden, sodass die Widmung „Grünland Lagerplatz“ im Süden an der Fasangasse zu liegen kommt.

Empfehlung: Berücksichtigung

- Zu A) Zur Sicherstellung des betrieblichen Standortes soll die Widmungssituation dahingehend angepasst werden, als dass die Widmung „Grünland Abfallbehandlungsanlage“ auf die gegenständlichen Flächen reduziert (von 5,9 ha auf künftig rd. 4,5ha) und Verlegung des Feldweges hin zur Autobahn entsprechend # adaptiert werden soll. Im Hinblick auf die ohnedies bestehende detaillierte Genehmigungspflicht im Hinblick auf Art und Menge der Abfälle, soll das Deponiegut bzw. das Tätigkeitsfeld auf „Erdaushub, Grünschnitt, Holz“ abgeändert werden. (siehe auch Stellungnahme Amt der NÖ Landesregierung)
- Zu B) Zur Sicherstellung des betrieblichen Standortes sowie in Folge der geänderten Rahmenbedingungen im Hinblick auf die Änderung der „Linearen Siedlungsgrenze des Regionalen Raumordnungsprogrammes“ soll die Widmungssituation dahingehend angepasst werden, als dass anstelle der geplanten „Sondergebietsnutzung“ inkl. Komplementärflächen die Widmung „Grünland Gärtnerei“ in Richtung Osten bis zur Autobahnabfahrt ausgedehnt wird (rd. 2.400m²) bzw. die Widmungen „Grünland Lagerplatz“ und „Grünland Gärtnerei“ nördlich der Fasangasse nahezu flächengleich umgekehrt werden. (siehe auch Stellungnahme Amt der NÖ Landesregierung)

Erledigung: Ich beantrage, die Abänderung in der Beschlussfassung umzusetzen.

Ich beantrage, die in den vorbereitenden Ausschüssen einstimmig positiv vorbehandelten 13 Erledigungen zu den Stellungnahmen nach den jeweiligen Empfehlungen zu genehmigen.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Herr Gemeinderat Michael Riegler betritt den Sitzungssaal.

B) Behandlung der Stellungnahme Nr. 74, welche im Bau-, Infrastruktur- und Raumordnungsausschuss mit Mehrheit angenommen wurde:

74 – Robert Woitsch (ÄP 5 – 2018; ÄP 38 – 2020)

O.a. Parteien beantragt die Rückwidmung der Parzellen 338/8 und 352, KG Vöslau von Bauland Wohngebiet in Grünland

Empfehlung: Keine Berücksichtigung

Die gegenständlichen Parzellen sind in der Florastraße bzw. der Ludwigstraße gelegen, derzeit unbebaut bzw. werden landwirtschaftlich genutzt. Der rechtsgültige Flächenwidmungsplan weist die gegenständlichen Flächen hierbei als „Bauland Wohngebiet – Aufschließungszone“ aus, wobei die dzt. Widmungssituation bereits seit mehreren Jahrzehnten Bestand hat. Bedingt durch die Lage im dicht verbauten und voll erschlossenen Siedlungsgebiet von Bad Vöslau weisen die Liegenschaften grundsätzlich eine hohe Baulandeignung auf, allzumal das Siedlungsgebiet von Bad Vöslau in nördlicher als auch westlicher Richtung von einer Siedlungsgrenze gem. dem Regionalen Raumordnungsprogramm „Südliches Wiener Umland“ begrenzt wird.

Im Hinblick auf die hohe Lagegunst sowie die bestehende Umgebungssituation soll daher an der rechtsgültigen Widmung festgehalten werden, allzumal die bauliche Ausnutzbarkeit der Liegenschaft durch die Ausweisung des Widmungszusatzes „max. drei Wohneinheiten“ ohnedies eingeschränkt wird.

Abschließend ist in diesem Zusammenhang auch festzuhalten, dass eine derart wesentliche Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes, im Zuge der Beschlussfassung, ohne öffentliche Auflage, nicht möglich ist.

Es folgt eine Wortmeldung durch Herrn StR Wolfgang Reiterer.

Ich beantrage, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

Für den Antrag stimmen 25 Mandatare (die 19 Mandatare der LISTE Flammer, Herr Stadtrat Karl Lielacher, Herr Gemeinderat Christoph Herzog und Frau Gemeinderat Katrin Herzog (ÖVP), die 2 Mandatare der NEOS und Herr Gemeinderat Peter Gerstner (FPÖ)).

Gegen den Antrag stimmen 8 Mandatare (die 7 Mandatare der Grünen und Herr Mag. (FH) Peter Lechner, ÖVP).

Der Stimme enthalten sich die 3 Mandatare der SPÖ.

Der Antrag wird somit mehrheitlich angenommen.

Frau Gemeinderat Sabine Rath, BA MSc, verlässt den Sitzungssaal.

7.2 Behandlung der Stellungnahmen zur Gesamtüberarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes und Bebauungsplanes – Auflage 2020

Der Entwurf über die Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms und des Bebauungsplanes war gemäß § 25 und § 34 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. 3/2015, im Zeitraum vom 2. Oktober 2020 bis 13. November 2020 im Rathaus der Stadtgemeinde Bad Vöslau zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt. Die Öffentlichkeit wurde durch Anschlag an der Amtstafel, Bekanntgabe im Stadtanzeiger und auf der Homepage sowie schriftliche Verständigung aller Grundeigentümer benachrichtigt. Weiters wurden die angrenzenden Gemeinden, die NÖ Wirtschaftskammer, die Kammer für Arbeiter und Angestellte für NÖ, die NÖ Landes-Landwirtschaftskammer sowie die Interessensvertretungen für die Gemeinden über die Auflage unterrichtet. Die angrenzenden Nachbargemeinden sind mit dem Ersuchen um ortsübliche Kundmachung von der Auflage termingerecht schriftlich benachrichtigt worden und diesem Ersuchen auch nachgekommen.

Jedermann war berechtigt, innerhalb der Auflegungsfrist zum Entwurf der Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms schriftlich Stellung zu nehmen. Bei der endgültigen Beschlussfassung durch den Gemeinderat werden rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen in Erwägung gezogen. Der Verfasser einer Stellungnahme hat jedoch keinen Anspruch darauf, dass seine Anregung in irgendeiner Form Berücksichtigung findet.

Behandlung der eingelangten Stellungnahmen

Innerhalb der Auflagefrist von 2. Oktober 2020 bis 13. November 2020 langten hierbei insgesamt 78 Stellungnahmen fristgerecht ein.

Davon wurden 70 Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern, 2 Stellungnahmen von politischen Parteien (FPÖ, NEOS) und 4 Stellungnahmen von anderen Rechtspersonen (Stift Melk, ASFINAG, ÖBB Immobilien, NÖ Straßendienst) eingebracht.

2 Stellungnahmen waren Sammelstimmungen mit Unterschriftenlisten.

Die verteilen sich wie folgt (Doppelzählung inklusive):

Stellungnahmen zum Örtlichen Entwicklungskonzept:

Nr. 69, insgesamt 1

Stellungnahmen zum Örtlichen Raumordnungsprogramm:

Nr. 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 21, 22, 27, 29, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 39, 41, 44, 47, 48, 50, 51, 53, 56, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 66, 67, 68, 69, 70, 72, 73, 74, 76, insgesamt 43

Stellungnahmen zum Bebauungsplan:

3, 4, 5, 6, 8, 15, 18, 20, 23, 24, 25, 26, 28, 31, 32, 34, 38, 40, 42, 43, 45, 46, 48, 49, 52, 54, 55, 57, 61, 63, 64, 65, 69, 71, 72, 74, 75, 77, 78, insgesamt 39

Weiters langten mit Anschreiben der Abteilung RU1 vom 15.01, 22.01. und 01.02.2021 die Stellungnahmen der Amtssachverständigen für Raumordnung (Abt. RU7) und Naturschutz (Abt. BD1) ein.

Aus der Stellungnahme der BD1 (Naturschutz) ergab sich kein Anpassungsbedarf.

Alle 78 Stellungnahmen zur Auflage 2020 wurden in den Sitzungen des Bau-, Infrastruktur- und Raumordnungsausschusses vom 23.02.2021, 04.03.2021 und 09.04.2021 mit fachlicher Unterstützung von DI Martin Rella (Büro DI Liske) erörtert. Auf Antrag des Vorsitzenden wurde über die Behandlung der einzelnen Stellungnahmen entsprechend der Empfehlungen durch das Büro DI Liske abgestimmt. Insgesamt wurde über 125 Punkte abgestimmt, davon waren 85 Beschlüsse einstimmig.

A) Einstimmig angenommen wurden die Behandlungen folgender Stellungnahmen:

0-Amt der NÖ Landesregierung: Stellungnahmen zu ÄP: 34, 36, 37, 43, 49, 54, 18, 20, 22, 38, 39, 47, 50, 51, 52): **00-Bauamt:** Punkte 1), 3), 4), 6), 7), 8), insgesamt: 21

Allgemeine Stellungnahmen: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 38, 40, 45, 46, 47, 49, 50, 51, 52, 54, 55, 56, 59, 60, 61, 65, 69 (Punkte: 1-5), 70-78), insgesamt: 64

Die Stellungnahme Nr. 19 zum ÄP 17 wird unter Punkt B) auf Seite 100 ff, behandelt und ist damit nicht Teil des in Folge beantragten Sammelbeschlusses.

Ich beantrage einen Sammelbeschluss über die Behandlung all jener 84 Stellungnahmen (bzw. Punkten aus Stellungnahmen), welche im Bau-, Infrastruktur- und Raumordnungs-ausschuss einstimmig angenommen worden sind, zu fassen und auf eine Verlesung der Erläuterungen zu diesen Behandlungen, welche ihnen und auch dem Publikum schriftlich vorliegen, zu verzichten. Der wesentliche Inhalt der Punkte wird von mir zusammengefasst.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Frau Gemeinderat Sabine Rath, BA MSc, betritt den Sitzungssaal.

0 - Amt der NÖ Landesregierung, Abt. RU7

- Änderungspunkt 34: Gärtnerei Fasangasse 39

Umwidmung von „Grünland Freihaltefläche“ auf „Grünland Gärtnerei“, „Grünland Lagerplatz“ und „Grünland Grüngürtel“

In den Schlussfolgerungen des Gutachtens wurde folgendes festgehalten:

Die Maßnahme ist schlüssig und nachvollziehbar. Mit Ausnahme einer fehlenden Deckung im Örtlichen Entwicklungskonzept wurden keine fachlichen Probleme festgestellt.

Empfehlung zur Beschlussfassung:

Im Örtlichen Entwicklungskonzept werden sowohl die Erweiterungsflächen der Gärtnerei als auch die künftige Planungsabsicht klar dargestellt.

Erledigung: Ich beantrage, die Empfehlung umzusetzen, um dem Anpassungsbedarf gemäß dem raumordnungsfachlichen Gutachten des Amtes der NÖ Landesregierung, Abteilung RU7 zu entsprechen.

- Änderungspunkt 36: Färberstraße 13 und 15

Streichung eines Grüngürtels zugunsten von „Bauland Kerngebiet“ und „Bauland Wohngebiet“, Umwidmung von „Bauland Betriebsgebiet“ auf „Bauland Kerngebiet“

In den Schlussfolgerungen des Gutachtens wurde folgendes festgehalten:

Der Nachweis für die Sicherstellung einer raschen Bebauung ist eine zwingende Umwidmungsvoraussetzung. Der Umwidmung kann aus raumordnungsfachlicher Sicht zugestimmt werden, sofern dieser Nachweis erbracht wird.

Empfehlung zur Beschlussfassung:

Der Beschlussfassung wird ein Baulandsicherungsvertrag beigelegt.

Erledigung: Ich beantrage, die Empfehlung umzusetzen, um dem Anpassungsbedarf gemäß dem raumordnungsfachlichen Gutachten des Amtes der NÖ Landesregierung, Abteilung RU7 zu entsprechen.

- Änderungspunkt 37: Schulgasse Großau, westliches Ende
Neuwidmung von „Bauland Agrargebiet“ – Aufschließungszone“

In den Schlussfolgerungen des Gutachtens wurde folgendes festgehalten:

Der Nachweis für die Sicherstellung einer raschen Bebauung ist aufgrund der neuen Gesetzeslage eine Widmungsvoraussetzung und daher zwingend erforderlich.

Empfehlung zur Beschlussfassung:

Der Beschlussfassung wird ein Baulandsicherungsvertrag beigelegt.

Erledigung: Ich beantrage, die Empfehlung umzusetzen, um dem Anpassungsbedarf gemäß dem raumordnungsfachlichen Gutachten des Amtes der NÖ Landesregierung, Abteilung RU7 zu entsprechen.

- Änderungspunkt 43: Schloss Gainfarn
Umstrukturierung der Widmungssituation im Bereich des Schlosses

In den Schlussfolgerungen des Gutachtens wurde folgendes festgehalten:

Für die endgültige raumordnungsfachliche Beurteilung sind eine geologische Stellungnahme und eine Stellungnahme des Bundesdenkmalamtes vorzulegen.

Empfehlung zur Beschlussfassung:

Der Beschlussfassung wird die Stellungnahmen des geologischen Dienstes sowie des Bundesdenkmalamtes beigelegt.

Erledigung: Ich beantrage, die Empfehlung zur Kenntnis zu nehmen.

- Änderungspunkt 49: Griesäckerstraße / Ziegelofengasse
Kleinflächige Umwidmung einer öffentlichen Verkehrsfläche in „Bauland Wohngebiet – zwei Wohneinheiten“

In den Schlussfolgerungen des Gutachtens wurde folgendes festgehalten:

Die Maßnahme kann hinsichtlich der bestehenden „Siedlungsgrenze“ nicht klar beurteilt werden. Es ist daher mit der Landesraumplanung abzuklären, ob ein Widerspruch zur „linearen Siedlungsgrenze“ des Regionalem Raumordnungsprogramms „Südliches Wiener Umland“ besteht oder nicht.

Empfehlung zur Beschlussfassung:

Der Beschlussfassung wird die Stellungnahme der Landesraumplanung beigelegt.

Erledigung: Ich beantrage, die Empfehlung umzusetzen, um dem Anpassungsbedarf, gemäß dem raumordnungsfachlichen Gutachten des Amtes der NÖ Landesregierung, Abteilung RU7 zu entsprechen.

- Änderungspunkt 54: Haidlhof

Kleinflächige Neuwidmung von „Bauland Sondergebiet – Pferdeforschung“ und „Verkehrsfläche privat“

In den Schlussfolgerungen des Gutachtens wurde folgendes festgehalten:

Die Fläche grenzt im Süden an ein ansteigendes Waldstück. Von dort laufen zwei größere Hangwasserfließwege über die Planungsfläche. Beispiele in anderen Gemeinden haben bereits gezeigt, dass der Wald oftmals nicht so viel Oberflächenwasser aufnimmt, wie vermutet, zumal es sich hier um den schlecht wasserdurchlässigen Flysch-Wienerwald handelt. Aufgrund der Größe des Einzugsgebietes können Hangwasserprobleme nicht ausgeschlossen werden. Ein mögliches Hangwasserproblem kann sowohl widmungstechnisch als auch im Bauverfahren gelöst werden. Fachliche Widersprüche zu raumordnungsrechtlichen Bestimmungen wurden nicht festgestellt.

Empfehlung zur Beschlussfassung:

Der Hinweis zur besonderen Beachtung der Hangwasserproblematik wird der Baubehörde bzw. dem Bauwerber im Bauverfahren schriftlich zu Kenntnis gebracht.

Erledigung: Ich beantrage, die Empfehlung umzusetzen, um dem Anpassungsbedarf, gemäß dem raumordnungsfachlichen Gutachten des Amtes der NÖ Landesregierung, Abteilung RU7 zu entsprechen.

- Änderungspunkt 18: Heidegasse 15

Umwidmung von „Bauland Agrargebiet“ auf „Bauland Wohngebiet – Zwei Wohneinheiten“

In den Schlussfolgerungen des Gutachtens wurde folgendes festgehalten:

Die Änderung der Baulandwidmungsart wird grundsätzlich als sinnvoll erachtet. Die Einschränkung der Wohneinheiten ist nicht nachvollziehbar. Bei unbebauten Baulandflächen ist die Sicherstellung einer raschen Bebauung zwingend nachzuweisen.

Erläuterungen

Die gegenständliche Parzelle ist in der Heidegasse nördlich des Stadtzentrums von Bad Vöslau gelegen und bebaut. Bei dem Gebäudebestand handelt es sich hierbei um einen ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb, welcher nunmehr für eine Wohnnutzung in Form eines Einfamilienhauses genutzt wird. Die Heidegasse wird ferner im gegenständlichen Bereich als Sackgasse geführt und weist, mit Ausnahme einer Wohnhausanlage eine ausschließliche Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung auf. Bedingt durch die relative Stadtrandlage, die unterdurchschnittliche Versorgungsgüte sowie die kleinteilige Struktur der Liegenschaften wurde der gegenständliche Bereich im Rahmen der Dichte- und Strukturanalyse nicht in die „Verdichtungszone“ aufgenommen. Gem. §16 Abs. 5 NÖROG 2014 i.d.g.F. darf zur Sicherung des

strukturellen Charakters die Widmungsart „Bauland Wohngebiet“ im Hinblick auf die Anzahl der max. zulässigen Wohneinheiten beschränkt werden. Der strukturelle Charakter des o.a. Bereiches wird hierbei durch eine Einfamilienhausbebauung dominiert, welche auch künftighin erhalten werden soll. Darüber hinaus wird durch diese Maßnahme auch den Planungsrichtlinien des NÖROG 2014 i.d.g.F. entsprochen, als dass die Siedlungsentwicklung in jenen Siedlungsteilen zur erfolgen hat, welche über die beste Ausstattung mit Einrichtungen für die Daseinsvorsorge verfügen, zu erfolgen hat. Darüber hinaus ist, wie eingangs dargelegt, auch bei Beschränkung der Anzahl der max. zulässigen Wohneinheiten in der Widmungskategorie „Bauland Wohngebiet“ ein hinreichendes, zukünftiges Entwicklungspotenzial in der Stadtgemeinde gegeben. (siehe auch Stellungnahme ÄP 38)

Empfehlung zur Beschlussfassung:

- Beschlussfassung der Änderung im Sinne der Auflage

Erledigung: Ich beantrage, die Empfehlung umzusetzen.

- Änderungspunkt 20: Teile des Siedlungsgebietes der KG Gainfarn
Umwidmung von „Bauland Agrargebiet“ auf „Bauland Wohngebiet – Zwei Wohneinheiten“

In den Schlussfolgerungen des Gutachtens wurde folgendes festgehalten:

Die Änderung der Baulandwidmungsart wird grundsätzlich als sinnvoll erachtet. Die Einschränkung der Wohneinheiten ist nicht nachvollziehbar. Bei unbebauten Baulandflächen ist die Sicherstellung einer raschen Bebauung zwingend nachzuweisen.

Erläuterungen

Die gegenständliche Änderung umfasst im Grunde jene als „Bauland Agrargebiet“ gewidmeten Bereiche entlang der Straßenzüge Großauer Straße, Spitalsgasse, Wassergasse, Oskar Helmer-Straße, Kurzegasse, Zeisalgasse, Goethegasse und Resselgasse (A) bzw. entlang der Berggasse (B). Die Liegenschaften werden dabei ausschließlich für Wohnzwecke genutzt, die ehem. landwirtschaftlichen Betriebe sind nicht mehr existent. Im Bereich A finden sich hierbei vereinzelt noch unbebaute Liegenschaften bzw. sind Bereiche als „Aufschließungszone“ ausgewiesen. Die Liegenschaften im Bereich B sind hingegen gänzlich bebaut. Mit Beschluss von 22. Oktober 2020 wurde vom NÖ Landtag eine Änderung des NÖROG 2014 vorgenommen, welche nunmehr bei Erstwidmungen von Bauland sowie bei der Änderung von Baulandwidmungsarten zwingende Maßnahmen zur Sicherstellung einer raschen Bebauung, insbesondere durch eine Befristung oder dem Abschluss eines Vertrages, vorsieht. Wenngleich die geplante Änderung der Widmungsart sachlich begründet ist, so erscheint eine Befristung bzw. der Abschluss von Mobilisierungsverträgen für die noch unbebauten Liegenschaften (Bereich A) nicht umsetzbar bzw. zielführend, wodurch von einer Umwidmung im gegenständlichen Bereich Abstand genommen wird. Im Bereich der Berggasse (B) sind die betroffenen Liegenschaften hingegen gänzlich bebaut, wodurch hier an einer Beschlussfassung im Sinne der Auflage festgehalten werden soll. Hinsichtlich der Einschränkung der Anzahl der Wohneinheiten wird festgehalten, dass der gegenständliche Bereich zwar aufgrund seiner Nähe zum Ortszentrum von Gainfarn grundsätzlich eine hinreichende Versorgungsgüte aufweist, sich jedoch die Anbindung im motorisierten Individualverkehr, mit einer äußerst geringen Straßenbreite von tlw. unter 4m, für eine

künftige Verdichtung als ungeeignet darstellt, allzumal das Angebot im ÖPNV keinen adäquaten Ersatz zur Benützung des Autos bietet. Darüber hinaus ist für den gegenständlichen Bereich eine „Schutzzone“ der Kategorie „IV: Dörfliche Struktur“ ausgewiesen, deren Ziel der Schutz und Erhalt der kleinteiligen Bbauungsstruktur ist, wodurch wiederum den Intention des NÖROG 2014 i.d.g.F. gem. §16 Abs. 5 zur Sicherung des strukturellen Charakters eine Beschränkung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten zulässig ist. Ebenso wird auch den Planungsrichtlinien des NÖROG 2014 i.d.g.F. entsprochen, denen gemäß bei der Festlegung der Widmungsart die Auswirkungen auf strukturelle und kulturelle Gegebenheiten, das Orts- und Landschaftsbild abzuschätzen bzw. einzubeziehen sind und der prägende Charakter von historisch oder künstlerisch wertvollen Bereichen nicht beeinträchtigt werden darf. (Siehe auch Stellungnahme ÄP 38)

Empfehlung zur Beschlussfassung:

- Beschlussfassung der Änderung im Sinne der Auflage im Bereich der Berggasse
- Entfall der Umwidmung von „Bauland Agrargebiet“ auf „Bauland Wohngebiet – zwei Wohneinheiten“ im Bereich entlang der Straßenzüge Großauer Straße, Spitalsgasse, Wassergasse, Oskar Helmer-Straße, Kurzegasse, Zeisulgasse, Goethegasse und Resselgasse

Erledigung: Ich beantrage, die Empfehlung umzusetzen.

• **Änderungspunkt 22:** Josef Brückl-Gasse / Bachgasse

Umwidmung von „Bauland Wohngebiet“ und „Verkehrsfläche öffentlich“ auf „Bauland Wohngebiet – Zwei Wohneinheiten“ - Aufschließungszone“

In den Schlussfolgerungen des Gutachtens wurde folgendes festgehalten:

Die Einschränkung der Wohneinheiten sowie die damit verbundenen Freigabebedingung können nicht nachvollzogen werden. Zur Erhöhung des Gestaltungspotenzials wird eine breitere Ausführung der Erschließungsstraße empfohlen.

Erläuterungen

Die gegenständlichen Liegenschaften sind im Übergangsbereich zwischen Vöslau und Gainfarn gelegen und derzeit unbebaut bzw. landwirtschaftlich genutzt. Die Josef Brückl-Gasse bzw. die Bachgasse werden hierbei ringförmig über die gegenständlichen Liegenschaften geführt, wobei die Verkehrsfläche in diesem Bereich derzeit lediglich als „Feldweg“ besteht. Der Umgebungsbereich ist als Einfamilienhaussiedlung mit hohem Grünflächenanteil zu charakterisieren. Bedingt durch die unterdurchschnittliche Versorgungsgüte – abseits des Bundesgymnasiums finden sich im näheren Umgebungsbereich keine Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs - sowie die unzureichende Anbindung im ÖPNV (Gütekategorie F) der Liegenschaften wurde der gegenständliche Bereich im Rahmen der Dichte- und Strukturanalyse nicht in die „Verdichtungszone“ aufgenommen. Gem. §16 Abs. 5 NÖROG 2014 i.d.g.F. darf zur Sicherung des strukturellen Charakters die Widmungsart „Bauland Wohngebiet“ im Hinblick auf die Anzahl der max. zulässigen Wohneinheiten beschränkt werden. Der strukturelle Charakter des o.a. Bereiches wird hierbei durch eine Einfamilienhausbebauung dominiert, welche auch künftighin erhalten werden soll. Darüber hinaus wird durch diese Maßnahme auch den Planungsrichtlinien des NÖROG 2014 i.d.g.F. entsprochen, als dass die Siedlungsentwicklung in jenen Siedlungsteilen zur erfolgen hat, welche über die beste

Ausstattung mit Einrichtungen für die Daseinsvorsorge verfügen, zu erfolgen hat. Darüber hinaus ist, wie eingangs dargelegt, auch bei Beschränkung der Anzahl der max. zulässigen Wohneinheiten in der Widmungskategorie „Bauland Wohngebiet“ ein hinreichendes, zukünftiges Entwicklungspotenzial in der Stadtgemeinde gegeben. Im Hinblick auf den ohnedies bestehenden Widmungszusatz „zwei Wohneinheiten“ kann jedoch auf die dbzgl. Einschränkung in den Freigabebedingungen verzichtet werden. Hinsichtlich der empfohlenen Verbreiterung der Erschließungsstraße wird festgehalten, dass diese in ihrem Charakter als „Wohnsiedlungsstraße“ auch bei einer Breite von „7m“ einen ausreichenden Gestaltungsspielraum ggf. zur Pflanzung von Bäumen bietet bzw. auch den bestehenden Breiten der Bachgasse bzw. Josef Brückl-Gasse entspricht und durch die angestrebte Siedlungsstruktur eine hinreichende Durchgrünung des Areals gewährleistet ist. (siehe auch Stellungnahme ÄP 38)

Empfehlung zur Beschlussfassung:

- Beschlussfassung der Änderung im Sinne der Auflage
- Streichung der Freigabebedingung *„Pro Grundstück (Bauplatz) dürfen maximal zwei Wohneinheiten errichtet werden.“*

Erledigung: Ich beantrage, die Empfehlung umzusetzen.

- Änderungspunkt 38: Siedlungsgebiet in den KG Vöslau und Gainfarn

Festlegung des Widmungszusatzes „Zwei Wohneinheiten“ in der Widmungskategorie „Bauland Wohngebiet“

In den Schlussfolgerungen des Gutachtens wurde folgendes festgehalten:

Die Einschränkung der Wohneinheiten ist nicht nachvollziehbar. Für die nahezu flächendeckende Einschränkung des Wohngebiets auf zwei Wohneinheiten fehlt eine schlüssige Grundlage und die entsprechend verorteten Ziele und Maßnahmen im ÖEK.

Erläuterungen

Im Rahmen der Grundlagenforschung zur Gesamtüberarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes wurde zur Ermittlung der Verdichtungspotenziale im Gemeindegebiet von Bad Vöslau eine Dichte- und Strukturanalyse, auf Basis nachvollziehbarer und objektiver Lagekriterien, durchgeführt. Die Kriterien umfassen hierbei die Lage innerhalb einer „Schutzzone“, die Homogenität der Bestandsstruktur im Hinblick auf den strukturellen Charakter einer Siedlung, die Verkehrsinfrastruktur, die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz sowie im öffentlichen Personennahverkehr, die Größe der Liegenschaft im Hinblick auf deren Eignung für einen großvolumigen Wohnungsbau, naturschutzrechtliche Rahmenbedingungen sowie die Versorgungsgüte mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Die Bewertung sowie die Relevanz bzw. konkrete Bedeutung der einzelnen Eignungskriterien wurden im zugehörigen Erläuterungsbericht umfassend dargelegt. In weiterer Folge wurde sämtliche Baulandparzellen im Gemeindegebiet von Bad Vöslau anhand der definierten Eignungskriterien bewertet und mittels Aggregation eine Ersteinschätzung vorgenommen. Im Rahmen einer Grobabgrenzung wurde weiters ein erster „genereller“ Eignungsbereich, unabhängig von der Baulandart definiert, welcher auch jene Flächen berücksichtigt, welche durch Bereiche höherer Lagegunst umschlossen sind („Lückenschluss“) bzw. den Potenzialbereich ggf. entsprechend der

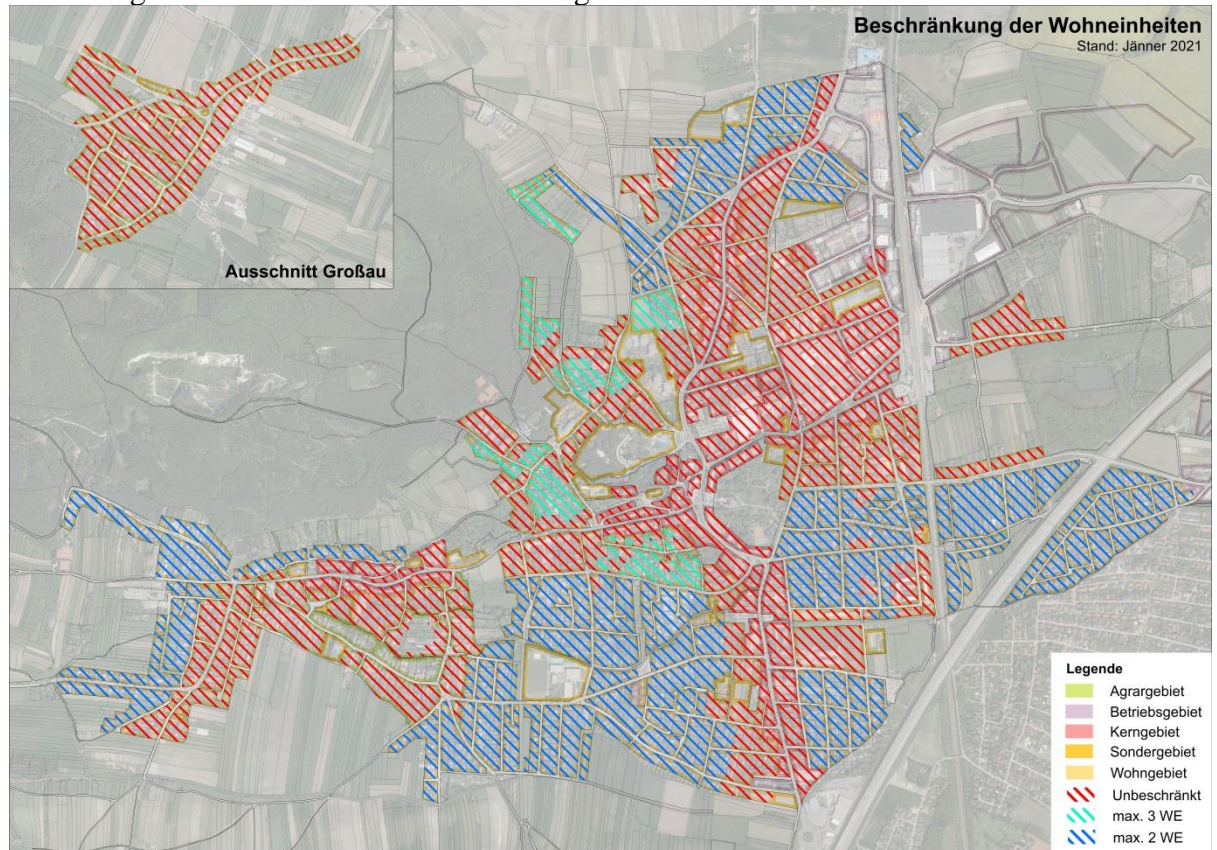
Liegenschaftsstruktur abrundet. Durch eine Feinabgrenzung wurden ebendiese Übergangsbereiche, welche allein anhand der Bewertungskriterien noch keine hinreichende Eignung aufwiesen, nochmals einer gesonderten Betrachtung, unter konkreter Einbeziehung der Bestandsstruktur bzw. der örtlichen Gegebenheiten unterworfen und eine „Verdichtungszone“ der innerstädtischen zentralen Entwicklungsbereiche mit ausreichend guter Versorgung abgegrenzt. Die Dichte- und Strukturanalyse ergibt sohin ein objektives und gesamtheitliches Bild über die Versorgungs- und Erschließungsqualität der einzelnen Stadtteile unter Berücksichtigung naturschutzrechtlicher Aspekte, des strukturellen Charakters des Siedlungsgefüges sowie der Belange des Ortsbildschutzes und entspricht sohin den Zielsetzung des NÖROG 2014 i.d.g.F. denen zufolge einerseits die Siedlungsentwicklung in ihrer Gesamtheit so auszurichten ist, dass sie zum überwiegenden Teil in jene Siedlungsteilen erfolgt, welche über die beste Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge verfügen und andererseits der prägende Charakter von historisch oder künstlerisch wertvollen Bereichen nicht beeinträchtigt werden darf.

Eine Einschränkung dieser Beurteilung auf einzelne Kriterien, wie bspw. die Versorgungsgüte greift hierbei deutlich zu kurz und würde sohin die Belange der Verkehrsabwicklung, des Schutzes des Orts- und Landschaftsbild, einer geordneten Siedlungsentwicklung im Hinblick auf die Bereitstellung der erforderlichen sozialen und technischen Infrastruktur im Speziellen bzw. den Planungsrichtlinien des NÖROG 2014 i.d.g.F. im Allgemeinen nicht gerecht werden. Im Umkehrschluss zur „Verdichtungszone“ können in weiterer Folge jene Stadtteile bzw. Siedlungsgebiete abgeleitet werden, welche demzufolge keine hinreichende Versorgung bzw. Verdichtungspotenziale aufweisen. Diese Gebiete können weiters grundsätzlich in zwei unterschiedliche Bereiche unterteilt werden. So bestehen einerseits vornehmlich durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägte Siedlungen in den Stadtrandlagen von Vöslau und Gainfarn und andererseits das Villen- und Cottageviertel am Südosthang des Harter Berges bzw. im Bereich der Hügelgasse. Gem. §16 Abs. 5 NÖROG 2014 i.d.g.F. dürfen Gemeinden dabei zur Sicherung des strukturellen Charakters die max. zulässige Anzahl der Wohneinheiten in der Widmungskategorie „Bauland Wohngebiet“ beschränken. Die Festlegung soll hierbei die typischen Bebauungsstrukturen absichern bzw. die besonderen Auswirkungen, die großvolumige Wohnbauten „mit starken Verkehrsauswirkungen“ auf die soziale und verkehrliche Infrastruktur der Gemeinden haben, hintanhaltend. Dieser grundsätzlichen Intention wurde zusätzlich auch im Rahmen der letzten Abänderung des NÖROG 2014 mit Beschluss vom 22. Oktober insofern Rechnung getragen, als dass durch die Einführung einer generellen Beschränkung der Geschoßflächenzahl mit Ausnahme in den neuen Widmungsarten „Bauland Wohngebiet - Nachhaltige Bebauung“ und „Bauland Kerngebiet – Nachhaltige Bebauung“ eine bauliche Verdichtung in Bereichen ohne ausreichende Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge bzw. einem unzureichenden Angebot im ÖPNV und/oder bestehender erhöhter Verkehrsbelastungen hintangehalten werden sollen.

Wie bereits zuvor erwähnt und auch im Rahmen der Dichte- und Strukturanalyse aufgezeigt, weisen die gegenständlichen Bereiche einen eindeutigen und überwiegenden einheitlichen strukturellen Siedlungscharakter auf, wodurch eine Beschränkung gem. den Bestimmungen des NÖROG 2014 i.d.g.F. zulässig ist. Die Beschränkung kann hierbei wahlweise zwischen max. zwei oder drei Wohneinheiten getroffen werden, wobei bei Bestandsgebäuden in Rahmen der bestehenden Gebäudehülle eine Wohneinheit zusätzlich - höchstens jedoch vier – geschaffen werden dürfen. In diesem Zusammenhang wird, in Abänderung von der Auflage, zwischen den beiden Bereichen dahingehend unterschieden, als dass im Bereich des Villen- und Cottageviertel, bedingt durch die generell höheren Bestandsvolumina bzw. Nutzflächen, welche zumeist ohne zusätzliche Baumaßnahmen die Schaffung neuer Wohneinheiten ermöglichen sowie

aufgrund des zusätzlichen Regulativs der „Schutzzone“, welche wiederum der Sicherung des strukturellen Charakters dient, die Beschränkung der Wohneinheiten anstelle von max. zwei Wohneinheiten mit max. drei Wohneinheiten ausgewiesen wird. In diesem Zusammenhang wird bspw. auf die Beschränkung der Wohneinheiten in der R. Reiter-Gasse, auch bedingt durch die hohe Lagegunst, abgesehen. Für die „klassischen“ Ein- bzw. Zweifamilienhausgebiete wird indes an der Beschränkung mit max. zwei Wohneinheiten festgehalten, wobei entsprechend der „Verdichtungszone“ in den Übergangsbereichen (Schlumberger Straße / Ziegler Straße, Fasangasse / Paitzreigelgasse / Flugfeldstraße, Hochstraße / Sellnergasse / Johann Strauß-Straße, Gerichtsweg und Färber Straße / Geymüller Straße) zusätzliche Abrundungen vorgenommen werden. Ausgenommen sind weiters Liegenschaften, deren Anzahl rechtsgültig bewilligter Wohneinheiten im Bestand das Ausmaß der geplanten Beschränkung deutlich überschreiten. Ebenso werden auch jene Bereiche, für welche aufgrund zahlreicher Baulandreserveflächen im Zuge der Änderung der Widmungsart ein Abschluss von Baulandmobilisierungsverträgen erforderlich wäre, ohne Beschränkung der Wohneinheiten vorgesehen bzw. von der Beschlussfassung ausgenommen. (Primelgasse / Grenzgasse, Teile von Gainfarn – siehe auch ÄP 20)

Abbildung: Übersicht über die Beschränkung der Wohneinheiten



Die seitens der Amtssachverständigen angeführt „nahezu flächendeckende Einschränkung des Wohngebietes“ kann indes nicht nachvollzogen werden, allzumal mit rd. 44,3% der Wohnbaulandflächen der überwiegende Teil (55,7%) ohne dbzgl. Einschränkung verbleibt. Auch bei Betrachtung der Wohnbaulandreserven (inkl. Aufschließungszonen) wird mit rd. 53,4% für den überwiegenden Teil keine Beschränkung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten vorgesehen.

Abschließend wird nochmals auf die Ergebnisse zur Bewertung des künftigen Bevölkerungspotenzials verwiesen, in welcher auch bei Beschränkung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten in der Widmungskategorie „Bauland

Wohngebiet“ ein hinreichendes Entwicklungspotenzial, auch ohne Neuwidmungen bzw. großflächigen Erweiterungen, für die Stadtgemeinde festgestellt werden konnte. Die Ergebnisse der Dichte- und Strukturanalyse stellen sohin eine schlüssige und aussagekräftige Grundlage dar und sollen in weiterer Folge auch im Örtlichen Entwicklungskonzept entsprechend verortet bzw. im Ziele-Maßnahmen-Katalog Eingang finden.

Empfehlung zur Beschlussfassung:

- Priorisierung der Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung bzw. Siedlungserweiterungsgebiete mit Vorrang der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung und Ausweisung einer „Verdichtungszone“ gem. Dichte- und Strukturanalyse in Bereichen hoher Lagegunst sowie im Hinblick auf eine möglichst effiziente Nutzung der Infrastruktur.
- Ergänzung und Konkretisierung der Maßnahmenbündel im Hinblick auf die Entwicklung der Siedlungsstruktur („LG 1: Sicherung und Stärkung der Gemeindefunktion "Wohnstandort", „SG 1: Räumliche Konzentration der Siedlungsentwicklung; Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und „SI 6: Gezielte Steuerung der Siedlungsentwicklung“)
- Beschränkung der max. Anzahl zulässiger Wohneinheiten im Bereich der Villen- und Cottageviertel auf max. drei Wohneinheiten (anstelle von zwei Wohneinheiten)
- Beschränkung der max. Anzahl zulässiger Wohneinheiten im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser auf max. zwei Wohneinheiten
- Abrundung der beschränkten Bereiche im Übergangsbereich auf Basis der „Verdichtungszone“ gem. Dichte- und Strukturanalyse bzw. Örtlichem Entwicklungskonzept
- Entfall der Beschränkung von Wohneinheiten in zentralen Bereichen hoher Lagegunst innerhalb der „Verdichtungszone“ (R. Reiter-Straße, Hochstraße, Geymüllerstraße, Fasangasse, Flugfeldstraße, Schlumbergerstraße, Zieglergasse und Gerichtsweg)

Erledigung: Ich beantrage, die Empfehlung umzusetzen.

- Änderungspunkt 39: Freiflächen in den KG Vöslau, Gainfarn und Großbau
Ausweisung von „Grünland Freihaltefläche“ mit Festlegung von Nutzungsfunktionen

In den Schlussfolgerungen des Gutachtens wurde folgendes festgehalten:

- *beim östlichen Betriebsgebiet nördlich des A2 Zubringers wo die Entwicklung nach Süden und Südosten vorgesehen ist und durch entsprechende Pfeile angezeigt wird. Gfrei-1 wird aber auch nördlich des BB-A8-F1 ausgewiesen. Diese Fläche ist im ÖEK nicht als Entwicklungsfläche vorgesehen. Eine Entwicklung könnte zudem mit der nördlich am BB-A2 anliegenden „Siedlungsgrenze“ in Konflikt treten.*
- *östlich der Kleingartenanlage und nördlich der Gärtnerei wird ebenfalls Gfrei-1 festgelegt. Im ÖEK ist keine Entwicklung an dieser Stelle vorgesehen. Diese Fläche liegt außerdem östlich einer „Regionalen Siedlungsgrenze“, die ihre Wirkung auf diese Fläche entfalten könnte.*
- *zum Entwicklungsgebiet „Großbau Süd – entlang der LB 212“ wurden fachliche Probleme, wie Lärmbelastung durch die LB 212, Widersprüche zum Reg. ROP „Südliches Wiener Umland“ durch die Überlagerung mit der „Landwirtschaftlichen Vorrangzone“ und dem „Erhaltenswerten Landschaftsteil“, sowie der generell*

großzügigen Entwicklungsgebiete in Großau aufgezeigt, welche diesem Gebiet eine Baulandeignung bzw. den Bedarf dafür absprechen.

Erläuterungen

Gemäß den Bestimmungen des NÖROG 2014 i.d.g.F. können Flächen, die aufgrund öffentlicher Interessen (Hochwasserschutz, Umfahrungsstraßen, besonders landschaftsbildprägende Freiräume u.dgl.) als „Grünland Freihaltefläche“ ausgewiesen werden, um sie so von jeglicher Bebauung freizuhalten.

- Die Entwicklungsflächen im Bereich des Betriebsgebiets Nordost resultieren aus den Planungen und Intentionen des Masterplanes zur Entwicklung einer Betriebsgebietszone, welche jedoch einen Planungshorizont, weit über jene eines Örtlichen Entwicklungskonzeptes, aufweisen. Der gegenständliche Bereich ist hierbei Teil der letzten „5. Phase“ und stellt lediglich eine theoretische Entwicklungsoption dar. Im Hinblick auf potenzielle Widersprüche zum Regionalen Raumordnungsprogramm „Südliches Wiener Umland“ kann jedoch derzeit auf die Ausweisung der „Grünland Freihaltefläche – 1“ zur Sicherung künftiger Entwicklungsgebiete verzichtet bzw. in die Nutzungsfunktion „2: Sicherung von landschaftlich wertvollen Frei- und Grünräumen“ abgeändert werden.
- Für den Bereich östlicher der Kleingartenanlage bzw. nördlich der Gärtnerei wird festgehalten, dass es sich bei dieser Fläche um keine „klassische“ Baulanderweiterungsfläche handelt, sondern dieser Bereich im Hinblick auf eine optionale künftige Erweiterung der Gärtnerei und/oder der Kleingartenanlage freigehalten werden soll. Zudem können bei einer potenziell zulässigen landwirtschaftlichen Nutzung, bspw. in Form eines Stalls, negative Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen nicht ausgeschlossen werden bzw. sollen diese hintangehalten werden. Die Planungsabsicht soll daher entsprechend im Örtlichen Entwicklungskonzept dargestellt werden.
- Das Siedlungserweiterungsgebiet „Großau Süd“ kann infolge der ohnedies ausreichenden Entwicklungsoptionen nördlich von Großau entfallen.

Empfehlung zur Beschlussfassung:

- Entfall der Entwicklungsfläche für das Betriebsgebiet Nordost im Bereich nördlich der Widmung „BB-A8-F1“ im Entwicklungskonzept und Ausweisung als „Grünland Freihaltefläche – 2“
- Beibehaltung der geplanten Festlegungen im Bereich östlich der Kleingartenanlage bzw. nördlich der Gärtnerei Fasangasse bzw. Ergänzung der Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes im Hinblick auf die künftige Planungsabsichten
- Entfall des Siedlungserweiterungsgebietes „Großau Süd“ und Ausweisung des gegenständlichen Bereiches als „Grünland Freihaltefläche – 2“

Erledigung: Ich beantrage, die Empfehlung umzusetzen, um dem Anpassungsbedarf, gemäß dem raumordnungsfachlichen Gutachten des Amtes der NÖ Landesregierung, Abteilung RU7 zu entsprechen.

- Änderungspunkt 47: Jakobusheim Sooßer Straße
Umwidmung von „Grünland Land- und Forstwirtschaft“ auf „Bauland Sondergebiet“

In den Schlussfolgerungen des Gutachtens wurde folgendes festgehalten:

Die Maßnahme folgt einer Änderung der „Regionalen Siedlungsgrenze“, welche zum Zweck des Ausbaus des Jakobusheims verlegt wurde, wobei die Lage des Pflegeheims an der Gemeindegrenze aus sozialer und daher auch aus raumordnungsfachlicher Sicht wenig geeignet ist. [...] Eine verantwortungsvolle Standortsuche kann aus den bislang vorgelegten Unterlagen nicht herausgelesen werden. Da die neu ausgewiesenen Baulandflächen noch unbebaut sind, ist dessen Verfügbarkeit jedenfalls nachzuweisen.

Erläuterungen

Wie seitens der Amtssachverständigen dargelegt folgt die gegenständliche Änderung einer Änderung der „Regionalen Siedlungsgrenze“, welche zum Zweck des Ausbaus des Jakobusheims verlegt wurde. Im Rahmen dieser Änderung wurden hierbei seitens der Stadtgemeinde sowohl eine Standortprüfung, als auch eine Interessensabwägung, in enger Abstimmung mit der Leitung des Pflegeheims, der NÖ Landesgesundheitsagentur sowie den betroffenen Gemeinden durchgeführt und umfassend begründet. Die Variantenprüfung zur Untersuchung der Standorteignung für ein Pflege- und Betreuungszentrum umfasste ferner sieben Standorte im Gemeindegebiet von Bad Vöslau, welche hinsichtlich der Eignungskriterien Verfügbarkeit, Größe, Erweiterungsmöglichkeiten, Lagegunst, Versorgungssituation, Infrastruktur, Erschließung und Anbindung, ÖPNV, Synergien durch parallelen Betrieb von Bestand und Neubau, Patientenwohl sowie Konfliktpotenzial bzw. Nutzungsalternativen untersucht wurden, wobei der gegenständliche Standort in diesem Zusammenhang als „am besten geeignet“ bewertet wurde. Ebenso wurde der Standort seitens der Amts des NÖ Landesregierung raumordnungsfachlich, als auch hinsichtlich naturschutzrechtlicher Belange geprüft und hierbei festgestellt, dass die Änderung im Einklang mit den Planungsrichtlinien und Zielen des NÖROG 2014 steht.

Im Hinblick auf die Tatsache, dass die Verhandlungen zum Erwerb der gegenständlichen Liegenschaft durch das Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Gebäude- und Liegenschaftsverwaltung LAD3, noch nicht abgeschlossen wurden und sohin die Verfügbarkeit der Liegenschaft noch nicht gesichert ist, soll bis zum Vorliegen eines rechtsgültigen Kaufvertrages, von einer Beschlussfassung abgesehen werden.

Empfehlung zur Beschlussfassung:

- Aufschub der Beschlussfassung bis zum Vorliegen eines rechtsgültigen Kaufvertrages zur Absicherung der Verfügbarkeit der Liegenschaft

Erledigung: Ich beantrage, die Empfehlung umzusetzen, und den Beschluss bis zum Vorliegen eines rechtsgültigen Kaufvertrages zur Absicherung der Verfügbarkeit der Liegenschaft aufzuschieben.

- Änderungspunkt 50: Florastraße 15-21

Umwidmung von „Bauland Agrargebiet“ in „Bauland Wohngebiet“ und „Bauland Wohngebiet – Zwei Wohneinheiten“

In den Schlussfolgerungen des Gutachtens wurde folgendes festgehalten:

Die Änderung der Baulandwidmungsart wird grundsätzlich als sinnvoll erachtet. Die Einschränkung der Wohneinheiten ist an dieser Stelle nicht fachlich begründet.

Erläuterungen

Die gegenständlichen Parzellen befinden sich in der Florastraße, in Stadtrandlage nördlich des Stadtzentrums von Bad Vöslau und umfassen neben zwei repräsentativen Villen auch die ehemaligen Produktionsflächen der „Sektellerei Schlumberger“. Seit der Schließung des Produktionsstandortes in der Florastraße werden die gegenständlichen Gebäude weitgehend für Wohnzwecke genutzt. Die Beschränkung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten erfolgt hierbei auf Basis einer Dichte- und Strukturanalyse, wobei es hier im Rahmen der Beschlussfassung zu Anpassungen, insbesondere im Hinblick auf Bereiche mit hoher Lagegunst, kommt (siehe auch Stellungnahme zu ÄP 38).

In diesem Zusammenhang soll, auch um eine adäquate Nutzung der Bestandsbebauung im Bereich großvolumiger Villen, in welchen bereits dzt. mehr als drei Wohneinheiten, ohne zusätzliche Baumaßnahmen möglich wären, zu gewährleisten, im gegenständlichen Bereich - innerhalb der Schutzzonenkategorien „01: Objekte unter Denkmalschutz“ und „02: Schutzwürdige Objekte“, im Hinblick auf das zusätzliche Regulativ der „Schutzzonen“ - von einer Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten abgesehen werden bzw. generell in den Villen- und Cottagevierteln (innerhalb der Schutzzonen) die Anzahl der max. zulässigen Wohneinheiten von zwei auf drei Wohneinheiten erhöht werden.

Empfehlung zur Beschlussfassung:

- Entfall der Beschränkung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten im Bereich großvolumiger Villen in den Schutzzonenkategorien „01: Objekte unter Denkmalschutz“ und „02: Schutzwürdige Objekte“ im gegenständlichen Bereich
- Generelle Beschränkung der max. Anzahl zulässiger Wohneinheiten im Bereich der Villen- und Cottageviertel auf max. drei Wohneinheiten (anstelle von zwei Wohneinheiten)

Erledigung: Ich beantrage, die Empfehlung umzusetzen, um dem Anpassungsbedarf, gemäß dem raumordnungsfachlichen Gutachten des Amtes der NÖ Landesregierung, Abteilung RU7 zu entsprechen.

- Änderungspunkt 51: Kottlingbrunner Straße, Höhe Hochquellwasserleitung
Umwidmung von „Grünland Land- und Forstwirtschaft“ und „Grünland Grüngürtel“ auf „Bauland Wohngebiet – Zwei Wohneinheiten – Aufschließungszone“.

In den Schlussfolgerungen des Gutachtens wurde folgendes festgehalten:

Die Maßnahmen sind raumordnungsfachlich hinsichtlich der Breite des Grüngürtels, sowie einer Abklärung bzw. Abstimmung mit dem Magistrat Wien zu ergänzen bzw. ist die Einschränkung auf zwei Wohneinheiten nicht fachlich begründet.

Erläuterungen

Die gegenständlichen Parzellen sind im Südwesten des Gemeindegebietes an der Kottlingbrunner Straße im Ortsteil Gainfarn gelegen, unbebaut bzw. tlw. landwirtschaftlich genutzt. Östlich der gegenständlichen Liegenschaften verläuft ferner die Trasse der 1. Wiener Hochquellwasserleitung, welche in diesem Bereich zu einem leichten Damm angeschüttet und als Rad- bzw. Fußweg genutzt wird. Im Umgebungsbereich finden sich bis auf den Standort des Bundesgymnasiums Bad

Vöslau ausschließlich Ein- bzw. Zweifamilienhäuser. Die nun zur Umwidmung vorgesehenen Liegenschaften stehen dabei zur Gänze im Eigentum der Stadtgemeinde Bad Vöslau, wodurch sowohl die Verfügbarkeit als auch eine aktive Preispolitik gewährleistet sind, wobei seitens der Stadtgemeinde am Standort die Fortführung der Ein- und Zweifamilienhausstruktur vorgesehen ist. Der bestehende Grüngürtel wird dabei zwar von dzt. rd. 40m auf 20m reduziert, jedoch in seiner Funktion der Siedlungsgliederung, ob des Dammes im Bereich der Trasse der 1. Wiener Hochquellwasserleitung nicht wesentlich eingeschränkt. Hinsichtlich der Hochquellwasserleitung selbst sind nach Auskunft des Magistrats der Stadt Wien - „Wiener Wasser“ beidseits der Achse der Hochquellwasserleitung Bauverbotsbereiche im Ausmaß von je 10m einzuhalten (welche im Flächenwidmungsplan bereits eingetragen sind), sodass im Schadensfall ausreichend Platz für etwaige erforderliche Grabungsarbeiten gegeben ist. Darüber hinaus bestehen keine Einschränkungen. Ebenso bleibt auch der Rad- und Fußweg als lokale fußläufige Durchwegung erhalten. Bedingt durch die unterdurchschnittliche Versorgungsgüte – abseits des Bundesgymnasiums finden sich im näheren Umgebungsbereich keine adäquaten Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, mit hinreichender Größe und Sortiment, dessen Versorgungsfunktion über jene der lokalen Bestandsbevölkerung hinausgeht - sowie die unzureichende Anbindung im ÖPNV (Güteklasse F, tlw. G) der Liegenschaften, wurde der gegenständliche Bereich im Rahmen der Dichte- und Strukturanalyse nicht in die „Verdichtungszone“ aufgenommen. Gem. §16 Abs. 5 NÖROG 2014 i.d.g.F. darf zur Sicherung des strukturellen Charakters die Widmungsart „Bauland Wohngebiet“ im Hinblick auf die Anzahl der max. zulässigen Wohneinheiten beschränkt werden. Der strukturelle Charakter des o.a. Bereiches wird hierbei durch eine Einfamilienhausbebauung geprägt, welche auch künftighin erhalten werden soll. Darüber hinaus wird durch diese Maßnahme auch den Planungsrichtlinien des NÖROG 2014 i.d.g.F. entsprochen, als dass die Siedlungsentwicklung in jenen Siedlungsteilen zur erfolgen hat, welche über die beste Ausstattung mit Einrichtungen für die Daseinsvorsorge verfügen, zu erfolgen hat. Darüber hinaus ist, wie eingangs dargelegt, auch bei Beschränkung der Anzahl der max. zulässigen Wohneinheiten in der Widmungskategorie „Bauland Wohngebiet“ ein hinreichendes, zukünftiges Entwicklungspotenzial in der Stadtgemeinde gegeben.

Empfehlung zur Beschlussfassung:

- Beschlussfassung der Änderung im Sinne der Auflage

Erledigung: Ich beantrage, die Empfehlung umzusetzen.

- Änderungspunkt 52: Lannergasse, Höhe Hochquellwasserleitung
Umwidmung von „Bauland Grüngürtel“ in „Bauland Wohngebiet – Zwei Wohneinheiten“

In den Schlussfolgerungen des Gutachtens wurde folgendes festgehalten:

Die Einschränkung auf zwei Wohneinheiten kann ebenso wie die Widmungsabgrenzung, im Hinblick auf eine weitere Nutzung des „Innenbereiches“ nicht nachvollzogen werden. Bei unbebauten Baulandflächen ist die Sicherstellung der raschen Bebauung zwingend nachzuweisen.

Erläuterungen

Die gegenständlichen Flächen sind an der Lannergasse am südlichen Siedlungsrand von Gainfarn gelegen und derzeit unbebaut bzw. landwirtschaftlich genutzt. Die Liegenschaft ist eben und weist gem. digitalen Bodenatlas lediglich eine mittlere Wertigkeit für Ackerland bzw. sehr trockene und hoch durchlässige Untergrundverhältnisse auf. Westlich der gegenständlichen Liegenschaft verläuft ferner die Trasse der 1. Wiener Hochquellwasserleitung, welche in diesem Bereich zu einem leichten Damm angeschüttet und als Rad- bzw. Fußweg genutzt wird. Im Umgebungsbereich finden sich ausschließlich Ein- bzw. Zweifamilienhäuser, weshalb seitens der Stadtgemeinde auch an diesem Standort die Fortführung der Ein- und Zweifamilienhausstruktur vorgesehen ist. Der bestehende Grüngürtel wird dabei zwar von dzt. rd. 30m auf 12m (im Süden an der Lannergasse) reduziert, jedoch in seiner Funktion der Siedlungsgliederung, ob des Dammes im Bereich der Trasse der 1. Wiener Hochquellwasserleitung nicht wesentlich eingeschränkt. Hinsichtlich der Hochquellwasserleitung selbst sind nach Auskunft des Magistrats der Stadt Wien - „Wiener Wasser“ beidseits der Achse der Hochquellwasserleitung Bauverbotsbereiche im Ausmaß von je 10m einzuhalten (welche im Flächenwidmungsplan bereits eingetragen sind), sodass im Schadensfall ausreichend Platz für etwaige erforderliche Grabungsarbeiten gegeben ist. Darüber hinaus bestehen keine Einschränkungen. Ebenso bleibt auch der Rad- und Fußweg als lokale fußläufige Durchwegung erhalten. Um auch künftighin die Erreichbarkeit des Innenbereiches, welcher zwar grundsätzlich als Grünfläche erhalten bleibt, jedoch gem. den Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes weiterhin als innerörtliche Potenzialflächen für Wohnnutzung ausgewiesen wird, zu sichern, soll der gegenständlichen Bereich jedoch nunmehr als „Aufschließungszone A13“ ausgewiesen werden. Als Freigabebedingung werden hierbei u.a. die „Vorlage eines Parzellierungs- und Erschließungskonzeptes für die gesamte Liegenschaft, unter Berücksichtigung des Bauverbotsbereiches entlang der 1. Wiener Hochquellwasserleitung“ verordnet. Hinsichtlich der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten wird in diesem Zusammenhang auf die Stellungnahme zum Änderungspunkt Nr. 51 verwiesen.

Empfehlung zur Beschlussfassung:

- Ausweisung des südlichen Teilbereiches der Liegenschaft 777/1 als „Bauland Wohngebiet – Zwei Wohneinheiten – Aufschließungszone A13“ in einer Tiefe von 50 m zur Lannergasse im Süden
- Verordnung folgender Freigabebedingungen:
 - Vorlage eines Parzellierungs- und Erschließungskonzeptes für die gesamte Liegenschaft, unter Berücksichtigung des Bauverbotsbereiches entlang der 1. Wiener Hochquellwasserleitung
 - Vorliegen der technischen und rechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung der Infrastruktur
- Der Beschlussfassung wird ein Baulandsicherungsvertrag beigelegt.

Erledigung: Ich beantrage, die Empfehlung umzusetzen, um dem Anpassungsbedarf, gemäß dem raumordnungsfachlichen Gutachten des Amtes der NÖ Landesregierung, Abteilung RU7 zu entsprechen.

00 - Bauamt der Stadtgemeinde Bad Vöslau

Aus Sicht des Bauamtes der Stadtgemeinde Bad Vöslau ergab sich nach der Auflage folgender Anpassungsbedarf:

1) Mühlgasse 35

Die gegenständliche Liegenschaft ist in der Mühlgasse gelegen und mit einem dreigeschossigen Hauptgebäude bebaut. Im Rahmen der Gesamtüberarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes ist hierbei, in Folge eines unzureichenden Verdichtungspotenzials gem. Durchgeführter Dichte- und Strukturanalyse, eine Beschränkung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten vorgesehen. Gemäß dem Adress-Gebäude und Wohnungsregister der Bundesanstalt Statistik Austria sind für die gegenständliche Liegenschaft dzt. acht rechtsgültig bewilligte Wohneinheiten ausgewiesen. Im Hinblick auf eine Berücksichtigung des aufrecht bewilligten Wohnungsbestandes ist daher ein Ausschlussgrund im Hinblick auf die Beschränkung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten gegeben und soll daher von selbiger abgesehen werden.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme zu berücksichtigen.

3) Feuerwehr Gainfarn, Gst, Nr. .433

Die gegenständliche Parzelle ist am Feuerwehrplatz im Ortszentrum von Gainfarn gelegen und mit dem Wehrhaus der örtlichen Feuerwehr bebaut. Gem. rechtsgültigen Bebauungsplan sind hierbei eine „unbeschränkte“ Bebauungsdichte, die Sonderbebauungsweise „s“ sowie eine max. zulässige Gebäudehöhe von „3-6m“ ausgewiesen. Das Gebäude setzt sich hierbei aus zwei Gebäudeteilen unterschiedlichen Alters zusammen und weist eine Gebäudehöhe von rd. „7-8m“ sowie eine Bebauungsdichte von rd. „44%“ auf. Im gegenständlichen Verfahren kommt es hierbei zur Änderung der Bebauungsdichte sowie der Bebauungsweise, wobei bestandsorientierte Bauvorschriften ausgewiesen werden sollen. In diesem Zusammenhang soll daher auch die max. zulässige Gebäudehöhe angepasst und von dzt. „3-6m“ auf künftig „8m“ angehoben werden.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme zu berücksichtigen.

4) Volksschule Gainfarn, Gst. Nr. 78/1

Die gegenständliche Parzelle ist im Ortszentrum von Gainfarn gelegen und umfasst die Volksschule von Gainfarn inkl. der umgebenden Grün- und Freibereiche. Gem. rechtsgültigem Bebauungsplan sind hierbei eine Bebauungsdichte von „40%“, die Sonderbebauungsweise „s“ sowie eine Bebauungshöhe von „11m“ ausgewiesen. Bezogen auf jenen innerhalb der Widmungskategorie „Bauland Sondergebiet“ gelegen Bereich der Bestandsbebauung wird hierbei jedoch bereits eine Bebauungsdichte von rd. „51%“ erreicht bzw. weist die Gebäudefront zur Hauptstraße eine Bebauungshöhe von rd. „16m“ auf und wird daher im Bestand nicht den verordneten Bauvorschriften entsprochen. Ferner beabsichtigt die Stadtgemeinde Bad Vöslau das Schulgebäude durch zwei Zubauten im rückwertigen Bereich zu vergrößern, wodurch es zu einer zusätzlichen Steigerung der Bebauungsdichte kommt. Im Hinblick auf entsprechende Festlegungen im Bebauungsplan soll daher die Bebauungsdichte von dzt. „40%“ auf künftig „60%“ angehoben sowie eine bestandsorientierte Bebauungshöhe von „16m“ ausgewiesen werden.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme zu berücksichtigen.

6) Aufschließungszone BA-A4, Schulgasse Großau, Gst. Nr. 541 und 545/1

Die gegenständlichen Parzellen sind am östlichen Ortsrand von Großau gelegen und wurden bereits im Rahmen der „ersten“ Auflage, Ende 2018 für eine kleinräumige Erweiterung bzw. Abrundung des Siedlungsgebietes von Großau zur Umwidmung vorgesehen. Im Hinblick auf die zum damaligen Zeitpunkt noch nicht abschließend geklärten technischen und rechtlichen Voraussetzungen wurde die gegenständlichen Parzellen als „Bauland Agrargebiet – Aufschließungszone A3“ ausgewiesen. Als Freigabebedingung wurden hierbei Vorlage eines Vertrages der betroffenen Grundeigentümer über die Neuordnung der Grundstücke, das Vorliegen der technischen und rechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung der Infrastruktur sowie die Erstreckung der Regelungen des Bebauungsplanes auf den Bereich der freizugebenden Aufschließungszone festgelegt. Nachdem mittlerweile die geplanten Festlegungen des Bebauungsplanes abgeklärt werden konnten sollen diese nunmehr auch bereits in den Bebauungsplan Eingang finden. In diesem Zusammenhang sollen daher, analog zu angrenzenden Liegenschaften die Bebauungsdichte „d“, die „offene“ Bauweise, eine max. Gebäudehöhe von „6m“ sowie ein vorderer Bauwuch mit einer Tiefe von „3m“ festgelegt werden.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme zu berücksichtigen.

7) Bebauungsvorschriften – Beschränkung Nebengebäude

Zielsetzung der Beschränkung der baulichen Ausnutzbarkeit der hinteren Bauwiche ist es die Anordnung von Hauptgebäuden auf den Liegenschaften zu steuern und die rückwertigen, durchgrünten Blockinnenbereiche bzw. Liegenschaftsteile im Nahbereich von Gewässern und Verkehrsstrassen von einer Bebauung, mit Ausnahme von Bauwerken bzw. baulichen Anlagen gem. §51 (2) NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F., freizuhalten. Zur Vermeidung von redundanten Bebauungsvorschriften im Hinblick auf die Beschränkung der max. baulichen Ausnutzbarkeit von hinteren Bauwichen soll jedoch von einer absoluten Beschränkung abgesehen werden, da die in den Bebauungsvorschriften dbzgl. vorgesehenen Bestimmungen („Abschnitt I“, Pkt. 1.10: Nebengebäude), unter Berücksichtigung der jeweiligen Liegenschaftsgröße, als ausreichend erachtet werden. Demzufolge sollen die Bestimmungen des „Abschnitt VI“, Pkt. 1.8. der Bebauungsvorschriften im Rahmen der Beschlussfassung entfallen. Ferner soll im Hinblick auf die Bestimmungen der NÖ Bauordnung (§51 Abs. 2) die Formulierung dahingehend angeglichen werden, als dass „*Nebengebäude und -teile sowie oberirdische bauliche Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht*“ (analog zur NÖ Bauordnung) von den Beschränkungen erfasst werden (dzt. nur Nebengebäude).

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme zu berücksichtigen.

8) Bebauungsvorschriften Schutzzonen

Unter Punkt II.2. der Bebauungsvorschriften werden die zusätzlichen Bebauungsvorschriften für die Schutzzonenkategorien 01 bis 05 definiert. Grundsätzliche Intention der Schutzzonen ist hierbei der Erhalt und Schutz des baukünstlerischer oder historisch wertvollen Bausubstanz, sowohl des Objektes selbst, als auch in der Umgebungssituation, auch im Falle eines zulässigen Abbruchs oder Grundstücksteilungen. In diesem Zusammenhang

sowie zur Klarstellung dieser Intention sollen die zusätzlichen Bebauungsvorschriften in den Kategorien 03 bis 05 wie folgt ergänzt werden:

Kategorie 03: „Schutzzone mit ensemblebedeutsamen Objekten“

II.2.3.1. Es gelten die „Allgemeinen Bebauungsvorschriften für Schutzzone“.

II.2.3.2. ~~Straßenseitige Fassaden sind grundsätzlich in ihrer Erscheinungsform wiederherzustellen bzw. zu erhalten.~~

Straßenseitige Fassaden und Dächer sind zu erhalten bzw. in ihrer äußeren Gestaltungscharakteristik, d.h. in ihrer prägenden Kubatur und Struktur, wiederherzustellen. Das äußere Erscheinungsbild hat in jedem Fall auf das umgebende Ensemble Bedacht zu nehmen. Hiervon kann nur bei Freigabe durch ein „Schutzzonengutachten“ abgewichen werden.

II.2.3.3. Sonderbebauungshöhe h3: siehe Abschnitt VI, Punkt VI.1.5.

II.2.3.4. Für alle nach § 14 NÖ BO 2014 bewilligungspflichtige Bauvorhaben sind „Schutzzonengutachten“ einzuholen.

Kategorie 04: „Schutzzone mit dörflichem Charakter“

II.2.4.1. Es gelten die „Allgemeinen Bebauungsvorschriften für Schutzzone“.

II.2.4.2. Bei Neu-, Zu- und Umbauten ist hinsichtlich Kubatur und Gestaltung auf die harmonische Einfügung in die Umgebung Bedacht zu nehmen.

Kategorie 05: „Pufferzone“

II.2.5.1. Es gelten die „Allgemeinen Bebauungsvorschriften für Schutzzone“.

II.2.5.2. Bei Neu-, Zu- und Umbauten ist hinsichtlich Kubatur und Gestaltung auf die harmonische Einfügung in die Umgebung Bedacht zu nehmen.

In diesem Zusammenhang soll auch die Sonderbebauungshöhen „h2“ und „h3“ wie folgt angepasst werden:

Sonderbebauungshöhe „h2“: VI.1.4.

„Die Traufen- und Firsthöhe (bzw. Attikaoberkante) des Bestandes sind beizubehalten und grundsätzlich auch bei der Errichtung von Zubauten oder von weiteren Hauptgebäuden auf dem Baugrundstück einzuhalten, wobei die max. Anzahl der zulässigen oberirdischen Geschoße jene des Bestandes nicht überschreiten darf. Dies gilt auch für den Neubau eines Hauptgebäudes im Fall einer Grundstücksteilung.

Anm.: Bei der Ermittlung der max. Anzahl der zulässigen oberirdischen Geschoße für die Errichtung von Hauptgebäuden sind jene Geschoße des Bestandes nicht zu berücksichtigen, welche durch den Ausbau von Dachräumen geschaffen wurden („Dachgeschoße“).

In Ausnahmefällen ist, bei Vorliegen eines positiven Schutzzonengutachtens, eine Überschreitung der ermittelten Geschoßanzahl um ein oberirdisches Geschoß zulässig.

Sonderbebauungshöhe „h3“: VI.1.5.

„Die Traufen- und Firsthöhe (bzw. Attikaoberkante) des Bestandes sind beizubehalten und grundsätzlich auch bei der Errichtung von Zubauten oder von weiteren Hauptgebäuden auf dem Baugrundstück einzuhalten, wobei die max. Anzahl der zulässigen oberirdischen Geschoße jene des Bestandes nicht überschreiten darf.

Ebenso darf ein Neubau im Falle eines zulässigen Abbruches des Hauptgebäudes die max. Anzahl der zulässigen oberirdischen Geschoße des bisherigen Bestandes nicht überschreiten. Dies gilt auch im Falle einer Grundstücksteilung.

In Ausnahmefällen ist, bei Vorliegen eines positiven Schutzzonengutachtens, eine Überschreitung der ermittelten Geschoßanzahl um ein oberirdisches Geschoß zulässig.“

Anm.: Bei der Ermittlung der max. Anzahl der zulässigen oberirdischen Geschoße für die Errichtung von Hauptgebäuden sind jene Geschoße des Bestandes nicht zu berücksichtigen, welche durch den Ausbau von Dachräumen geschaffen wurden („Dachgeschoße“)

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme zu berücksichtigen.

Allgemeine Stellungnahmen

(Bürgerinnen und Bürger, andere juristische Personen und Rechtsträger)

Stellungnahme 1:

Stift Melk
i.V. Wirtschaftsdirektor Karl Edelhauser
Abt Berthold Dietmayr-Straße 1
3390 Melk

Bezug

Ohne Bezug

Betroffenen Liegenschaft(en)

.263, 321, 322, 454 und 455, KG Gainfarn

Sachverhalt

O.a. Partei urgiert für die gegenständlichen Liegenschaften, dass es in Folge der Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes zu keiner Änderung der Widmung bzw. der bestehenden Nutzung kommen darf.

Empfehlung

Kenntnisnahme

Erläuterung

Wie aus dem Plandarstellungen zum Örtlichen Entwicklungskonzept sowie dem zugehörigen Erläuterungsbericht entnommen werden kann, werden die gegenständlichen Liegenschaften, welche im Bereich südlich des Schlosses Gainfarn, zwischen den Siedlungsgebieten von Bad Vöslau und Gainfarn gelegen sind, ob ihrer besonderen Bedeutung als siedlungsgliedernde Frei- und Grünräume ausgewiesen. Durch diese Zielsetzung soll hierbei einerseits die räumliche Trennung der agrarisch geprägten Siedlungsstruktur von Gainfarn (im Bereich der Breite Gasse) und den Wohnsiedlungsgebieten von Bad Vöslau (im Bereich der Wasserleitungsgasse) sichergestellt und andererseits den bestehenden (landwirtschaftlich genutzten) Freiraum, zur Schaffung von

Verbindungen innerstädtischer Grünräume zum Zwecke der Biotopvernetzung und der Vielfaltigkeit des Orts- und Landschaftsbildes, erhalten und von Bebauung freigehalten

werden. Die betroffenen Flächen sind hierbei im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan als „Grünland Freihaltefläche“ ausgewiesen, wobei es im gegenständlichen Änderungsverfahren zu keiner Änderung der Widmung kommt bzw. im Rahmen einer generellen Konkretisierung der Widmungskategorie „Grünland Freihaltefläche“ die Nutzungsfunktion „Sicherung landwirtschaftlich wertvoller Frei- und Grünräume“ ergänzt wird.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

Stellungnahme 2:

ASFINAG Service GmbH
Traunuferstraße 9
4052 Ansfelden

Bezug

Ohne Bezug

Betroffenen Liegenschaft(en)

-

Sachverhalt

O.a. Partei weist auf die Bestimmungen hinsichtlich der einzuhaltenden Sicherheitsabstände zu Bundesautobahnen sowie Bundesschnellstraßen gem. §21 Bundesstraßengesetz i.d.g.F., im Falle von Neu-, Zu- und Umbauten hin. Im Konkreten werden jedoch keine Einwände gegen die geplanten Änderungen erhoben.

Empfehlung

Kenntnisnahme

Erläuterung

Die einschlägigen Bestimmungen des Bundesstraßengesetzes sind bekannt und werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben in etwaigen Folgeverfahren berücksichtigt.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

Stellungnahme 3:

Mag. Ingrid Jung
Emil Kraft-Gasse 19/11
2500 Baden

Bezug

30603-20/1/B – Ohne Bezug

Betroffenen Liegenschaft(en)

388, KG Gainfarn

Sachverhalt

O.a. Partei beantragt die vordere Baufluchtlinie mit einer Vorgartentiefe von „10m“ auf eine Tiefe von „3m“ zu reduzieren. Hierzu wird einerseits ausgeführt, dass im weiteren Verlauf der Lange Gasse mehrere Liegenschaften lediglich eine Vorgartentiefe von „3m“ aufweisen.

Andererseits wird auf die geringe Tiefe von durchschnittlich rd. 26m sowie die topographischen Gegebenheiten (das Gelände steigt in südwestlicher Richtung geringfügig an, wobei zur benachbarten Liegenschaft 386, KG Gainfarn ein Geländesprung besteht, welcher von einer Stützmauer abgegrenzt wird) hingewiesen, welche insgesamt eine adäquate Bebauung und hinreichende Belichtung der Liegenschaften erschweren.

Empfehlung

Tlw. Berücksichtigung, Reduktion der Vorgartentiefe der vorderen Baufluchtlinie auf „5m“

Erläuterung

Die Lange Gasse beginnt bei der Oberkirchengasse im Osten und fungiert einerseits als Aufschließungsstraße für die angrenzenden Wohnsiedlungen und andererseits als Zufahrtsstraße zum ehemaligen Vöslauer Dolomitwerk sowie der Jubiläumswarte und dem Schutzhaus am Harzberg. Zielsetzung der ursprünglichen Festlegung im Bereich der vorderen Baufluchtlinien war es hierbei den Straßenzug, auch im Hinblick auf die nördlich bestehende großvolumige Wohnhausanlage in Richtung Nordwesten zu öffnen, wobei die Fluchtlinien unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung ausgewiesen wurden. Der gegenständliche Bauplatz weist hierbei eine Größe von rd. 1.000m² auf, wobei sich die Bauplatztiefe auf „22m“ bis „31“m beläuft. In den Bebauungsbestimmungen sind eine Bebauungsdichte von „30%“, die „offene“ Bauweise sowie die Bauklasse „I“ (=5m) ausgewiesen. Ferner wird die Baulandfläche im Süden, als auch Norden durch eine Siedlungsgrenze gem. Regionalem Raumordnungsprogramm „Südliches Wiener Umland“ begrenzt. Wie bereits zuvor erwähnt befindet sich auf der gegenüberliegenden Liegenschaft ein großvolumiger Geschoßwohnungsbau, welcher die Bebauungsstruktur entlang der Lange Gasse dominiert. Im Hinblick auf die gegebene städtebauliche Situation, in Verbindung mit den topographischen Gegebenheiten sowie den verordneten Bebauungsbestimmungen steht eine Reduktion der Tiefe der vorderen Bauflucht in keinem Widerspruch zu den ursprünglichen Intentionen des Bebauungsplanes, allzumal eine etwaige künftig Bebauung ohnedies einer Beurteilung gem. „Abschnitt II – Schutzzonen“ der Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde Bad Vöslau unterliegt.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme teilweise zu berücksichtigen.

Stellungnahme 4:

Theresia Steiner und Rudolf Steiner
Hauptstraße 74
2504 Sooss

Bezug

30603-20/1/B – Bebauungsvorschriften

Betroffenen Liegenschaft(en)

.243 und 2516/3, KG Gainfarn

Sachverhalt

O.a. Partei beantragt im Hinblick auf die geringe Größe der gegenständlichen Liegenschaften die in den Bebauungsvorschriften verordneten Mindestgrößen herabzusetzen, da sonst ein Abbruch bzw. ein Neubau auf gegenständlichen Liegenschaften nicht möglich ist.

Empfehlung

Keine Berücksichtigung

Erläuterung

Die gegenständlichen Liegenschaften sind an der Großauer Straße im Ortsteil Gainfarn gelegen und mit einem Hauptgebäude entlang der südlichen Grundgrenze bebaut. Im Bebauungsplan sind hierbei künftig eine „offene oder gekuppelte“ Bauweise, die Bauungsdichte „d“ (Formel) sowie eine maximale Bauungshöhe von „6m“ vorgesehen. Die Größe der gegenständlichen Liegenschaften beträgt insgesamt 214m². Hinsichtlich der vorgebrachten Einwendung ist festzuhalten, dass die Vorgabe von Mindestgrößen für Bauplätze gem. den Bauungsvorschriften der Stadtgemeinde Bad Vöslau ausschließlich im Falle von Neuparzellierungen bzw. der Neuschaffung von Bauplätzen einzuhalten ist und bereits bestehende Liegenschaften hiervon nicht berührt sind. Für die gegenständlichen Liegenschaften sind daher sowohl der Abbruch der Bestandsbauung, als auch die Errichtung eines Neubaus (im Hinblick auf die angrenzende Bauung auf Liegenschaft 2516/2 in der gekuppelten Bauweise) zulässig.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

Stellungnahme 5:

Theresia Steiner
Hauptstraße 74
2504 Sooss

Betroffenen Liegenschaft(en)

.673 und 257, KG Vöslau

Bezug

30603-20/1/B – Änderungspunkt C, Festlegung von Bauungshöhe und -dichten

Sachverhalt

O.a. Partei beantragt auf gegenständlichen Liegenschaften die Bauungsweise von dzt. „offen“ auf künftighin „einseitig offen“ abzuändern sowie die zulässige Bauungsdichte und Bauungshöhe anzuheben. Dies wird einerseits mit der geringen Größe der Liegenschaften und andererseits mit nachteiligen Auswirkungen auf das Ortsbild begründet.

Empfehlung

Keine Berücksichtigung

Erläuterung

Die gegenständlichen Liegenschaften sind am Kirchenplatz im Zentrum von Bad Vöslau gelegen und mit einem eingeschossigen Hauptgebäude entlang der südlichen sowie in Teilen entlang der westlichen Grundgrenze bebaut. Darüber hinaus kommen die gegenständlichen Liegenschaften in einer „Schutzzone“, Kategorie II, zu liegen, weshalb in den Bauungsbestimmungen eine max. Bauungsdichte von „25%“, die „offene“ Bauungsweise sowie die Sonderbauungshöhe „h2“ künftighin festgelegt werden sollen. Zielsetzung dieser Festlegungen ist es hierbei den strukturellen und historischen Charakter der schutzwürdigen Bauung der „Schutzzone“ zu erhalten. In diesem Zusammenhang ist auch festzuhalten, dass grundsätzlich ein Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht zulässig ist. Im Hinblick auf die Lage innerhalb der „Schutzzone“ sowie den „prominenten“ Standort am Kirchenplatz sind etwaige geplante Baumaßnahmen jedenfalls mit dem Gestaltungsbeirat

abzustimmen, welcher auch eine beratende Funktion für Bauwerber und Planverfasser ausübt und den Rahmen für eine künftige Bebauung vorgibt. In diesem Zusammenhang, ohne Vorliegen einer konkreten Planungsabsicht, erscheint daher eine Abänderung der Bebauungsbestimmungen für die gegenständlichen Liegenschaften nicht zielführend.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

Stellungnahme 6:

Mag. Susanne Pichler Vock und Ing. Bernhard Pichler-Vock
Brunngasse 48
2540 Bad Vöslau

Bezug

30603-20/1/B – Änderungspunkt C, Festlegung von Bebauungsdichten
bzw. ohne Bezug

Betroffenen Liegenschaft(en)

178/3, KG Gainfarn

Sachverhalt

O.a. Partei beantragt für den Bereich der Schutzzone „DS04/GA/190“ die Bebauungshöhe sowie die Bebauungsdichte, in Abstimmung mit der Umgebungssituation sowie der Bestandsbebauung am Areal von dzt. „3-4m“ bzw. „35%“ auf künftig „3-6m“ bzw. „60%“ abzuändern. Begründet wird dies damit, dass die Änderungen im Grunde lediglich Anpassungen an die Bestandssituation darstellen bzw. so für die gegenständliche Parzelle die bauliche Ausnutzbarkeit, ohne negative Auswirkungen für das Ortsbild, optimiert werden kann.

Empfehlung

Berücksichtigung

Erläuterung

Die gegenständliche Liegenschaft ist in der Brunngasse südlich des Ortszentrums von Gainfarn gelegen und mit einem Einfamilienhaus in gekuppelter Bauweise bebaut. Die Bestandsbebauung weist hierbei im Bereich zur Brunngasse eine Bebauungshöhe von rd. 3,5m bis 4m, im rückwärtigen Bereich von rd. 5m bis 5,5 m auf, die Bebauungsdichte auf gegenständlichem Teilbereich der Liegenschaft rd. 57%. Die Bebauung im Umgebungsbereich wird ferner durch weitere Einfamilienhäuser sowie Höfe ehemaliger bzw. noch aktiver landwirtschaftlicher Betriebe gebildet. Für die direkt angrenzende Bebauung kann hierbei ebenso eine Bebauungshöhe von rd. 5m bis 6m festgestellt werden. Im Hinblick auf die Bestandsbebauung auf gegenständlicher Liegenschaft sowie in ergänzender Betrachtung der Umgebungssituation kann daher die Bebauungshöhe für die Liegenschaften bzw. Teilbereiche der Liegenschaften Nr. .127, .303, 177, 178/2, 178/3 und 179 von dzt. „3-4m“ auf künftig „3-6m“ angehoben sowie die Bebauungsdichte auf Parzelle 178/3 mit „60%“ festgelegt werden.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme zu berücksichtigen.

Stellungnahme 7:

ÖBB Immobilienmanagement GmbH
i.V. der ÖBB Infrastruktur AG

Region NÖ/Bgld, Standort Wiener Neustadt
Bahnhofplatz 1
2700 Wiener Neustadt

Bezug

Ohne Bezug

Betroffenen Liegenschaft(en)

-

Sachverhalt

O.a. Partei weist auf die durch den Bahnverkehr entstehenden Lärmemissionen sowie auf die in diesem Zusammenhang bestehenden einschlägigen rechtlichen Bestimmungen, auch im Hinblick auf den Bauverbots- und Gefährdungsbereich entlang von Bahntrassen gem. §§42 und 43 EibG 1957 i.d.g.F., hin. Im Konkreten werden jedoch keine Einwände gegen die geplanten Änderungen erhoben.

Empfehlung

Kenntnisnahme

Erläuterung

Die einschlägigen Bestimmungen sind bekannt und werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben in etwaigen Folgeverfahren berücksichtigt.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

Stellungnahme 8:

Mag. Veronika Riegler
Anton Krenn-Straße 6
2540 Bad Vöslau

Bezug

30603-20/1/B – Änderungspunkt C, Festlegung von Fluchtlinien

Betroffenen Liegenschaft(en)

576/2, KG Großau

Sachverhalt

O.a. Partei ist Eigentümerin der gegenständlichen Liegenschaft, welche im November 2019 aus der Liegenschaften Nr. 576/2 abgeteilt und seitens der Baubehörde genehmigt bzw. die Aufschließungsabgabe vorgeschrieben wurde. Im gegenständlichen Verfahren wurde hierbei, bedingt durch die Lage innerhalb einer „Schutzzone“ (Kategorie 5) die bestehende seitliche Bauflucht, im Hinblick auf die Errichtung von Nebengebäuden beschränkt. Um die neu geschaffene Parzelle künftighin auch entsprechend nutzen zu können wird daher um Streichung der seitlichen Bauflucht und Festlegung von Bebauungsbestimmungen ersucht.

Empfehlung

Berücksichtigung

Erläuterung

Die gegenständliche Liegenschaft ist in der Anton Krenn-Straße gelegen und mit den Wohn- und Betriebsgebäuden eines landwirtschaftlichen Betriebes bebaut. In Folge einer genehmigten Grundstücksteilung wurde hierbei im westlichen Bereich der gegenständlichen Liegenschaft eine neue Bauparzelle geschaffen, welche über die Prof. Pfann-Gasse erschlossen werden kann. Die umgebenden Liegenschaften sind ebenso als „Bauland Agrargebiet“ ausgewiesen und bereits größtenteils mit Einfamilienhäusern bebaut. Im Hinblick auf die gegebene Umgebungssituation sowie die Randlage im Übergangsbereich zur Aufschließungszone „BA-A2“ ist es daher nicht zwingend erforderlich an der seitlichen Bauflucht mit einer Tiefe von „35m“ festzuhalten und können, unter Berücksichtigung der neuen Parzellenstruktur, die Festlegungen des Bebauungsplanes abgeändert werden. Hierbei sollen einerseits entsprechend der Umgebungssituation eine Bebauungsdichte von „30%“, die „offene“ Bauweise sowie die „Bauklasse I*“ festgelegt und andererseits die vordere Bauflucht im Bereich des Wendehammers in der Prof. Pfann-Straße von derzeit „10m“ auf künftig „3m“ reduziert werden.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme zu berücksichtigen.

Stellungnahme 9:

Susanna Groiss
Beethovenstraße 11
2540 Bad Vöslau

Bezug

Ohne Bezug

Betroffenen Liegenschaft(en)

836/6, KG Vöslau

Sachverhalt

O.a. Partei beantragt die Berichtigung bzw. Grenzsicherung und Umwandlung im Grenzkataster für o.a. Liegenschaft. Im Konkreten werden jedoch keine Einwände gegen die geplanten Änderungen erhoben.

Empfehlung

Kenntnisnahme

Erläuterung

Die Berichtigung bzw. Grenzsicherung von Liegenschaftsgrenzen im Grenzkataster sind nicht Gegenstand des laufenden Verfahrens. Die digitale Katastralmappe wird durch das Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen erstellt und nach Vorliegen im Örtlichen Raumordnungsprogramm sowie Bebauungsplan kenntlichgemacht.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

Stellungnahme 10:

Dr. Angelika Klement
Eckpergasse 39-41/9

1180 Wien

Bezug

30603-20/1/F – Ohne Bezug

Betroffenen Liegenschaft(en)

1439/23, 1439/28, 1439/29, 1439/102, 1439/103 und 1439/104

Sachverhalt

O.a. Partei beantragt die Umwidmung der gegenständlichen Liegenschaften in Bauland.

Empfehlung

Keine Berücksichtigung

Erläuterung

Die gegenständlichen Liegenschaften sind am nördlichen Ende der Anzengrubergasse, am Osthang des Harzberges gelegen und unbebaut bzw. bewaldet. Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm „Südliches Wiener Umland“ (LGBl. 8000/85-0 i.d.f. LGBl. Nr. 67/2015) ist hierbei entlang der Baulandgrenzen im gegenständlichen Bereich (und darüber hinaus) zur *„Begrenzung von Baulandwidmungen oder Widmungsarten mit gleicher Wirkung zur Erhaltung eines funktionsfähigen Siedlungsnetzes, des Erholungswertes der Landschaft und einer funktionsfähigen Land- und Forstwirtschaft sowie zur vorausschauenden Vermeidung von Nutzungskonflikten“* durch den Landesgesetzgeber eine Siedlungsgrenze gem. §5 Abs. 1, Pkt. 1 des o.a. Regionalen Raumordnungsprogramms verordnet worden. Diese Siedlungsgrenzen dürfen bei neuen Baulandwidmungen oder bei der Widmung Grünland-Kleingärten oder Grünland-Campingplätze nicht überschritten werden, wodurch eine Umwidmung der gegenständlichen Liegenschaften nicht möglich ist.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

Stellungnahme 12:

Amt der NÖ Landesregierung
Gruppe Straße, Abteilung Landesstraßenplanung
Landhausplatz 1
3109 St. Pölten

Bezug

Ohne Bezug

Betroffenen Liegenschaft(en)

-

Sachverhalt

Seiten der o.a. Partei wird mitgeteilt, dass derzeit keine aktuellen Projekte im Landesstraßennetz geplant sind. Ferner werden im Konkreten keine Einwände gegen die geplanten Änderungen erhoben.

Empfehlung

Kenntnisnahme

Erläuterung

-

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

Stellungnahme 14:

Gerhard Riegler
Spitalgasse 17
2540 Bad Vöslau

Bezug

30603-20/1/F – Änderungspunkte 20 und 38

Betroffenen Liegenschaft(en)

2449/2, KG Gainfarn

Sachverhalt

O.a. Partei beansprucht die Umwidmung der gegenständlichen Parzelle von „Bauland Agrargebiet“ in „Bauland Wohngebiet“ in Verbindung mit der Beschränkung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten. Die Nachbarliegenschaft wurde ehemals als künftiger Bauplatz für die Nachkommen angekauft, wobei die nunmehr geplanten Änderungen eine de facto Enteignung darstellen würden.

Empfehlung

Berücksichtigung

Erläuterung

In Folge der gutachterlichen Prüfung durch das Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten (RU7) wird, bedingt durch die Änderung der gesetzlichen Grundlagen mit Beschluss des NÖ Landtags vom 22. Oktober 2020, von der gegenständlichen Änderung der Widmungsart des Baulandes von „Bauland Agrargebiet“ in „Bauland Wohngebiet“ sowie der Beschränkung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten im gegenständlichen Bereich abgesehen.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme zu berücksichtigen.

Stellungnahme 16:

Markus Ludwig
Industriestraße 2c
2540 Bad Vöslau

Bezug

30603-20/1/F i.V.m. BV-FWP 01-18 – Änderungspunkt 8

Betroffenen Liegenschaft(en)

635/1, KG Vöslau

Sachverhalt

O.a. Partei ist Eigentümerin der gegenständlichen Parzelle und beantragt die Streichung des Widmungszusatzes „emissionsarme Betriebe“ für die gegenständliche Liegenschaft. Hierzu wird angeführt, dass die Ausweitung des Widmungszusatzes auf die gesamte Liegenschaft zu einem weiteren Wertverlust und zu einer ungemäßen Einschränkung der betrieblichen Nutzbarkeit führt. Auch kann im Zusammenhang mit dem bereits bestehenden „Grundsollpegel“, bedingt durch den Schienenverkehr auf der östlichen angrenzenden Bahntrasse eine weitere Einschränkung auf „emissionsarme“ Betriebe nicht nachvollzogen werden.

Empfehlung

Keine Berücksichtigung

Erläuterung

Die gegenständliche Parzelle ist in der Industriestraße, nördlich des Bahnhofs von Bad Vöslau, gelegen und mit zwei Hallen bzw. Betriebsgebäuden bebaut. Die nördlich sowie südlich angrenzenden Flächen sind hierbei als „Bauland Betriebsgebiet“, jene im Westen hingegen als „Bauland Kerngebiet“ ausgewiesen, wobei sich in diesem Bereich auch zwei Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser befinden. Die dzt. Bestehende Widmungssituation schafft hierbei einen Übergang von einer sensiblen Wohnnutzung im Westen hin zu einer betrieblichen Nutzung bzw. der Trasse der Südbahn im Osten. Gem. § 16 NÖ ROG 2014 i.d.g.F. sind Betriebsgebiete, für Bauwerke solcher Betriebe bestimmt, die keine übermäßige Lärm- oder Geruchsbelästigung und keine schädliche, störende oder gefährliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen und sich – soweit innerhalb des Ortsbereiches gelegen – in das Ortsbild und die bauliche Struktur des Ortsbereiches einfügen. Im Hinblick auf die angrenzende Wohnnutzung erscheint es hierbei jedoch zielführend, die Nutzungsintensität des Betriebsgebietes dahingehend einzuschränken, als dass übermäßige Emissionen, welche im Hinblick auf die Emissionen des Schienenverkehrs nicht ausschließlich auf Lärmemissionen zu reduzieren sind, weitestgehend vermieden werden. Der Widmungszusatz „emissionsarm“ lässt in diesem Zusammenhang für die gegenständliche Parzelle eine Nutzungsintensität gleich der Widmungskategorie „Bauland Kerngebiet“ erwarten, wobei die Errichtung von Wohnungen oder Gebäuden für Wohnzwecke nicht zulässig ist. Die nunmehr geplante Änderung nimmt hierbei Bezug auf die örtlichen Gegebenheiten, welche neben einem Rauchfangkehrerbetrieb, dem Verkauf von Baustoffen sowie einem Unternehmen für Erdarbeiten und Hallenvermietung, keine übermäßigen Emissionen erwarten lassen, allzumal die Liegenschaft bereits weitgehend baulich genutzt wird. Darüber hinaus erscheint auch eine widmungsrechtliche Teilung der Liegenschaft, im Hinblick auf betriebsinterne Abläufe sowie die Umsetzung und Überprüfung potenzieller Emissionen nicht zweckmäßig.

Abschließend ist festzuhalten, dass die gegenständliche Änderung nicht Teil des aktuellen Verfahrens (GZ: 30603-20/1/F) ist, sondern bereits im Zuge der ersten Auflage zur Gesamtüberarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes (GZ: BV-FWP 01-18) öffentlich aufgelegt war, wobei hierzu keine Einwendungen seitens der Einschreiterin vorgebracht wurden.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

Stellungnahme 17:

Matthias Klecanda

Schrammelgasse 8
2540 Bad Vöslau

Bezug

30603-20/1/F – Änderungspunkt 38

Betroffenen Liegenschaft(en)

765/30, KG Gainfarn

Sachverhalt

O.a. Partei beantragt die geplante Einschränkung der maximal zulässigen Wohneinheiten von dzt. Zwei Wohneinheiten auf drei Wohneinheiten anzuheben. Begründet wird dies einerseits mit der bestehenden Größe der Einfamilienhäuser in der Umgebung, welche bereits derzeit als „Mehrgenerationen-Wohnungen“ adaptiert werden könnten und andererseits mit einem möglicherweise künftig gegebenen Bedarf im Hinblick auf Pflege- und Altenbetreuung.

Empfehlung

Keine Berücksichtigung

Erläuterung

Wie im Erläuterungsbericht zum Flächenwidmungsplan dargelegt wurde, erfolgt die Beschränkung der maximal zulässigen Anzahl an Wohneinheiten in der Widmungskategorie „Bauland Wohngebiet“ auf Basis einer umfassenden Dichte- und Strukturanalyse, in welcher anhand unterschiedlicher nachvollziehbarer und objektiver Lagekriterien, Potenzialflächen für die Nachverdichtung bzw. Neuerrichtung von Geschoßwohnungsbauten definiert wurden. Im Umkehrschluss wurden Siedlungsbereiche mit unzureichendem Entwicklungspotenzial im Hinblick auf deren weitere Verdichtung beschränkt, um so den dzt. Prägenden Charakter Bad Vöslaus einer „Gartenstadt“ zu erhalten. Wie vonseiten des Einschreiters korrekt dargelegt besteht über die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten hinaus die Möglichkeit innerhalb der bestehenden Gebäudehülle eine zusätzliche Wohneinheit zu realisieren. Als Wohnung gilt hierbei gem. NÖ BO 2014 i.d.g.F. ein für sich abgeschlossener oder abgegrenzter Teil eines Gebäudes, der wenigstens über einen Wohnraum, eine Küche oder Kochnische sowie Sanitäreinrichtungen (WC, Waschbecken, Dusche oder Bad) verfügt und objektiv für die Führung eines Haushaltes ausreicht. Wenngleich auch künftighin von einem steigenden Bedarf im Bereich der 24-Stunden Betreuung auszugehen ist, so erscheint in diesem Zusammenhang die Errichtung einer getrennten Wohneinheit i.S.d. NÖBO 2014 i.d.g.F., bei grundsätzlich zu erwartender gemeinsamer Haushaltsführung, nicht zwingend erforderlich. Die beantragte Anhebung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten würde hingegen die Errichtung von bis zu vier Wohneinheiten ermöglichen und so insgesamt eine Verdoppelung der dzt. Situation darstellen und sohin den Zielsetzungen und Intentionen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes entgegenstehen. Sollte sich in Zukunft dbzgl. Tatsächlich ein entsprechender Bedarf ergeben, so wären die Zielsetzungen dahingehend zu überprüfen und ggf. eine Änderung der Festlegungen des Örtlichen Raumordnungsprogrammes denkbar.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

Stellungnahme 18:

Ismail Marksteiner
Wolfstraße 10/10
2540 Bad Vöslau

Bezug

30603-20/1/B – Änderungspunkt B, Entfall der „Sonderbebauungsweisen“

Betroffenen Liegenschaft(en)

247, KG Vöslau

Sachverhalt

O.a. Partei beantragt die Bauungsweise auf gegenständlicher Liegenschaft von dzt. Geplant „offen oder gekuppelt“ in „einseitig offen“ und „gekuppelt“ (getrennt durch eine Grenzlinie zwischen den Bauungsbestimmungen) auszuweisen. Begründet wird dies damit, dass die Bestandsbebauung auf gegenständlicher Liegenschaft dahingehend entspricht und ein nunmehr geplanter Neubau, anstelle der bestehenden Gebäudestruktur, verunmöglicht würde.

Empfehlung

Teilw. Berücksichtigung

Erläuterung

Die gegenständliche Parzelle ist in der Wolfstraße, nordöstlich des Stadtzentrums von Bad Vöslau gelegen und mit zwei Hauptgebäude, jeweils an den seitlichen Grundgrenzen situiert, bebaut. Der Umgebungsbereich stellt sich hierbei äußerst heterogen dar und zeigt neben einer differenzierten Nutzungsstruktur auch eine Bebauung in unterschiedlichen Bauungsweisen. Zielsetzung der gegenständlichen Maßnahme war es hierbei, in Folge des Entfalls der Möglichkeit zur Festlegung von Sonderbauungsweisen, Bauungsweisen nach Maßgabe der Blockstruktur, als auch der Bestandsbebauung auszuweisen. Im Hinblick auf den angestrebten Neubau sowie unter Berücksichtigung der Eigentümerstruktur auf gegenständlicher Liegenschaft kann hierbei, auch bedingt durch die grundsätzlich heterogene Umgebungssituation, von den geplanten Festlegungen abgegangen werden. Anstelle einer Teilung der Liegenschaft durch eine Grenzlinie zwischen den Bauungsbestimmungen wird jedoch die Ausweisung der „geschlossenen“ Bauungsweise empfohlen, allzumal durch diese den rechtlichen Erfordernissen auf gegenständlicher Liegenschaft entsprochen werden kann. Gem. § 31 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 i.d.g.F. ist die Bebauung hierbei „überwiegend durch Hauptgebäude straßenseitig in einer geschlossenen Flucht von seitlicher zu seitlicher Grundstücksgrenze vorzunehmen.“ Eine überwiegende Bebauung ist gegeben, wenn die Bebauung zu mehr als der Hälfte der straßenseitigen Frontlänge, ausgehend von den seitlichen Grundgrenzen, durch Hauptgebäude gebildet wird, wobei diese durch Toreinfahrten in unterschiedlichsten Ausformungen bzw. Nebengebäude im untergeordneten Ausmaß fortgesetzt werden kann.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme teilweise zu berücksichtigen.

Stellungnahme 20:

OR Rudolf Heinrici
Hauptstraße 5
2450 Bad Vöslau

Bezug

30603-20/1/B – ohne Bezug

Betroffene Liegenschaft(en)

59/2, KG Gainfarn

Sachverhalt

O.a. Partei ist Eigentümerin der gegenständlichen Liegenschaft und beantragt die Streichung der vorderen Baufluchtlinie.

Empfehlung

Keine Berücksichtigung

Erläuterung

Im gegenständlichen Verfahren kommt es im Bereich der o.a. Parzelle zu keiner Änderung der Festlegungen des Bebauungsplanes im Bezug auf die rechtsgültig ausgewiesenen Baufluchtlinien. Nachdem die gegenständliche Parzelle von den Maßnahmen des Änderungsverfahrens, abseits der Kenntlichmachung der Änderungen des Örtlichen Raumordnungsprogrammes, nicht berührt wird, ist eine Abänderung der Festlegungen des Bebauungsplanes, im Zuge der Beschlussfassung, ohne öffentliche Auflage, in diesem Bereich nicht möglich.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

Stellungnahme 21:

Helmut Schmiersmeyer
Neubauweg 13
6380 St. Johann i.T.

Bezug

30603-20/1/F – ohne Bezug

Betroffenen Liegenschaft(en)

2874, KG Gainfarn

Sachverhalt

O.a. Partei ist Eigentümerin der gegenständlichen Liegenschaft und beantragt die Umwidmung von „Grünland Freihaltefläche“ in „Bauland Wohngebiet“.

Empfehlung

Keine Berücksichtigung

Erläuterung

Die gegenständliche Parzelle ist westlich des Ortszentrums von Gainfarn, an der Merkensteiner Straße im Bereich des „Geb Nr. 9“ gelegen und dzt. Unbebaut. Im Rahmen der Gesamtüberarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes kommt es hierbei zur Ausweisung von „Funktionszusätzen“ für die bestehenden „Grünland Freihalteflächen“, wobei für gegenständliche Liegenschaft der Zusatz „Freihaltung landschaftlich wertvoller Frei- und Grünräume“ ausgewiesen wird. Im Hinblick auf die Lage innerhalb eines „Erhaltenswerten Landschaftsteiles“ sowie unter Berücksichtigung der ausgewiesenen absoluten linearen „Siedlungsgrenze“ gem. Regionalem Raumordnungsprogramm „Südliches Wiener Umland“ entlang der westlichen Baulandgrenze von Gainfarn, ist weder dzt. Noch künftig eine Umwidmung in Bauland im gegenständlichen Bereich möglich.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

Stellungnahme 22:

Ing. Werner Koizar
Friesstraße 22
2540 Bad Vöslau

Bezug

30603-20/1/F i.V.m. BV-FWP 01-18 – Änderungspunkt 8

Betroffenen Liegenschaft(en)

635/2, KG Vöslau

Sachverhalt

O.a. Partei ist Eigentümerin der gegenständlichen Parzelle und beantragt die Streichung des Widmungszusatzes „emissionsarme Betriebe“ für die gegenständliche Liegenschaft. Hierzu wird angeführt, dass die Ausweitung des Widmungszusatzes auf die gesamte Liegenschaft zu einem weiteren Wertverlust und zu einer ungemäßen Einschränkung der betrieblichen Nutzbarkeit führt. Auch kann im Zusammenhang mit dem bereits bestehenden „Grundschallpegel“, bedingt durch den Schienenverkehr auf der östlichen angrenzenden Bahntrasse eine weitere Einschränkung auf „emissionsarme“ Betriebe nicht nachvollzogen werden.

Empfehlung

Keine Berücksichtigung

Erläuterung

Die gegenständliche Parzelle ist in der Industriestraße, nördlich des Bahnhofs von Bad Vöslau, gelegen und dzt. Unbebaut. Die nördlich sowie südlich angrenzenden Flächen sind hierbei als „Bauland Betriebsgebiet“, jene im Westen hingegen als „Bauland Kerngebiet“ ausgewiesen, wobei sich in diesem Bereich auch zwei Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser befinden. Die dzt. Bestehende Widmungssituation schafft hierbei einen Übergang von einer sensiblen Wohnnutzung im Westen hin zu einer betrieblichen Nutzung bzw. der Trasse der Südbahn im Osten. Gem. §16 NÖ ROG 2014 i.d.g.F. sind Betriebsgebiete, für Bauwerke solcher Betriebe bestimmt, die keine übermäßige Lärm- oder Geruchsbelästigung und keine schädliche, störende oder gefährliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen und sich – soweit innerhalb des Ortsbereiches gelegen – in das Ortsbild und die bauliche Struktur des Ortsbereiches einfügen. Im Hinblick auf die angrenzende Wohnnutzung erscheint es hierbei jedoch zielführend, die Nutzungsintensität des Betriebsgebietes dahingehend einzuschränken, als dass übermäßige Emissionen, welche im Hinblick auf die Emissionen des Schienenverkehrs nicht ausschließlich auf Lärmemissionen zu reduzieren sind, weitestgehend vermieden werden. Der Widmungszusatz „emissionsarm“ lässt in diesem Zusammenhang für die gegenständliche Parzelle eine Nutzungsintensität gleich der Widmungskategorie „Bauland Kerngebiet“ erwarten, wobei die Errichtung von Wohnungen oder Gebäuden für Wohnzwecke nicht zulässig ist. Die nunmehr geplante Änderung nimmt hierbei Bezug auf die örtlichen Gegebenheiten, welche neben einem Rauchfangkehrerbetrieb, dem Verkauf von Baustoffen sowie einem Unternehmen für Erdarbeiten und Hallenvermietung auf nördlich angrenzender, ebenso als „Bauland Betriebsgebiet – emissionsarm“ ausgewiesen Fläche, keine übermäßigen Emissionen erwarten lassen, allzumal die Liegenschaft noch unbebaut ist. Darüber hinaus erscheint auch

eine widmungsrechtliche Teilung der Liegenschaft, im Hinblick auf betriebsinterne Abläufe sowie die Umsetzung und Überprüfung potenzieller Emissionen nicht zweckmäßig.

Abschließend ist festzuhalten, dass die gegenständliche Änderung nicht Teil des aktuellen Verfahrens (GZ: 30603-20/1/F) ist, sondern bereits im Zuge der ersten Auflage zur Gesamtüberarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes (GZ: BV-FWP 01-18) öffentlich aufgelegt war, wobei hierzu keine Einwendungen seitens der Einschreiterin vorgebracht wurden.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

Stellungnahme 23:

Haring Epsilon GmbH
Doninggasse 12
1220 Wien

Bezug

30603-20/1/B – Änderungspunkt B, Bebauungsweise, S. 16f

Betroffenen Liegenschaft(en)

541/3, 541/4, 542/2 und 542/4

Sachverhalt

O.a. Partei ist Eigentümerin der gegenständlichen Parzellen und beantragt auf den Parzellen Nr. 541/4 und 542/2 seitliche Baufluchtlinien im Ausmaß von „4m“ auszuweisen bzw. auf den Parzellen Nr. 541/3 und 542/4 die Bebauungsweise von „offen oder gekuppelt“ in „offen“ abzuändern. Begründet wird dies mit einem bereits konkreten Bauvorhaben, welches zwei Einzelbaukörper vorsieht, wobei die gegenständlichen Parzellen zusammengelegt werden. Die dzt. Situation würde eine Anbauverpflichtung bzw. das Kuppeln an der seitlichen Grundgrenze zwischen den Parzellen 541/4 und 542/4 inhärieren, wobei dies einerseits zu sehr langen Fassadenfronten oder andererseits die Errichtung von ortsbildabträglichen Feuermauern führen würde.

Empfehlung

Keine Berücksichtigung

Erläuterung

Mit Beschluss von 22. Oktober 2020 wurde – während der laufenden öffentlichen Auflage des gegenständlichen Verfahrens – vom NÖ Landtag eine Änderung des NÖROG 2014 vorgenommen, welche seit Anfang Dezember 2020 ihre Rechtskraft entfaltet und folglich auch auf das gegenständliche Bauvorhaben wirkt. Demzufolge erfordern Bauvorhaben, innerhalb der Widmungskategorien „Bauland Kerngebiet“ und „Bauland Wohngebiet“, welche eine Geschoßflächenzahl größer als 1,0 aufweisen den Widmungszusatz „Nachhaltige Bebauung“. Nachdem eine solche Ausweisung jedoch im gegenständlichen Verfahren – ohne erneute öffentliche Auflage – nicht möglich ist, soll daher im Hinblick auf den bereits weit vorangeschrittenen Stand der Planungen zum gegenständlichen Bauvorhaben an den bisherigen rechtsgültigen Festlegungen des Bebauungsplanes – welche auch die Grundlage für die Entwicklung des Bauvorhaben bildeten – bis zu einer möglicherweise erforderlichen Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes festgehalten und von einer Abänderung im gegenständlichen Bereich abgesehen werden.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

Stellungnahme 24:

Mag. DI Irmfried Irmmler u. Mitbes.
Thugutstraße 2/13
1020 Wien

Bezug

30603-20/1/B – Änderungspunkt D – S. 25

Betroffenen Liegenschaft(en)

367/1, KG Vöslau

Sachverhalt

O.a. Partei ist Eigentümerin der direkt angrenzenden Liegenschaft 367/5 in der Ludwigstraße und ersucht um Sicherstellung, dass die für gegenständliche nunmehr verordnete Bauungsweise „einseitig offen“ auf Parzelle 367/1 keine Anbauverpflichtung an die Nachbarliegenschaft 367/5 inhäriert.

Empfehlung

Berücksichtigung

Erläuterung

Die gegenständliche Eckparzelle ist im Kreuzungsbereich der Schlumberger Straße mit der Ludwigstraße gelegen und derzeit mit einem L-förmigen Hauptgebäude sowie einem Nebengebäude bebaut. Das Hauptgebäude reicht hierbei im Bereich der Ludwigstraße direkt an die Straßenfluchtlinie, während zur Schlumberger Straße sowie den südlich bzw. östlich angrenzenden Liegenschaften entsprechende seitliche Baufluchten eingehalten werden. Zielsetzung der gegenständlichen Änderung war es hierbei, wie auch im Erläuterungsbericht dargelegt, die Bauweisen im Hinblick auf den Baubestand anzupassen und so den Rechtsstand abzusichern. Bei erneuter Betrachtung zeigt sich, dass auch im Falle der nunmehr gewählten Bauungsweise „einseitig offen“ nicht den Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 i.d.g.F. entsprochen wird, da alle Hauptgebäude an eine für alle Bauplätze gleich festgelegte seitliche Grundstücksgrenze überwiegend anzubauen wären. Vielmehr ist festzuhalten, dass, bedingt durch die spezielle Situation eines Eckbauplatzes, die gegenständliche Bebauung der „offenen“ Bauungsweise entspricht, allzumal der „Anbau“ nicht an eine seitliche Grundstücksgrenze, sondern an die Straßenfluchtlinie zur Ludwigstraße erfolgte. Im Sinne einer bestandsorientierten Festlegung von Bauweisen soll daher an der dzt. Rechtsgültig bestehenden „offenen“ Bauungsweise festgehalten werden und in diesem Zusammenhang auch die zur Ludwigstraße ausgewiesene vordere Baufluchtlinie mit einer Vorgartentiefe von „3m“ auf Parzelle Nr. 367/1 entfallen.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme zu berücksichtigen.

Stellungnahme 25:

Dr. Susanne Pinsger

Dr. Gabriele Kriegs-Au

Viktoriaweg 10
2540 Bad Vöslau

Badner Straße 68
2540 Bad Vöslau

Bezug

30603-20/1/B – Änderungspunkt C – Neufestlegung von Baufluchten, S. 22

Betroffenen Liegenschaft(en)

453/1 und 453/3, KG Vöslau

Sachverhalt

O.a. Parteien sind Eigentümerinnen der gegenständlichen Liegenschaften und beantragen in Folge der Neuausweisung von hinteren Baufluchten die Abänderung der Bebauungsdichten von derzeit „d“ auf „50%“ im Bereich der „Baufelder“ bzw. „10%“ im Bereich der hinteren Bauflucht bzw. dem „Blockinnenbereich“. Die Sicherung von zusammenhängenden Grünbereichen im Inneren des Baublocks wird hierbei grundsätzlich befürwortet.

Empfehlung

Keine Berücksichtigung

Erläuterung

Die gegenständlichen Parzellen sind in der Falkstraße bzw. zwischen Falkstraße und Badner Straße auf Höhe des Friedhofs Falkstraße gelegen und derzeit unbebaut. Im gegenständlichen Verfahren kommt es hierbei zu keiner Änderung der Festlegungen des Bebauungsplanes in Bezug auf die rechtsgültig ausgewiesenen Bebauungsdichten. Nachdem die gegenständlichen Parzellen von den Maßnahmen des Änderungsverfahrens, abseits der Ausweisung von hinteren Baufluchtlinien, nicht berührt werden, ist eine Abänderung der Bebauungsdichten, im Zuge der Beschlussfassung, ohne öffentliche Auflage, in diesem Bereich nicht möglich. Grundsätzlich ist jedoch festzuhalten, dass unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Dichte- und Strukturanalyse im Rahmen der Untersuchung des Verdichtungspotenzials im Gemeindegebiet von Bad Vöslau, im gegenständlichen Bereich eine Abänderung der Bebauungsdichten im Hinblick auf die hohe Lagegunst durchaus vorstellbar wäre, dies jedoch nur unter Einbeziehung bzw. Untersuchung sämtlicher in diesem Baublock befindlichen Liegenschaften, bspw. im Rahmen eines künftigen Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan, zielführend erscheint.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

Stellungnahme 26:

Michaela und Ralph Sebestik
Hügelgasse 32
2540 Bad Vöslau

Bezug

30603-20/1/B – Änderungspunkt C, Festlegung von Fluchtlinien, S.22

Betroffenen Liegenschaft(en)

184/2, KG Vöslau

Sachverhalt

O.a. Partei ist Eigentümerin der gegenständlichen Parzelle und beantragt die Streichung der absoluten hinteren Baufluchtlinie im südlichen Bereich der Liegenschaft. Dies wird damit

begründet, dass einerseits sowohl auf westlich, als auch östlich angrenzenden Liegenschaften bereits Gebäudefronten mit bis zu „6m“ bestünden und so eine „geschlossene“ Bebauung in diesem Bereich naheliegend wäre und andererseits die Festlegung einer Bebauung im südlichen Bereich gänzlich verunmöglicht.

Empfehlung

tlw. Berücksichtigung

Erläuterung

Die gegenständliche Parzelle ist in der Hügulgasse, am südlichen Ende einer kurzen Stichstraße gelegen und mit einem Hauptgebäude sowie einem Nebengebäude (Garage) bebaut. Der südliche Bereich der Liegenschaft wird als Garten genutzt und ist dementsprechend gestaltet. Die Zielsetzung der gegenständlichen Änderungen zur Ausweisung von absoluten hinteren Baufluchten liegt in der Erhaltung der ortsbildprägenden schützenswerten Bausubstanz samt ihrer zugehörigen, struktur-bedeutsamen Freiräume, insbesondere im Bereich der ausgewiesenen Schutzzonen. Die Hügulgasse gibt hierbei ein besonderes Beispiel für ein Villenviertel, was sich auch in den zahlreichen Objekten der „Schutzzonenkategorie II: Schutzwürdige Objekte“ widerspiegelt, wobei die gegenständliche Liegenschaft sowohl im Westen als auch im Osten an solche angrenzt. Wenngleich im gegenständlichen Fall, bedingt durch die angrenzenden Nebengebäude, nicht automatisch von wesentlichen Auswirkungen auf das Ortsbild der Schutzzone auszugehen ist, so kann dennoch in Unkenntnis etwaiger Bauvorhaben dies a priori nicht ausgeschlossen werden. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die Bebauung auf gegenständlicher Liegenschaft (gem. aktuellem digitalen Kataster) bereits einer Bebauungsdichte von rd. 24% entspricht, wodurch ohnedies nur rd. 6% bzw. etwa 50m² (brutto) für einen etwaigen Zubau zur Verfügung stünden, was einen gänzlichen Entfall der hinteren Baufluchtlinie nicht rechtfertigt, allzumal ein solcher ohnedies in gekuppelter Bauweise entlang der westlichen Grundgrenze zu errichten wäre. Um aber dennoch einen solchen Anbau zu ermöglichen soll daher die hintere Baufluchtlinie in diesem Bereich um „5m“, analog zur angrenzenden Bebauung, von der seitlichen Grundgrenze abgerückt werden.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme teilweise zu berücksichtigen.

Stellungnahme 27:

Josef Quester
Anzengruberstraße 1
2540 Bad Vöslau

Bezug

30603-20/1/F – Änderungspunkt 38

Betroffenen Liegenschaft(en)

.327 und 1439/7

Sachverhalt

O.a. Partei beantragt die Streichung des geplanten Widmungszusatzes „zwei Wohneinheiten“ auf gegenständlichen Liegenschaften. Begründet wird dies mit dem im Baubestand befindlichen vier separaten Wohneinheiten.

Empfehlung

Berücksichtigung

Erläuterung

Die gegenständlichen Parzellen sind in der Anzengruberstraße am Osthang des Harzberges gelegen und mit einem villenartigen Hauptgebäude sowie Nebengebäuden bebaut. Der Umgebungsbereich weist hierbei ebenso eine villenartige tlw. Großvolumige Bebauungsstruktur auf bzw. ist bewaldet. Im Rahmen der Grundlagenforschung zur Gesamtüberarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes wurde zur Ermittlung der Verdichtungspotenziale im Gemeindegebiet von Bad Vöslau eine Dichte- und Strukturanalyse, auf Basis nachvollziehbarer und objektiver Lagekriterien, durchgeführt, welche im gegenständlichen Bereich grundsätzlich keine ausreichende dbzgl. Eignung attestierte. Gemäß dem Adress-Gebäude und Wohnungsregister der Bundesanstalt „Statistik Austria“ sind für die gegenständliche Liegenschaft vier Wohneinheiten rechtsgültig bewilligt, wobei die durchschnittliche Wohnungsgröße rd. 200m² beträgt. Wenngleich alle behördlich bewilligten Wohneinheiten durch eine Einschränkung der maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten gem. NÖ ROG 2014 i.d.g.F. nicht berührt werden, so erscheint eine solche im Hinblick auf die deutlich überdurchschnittlichen Wohnungsgrößen sowie das daraus resultierende Wohnungspotenzial innerhalb der bestehenden Gebäudehülle, ohne nennenswerte zusätzliche Zubauten, unverhältnismäßig. Zudem ist auch unter Berücksichtigung der Festlegungen des Bebauungsplanes, welcher ohnedies nur mehr eine untergeordnete bauliche Entwicklung ermöglicht sowie den Vorgaben und Bestimmungen der „Schutzzone“ – die gegenständliche Liegenschaft kommt innerhalb der Schutzzonekategorie „II“ zu liegen – die Sicherung des strukturellen Charakters des Siedlungsgebietes hinreichend gegeben, wodurch von einer zusätzlichen Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten abgesehen werden kann.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme zu berücksichtigen.

Stellungnahme 28:

Mag. DI Katharina Schönauer
Belvederegasse 5/6
1040 Wien

Bezug

30603-20/1/B – Änderungspunkt III.C. – Festlegung von Bebauungsdichten

Betroffenen Liegenschaft(en)

278/7, KG Vöslau

Sachverhalt

O.a. Partei beantragt die dzt. Vorgesehene Bebauungsdichte von „20%“ geringfügig anzuheben, um so einen bereits länger geplanten Zubau von rd. 30 m² umsetzen zu können. Aktuelle Einreichpläne hierzu liegen bereits vor.

Empfehlung

Berücksichtigung

Erläuterung

Die gegenständliche Parzelle ist nordwestlich des Stadtzentrums von Bad Vöslau in der Jägermayerstraße gelegen und mit einem mehrgeschossigen villenähnlichen Hauptgebäude bebaut. Im Norden, als auch Südosten wird die Liegenschaft durch die Anlage des Bad Vöslauer Kurzentrums begrenzt. Die gegenständliche Maßnahme hat hierbei die Festlegung

von bestandsorientierten Bebauungsdichten zum Inhalt, um so die historisch wertvolle Bausubstanz, als auch die umgebenden Grün- und Freiflächen ausreichend zu schützen. Nachdem das gegenständliche Bauvorhaben in der Vergangenheit bereits durch den Gestaltungsbeirat der Stadtgemeinde Bad Vöslau positiv beurteilt wurde und es sich, ob der geringen Größe des Zubaus, um keinen wesentlichen Eingriff in das Gefüge der Bestandsstruktur handelt, soll die Bebauungsdichte für gegenständliche Liegenschaft künftighin mit „25%“ ausgewiesen werden.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme zu berücksichtigen.

Stellungnahme 29:

Ing. Hans und Helga Bailer
Konrad Poll-Straße 9
2540 Bad Vöslau

Bezug

30603-20/1/F – ohne Bezug

Betroffenen Liegenschaft(en)

.418/1

Sachverhalt

O.a. Partei ist Anrainerin einer in der Konrad Poll-Straße befindlichen KFZ-Werkstätte und ersucht um Überprüfung, ob eine harmonische Einfügung in den Siedlungskern vorliegt sowie keine übersteigenden Lärm- und Geruchsbelästigungen erzeugt werden.

Empfehlung

Keine Berücksichtigung

Erläuterung

Gem. NÖ ROG 2014 i.d.g.F. ist die Widmungskategorie „Bauland Kerngebiet“ für öffentliche Gebäude, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, Wohngebäude sowie für Betriebe bestimmt, sofern diese sich dem Ortsbild eines Siedlungskernes harmonisch anpassen und keine, das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursachen. „Bauland-Kerngebiet“ ist definitionsgemäß daher eine Widmungsart, die auf eine Mischung und Vielfalt von unterschiedlichen Nutzungen ausgerichtet ist und im Unterschied zu „Bauland-Wohngebiet“ die Bedürfnisse und Ansprüche der Wohnnutzung nicht vorrangig, sondern im Sinne einer örtlichen zumutbaren Verträglichkeit mit anderen Einrichtungen wie öffentliche Gebäude, Versammlungs- und Vergnügungsstätten und Betriebe zu berücksichtigen sind. Die Feststellung, ob eine harmonische Einfügung sowie eine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung gegeben sein könnte, hat hierbei im Betriebsanlagengenehmigungsverfahren zu erfolgen und ist daher nicht Teil der gegenständlichen Gesamtüberarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes bzw. des Bebauungsplanes. Darüber hinaus werden seitens der Einschreiterin keine Einwände gegen die geplanten Änderungen erhoben.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

Stellungnahme 30:

Ing. Stefan Zankl
Guttmanstraße 1
2540 Bad Vöslau

Bezug

30603-20/1/F – Änderungspunkt 38

Betroffenen Liegenschaft(en)

Bereich zwischen Guttmanstraße und Bahnstraße

Sachverhalt

O.a. Partei ersucht um Ausweitung der Ausweisung des Widmungszusatzes „max. zwei Wohneinheiten“ für jene im Bereich zwischen Guttmanstraße und Bahnstraße, zumindest jedoch bis zur Josef Erl-Straße, gelegenen Baulandflächen in der Widmungskategorie „Bauland Wohngebiet“.

Empfehlung

Keine Berücksichtigung

Erläuterung

Im Rahmen der Grundlagenforschung zur Gesamtüberarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes wurde zur Ermittlung der Verdichtungspotenziale im Gemeindegebiet von Bad Vöslau eine Dichte- und Strukturanalyse, auf Basis nachvollziehbarer und objektiver Lagekriterien, durchgeführt, welche im gegenständlichen Bereich grundsätzlich, insb. Ob der Nähe zu hochrangigen öffentlichen Verkehrsmitteln sowie einer überdurchschnittlichen Versorgungsgüte, eine ausreichende dbzgl. Eignung attestierte.

Aufgrund dieser grundsätzlichen Eignung, welche jedoch keinen Automatismus inhäriert diese auch gänzlich auszuschöpfen, erscheint sohin eine Beschränkung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten nicht zweckmäßig. Darüber hinaus wird das Maß der baulichen Ausnutzbarkeit einer Liegenschaft primär über die Festlegungen im Bebauungsplan definiert, welche ohnehin im gegenständlichen Bereich die Errichtung von großvolumigen Geschoßwohnungsbauten nicht erwarten lässt. In diesem Zusammenhang wird auch auf die 6. Novelle des NÖROG 2014 mit Beschlussfassung vom 22. Oktober 2020 verwiesen.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

Stellungnahme 31:

Sabine Stamminger
Schlumbergerstraße 21
2540 Bad Vöslau

Bezug

30603-20/1/B – Änderungspunkt C, Festlegung von Bebauungshöhe und -dichten, S.18ff

Betroffenen Liegenschaft(en)

347/2, KG Vöslau

Sachverhalt

O.a. Partei ist Eigentümerin der gegenständlichen Liegenschaft und beantragt die ausgewiesene „Schutzzone“, i.V. mit dem Abbruchverbot, zu streichen sowie von der Ausweisung einer konkreten Bebauungsdichte sowie der Bebauungshöhe „h2“ abzusehen bzw. die dzt. Festlegungen beizubehalten.

Empfehlung

Keine Berücksichtigung

Erläuterung

Die gegenständliche Liegenschaft ist in der Schlumbergerstraße nördlich des Stadtzentrums von Bad Vöslau gelegen und mit einem eingeschossigen Hauptgebäude entlang der nördlichen Grundgrenze bebaut. Bei der Bebauung handelt es sich lt. Einschreiterin um die ehemalige Gärtnerunterkunft und steht daher in funktionalem Zusammenhang mit der auf nördlich angrenzender Liegenschaft befindlichen „Villa Weinfried“, ein schlossähnlich späthistorischer Bau nach Plänen des Arch. August Krumholz. Bedingt durch Lage und Geschichte kommt die gegenständliche Liegenschaft daher in einer „Schutzzone“, Kategorie II, zu liegen, weshalb in den Bebauungsbestimmungen eine max. Bebauungsdichte von „20%“, die „offene“ Bauweise sowie die Sonderbebauungshöhe „h2“ künftighin festgelegt werden sollen. Zielsetzung dieser Festlegungen ist es hierbei den strukturellen und historischen Charakter der schutzwürdigen Bebauung der „Schutzzone“ zu erhalten. In diesem Zusammenhang ist auch festzuhalten, dass grundsätzlich ein Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht zulässig ist. Im Hinblick auf die Lage innerhalb der „Schutzzone“ sowie den räumlichen und historischen Zusammenhang mit der „Villa Weinfried“ sind etwaige geplante Baumaßnahmen jedenfalls mit dem Gestaltungsbeirat abzustimmen, welche auch eine beratende Funktion für Bauwerber und Planverfasser ausübt und den Rahmen für eine künftige Bebauung vorgibt. In diesem Zusammenhang, ohne Vorliegen einer konkreten Planungsabsicht, erscheint daher eine Abänderung der Bebauungsbestimmungen für die gegenständlichen Liegenschaften nicht zielführend. Darüber hinaus wird die „Schutzzone“ im gegenständlichen Bereich nicht durch die Abänderung der Festlegungen des Bebauungsplanes berührt und ist daher eine Streichung selbiger ohne öffentliche Auflage nicht möglich.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

Stellungnahme 32:

Thomas Bartelt
Am Viertelgraben 66/1
2540 Bad Vöslau

Bezug

30603-20/1/B – ohne Bezug, 30603/20/1F – Änderungspunkt 38

Betroffenen Liegenschaft(en)

814, KG Vöslau

Sachverhalt

O.a. Partei urgiert die ausgewiesene Bebauungshöhe von „6m“ auf gegenständlicher Liegenschaft bzw. generell im Hinblick auf eine adäquate bauliche Ausnutzbarkeit auf zumindest „6,8m“ anzuheben, da sonst neu zu errichtende Einfamilienhäuser mit maximal einem Stockwerk in ihrer Ausgestaltung unnötig stark begrenzt werden. Ferner wird die

Beschränkung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten beeinträchtigt, dass diese nach Ansicht der Einschreiterin „grundlos, nicht nachvollziehbar und ohne Erklärung“ [sic] vorgenommen wurde.

Empfehlung

Keine Berücksichtigung

Erläuterung

Bei Festlegung der max. zulässigen Gebäudehöhe im Bebauungsplan wurde eine, insbesondere im Neubaufall, durchaus übliche durchschnittliche Geschosshöhe von rd. 3,0m zu Grunde gelegt. Diese Festlegung erlaubt es hierbei, unter Berücksichtigung eines etwaig auskragenden Kellergeschoßes min. zwei oberirdische Wohngeschoße (Erdgeschoß und Obergeschoß / ausgebauten Dachgeschoß) zu errichten, wobei auch ausreichende und gut nutzbare Raumhöhen im Obergeschoß realisiert werden können. Diese Gebäudeform stellt hierbei den „Archetypus“ eines Einfamilienhauses dar und prägt auch die Siedlungscharakteristik von Einfamilienhausgebieten im Gemeindegebiet von Bad Vöslau. Die urgierte generelle Anhebung der Bebauungshöhe würde hierbei die Errichtung von zwei Vollgeschoßen ermöglichen und so potenziell im Hinblick auf die Siedlungscharakteristik einschneidenden Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild nehmen. Wenngleich das Siedlungsgebiet im Bereich des Viertelgrabens dbzgl. Bereits eine tendenzielle heterogenere Bebauungsstruktur aufweist, wäre eine großflächig Änderung der Bebauungshöhen im Zuge des gegenständlichen Verfahrens, ohne erneute Auflage nicht zulässig, allzumal die Festlegungen des Bebauungsplanes im Hinblick auf die Bebauungshöhen im Bereich des Viertelgrabens durch das gegenständliche Änderungsverfahren nicht berührt werden.

Hinsichtlich der Ausweisung von Beschränkungen der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten in der Widmungskategorie „Bauland Wohngebiet“ wird, da es sich hier um eine Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes handelt, welche lediglich im Bebauungsplan kenntlich gemacht wird, auf den Erläuterungsbericht zum Flächenwidmungsplan sowie die im Rahmen der Grundlagenforschung durchgeführte Dichte- und Strukturanalyse zur Ermittlung von Verdichtungspotenzialen verwiesen.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

Stellungnahme 33:

DI Konrad Wildenauer
Petzgasse 8
2540 Bad Vöslau

Bezug

30603-20/1/F – Änderungspunkt 38

Betroffenen Liegenschaft(en)

421/1, KG Gainfarn

Sachverhalt

O.a. Partei beantragt für den Baublock Petzgasse / Magdalenengasse / Wasserleitungsgasse / Hauptstraße die max. zulässige Anzahl der Wohneinheiten in der Widmungskategorie „Bauland Wohngebiet“ analog zur Hügelgasse auf zwei bzw. drei Wohneinheiten zu beschränken.

Darüber hinaus sollen im Bebauungsplan durch die Festlegung von entsprechenden Fluchtlinien die Errichtung von großvolumigen Wohnungsbauten hintangehalten werden.

Empfehlung

Keine Berücksichtigung

Erläuterung

Die gegenständliche Parzelle ist in der Petzgasse, nahe dem Kreuzungsbereich zur Magdalengasse bzw. der Mühlgasse gelegen und mit einem Einfamilienhaus in gekuppelter Bauweise bebaut. Die Petzgasse wird hierbei als Einbahn in südlicher Richtung geführt und fungiert als Verbindungsweg zwischen der Hauptstraße sowie der Mühlgasse. Letztere dient hierbei wiederum in Verbindung mit der Magdalenenstraße als Sammelstraße und bindet das Gebiet an die Wiener Neustädter Straße im Westen an. Zur Ermittlung von Verdichtungspotenzialen im Gemeindegebiet von Bad Vöslau wurde im Rahmen der Grundlagenforschung zur Gesamtüberarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes eine Dichte- und Strukturanalyse, auf Basis nachvollziehbarer und objektiver Lagekriterien, durchgeführt, welche im gegenständlichen Bereich, insb. Ob der Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln sowie der eingangs erwähnten Erschließungsqualität im motorisierten Individualverkehr, auch im Hinblick auf die heterogene Bebauungsstruktur grundsätzlich eine ausreichende dbzgl. Eignung attestierte. Aufgrund dieser grundsätzlichen Eignung, welche jedoch keinen Automatismus inhäriert diese auch gänzlich auszuschöpfen, erscheint sohin eine Beschränkung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten nicht zweckmäßig. Darüber hinaus wird das Maß der baulichen Ausnutzbarkeit einer Liegenschaft primär über die Festlegungen im Bebauungsplan definiert, welche ohnehin im gegenständlichen Bereich die Errichtung von großvolumigen Geschoßwohnungsbauten, im südlichen Bereich ist die Bebauungsdichte „d“ (Formel) in Verbindung mit der „offenen“ Bauweise verordnet, nicht erwarten lässt. In diesem Zusammenhang wird auch auf die 6. Novelle des NÖ ROG 2014 mit Beschlussfassung vom 22. Oktober 2020 verwiesen.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

Stellungnahme 34:

Kerstin Kollmann
Webergasse 15/29
1200 Wien

Sigrid Brenner
Oberkirchengasse 3b
2540 Bad Vöslau

Bezug

30603-20/1/F – Änderungspunkt 42

30603-20/1/B – Änderungspunkte C, Festlegung von Bebauungsdichten und –höhen sowie Baufluchtlinien, S. 18ff

Betroffenen Liegenschaft(en)

219/2, 219/3, 222/4, 222/6, 223/2, 231/1, 234 und 259/2

Sachverhalt

O.a. Partei sind wohnhaft in der Oberkirchengasse und beanspruchen die Änderungen des Flächenwidmungsplanes bzw. des Bebauungsplanes auf den o.a. Liegenschaften. Hierbei werden einerseits die Rücknahme der Umwidmung des ehem. Parkplatzes des angrenzenden Hotels sowie der Ausweisung von „Bauland Wohngebiet“ im Bereich der Josefsplatzes gefordert und andererseits die Beibehaltung der Festlegungen des Bebauungsplanes hinsichtlich

der ausgewiesenen Baufluchtlinien, Bebauungshöhen (anstelle der Höhen „h2“ und „h3“) bzw. eine Herabsetzung der Bebauungsdichte auf Liegenschaft 223/2 urgiert. Ferner wären die ausgewiesenen Bereiche beschränkter Baufluchten auf den Liegenschaften 222/4 und 222/6 bzw. 222/7, 222/8 und 399/1 zu streichen. Begründet wird dies damit, dass die Maßnahmen den Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes bspw. Zum Erhalt des „lokalen“ Charakters sowie zum Klimaschutz (durch eine potenzielle Verbauung der „allgemeinen Frischluftschneise“ [sic] zum Kurpark) widersprechen würden bzw. negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie das Natura 2000 Europaschutzgebiet zu befürchten sind. Die „Aufwertung“ der Oberkirchengasse 1 ginge zu Lasten der angrenzenden Liegenschaften bzw. würde diese entwerten. Ferner würde die Auflassung des Parkplatzes, welcher grundsätzlich öffentlich zugänglich ist, die Parkmöglichkeiten, insb. Im Falle von Veranstaltungen im Kurpark bzw. Kursalon, stark einschränken und zu einer Überlastung in den angrenzenden Straßenzügen führen.

Empfehlung

Tlw. Berücksichtigung

Erläuterung

Die gegenständlichen Parzellen sind in der Oberkirchengasse bzw. am Josefsplatz gelegen und mit Ausnahme von Parzelle 259/2 bereits durchgängig bebaut. Die Bebauungsstruktur stellt sich hierbei relativ heterogen dar und weist Baukörper unterschiedlicher Bebauungshöhe und Baualters auf.

Zu Oberkirchengasse 1:

Wie im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan dargelegt war die Zielsetzung bei Ausweisung der gegenständlichen vorderen Bauflucht zur Johann Strauß-Straße selbige zum Josefsplatz zu öffnen und so den Grünraum des Kurparks weiterzuführen. Die bisherige Festlegung, welche eine durchgängige Vorgartentiefe von 25m vorsah ist für den Erhalt dieser Zielsetzung nicht zwingend erforderlich, allzumal ein deutlicher Sprung zur südlich angrenzenden Parzelle Nr. 222/6 besteht und die Festlegung so eine unsachgemäße und überproportionale Einschränkung darstellt. Für den Erhalt einer ausreichenden Durchlüftung erscheint der gegenständliche Bereich, auch im Hinblick auf die umgebende Bebauungsstruktur sowie die nach wie vor bestehenden, großflächigen Grün- und Freiräume in den Blockinnenbereichen nicht erforderlich.

Ebenso können auch die Bedenken hinsichtlich der nunmehr festgelegten Bebauungsdichte bzw. Bebauungshöhe nicht nachvollzogen werden. Die Festlegung einer Bebauungsdichte von „20%“ (vorher unbeschränkt) sowie der Bebauungshöhe „h2“ (vorher „6-7m“) resultieren aus den Bestrebungen, insbesondere innerhalb der „Schutzzone“, den bestehenden Baubestand zu schützen und die Charakteristik der „Schutzzone“ zu erhalten. So ist nunmehr die Traufen- und Firsthöhe des Bestandes aufzunehmen, womit gewährleistet ist, dass keine negativen Auswirkungen auf die „Schutzzone“ entstehen. Darüber hinaus sind etwaige Bauvorhaben innerhalb von „Schutzzone“ den gesonderten Bebauungsvorschriften für „Schutzzone“ unterworfen bzw. sind dem Gestaltungsbereit / Schutzzonengremium zur Beurteilung vorzulegen. Gleiches gilt hier auch für die Liegenschaften 219/2 und 219/3.

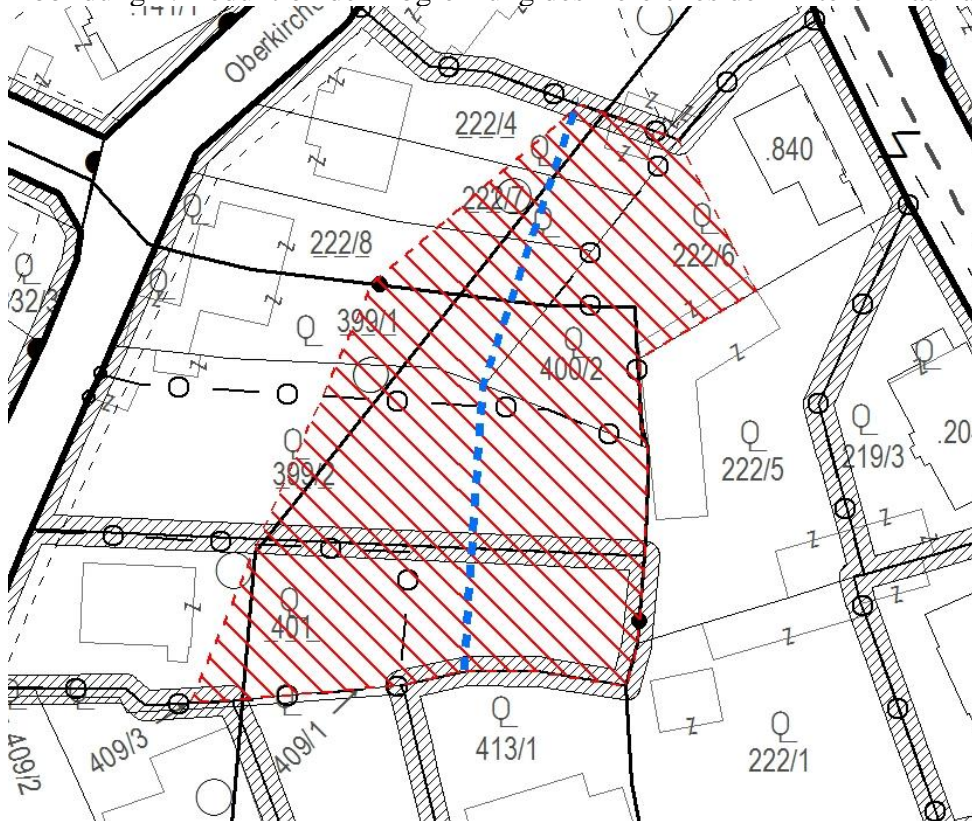
Zu Bereichen mit Beschränkung der max. bebaubaren Fläche:

Zielsetzung der Beschränkung der baulichen Ausnutzbarkeit der hinteren Bauwiche ist es, wie auch im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan dargelegt, die Anordnung von Hauptgebäuden auf den Liegenschaften zu steuern und die rückwertigen, durchgrünter Blockinnenbereiche bzw. Liegenschaftsteile im Nahbereich von Gewässern und Verkehrstrassen von einer Bebauung, mit Ausnahme von Bauwerken bzw. baulichen Anlagen gem. § 51 (2) NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F., freizuhalten, wobei es im gegenständlichen Bereich zu keiner

Neuausweisung einer hinteren Bauflucht kommt, sondern bereits bestehende lediglich im Hinblick auf die o.a. Zielsetzungen in ihrer baulichen Ausnutzbarkeit beschränkt werden. Zur Vermeidung von redundanten Bebauungsvorschriften im Hinblick auf die Beschränkung der max. baulichen Ausnutzbarkeit von hinteren Bauwichen soll jedoch von einer absoluten Beschränkung abgesehen werden, da nunmehr die in den Bebauungsvorschriften dbzgl. Vorgesehenen Bestimmungen („Abschnitt I“, Pkt. 1.10: Nebengebäude), unter Berücksichtigung der jeweiligen Liegenschaftsgröße, als ausreichend erachtet werden. Demzufolge können die Bestimmungen des „Abschnitt VI“, Pkt. 1.8. der Bebauungsvorschriften im Rahmen der Beschlussfassung entfallen.

Zielsetzung der gegenständlichen Maßnahme ist es, wie auch im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan dargelegt, die Anordnung von Hauptgebäuden auf den Liegenschaften zu steuern und die rückwertigen, durchgrünten Blockinnenbereiche bzw. Liegenschaftsteile, mit Ausnahme von Bauwerken bzw. baulichen Anlagen gem. § 51 (2) NÖ ROG 2014 i.d.g.F., freizuhalten. Diese Maßnahme, welche vornehmlich in den dichter verbauten zentrumsnahen Siedlungsgebieten sowie im Bereich von „Schutzzonen“ gesetzt wird, sichert so einerseits die historische schützenswerte Villenbebauung inkl. Der umgebenden und prägenden Freiräume und andererseits auch die städtebauliche Entwicklung von Bad Vöslau, im Einklang mit den Zielen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes zum Erhalt des Charakters einer „Gartenstadt“. Die Abgrenzung erfolgt hierbei unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung, soweit diese nicht als Nebengebäude i.S.d. NÖROG 2014 i.d.g.F. ohnedies zulässig wäre, sowie der Bestrebung zur Schaffung möglichst großer und zusammenhängender Grün- und Freibereiche. Durch diese Festlegungen kann hierbei nicht nur der durchgrünte Siedlungscharakter erhalten, sondern auch das Mikroklima verbessert und so ein wertvoller Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden. Im Hinblick auf eine Anpassung des westlichen Grenzverlaufes der geplanten hinteren Baufluchtlinien im Bereich der Liegenschaften Nr. 399/2 und 401 können jedoch auch im Bereich der gegenständlichen Liegenschaften die Tiefe der geplanten hinteren Bauwiche reduziert werden. (siehe Abbildung 1)

Abbildung 1: Reduktion der Abgrenzung des Bereiches der hinteren Bauflucht



Blau: Künftiger westlicher Grenzverlauf der hinteren Baufluchtlinie

Zudem soll zur Vermeidung von redundanten Bebauungsvorschriften im Hinblick auf die Beschränkung der max. baulichen Ausnutzbarkeit von hinteren Bauwichen von einer absoluten Beschränkung abgesehen werden, da die in den Bebauungsvorschriften dbzgl. Vorgesehenen Bestimmungen („Abschnitt I“, Pkt. 1.10: Nebengebäude), unter Berücksichtigung der jeweiligen Liegenschaftsgröße, als ausreichend erachtet werden. Demzufolge sollen die Bestimmungen des „Abschnitt VI“, Pkt. 1.8. der Bebauungsvorschriften im Rahmen der Beschlussfassung entfallen.

Zur Ausweisung von „Bauland Wohngebiet“ im Bereich des Josefsplatzes sowie entlang der Johann Strauß-Straße:

Bzgl. Der gegenständlichen Änderung ist festzuhalten, dass die Planungsintention sowie der Änderungsanlass im Erläuterungsbericht zum Flächenwidmungsplan umfassend dargelegt ist und die Maßnahme im Endeffekt eine Anpassung an die mittlerweile vorliegende Bestandssituation darstellt. Auch kommt es hier zu keiner generellen Erhöhung der Bebauungsdichten und –höhen, sondern werden vielmehr Maßnahmen gesetzt die dzt. Bebauungsstruktur bestandsgemäß abzubilden und auch künftighin im Hinblick auf den Erhalt des Orts- und Straßenbildes abzusichern. In diesem Zusammenhang wird nochmals auf die gesonderten Bebauungsvorschriften für Neu- und Zubauten in „Schutzzone“ sowie die Fachgremien des Gestaltungsbeirates bzw. des Schutzzonengremiums hingewiesen. Bzgl. Dem ehemaligen Parkplatz, welcher nunmehr als „Bauland Wohngebiet“ ausgewiesen werden soll, wird festgehalten, dass einerseits die nunmehrige Widmung auch künftighin eine Nutzung als Parkplatz nicht ausschließt, allzumal die Liegenschaft im Eigentum der Stadtgemeinde steht. Die Einstufung der Fläche als „wertvoller innerstädtischer Grünraum“ kann indes nicht nachvollzogen werden, nachdem der Parkplatz nahezu vollflächig versiegelt ist und die in diesem Zusammenhang stehenden Verkehrsemissionen der Funktion als „allgemeine Frischluftschneise“ entgegenstehen. Überhaupt lässt die umgebende Bebauungssituation, auch im Falle eines etwaigen Neubaus auf Parzelle Nr. 259/2, aufgrund der vorherrschenden Westwindrichtung keine nennenswerten Auswirkungen auf die Durchlüftung des Stadtgebietes erwarten, allzumal gem. Luftgütemessungen des Umweltbundesamtes im laufenden Jahr, aber auch bereits 2019 de facto keine Überschreitungen der Grenzwerte für Feinstaub (PM¹⁰) oder Stickstoffdioxid (NO₂) an der Messstelle Gainfarn festgestellt werden konnten. Die ausgewiesenen Bebauungsbestimmungen orientieren sich indes an den Bebauungshöhe und –dichten des Umgebungsbereiches bzw. resultieren aus den örtlichen topographischen Gegebenheiten. Im Hinblick auf den Erhalt der schützenswerten Bebauungsstrukturen soll jedoch die „Schutzzone V05/VÖ/87“ auf die Parzelle 259/2 ausgedehnt werden. Abschließend ist hierzu noch festzuhalten, dass die gegenständliche Änderung nicht Teil des aktuellen Verfahrens (GZ: 30603-20/1/F) ist, sondern bereits im Zuge der ersten Auflage zur Gesamtüberarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes (GZ: BV-FWP 01-18) öffentlich aufgelegt war, wobei hierzu keine Einwendungen seitens der Einschreiterin vorgebracht wurden.

Zu Natura 2000 Europaschutzgebiet:

Bei der Ausweisung des Natura 2000 Europaschutzgebietes – Flora-Fauna-Habitat handelt es sich um eine Kenntlichmachung gem. den „Natura 2000 – Managementplänen“, deren Abgrenzung nicht im Wirkungsbereich der Stadtgemeinde liegt. Die Beschränkung der baulichen Ausnutzbarkeit von hinteren Baufluchten steht hierbei in keinem vordergründigen Zusammenhang mit den Natura 2000 Europaschutzgebieten.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme teilweise zu berücksichtigen.

Stellungnahme 35:

Anton Buchart
Hauptstraße 58
2504 Sooß

Bezug

30603-20/1/F – Änderungspunkt 45

Betroffenen Liegenschaft(en)

681/3 und 682/3, KG Gainfarn

Sachverhalt

O.a. Partei ersucht um Verlegung der Widmungsgrenze im Bereich der gegenständlichen Liegenschaften in Richtung Osten zur Grenzlinie zwischen Bebauungsbestimmungen unterschiedlicher Bauungsweise,- dichte und/oder –höhe, um künftig einen „dem Standort entsprechenden Nutzungsmix“ realisieren zu können.

Empfehlung

Berücksichtigung

Erläuterung

In Folge der gutachterlichen Prüfung durch das Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten (RU7) wird, bedingt durch die Änderung der gesetzlichen Grundlagen mit Beschluss des NÖ Landtags vom 22. Oktober 2020, von der gegenständlichen Änderung der Widmungsart des Baulandes von „Bauland Kerngebiet“ in „Bauland Wohngebiet“ sowie der Beschränkung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten im gegenständlichen Bereich abgesehen.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme zu berücksichtigen.

Stellungnahme 38:

Renate und Heinz Hofmannrichter
Erlgasse 6
2540 Bad Vöslau

Bezug

30603-20/1/B – Änderungspunkt B, Entfall der „Sonderbebauungsweisen“

Betroffenen Liegenschaft(en)

.169 und 228/1, KG Gainfarn

Sachverhalt

O.a. Partei ist Eigentümerin der o.a. Parzellen und beantragt die Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Bauungsweise, -dichte oder –höhe dahingehend abzuändern, als dass ein künftig geplantes Bauvorhaben im rückwärtigen Bereich der Parzelle Nr. 228/1 in Folge einer Grundteilung umgesetzt werden kann.

Empfehlung
Berücksichtigung

Erläuterung

Die gegenständlichen Liegenschaften sind in der Brunngrasse, südwestlich des Ortszentrums von Gainfarn gelegen und mit einem Mehrfamilienwohnhaus sowie diversen Nebengebäuden bebaut. Zielsetzung der gegenständlichen Änderung war es hierbei, in Folge des Entfalls der gesetzlichen Möglichkeiten zur Ausweisung von „Sonderbebauungsweisen“, die Bauungsweisen, unter Berücksichtigung der Bestandssituation, entsprechend neu festzulegen. Wie den beigebrachten Unterlagen zur Stellungnahme entnommen werden kann soll nunmehr im rückwärtigen Bereich der Liegenschaft Nr. 228/1, in Folge einer Grundteilung, nunmehr ein Wohngebäude mit vier Wohneinheiten (in gekuppelter Bauweise) errichtet werden, wobei die erforderlichen Bauwiche entsprechend eingehalten werden. Nachdem die grundsätzlichen Zielsetzungen der Festlegungen des Bebauungsplanes durch diese Planungen nicht konterkariert werden, kann daher der Stellungnahme entsprochen werden, wobei die Grenzlinie künftighin entlang der neuen Grundgrenzen verlaufen soll und für den gegenständlichen Bereich zur Gänze die „offene oder gekuppelte“ Bauungsweise ausgewiesen wird. In diesem Zusammenhang soll auch die Grenzlinie auf südlich angrenzenden Liegenschaften Nr. 228/3 und 229, im Hinblick auf die Bestandsbebauung sowie im Sinne einer stringenten Nachvollziehbarkeit entlang der bestehenden Grundgrenzen ausgewiesen werden.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme zu berücksichtigen.

Stellungnahme 40:

Daphna und Thomas Rübner
Oberkirchengasse 1
2540 Bad Vöslau

Bezug

30603-20/1/B – Änderungspunkt C, Festlegung von Bebauungsdichten

Betroffenen Liegenschaft(en)

223/2, KG Vöslau

Sachverhalt

O.a. Partei ist Eigentümer der gegenständlichen Liegenschaft und betragt einerseits die Verschiebung der Abgrenzungen zwischen den „Schutzzonen V02/VÖ/077 und V05/VÖ/078“ und andererseits die Anhebung der Bebauungsdichte auf „30%“. Begründet wird dies damit, dass ein Erhalt des bestehenden Nebengebäudes im Süden der Liegenschaften, ob des desolaten Zustandes, im Hinblick auf die „Schutzzonenbestimmungen“ nicht zweckmäßig erscheint und die geplante Festlegung der Bebauungsdichte auf lediglich „20%“ eine „absolute und willkürliche Blockade“ [sic] für die Zukunft darstellt.

Empfehlung

Keine Berücksichtigung

Erläuterung

Die gegenständliche Parzelle ist in der Oberkirchengasse gelegen und mit einer historischen Villa bebaut. Hierbei handelt es sich um die „Villa Steiger“, ein Mitte des 19. Jhdts errichtetes

zweigeschossiges, gestrecktes „Schweizerhaus“ mit Holzveranden. Entsprechend der schützenswerten Bausubstanz ist die Liegenschaft in einer „Schutzzone“ der Kategorie „II“ gelegen bzw. erfolgt eine Beschränkung der max. Bebauungsdichte auf „20%“. Die nunmehrigen Festlegungen des Bebauungsplanes resultieren hierbei aus den Bestrebungen, insbesondere innerhalb der „Schutzzone“ den bestehenden Baubestand zu schützen und die Charakteristik der „Schutzzone“ zu erhalten und wurden nach Maßgabe der Bestandsbebauung, unter Berücksichtigung der Grundstücksgrößen, der „Schutzzonekategorie“ sowie sonstiger etwaiger Einschränkungen getroffen, weshalb ein genereller Vergleich mit den umliegenden Liegenschaften im Hinblick auf die ausgewiesenen Bebauungsdichten nicht zutreffend ist. Die Intentionen der „Schutzzonebestimmungen“ zielen hierbei primär auf den schutzwürdigen Baubestand in Form der historischen Villa ab, wobei etwaige Neu- oder Zubauten oder der Abbruch von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen auf der gegenständlichen Liegenschaft stets in Zusammenhang mit selbigen zu sehen sind. Im Hinblick auf die Lage innerhalb der „Schutzzone“ sowie den räumlichen und historischen Zusammenhang mit der „Villa Steiger“ sind daher etwaige geplante Baumaßnahmen jedenfalls mit dem Gestaltungsbeirat bzw. dem Schutzzonegremium abzustimmen, welche auch eine beratende Funktion für Bauwerber und Planverfasser ausüben und den Rahmen für eine künftige Bebauung vorgeben. In diesem Zusammenhang, ohne Vorliegen einer konkreten Planungsabsicht, erscheint daher eine Abänderung der Bebauungsbestimmungen bzw. der „Schutzzoneabgrenzung“ für die gegenständlichen Liegenschaften nicht zielführend.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

Stellungnahme 43:

Ddipl.-Päd. Wolfgang Benesch
Gerichtsweg 26
2540 Bad Vöslau

Bezug

30603-20/1/B – Ohne Bezug

Betroffenen Liegenschaft(en)

.512 und 586/1, KG Gainfarn

Sachverhalt

O.a. Partei ist Eigentümerin der gegenständlichen Liegenschaft und begrüßt die „Ausweisung“ von Baufluchtlinien im Bereich entlang des Gerichtsweges, wenngleich dies eine weitere Wertminderung der Liegenschaften darstellt.

Empfehlung

Kenntnisnahme

Erläuterung

Im Bereich der gegenständlichen Liegenschaften kommt es im laufenden Verfahren zu keiner Änderung der ausgewiesenen Baufluchtlinien bzw. ist eine solche künftighin auch nicht geplant.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

Stellungnahme 44:

Schlumberger Privatstiftung
Florastraße 19
2540 Bad Vöslau

Bezug

30603-20/1/F – Änderungspunkt 38

Betroffenen Liegenschaft(en)

.148/1, .148/2, 294/1, 294/2, 295/1 und 326/2, KG Vöslau

Sachverhalt

O.a. Partei begrüßt grundsätzlich die geplante Umwidmung der gegenständlichen Liegenschaften von „Bauland Agrargebiet“ in „Bauland Wohngebiet“, da dies auch der mittlerweile vorherrschenden Nutzungsstruktur entspricht. Beeinträchtigt wird hingegen die Einschränkung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten, da diese einerseits keine sinnvolle Nutzung der tlw. Großen Wohnnutzflächen im Bestand zulässt und andererseits im Hinblick auf die dbzgl. Unbeschränkte Nachbarbebauung („Villa Steinberg“ und „Augustenvilla“) eine unsachgemäße Differenzierung darstellt.

Empfehlung

Tlw. Berücksichtigung

Erläuterung

In Folge der gutachterlichen Prüfung durch das Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten (RU7) kommt es zu Anpassungen der Abgrenzungen der „Verdichtungszone“ gem. der für die Beschränkung der max. Anzahl der Wohneinheiten zugrundeliegenden „Dichte- und Strukturanalyse“. Hierzu wird folgendes festgehalten: *Die gegenständlichen Parzellen befinden sich in der Florastraße in Stadtrandlage nördlich des Stadtzentrums von Bad Vöslau und umfassen neben zwei repräsentativen Villen auch die ehemaligen Produktionsflächen der Sektkellerei Schlumberger. Seit der Schließung des Produktionsstandortes in Florastraße werden die gegenständlichen Gebäude weitgehend für Wohnzwecke genutzt. Die Beschränkung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten erfolgt hierbei auf Basis einer Dichte- und Strukturanalyse, wobei es hier im Rahmen der Beschlussfassung zu Anpassung, insbesondere im Hinblick auf Bereich mit hoher Lagegunst, kommt. In diesem Zusammen soll, um auch eine adäquate Nutzung der Bestandsbebauung im Bereich großvolumiger Villen, in welchen bereits dzt. Mehr als drei Wohneinheiten, ohne zusätzliche Baumaßnahmen möglich wären, zu gewährleisten, im gegenständlichen Bereich – innerhalb der Schutzzonenkategorien „I: Objekten unter Denkmalschutz“ und „II: Schutzwürdige Objekte“, im Hinblick auf das zusätzliche Regulativ der Schutzzonen – von einer Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten abgesehen werden bzw. in den übrigen Gebieten innerhalb der Schutzzone die Anzahl der max. zulässigen Wohneinheiten von zwei auf drei Wohneinheiten erhöht werden.“*

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme teilweise zu berücksichtigen.

Stellungnahme 45:

Neue Heimat Gemn. Wohnungs- und Siedlungs-GesmbH

Hernalser Gürtel 1
1170 Wien

Bezug

30603-20/1/B – Ohne Bezug

Betroffenen Liegenschaft(en)

782/4, KG Vöslau

Sachverhalt

O.a. Partei ist Eigentümerin der gegenständlichen Liegenschaft und beantragt die ausgewiesene Bebauungshöhe sowie die Geschoßflächenzahl von dzt. „9m“ bzw. „0,7“ auf künftig „12m“ und „1,6“, analog zu den westlich angrenzenden Liegenschaften, anzuheben. Begründet wird dies mit der geänderten Marktlage, welche dzt. Eine vergleichsweise geringe Nachfrage nach den bisher geplanten Reihenhäusern aufweist, weshalb nunmehr die Errichtung von „Mehrfamilienhäusern mit Geschoßwohnungen“ projiziert werden soll.

Empfehlung

Keine Berücksichtigung

Erläuterung

Die gegenständliche Parzelle ist am Sonnenblumenweg, südöstlich des Stadtzentrums von Bad Vöslau gelegen und dzt. Unbebaut. Im Laufe der vergangenen Jahre wurden im Umgebungsbereich hierbei zahlreiche Neubauten, u.a. auch in Form von mehrgeschossigen Wohnhäusern errichtet. Im Rahmen der Grundlagenforschung zur Gesamtüberarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogramms wurden zur Ermittlung von Verdichtungspotenzialen im Gemeindegebiet von Bad Vöslau eine Dichte- und Strukturanalyse, auf Basis nachvollziehbarer und objektiver Lagekriterien, durchgeführt, welche im gegenständlichen Bereich, insb. Ob der Nähe zur bestehenden Sozial- bzw. Freizeiteinrichtungen, der Erschließungsqualität im motorisierten Individualverkehr sowie entsprechender Grundstücksgrößen grundsätzlich eine ausreichende dbzgl. Eignung attestierte. Die beantragte Abänderung der Festlegungen des Bebauungsplanes stellt hierbei jedoch eine wesentliche Änderung der derzeitigen Planungsgrundlage dar, weshalb, nachdem die gegenständliche Parzelle von den Maßnahmen des Änderungsverfahrens nur rudimentär (Entfall der Bauungsweise der „freien Anordnung“) berührt wird, eine Abänderung der Festlegungen des Bebauungsplanes, im Zuge der Beschlussfassung, ohne öffentliche Auflage, nicht möglich ist. In diesem Zusammenhang wird auch auf die 6. Novelle des NÖROG 2014 mit Beschlussfassung vom 22. Oktober 2020 verwiesen, welche künftighin für Bauvorhaben mit einer Geschoßflächenzahl größer 1,0, die Ausweisung der Widmungskategorie „Bauland Kerngebiet – Nachhaltige Bebauung“ bzw. „Bauland Wohngebiet – Nachhaltige Bebauung“ erforderlich macht.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

Stellungnahme 46:

Ing. Wilhelm Bartelt
Feldgasse 8
2540 Bad Vöslau

Bezug

30603-20/1/B – Ohne Bezug

Betroffenen Liegenschaft(en)

-

Sachverhalt

O.a. Partei regt für die Bereiche östlich der Südbahn an, die ausgewiesene Bebauungshöhe von „6m“, generell im Hinblick auf eine adäquate bauliche Ausnutzbarkeit sowie zur Hintanhaltung eines etwaigen Wassereintritts bei Starkregenereignissen durch Anhebung der Erdgeschoßniveaus, auf „6,8m“, analog zur Nachbargemeinde Kottingbrunn, anzuheben.

Empfehlung

Keine Berücksichtigung

Erläuterung

Bei Festlegung der max. zulässigen Gebäudehöhe im Bebauungsplan wurde eine, insbesondere im Neubaufall, durchaus übliche durchschnittliche Geschoßhöhe von rd. 3,0m zu Grunde gelegt. Diese Festlegung erlaubt es hierbei, unter Berücksichtigung eines etwaig auskragenden Kellergeschoßes min. zwei oberirdische Wohngeschoße (Erdgeschoß und Obergeschoß / ausgebauter Dachgeschoß) zu errichten, wobei dabei auch ausreichende und gut nutzbare Raumhöhen im Obergeschoß realisiert werden können. Diese Gebäudeform stellt hierbei den „Archetypus“ eines Einfamilienhauses dar und prägt auch die Siedlungscharakteristik von Einfamilienhausgebieten im Gemeindegebiet von Bad Vöslau. Die urgierte generelle Anhebung der Bebauungshöhe würde hierbei die Errichtung von zwei Vollgeschoßen sowie eines Dachgeschoßes ermöglichen und so potenziell im Hinblick auf die Siedlungscharakteristik einschneidenden Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild nehmen, allzumal die Siedlungsgebiet östlich der Südbahntrasse weitgehend ebendiesem Archetypus entspricht. Die Trasse der Südbahn nimmt hierbei nur bedingt Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild, da die Übergangsbereiche weitgehend begrünt und die Gleisanlagen auf einem abgesenkten Niveau (rd. 15, bis 2,5m), im Vergleich zu den angrenzenden Bauplätzen, liegen. Ebenso kann auch die Trasse der Südautobahn, als reines Verkehrsbauwerk, nicht für eine generelle Beurteilung des Orts- und Landschaftsbildes herangezogen werden, da diese nur in den Randbereichen des gegenständlichen Siedlungsgebiets wahrgenommen werden kann. Hinsichtlich eines etwaigen Wassereintritts bei Starkregenereignissen ist festzuhalten, dass grundsätzlich eine Vielzahl an (einfachen) technischen Möglichkeiten besteht einen solchen Hintanzuhalten und die generelle Anhebung der Bebauungshöhe um „0,8m“ einen überschießende Lösungsansatz darstellt. Abschließend ist anzuführen, dass eine derart großflächige Änderung der Bebauungshöhen im Zuge des gegenständlichen Verfahrens, ohne erneute Auflage nicht zulässig wäre, da die Festlegungen des Bebauungsplanes im Hinblick auf die Bebauungshöhen im Bereich östlich der Südbahntrasse durch das gegenständliche Änderungsverfahren nicht berührt werden.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

Stellungnahme 47:

Christoph Stingl
Berkstraat 29
2565 MR Den Haag

Bezug

30603-20/1/F – Änderungspunkt 31 i.v.m. BV-FWP 01-18 – Änderungspunkt 49

Betroffenen Liegenschaft(en)

372, KG Großau

Sachverhalt

O.a. Partei beantragt die Rückstufung der gegenständlichen Liegenschaft als „Aufschließungszone“ zu streichen.

Empfehlung

Berücksichtigung

Erläuterung

Zielsetzung der gegenständlichen Ausweisung als „Aufschließungszone“ war es, die derzeit ungünstige Parzellenstruktur im Hinblick auf eine Neuparzellierung zur Schaffung optimierter Bauplätze sicherzustellen. Nachdem nach derzeitigem Stand eine Bebauung der Liegenschaften Nr. 372 und 373 jederzeit möglich erscheint, die Ausweisung einer Aufschließungszone für die verbleibenden Liegenschaften Nr. 374 und 375 jedoch nicht zweckmäßig erscheint, soll von der Ausweisung einer Aufschließungszone im gegenständlichen Bereich abgesehen werden.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme zu berücksichtigen.

Stellungnahme 49:

Hector Kilcada GmbH
Freyung 4/12
1010 Wien

Bezug

30603-20/1/B – Änderungspunkt C – Festlegung von Bebauungsdichten

Betroffenen Liegenschaft(en)

.153, .154, .155, 267 und 268/1, KG Vöslau

Sachverhalt

O.a. Partei beantragt die geplante Bebauungsdichte von dzt. „20%“ auf zumindest „35%“ anzuheben. Begründet wird dies damit, dass eine Erhöhung für die Errichtung eines Zubaus erforderlich ist bzw. dadurch die baulichen und gestalterischen Möglichkeiten der angedachten Nachverdichtung wesentlich verbessert werden, wobei sich diese nicht nachteilig auf den historischen, zu schützenden Baubestand auswirken wird.

Empfehlung

Keine Berücksichtigung

Erläuterung

Die gegenständliche Parzelle ist in der Jägermayerstraße, nordwestlich des Stadtzentrums von Bad Vöslau gelegen und mit einem Hauptgebäude sowie straßenseitigen Nebengebäuden bebaut. Hierbei handelt es sich um eine, Ende des 19. Jhdts nach Plänen von R. Reiter erbaute, Villa mit erhöhtem Sockelgeschoß und Mittelrisalit sowie drei Obergeschoßen, wobei das dritte Obergeschoß zu einem späteren Zeitpunkt errichtet wurde. Bedingt durch Lage und Geschichte kommt die gegenständliche Liegenschaft daher in der „Schutzzonekategorie II“ zu liegen, weshalb in den Bebauungsbestimmungen eine max. Bebauungsdichte von „20%“, die „offene“

Bebauungsweise sowie die Sonderbebauungshöhe „h2“ künftighin festgelegt werden sollen. Zielsetzung dieser Festlegungen ist es hierbei den strukturellen und historischen Charakter der schutzwürdigen Bebauung der „Schutzzone“ zu erhalten. Im Hinblick auf die Lage innerhalb der „Schutzzone“ sowie das bereits bestehende Bauvolumen sind etwaige geplante Baumaßnahmen jedenfalls mit dem Gestaltungsbeirat abzustimmen, welcher auch eine beratende Funktion für Bauwerber und Planverfasser ausübt und den Rahmen für eine künftige Bebauung, insb. Im Hinblick auf eine Beurteilung etwaiger Baumaßnahmen auf den historischen, zu schützenden Baubestand, beurteilt. In diesem Zusammenhang, ohne Vorliegen einer konkreten Planungsabsicht, erscheint daher eine Abänderung der Bebauungsbestimmungen für die gegenständlichen Liegenschaften nicht zielführend.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

Stellungnahme 50:

Franz Reischer
Friedrich Kheck-Straße 77
2540 Bad Vöslau

Bezug

3060-20/1/F – Ohne Bezug

Betroffenen Liegenschaft(en)

853, KG Vöslau

Sachverhalt

O.a. Partei beantragt die Umwidmung der gegenständlichen Liegenschaft von „Grünland Land- und Forstwirtschaft“ in „Bauland Betriebsgebiet“.

Empfehlung

Keine Berücksichtigung

Erläuterung

Die gegenständliche Parzelle ist an der Wiener Straße bzw. der Flugfeldstraße östlich der Trasse der A2 – Südautobahn gelegen und dzt. Unbebaut bzw. wird landwirtschaftlich genutzt. Im Rahmen des gegenständlichen Änderungsverfahrens kommt es hierbei zu einer Widmungsänderung von „Grünland Land- und Forstwirtschaft“ in „Grünland Freihaltefläche – Freihaltung künftiger Erweiterungsgebiete“. Zielsetzung dieser Maßnahme ist es hierbei Flächen, welche der künftigen Erweiterung von, im gegenständlichen Fall, angrenzender Betriebsgebiete dienen, von jeglicher Bebauung freizuhalten. Das Entwicklungsszenario folgt hierbei dem „Masterplan Betriebsgebiet Bad Vöslau“, in welchem unterschiedliche Entwicklungsphasen definiert wurden, wobei die gegenständlichen Flächen erst in Phase 2, nach weitgehender Verwertung der konzipierten Erweiterungsflächen aus Phase 1, zur Umwidmung vorgesehen sind. Wenngleich grundsätzlich ein Vorziehen von Teilbereichen aus späteren Entwicklungsphasen denkbar ist, so ist eine wesentliche Abänderung der Flächenwidmung, wie dies bei Neuwidmungen von Baulandflächen der Fall ist, im Zuge der Beschlussfassung, ohne öffentliche Auflage, jedenfalls nicht möglich.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

Stellungnahme 51:

Johannes Reiser
Grenzgasse 18
2540 Bad Vöslau

Bezug

3060-20/1/F – Änderungspunkt 45

Betroffenen Liegenschaft(en)

695/40 und 695/41m KG Gainfarn

Sachverhalt

O.a. Partei beeinsprucht die Umwidmung der gegenständlichen Parzellen von „Bauland Kerngebiet“ in „Bauland Wohngebiet“, da diese eine Wertminderung darstellt und in keiner Weise erforderlich ist.

Empfehlung

Berücksichtigung

Erläuterung

In Folge der gutachterlichen Prüfung durch das Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten (RU7) wird, bedingt durch die Änderung der gesetzlichen Grundlagen mit Beschluss des NÖ Landtags vom 22. Oktober 2020, von der gegenständlichen Änderung der Widmungsart des Baulandes von „Bauland Kerngebiet“ in „Bauland Wohngebiet“ sowie der Beschränkung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten im gegenständlichen Bereich abgesehen.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme zu berücksichtigen.

Stellungnahme 52:

Kammgarnzentrum – Koizar und Mitbesitzer
Hanuschgasse 1
2540 Bad Vöslau

Bezug

3060-20/1/B – Änderungspunkt D – Kammgarnzentrum, S.30

Betroffenen Liegenschaft(en)

.16/1, KG Vöslau

Sachverhalt

O.a. Partei beantragt die Grenzlinie zwischen Bebauungsbestimmungen unterschiedlicher Bebauungsweise, -dichte und/oder -höhe im östlichen Bereich an der Dr. Mayer-Günthof-Straße in Richtung Südosten zur Grundstücksgrenze der Nachbarliegenschaft .16/4 zu verlegen. Begründet wird dies damit, dass durch die geplanten Festlegungen ein schmaler Teilbereich der gegenständlichen Parzelle entsteht, welcher keine geordnete Bebauung in der Bebauungsweise „offen oder gekuppelt“ ermöglicht.

Empfehlung
Berücksichtigung

Erläuterung

Die gegenständliche Parzelle ist nordöstlich des Stadtzentrums von Bad Vöslau gelegen und umfasst Teile des Areals der ehemaligen Kammgarnfabrik, welche nunmehr als „Kammgarnzentrum“ Standort zahlreicher Gewerbebetriebe sowie eines Gesundheitszentrums ist. Zielsetzung der gegenständlichen Änderungen ist es hierbei einerseits entsprechend dem Baubestand differenzierte Bebauungshöhen, -weisen und -dichten auszuweisen, jedoch andererseits eine maßvolle Weiterentwicklung des Gewerbebezentrums zu ermöglichen. Im gegenständlichen Bereich sind hierbei die „geschlossene“ bzw. die „offene oder gekuppelte“ Bebauungsweise ausgewiesen. In der „geschlossenen“ Bebauungsweise ist hierbei gem. § 31 NÖ ROG 2014 i.d.g.F. die Bebauung überwiegend durch Hauptgebäude von seitlicher zu seitlicher Grundgrenze vorzunehmen. Eine Verschiebung der beanspruchten Grenzlinie nimmt hierbei keinen nennenswerten Einfluss auf die Zielsetzungen der Festlegungen des Bebauungsplanes und schafft lediglich größere bzw. andere Spielräume im Hinblick auf die Anordnung der Baukörper im gegenständlichen Bereich.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme zu berücksichtigen.

Stellungnahme 54:

Ing. Maria Annette Maier-Krenn
Wiener Neustädter Straße 86/1
2540 Bad Vöslau

Bezug

3060-20/1/B – Ohne Bezug

Betroffenen Liegenschaft(en)

718/1, 719/2 und 723

Sachverhalt

O.a. Partei ist Eigentümerin der Parzellen Nr. 718/1 und 719/2 und beantragt die ausgewiesene Bauklasse von „I“ auf künftig „II“ anzuheben. Begründet wird dies durch die Bestandssituation, welche bereits derzeit tlw. Bebauungshöhen über „5m“ bzw. der Bauklasse „I“ aufweist. Ferner wird angeregt die max. zulässige Bebauungshöhe auf südlich gelegener Liegenschaft Nr. 723, im Hinblick auf die prominente Lage am Ortseingang von Bad Vöslau, von dzt. „10m“ auf künftig Bauklasse „II“ zu reduzieren.

Empfehlung

Tlw. Berücksichtigung

Erläuterung

Die gegenständlichen Parzellen sind in der Wiener Neustädter Straße bzw. der Kottlingbrunner Straße am südlichen Rand des Gemeindegebietes von Bad Vöslau gelegen und einerseits mit einem Einfamilienhaus und andererseits mit Lagerhallen bzw. Büroflächen bebaut, welche von kleineren Handelsbetrieben genutzt werden. Im westlichen Anschluss findet sich weiters eine Bauspenglerei mit zugehöriger Wohnnutzung. Die gegenüberliegenden Liegenschaften Nr. 722 und 723 sind noch unbebaut. Bei Betrachtung des Baubestandes im gegenständlichen Bereich

zeigt sich, dass sowohl das Einfamilienhaus, als auch der Baubestand der Spenglerei eine Gebäudehöhe von mehr als „5m“ aufweisen und folglich nicht der festgelegten Bauklasse „I“ entsprechen. Im Hinblick auf den bereits langjährigen Bestand der Objekte (mehr als 20 Jahre) sowie zur Bereinigung des Rechtsstandes soll die max. zulässige Gebäudehöhe auf den Parzellen Nr. 563, 718/1 und 719/2 künftighin in der Bauklasse „I,II“ ausgewiesen werden, allzumal im Zuge der Abänderung der Festlegungen des Bebauungsplanes im Umgebungsbereich die Bauklasse auf „I,II“ angehoben wurde. Hinsichtlich der auf Parzelle Nr. 723 ausgewiesenen Bebauungshöhe von „10m“ wird festgehalten, dass es sich hierbei um ein konkretes Vorhaben zur Entwicklung eines Büro- und Dienstleistungsstandortes im Nahbereich der Autobahnanschlussstelle in Ergänzung zu den angrenzenden Gewerbeflächen im Gemeindegebiet von Kottingbrunn handelt. Der nunmehrige geringe Unterschied von „2m“ zur umgebenden max. zulässigen Gebäudehöhe der Bauklasse „I,II“ lässt dabei, auch bedingt durch die bestehenden anthropogenen Einflüsse nur marginale Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erwarten.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme teilweise zu berücksichtigen.

Stellungnahme 55:

Karl Chwala
Friedrich Kheck-Straße 29
2540 Bad Vöslau

Bezug

30603-20/1/B – Änderungspunkt IV – Bebauungsvorschriften

Betroffenen Liegenschaft(en)

.801, 1013/4, 1014/1, 1015, 1018/1, 1018/2, 1018/3 und 1019/2

Sachverhalt

O.a. Partei beantragt in den Bebauungsvorschriften „Abschnitt IV – Bauten im Grünland“ unter Pkt. IV.1.1. die Einschränkung auf max. ein oberirdisches Geschoß zu streichen. Begründet wird dies dadurch, dass durch die Beschränkung von Bauten im Grünland auf die Bauklasse „I“ die bauliche Ausnutzbarkeit hinsichtlich der Bebauungshöhe bereits hinreichend eingeschränkt ist. Im speziellen wird zu o.a. Liegenschaften angeführt, dass einerseits am Areal der Gärtnerei bereits höhere Gebäude bestehen und andererseits im Hinblick auf eine Reduktion der Bodenversiegelung sowie aus Gesichtspunkten der Nutzungs- und Energieeffizienz bspw. Bei Verwaltungsgebäuden eine ein-geschossige Bebauung nicht zielführend ist, allzumal ohnedies Ausnahmen hinsichtlich der Bebauungshöhe für landwirtschaftliche Bauwerke bestehen.

Empfehlung

Berücksichtigung

Erläuterung

Im Hinblick auf eine adäquate bauliche Ausnutzbarkeit für Bauten im Grünland, abseits ohnedies zulässiger landwirtschaftlicher Bauwerke, soll, da die Beschränkung der Gebäudehöhe durch die Bauklasse „I“ als hinreichend erachtet wird, die Bebauungsvorschriften unter Pkt. „IV 1.1. – Bebauungshöhe“ dahingehend adaptiert werden, als dass die Beschränkung der oberirdischen Geschoße gestrichen wird, allzumal gem. §53a Abs. 5 NÖBO 2014 i.d.g.F. die Anzahl der oberirdischen Geschoße ohnedies nicht größer als die um 1 erhöhte Zahl der jeweiligen Bauklasse sein darf, wodurch eine Beschränkung der max. oberirdischen Geschoße auf nunmehr zwei Geschoße gesichert ist.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme zu berücksichtigen.

Stellungnahme 56:

Mag. Tatjana Walzer
Roseggerstraße 39
2540 Bad Vöslau

Bezug

30603-20/1/F – Änderungspunkt 38

Betroffenen Liegenschaft(en)

688/17, KG Gainfarn

Sachverhalt

O.a. Partei beansprucht die Beschränkung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten in der Widmungskategorie „Bauland Wohngebiet“ für gegenständliche Liegenschaft. Begründet wird dies dadurch, dass im bestehenden Wohnhaus, welches dzt. Von zwei Parteien bewohnt wird, grundsätzlich auch die Errichtung bzw. Abteilung einer dritten Wohneinheit möglich wäre, was nunmehr durch die geplanten Maßnahmen verunmöglicht würde.

Empfehlung

Keine Berücksichtigung

Erläuterung

Die gegenständliche Parzelle ist in der Landstraße (im Kreuzungsbereich zur Wiesengasse), südöstlich des Stadtzentrums von Bad Vöslau im Nahbereich der Trasse der A2-Südbahn gelegen und mit einem dreigeschossigen Einfamilienhaus bebaut. Im Rahmen der Grundlagenforschung zur Gesamtüberarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes wurde zur Ermittlung der Verdichtungspotenziale im Gemeindegebiet von Bad Vöslau eine Dichte- und Strukturanalyse, auf Basis nachvollziehbarer und objektiver Lagekriterien, durchgeführt, welche im gegenständlichen Bereich keine ausreichende dbzgl. Eignung attestierte. Zur Sicherung des vorherrschenden strukturellen Charakters wurde daher eine Beschränkung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten vorgenommen. Hinsichtlich des vermuteten Verbots zur Errichtung einer dritten Wohneinheit wird auf die Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetz 2014 i.d.g.F. verwiesen, denen zufolge im Rahmen der bestehenden Gebäudehülle (ausgenommen Gaupen) bei Wohngebäuden, die vor der Eintragung der Beschränkung der Wohneinheiten im Flächenwidmungsplan bewilligt wurden, eine Wohneinheit zusätzlich – höchstens jedoch insgesamt vier – geschaffen werden darf. Ferner wird in diesem Zusammenhang auf die Definition einer Wohneinheit gem. § 4 Pkt. 32a, i.V.m. § 47 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F. verwiesen.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

Stellungnahme 59:

Christine und Harald Schachl
Am Felde 1
2540 Bad Vöslau

Bezug

30603-20/1/F – Änderungspunkt 39

Betroffenen Liegenschaft(en)

864/2, KG Vöslau

Sachverhalt

O.a. Partei beeinsprucht die Ausweisung der Widmungskategorie „Grünland Freihaltefläche“ auf gegenständlicher Parzelle, da diese die Errichtung von Stallungen, im Hinblick auf die Etablierung einer Schafzucht, verunmöglicht.

Empfehlung

Keine Berücksichtigung

Erläuterung

Wie im Erläuterungsbericht zur Gesamtüberarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes sowie zum Örtlichen Entwicklungskonzept dargelegt, ist für den gegenständlichen Bereich westlich des Bahnhofs von Bad Vöslau ein potenzielles „Siedlungserweiterungsgebiet“ für eine künftige Wohnnutzung ausgewiesen. Diese Festlegung resultiert hierbei aus der hohen Lagegunst der Flächen, welche neben einer schnellen und kurzen Anbindung an das hochrangige Verkehrsnetz sowie den öffentlichen Personennahverkehr, auch Erholungs- und Freizeitflächen im Nahbereich sowie eine gute Erreichbarkeit des Stadtzentrums bieten. Die Ausweisung als „Grünland Freihaltefläche“ soll hierbei eine künftige bauliche Entwicklung, im Rahmen bislang zulässiger landwirtschaftlicher Objekte, hintanhaltend und so die Flächen für das künftige „Siedlungserweiterungsgebiet“ freihalten. Die Errichtung von Stallungen zur Etablierung einer Schafzucht lassen hierbei ein erhebliches Konfliktpotenzial mit der künftig geplanten Wohnnutzung erwarten und steht sohin im Widerspruch zu den Zielsetzungen und Intentionen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

Stellungnahme 60:

DI Dr. Gerfried Osternig und Dr. Martina Legnar
Anzengruberstraße 5
2540 Bad Vöslau

Bezug

30603-20/1/F – Änderungspunkt 38

Betroffenen Liegenschaft(en)

864/2, KG Vöslau

Sachverhalt

O.a. Partei beeinsprucht die Beschränkung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten in der Widmungskategorie „Bauland Wohngebiet“ auf gegenständlicher Parzelle. Begründet wird dies dahingehend, da einerseits die Bestandskubatur bei ausgebautem Dachgeschoß bzw. die Liegenschaftsgröße drei bis vier Wohneinheiten, auch im Hinblick auf einen familieninternen Wohnbedarf, ermöglichen würde und andererseits der Ausnutzung von Bestandskubaturen

Vorzug vor etwaigen Neubauten zu geben ist. Ferner kann die grundsätzliche Vorgehensweise zur Beschränkung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten in der Widmungskategorie „Bauland Wohngebiet“ nicht nachvollzogen werden.

Empfehlung

Tlw. Berücksichtigung

Erläuterung

Die gegenständlichen Parzellen sind in der Anzengruberstraße am Osthang des Harzberges gelegen und mit einem villenartigen Hauptgebäude sowie Nebengebäuden bebaut. Der Umgebungsbereich weist hierbei ebenso eine villenartige tlw. Großvolumige Bebauungsstruktur auf bzw. ist bewaldet. Im Rahmen der Grundlagenforschung zur Gesamtüberarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes wurde zur Ermittlung der Verdichtungspotenziale im Gemeindegebiet von Bad Vöslau eine Dichte- und Strukturanalyse, auf Basis nachvollziehbarer und objektiver Lagekriterien, durchgeführt, welche im gegenständlichen Bereich, ob der unzureichenden Verkehrsinfrastruktur und Versorgungsgüte bzw. der Lage innerhalb des „Natura 2000 Europaschutzgebietes“ sowie dem „Landschaftsschutzgebiet und Biosphärenpark Wienerwald“, keine ausreichende dbzgl. Eignung attestierte. Zur Sicherung des vorherrschenden strukturellen Charakters wurde daher eine Beschränkung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten, unter Berücksichtigung des rechtlich bewilligten Wohnungsbestandes gem. dem Adress-Gebäude- und Wohnungsregisters der Bundesanstalt für Statistik „Statistik Austria“ vorgenommen, um künftighin verdichteten Geschoßwohnungsbau in unzureichend erschlossenen und versorgten Gebieten hintanzuhalten. Im Bereich des Villen- und Cottageviertel kann jedoch, bedingt durch die generell höheren Bestandsvolumina bzw. Nutzflächen, welche zumeist ohne zusätzliche Baumaßnahmen die Schaffung neuer Wohneinheiten ermöglichen sowie aufgrund des zusätzlichen Regulativs der Schutzzonen, welche wiederum der Sicherung des strukturellen Charakters dient, die Beschränkung der Wohneinheiten anstelle von max. zwei Wohneinheiten mit max. drei Wohneinheiten ausgewiesen werden.

Hinsichtlich des angeführten familieninternen potenziellen Wohnraumbedarfs wird darauf hingewiesen, dass gem. den rechtlichen Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes im Rahmen der bestehenden Gebäudehülle bei Wohngebäuden, die vor der Eintragung der Beschränkung der Wohneinheiten im Flächenwidmungsplan bewilligt wurden, eine Wohneinheit zusätzlich – höchstens jedoch insgesamt vier – geschaffen werden dürfen. Ferner ist im Hinblick auf die Größe der Liegenschaft sowie die verordneten Bebauungsbestimmungen, unter Berücksichtigung der Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde Bad Vöslau, festzuhalten, dass durch entsprechende Teilung der gegenständlichen Parzelle zumindest ein neuer Bauplatz geschaffen werden kann, welcher wiederum die Errichtung von max. drei Wohneinheiten am Grundstück gestatten würde.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme teilweise zu berücksichtigen.

Stellungnahme 61:

Philipp und Alwin Beyrl



Bezug

30603-20/1/F – Änderungspunkt 38

30603-20/1/B – Änderungspunkt III.C – Festlegung von Fluchtlinien

Betroffenen Liegenschaft(en)

.345, 216 und 217, KG Vöslau

Sachverhalt

O.a. Partei ist Eigentümerin der gegenständlichen Liegenschaften und beansprucht die Änderungen des Flächenwidmungsplanes sowie des Bebauungsplanes in mehreren Punkten. Insbesondere werden hierbei Widersprüche zwischen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (Pkt I), eine unklare Kennzeichnung der Maßnahmen (Pkt. II), fehlender Baubestand im Kataster (Pkt. III) sowie die Unvollständigkeit der Legende (Pkt. IV) festgehalten. Ferner werden die Beschränkung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten bzw. die Ausweisung von hinteren Baufluchtlinien beansprucht, da diese nach Ansicht der Einschreiter sich gleichheitswidrig und nicht nachvollziehbar darstellen.

Empfehlung

Tlw. Berücksichtigung

Erläuterung

Die gegenständlichen Parzellen sind in der Hochstraße, westlich des Stadtzentrums von Bad Vöslau gelegen und mit einem villenartigen Hauptgebäude sowie Nebengebäuden bebaut. Der Umgebungsbereich im Baubock weist hierbei eine tendenziell kleinteilige Bestandsstruktur auf und wird vornehmlich durch tlw. Großvolumige Villen sowie eine Einfamilienhausbebauung gebildet, wobei von der Hochstraße im Süden bis zur Oberkirchengasse im Norden einen Höhenunterschied von rd. 19m besteht. Im Folgenden wird getrennt auf die einzelnen vorgebrachten Punkte eingegangen.

Zu Widersprüche zwischen Bebauungs- und Flächenwidmungsplan

Hinsichtlich der aufgezeigten Widersprüche zwischen dem Bebauungsplan und dem Flächenwidmungsplan ist festzuhalten, dass die Ausweisung der Widmungskategorien grundsätzlich im Flächenwidmungsplan erfolgt. Gem. §34 NÖROG 2014 i.d.g.F. ist der Bebauungsplan hierbei dem geänderten örtlichen Raumordnungsprogramm anzupassen, wenn seine Festlegungen von der Änderung berührt werden. Die angesprochenen Widersprüche resultieren hierbei aus der in diesem Bereich bestehenden Blattschnittsituation, wobei die grundsätzliche Widmungsintension klar aus dem Flächenwidmungsplan entnommen werden kann bzw. im Rahmen der Beschlussfassung eine Bereinigung der fehlenden Kennzeichnungen im Bebauungsplan vorgenommen wird.

Zu Unklare Kennzeichnung der Maßnahmen in den Plandarstellungen

Wie bereits zuvor erwähnt, erfordert die bestehende Blattschnittsituation im gegenständlichen Bereich die redundante Eintragung der Festlegungen bzw. Änderungen des Bebauungsplanes sowie Örtlichen Raumordnungsprogrammes, wobei es zusätzlich dazu mehrfach zu Änderungen kommt, durch welche die Lesbarkeit bzw. Nachvollziehbarkeit der Plandarstellung beeinträchtigt werden können. Von einer Auflistung der einzelnen Grundstücke im Erläuterungsbericht, im Hinblick auf die Beschränkung der max. Anzahl der zulässigen Wohneinheiten in der Widmungskategorie „Bauland Wohngebiet“ wurde indes, im Abstimmung mit der Rechtsabteilung des Amtes der NÖ Landesregierung, aufgrund der großen Anzahl der betroffenen Liegenschaften sowie der hinreichenden Darstellung im Örtlichen Raumordnungsprogramm, abgesehen. Zur Sicherstellung einer adäquaten Perzeptivität der Plandarstellungen wird die Kennzeichnung der Festlegungen des Bebauungsplanes im Vorfeld der Beschlussfassung jedoch nochmals überprüft.

Zu Baubestand nicht ausreichend abgebildet

Die digitale Katastralmappe, welche den Grundstückkataster sowie den Gebäudebestand abbildet, wird durch das Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen erstellt und ist Grundlage des Örtlichen Raumordnungsprogrammes sowie dem Bebauungsplanes. Die Eintragung von Neubauten bzw. die Änderung von Benutzungsabschnitten ist hierbei weder im Wirkungsbereich der Stadtgemeinde gelegen, noch Gegenstand des gegenständlichen Verfahrens.

Zu Unvollständige Legende

Nachdem hier im Konkreten keine Ausführungen hinsichtlich etwaiger fehlender Planzeichen vorgenommen werden, kann der Einwand nicht hinreichend nachvollzogen werden. Im Vorfeld der Beschlussfassung wird aber die Eintragungen des Legendenblattes nochmals hinsichtlich ihrer Vollständigkeit überprüft.

Zu Beschränkung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten

In Folge der gutachterlichen Prüfung durch das Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten (RU7) kommt es zu Anpassungen der Abgrenzungen der „Verdichtungszone“ gem. der für die Beschränkung der max. Anzahl der Wohneinheiten zugrundeliegenden „Dichte- und Strukturanalyse“. In diesem Zusammen soll, um auch eine adäquate Nutzung der Bestandsbebauung im Bereich großvolumiger Villen, in welchen bereits dzt. Mehr als drei Wohneinheiten, ohne zusätzliche Baumaßnahmen möglich wären, zu gewährleisten, im Bereich entlang der Hochstraße – zwischen der Sellnergasse und der Johann Strauß-Straße – im Hinblick auf das zusätzliche Regulativ der Schutzzonen – von einer Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten abgesehen werden.

Bzgl. Der westlich gelegenen Liegenschaften 331 und 326 wird festgehalten, dass diese bereits in der Vergangenheit als „Bauland Wohngebiet – Aufschließungszone“ ohne Einschränkung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten ausgewiesen waren und auch künftighin, unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Dichte- und Strukturanalyse, daran festgehalten werden soll. Hinsichtlich der Feststellung, dass gem. Dichte- und Strukturanalyse nur jene Bereiche, welche innerhalb einer Wegstrecke von 1.000m zur nächsten Autobahnanschlussstelle gelegen sind, hinsichtlich einer Eignung positiv zu bewerten sind, wird festgehalten, dass dies einerseits nur eines von vielen Bewertungskriterien darstellt und andererseits dem gegenständlichen Bereich so wie auch der Umgebung keine dbzgl. Eignung attestiert wurde.

Zu Bereichen mit Beschränkung der max. bebaubaren Fläche durch Fluchtlinien

Zielsetzung der gegenständlichen Maßnahme ist es, wie auch im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan dargelegt, die Anordnung von Hauptgebäuden auf den Liegenschaften zu steuern und die rückwertigen, durchgrünter Blockinnenbereiche bzw. die Liegenschaftsteile im Nahbereich von Gewässern und Verkehrstrassen von einer Bebauung, mit Ausnahme von Bauwerken bzw. baulichen Anlagen gem. § 51 (2) NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F., freizuhalten. Diese Maßnahme, welche vornehmlich in den dichter verbauten, zentrumsnahen Siedlungsgebieten, sowie im Bereich von „Schutzzonen“ gesetzt wird, sichert so einerseits die historische schützenswerte Villenbebauung inkl. Der umgebenden und prägenden Freiräume und andererseits auch die städtebauliche Entwicklung von Bad Vöslau, im Einklang mit den Zielen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes zum Erhalt des Charakters einer „Gartenstadt“. Die Abgrenzung erfolgt hierbei unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung, soweit diese nicht als Nebengebäude i.S.d. NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F. ohnedies zulässig wäre, sowie der Bestrebung zur Schaffung möglichst großer und zusammenhängender Grün- und Freibereiche anstelle einzelner „Inseln“. Durch diese Festlegungen können hierbei nicht nur der durchgrünte Siedlungscharakter erhalten, sondern auch das Mikroklima verbessert und so ein wertvoller Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden. Zudem soll zur Vermeidung von redundanten Bauvorschriften im Hinblick auf die Beschränkung der max. baulichen Ausnutzbarkeit

von hinteren Bauwischen von einer absoluten Beschränkung abgesehen werden, da die in den Bebauungsvorschriften dbzgl. Vorgesehenen Bestimmungen („Abschnitt I“, Pkt. 1.10: Nebengebäude), unter Berücksichtigung der jeweiligen Liegenschaftsgröße, als ausreichend erachtet werden. Demzufolge sollen die Bestimmungen des „Abschnitt VI“, Pkt. 1.8. der Bebauungsvorschriften im Rahmen der Beschlussfassung entfallen.

Der Hinweis auf den fehlerhaften Verweis zu §5 1 wird indes aufgenommen und die entsprechenden Passagen im Erläuterungsbericht korrigiert bzw. der Bezug auf die NÖ Bauordnung (anstelle des NÖ Raumordnungsgesetzes) hergestellt.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme teilweise zu berücksichtigen.

Stellungnahme 65:

Peter Gerstner
Breite Gasse 34
2540 Bad Vöslau

Bezug

30603-20/1/B – Änderungspunkt III.C. – Festlegung von Bebauungshöhe und Bebauungsdichten

Betroffenen Liegenschaft(en)

143, KG Gainfarn

Sachverhalt

O.a. Partei ist wohnhaft in der Breite Gasse 34 und beantragt die Ausweisung einer Bebauungsdichte von „60%“ (anstelle von „30%“) sowie die Verlegung der nördlichen Widmungsgrenze zur Widmung „Bauland Agrargebiet – Hintausbereich“ an die nördliche Grundgrenze. Begründet wird dies dahingehend, dass die Umgebungssituation durchgehend eine Bebauungsdichte von „60%“ aufweist bzw. durch die bestehende Widmungssituation eine harmonische Bebauung der Liegenschaft nicht gewährleistet ist.

Empfehlung

Tlw. Berücksichtigung

Erläuterung

Die gegenständliche Parzelle ist im rückwärtigen Bereich des Siedlungsblocks zwischen der Breite Gasse und der Grafgasse, südlich des Ortszentrums von Gainfarn gelegen und mit einem Einfamilienhaus sowie mehreren Nebengebäuden der ansässigen Hufschmiede bebaut. Die Liegenschaft kommt hierbei, wie auch weite Teile des historischen Ortszentrums von Gainfarn in einer „Schutzzone“, Kategorie IV, zu liegen, weshalb anstelle der bisherigen unbeschränkten Bebauungsdichte, im Hinblick auf den Baubestand, eine Bebauungsdichte von „30%“, festgelegt werden soll. Wenngleich es sich bei einer Hufschmiede grundsätzlich um einen landwirtschaftlichen Betrieb handelt, so ist ein Vergleich mit der umgebenden Bestandssituation nur bedingt zulässig, da hier durchwegs „klassische“ landwirtschaftliche Hofstrukturen mit einer hohen Bebauungsdichte im Bestand, im Unterschied zur Einfamilienhausbebauung auf gegenständlicher Liegenschaft, bestehen. Im Hinblick auf eine mögliche Erweiterung der Hufschmiede sowie unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung als auch der Umgebungssituation steht jedoch, auch wenn die nunmehr geplante Bebauungsdichte bei weitem nicht ausgeschöpft ist, eine Anhebung der Bebauungsdichte auf

„60%“ nicht im Widerspruch mit den Planungsintentionen des Bebauungsplanes. Die Widmungsgrenze nimmt hierbei nur bedingt Einfluss auf die Bebauungsstruktur, allzumal der Unterschied in den Widmungen lediglich im Ausschluss einer Wohnnutzung innerhalb der „Hintaubereiches“ gelegen ist, die Widmungsgrenze jedoch keine Einschränkungen, wie dies bei einer Grundgrenze, im Hinblick auf etwaige Abstände, der Fall wäre, mit sich bringt. In diesem Zusammenhang ist auch festzuhalten, dass, nachdem die gegenständliche Parzelle von den Maßnahmen des Änderungsverfahrens, abseits der Änderungen der Festlegungen des Bebauungsplanes, nicht berührt wird, die urgierte Abänderung der Widmungsgrenzen, im Zuge der Beschlussfassung, ohne öffentliche Auflage, nicht möglich ist.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme teilweise zu berücksichtigen.

Stellungnahme 69:

Sammelstellungnahme „Paket A“
315 unterzeichnende Personen

Einleitung

Die Unterzeichner des o.a. Sammelstellungnahme beeinspruchen in 20 Punkten die Gesamtüberarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes, inkl. Neudarstellung des Entwicklungskonzeptes sowie des Bebauungsplans bzw. urgieren Änderungen und Ergänzungen. Im Hinblick auf einen strukturierten Aufbau der Beantwortung der vorgebrachten Einwendung werden die einzelnen Punkte in weiterer Folge getrennt behandelt.

PUNKT 1: Vorgehensweise

Bezug

Ohne Bezug

Betroffenen Liegenschaft(en)

-

Sachverhalt

Seitens der o.a. Einschreiter wird die generelle Informationspolitik sowie eine fehlende Transparenz und Bürgerbeteiligung bemängelt.

Empfehlung

Kenntnisnahme

Erläuterung

Wie im Erläuterungsbericht dargelegt, wurde Mitte 2016 mit einer Gesamtüberarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes sowie einer Neuaufstellung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes begonnen. Im Rahmen dieser Gesamtüberarbeitung wurde auch ein Workshop mit Bürgerbeteiligung sowie die mehrfache Präsentation der Zwischenstände im Bauausschuss bzw. der erweiterten Arbeitsgruppe Raumordnung durchgeführt. Nach einer öffentlichen Präsentation der Planungsstandes Mitte 2018 wurde im Oktober gleichen Jahres mit der öffentlichen Auflage des Örtlichen Raumordnungsprogrammes begonnen. Im Zuge der Auflage wurden hierbei zahlreiche Stellungnahmen seitens der BürgerInnen sowie von Bürgerlisten vorgebracht bzw. seitens des Amtes der NÖ Landesregierung in einzelnen Punkten Nachbesserungsbedarf festgestellt. Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden geprüft und im Rahmen einer Revision der Auflageunterlagen für eine neuerliche Auflage aufbereitet, wobei

die Berücksichtigung individueller Änderungswünsche, im Hinblick auf die Intentionen und Zielsetzung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes abgewogen und ausschließlich im Einklang mit den gesetzlichen Bestimmungen vorgenommen wurde. Wenngleich bedingt durch die außerordentlichen Gegebenheiten in Folge der SARS-COVID-19 Pandemie eine erneute öffentliche Präsentation und Bürgerbeteiligung, auch bedingt durch die Maßnahmenverordnungen der Bundesregierung, nicht möglich war, so wurden die Planungen dennoch mehrfach mit den zuständigen Dienststellen des Amtes der NÖ Landesregierung sowie in den politischen Gremien abgestimmt bzw. erörtert.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

PUNKT 2: Entwicklungsziele

Bezug

Ziele-Maßnahmen-Katalog zum Örtlichen Entwicklungskonzept

Betroffenen Liegenschaft(en)

-

Sachverhalt

Seitens der o.a. Einschreiter werden in mehreren Punkten textliche Ergänzungen bzw. Streichungen im Bereich des Leitbildes sowie der nachfolgenden Ziele und Maßnahmen urgiert.

Empfehlung

Tlw. Berücksichtigung

Erläuterung

Das Leitbild für die zukünftige räumliche Entwicklung bildet den groben Rahmen bzw. die grundsätzliche Planungsintention des Örtlichen Entwicklungskonzeptes ab und wird in weiterer Folge durch konkrete Ziele und Maßnahmen detailliert. Eine textliche Ergänzung des Leitbildes ist daher nur in jenen Aspekten zielführend, in denen es sich um übergeordnete Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und keine konkreten Maßnahmen bzw. Handlungsanweisungen handelt bzw. sich diese schlüssig und sinnvoll in das Leitbild einfügen. Das Leitbild soll daher in folgenden Punkten angepasst werden:

„Die vielfältige Kulturlandschaft Bad Vöslaus mit ihrer spezifischen Lage am Rande des Wienerwaldes, über die Kulturlandschaft der Weinanbaugebiete bis hin zur Ebene des Wiener Beckens, trägt wesentlich zur Unverwechselbarkeit von Bad Vöslau bei und bedarf besonderer Beachtung und Schutz bzw. Sicherung im Bestand. Dies gilt im gleichen Maße für die attraktiven innerstädtischen Grünraum- und Erholungsflächen wie Parks und Alleen sowie ~~unter Berücksichtigung von Ersatzpflanzungen~~, etc. den hohen Freiflächenanteil (Gärten) der Wohngebiete.

In diesem Zusammenhang bedeutsam ist die Aufgabenstellung der Wahrung des Gleichgewichtes zwischen der hohen Wohnqualität aufgrund einer ausgeprägten Durchgrünung des Siedlungsgebietes und den naturräumlichen Gegebenheiten bzw. dem Streben nach nachhaltiger, strukturverträglicher, maßvoller innerer baulicher Verdichtung, zwischen der Schaffung von zusätzlichem insbesondere leistbarem Wohnraum insbesondere für jüngere Bevölkerungsgruppen und den Kapazitäten der technischen und sozialen Infrastruktur.

Wesentliches Potential liegt im historisch geprägten Stadtzentrum sowie den ausgewiesenen Schutzzonen. Das Stadtzentrum ~~dieses~~ soll hierbei als wichtiges identitätsprägendes Merkmal der Stadtgemeinde attraktiviert werden. Nicht zuletzt sind aber auch attraktive strukturverträgliche Betriebs- und Gewerbestandorte als künftige wirtschaftliche Standbeine zu sichern bzw. zu entwickeln und gleichzeitig bestehende Erholungs- und Tourismuseinrichtungen durch standortsichernde Maßnahmen in ihrer räumlichen Entwicklung zu ~~wahren~~ sichern und weiterzuentwickeln.

Hinsichtlich der Verkehrsorganisation ist eine weitere wesentliche Verbesserung und Attraktivierung des nicht-motorisierten und öffentlichen Verkehrs anzustreben und durch alternative Mobilitätskonzepte zu ergänzen. Der Ausbau und die Sicherstellung eines ausreichenden fußläufig erreichbaren Parkplatzangebotes im Zentrum stellt in diesem Zusammenhang nicht zuletzt auch für eine funktionierende Wirtschaft eine wesentliche Voraussetzung dar.

Der Ziele-Maßnahmen-Katalog beinhaltet, aufbauend auf den generellen Zielsetzungen des Leitbildes für die räumliche Entwicklung konkrete Schritte zur Umsetzung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes. Die Maßnahmen werden hierbei prägnant und kompakt formuliert und nehmen konkreten Bezug auf die Festlegungen des Örtlichen Raumordnungsprogrammes oder des Bebauungsplanes. Im Aufbau wird der Ziele-Maßnahmen-Katalog hierbei in unterschiedliche Themenbereiche gegliedert, welche im Zusammenhang zueinanderstehen und inhaltlich abgestimmt sind. Textliche Änderungen sind hierbei nur in jenen Aspekten zielführend, in denen klar und unmissverständlich Zweck und Umsetzbarkeit der Ziele und Maßnahmen gewährleistet werden kann bzw. die Änderungen nicht ohnedies bereits durch bestehende spezifischere Formulierungen in anderen Themenbereichen vorweggenommen wird, um so Redundanzen zu vermeiden.

Folgendes wird zu den hierbei angeregten Änderungen festgehalten:

Lage im größeren Raum

LG 1: Sicherung und Stärkung der Gemeindefunktion „Wohnstandort“

- *Längerfristige nachhaltige Bereitstellung von Wohnbauland in infrastrukturell voll erschlossenen und zentral gelegenen Bereichen entsprechend des ermittelten Bedarfs ~~sowie~~ und unter Berücksichtigung überörtlicher Vorgaben (Beschränkung durch „Siedlungsgrenzen gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm „Südliches Wiener Umland“) sowie der Umgebungssituation.*
- **Ergänzung zu „Leistbares Wohnen“**

Die urgierte Maßnahme zur Erstellung eines „Konzeptes für ein ausgewogenes Verhältnis zwischen qualitativ hochwertigen Wohnmöglichkeiten und verdichtetem, preisgünstigem Wohnbau“ kann nicht nachvollzogen werden. Abseits einer aktiven Boden- und Standortpolitik, bspw. Durch den Ankauf von Liegenschaften oder der Vorgabe zur Durchführung von qualitätssichernden Wettbewerben, bestehen seitens der Stadtgemeinde keine rechtlichen Möglichkeiten die Art bzw. die Qualität eines Wohnungsbaus zu normieren.

LG 2: Sicherung und Stärkung der Gemeindefunktion „Erwerbsstandort“

- Die urgierte Maßnahme zur *Gemeindekooperation, insb. Bei der Betriebsgebietsentwicklung* wird bereits in den Maßnahmen „LG5: Bedachtnahme auf gemeindeübergreifende Aspekte“ abgebildet.

Tourismus

TO 1: Sicherung und Ausbau des touristischen Angebotes

- Die Maßnahme *Förderung des sanften Tourismus mit Betonung auf Freizeit und Erholung (Wandertourismus, Kulturtourismus, Gesundheitstourismus)*“ wird eingefügt.
- Die urgierten Punkte „Bad Vöslau setzt auf Atmosphäre, die von historischen Bauten und gut erhaltenen historischen Ensembles [...]“ bzw. „Erweiterungsflächen für weitere Gesundheitseinrichtungen [...] sind zu sichern. [...]“ stellen keine hinreichend konkreten und umsetzbaren Maßnahmen dar bzw. bilden sich bereits in den bestehenden Maßnahmen (TO 1, SI 3) ab.

Naturraum

- Für „Remise“ und Umgebung wird die Auszeichnung als Natura 2000 beantragt

Natura 2000 ist ein europaweites Netzwerk an Schutzgebieten, in welchen die Vielfalt der Lebensräume und wildlebenden Tier- und Pflanzenarten auf Dauer erhalten werden soll. Die Auswahl der Gebiete basiert dabei auf vordefinierten Kriterien wie der Repräsentativität des Vorkommens, der relativen Flächengröße, dem Erhaltungsgrad und der Wiederherstellbarkeit bei Lebensraumtypen sowie der relativen Populationsgröße, dem Erhaltungsgrad und dem Isolierungsgrad bei Arten (Anhang III FFHRL). Die Bundesländer sind hierbei angehalten dbzgl. Gebiete zu nominieren, um die europäische Naturschutzverpflichtung zu erfüllen, wobei die grundsätzliche Gebietsabgrenzung bereits abgeschlossen wurde. Das Areal der „Remise“ fand hierbei im Rahmen der Erstausweisung keine hinreichende Entsprechung und wird bspw. Auch nicht in den Ergänzungsvorschlägen („Schattenliste“) des Umweltdachverbandes gelistet. Wenngleich eine Ausweisung des „Remise“ als Natura 2000 Europaschutzgebiet nicht mehr realistisch erscheint, so wurden dennoch im Örtlichen Entwicklungskonzept als auch im Örtlichen Raumordnungsprogramm diesem Schutzbedürfnis bereits insofern Rechnung getragen, als dass die Zielsetzung zur „Sicherung und Erhalt besonders wertvoller Elemente des Naturraumes“ festgeschrieben wurde und die Ausweisung von „Grünland Freihalteflächen“ zum Schutz der „Remise“ erfolgte. Insgesamt erscheint daher eine „Beantragung“ seitens der Stadtgemeinde, auch in Rücksprache mit dem Amt der NÖ Landesregierung, nicht zielführend.

- Schutzwürdigkeit der seltenen [...] Flora und Fauna zwischen Südbahntrasse, Südautobahn und Ortsgrenze Sooss [...] durch Widmung absichern

Im Rahmen der Ausarbeitung eines „Masterplanes“ zur Entwicklung einer Betriebsgebietszone im Bereich entlang des Zubringers der Autobahnanschlussstelle „Bad Vöslau“ wurden, wie auch seitens der Einschreiter vorgebracht, naturschutzfachliche Gutachten erstellt. Die hierbei identifizierten schützenswerten Flächen wurden in

weiterer Folge in den Masterplan aufgenommen, welcher nunmehr die Grundlage für etwaige Festlegungen im Örtlichen Raumordnungsprogramm bildet. Hierbei sind ebendiese Bereiche im Widmungsfall durch die Ausweisung von „Grünland Grüngürtel“ als Grünlandkorridore oder auch ökologisch wertvolle Flächen zu sichern, wodurch den dbzgl. Zielsetzungen bereits hinreichend Rechnung getragen wird.

- Bio- bzw. naturnahe Landwirtschaft, Weinbau und Waldbewirtschaftung fördern. Zum nachhaltigen Umweltschutz entsprechenden Flächenbedarf ausweisen

Den gegenständlichen Zielsetzungen bilden sich bereits in den Maßnahmen zur Zielsetzung „NR 5: Sicherung und Erhalt der Kulturlandschaft“ ab.

Technische Infrastruktur

- Reduktion des 75%-Anteils des MIV durch Umschichtung auf umweltfreundliche Verkehrsträger [...]

Die urgierte Änderung stellt ein Bündel an themenübergreifenden Maßnahmen dar und wird bereits in Teilen durch die bestehenden Maßnahmen „TI 2: Attraktiverung des nicht motorisierten Verkehrs“ bzw. „TI 3: Weitere Verbesserung der ÖV-Versorgung“ abgedeckt. Die grundsätzliche „Förderung von Verkehrs- und Mobilitätsprojekten zur Erhöhung des Modal Split zugunsten des nMIV sowie des ÖPNV“ kann jedoch als Leitziel in den Maßnahmenkatalog aufgenommen werden.

- Die Forderung nach Mobilitätsanalysen und Verkehrskonzepten für „alle Bauvorhaben mit Relevanz für die Innenstadtentwicklung und andere sensible Entwicklungsvorhaben“ scheint insofern problematisch, allzumal eine Umsetzbarkeit etwaiger Ergebnisse, abseits der dadurch zu erwartenden Kosten, im Anlassfall juristisch nicht durchsetzbar erscheint.
- Der Lückenschluss der Lärmschutzwände entlang der A2 erfolgt durch die ASFINAG und liegt nicht im Wirkungsbereich der Stadtgemeinde. Besteht der Verdacht, dass die Lärmgrenzwerte nicht eingehalten werden, kann durch die betroffenen Grundeigentümer eine „Generelle Lärmschutzuntersuchung (GLU)“ beantragt werden. Im Zuge dieser werden seitens der ASFINAG im betroffenen Straßenabschnitt die Anzahl der schutzwürdigen Personen mit Grenzwertüberschreitungen im Ist- und Prognosezeitraum ermittelt. Anschließend werden mögliche wirtschaftlich vertretbare Lärmschutzmaßnahmen definiert. Nach Abschluss der GLU erfolgt die Detaillärmschutzuntersuchung (DLU). Diese umfasst die Erstellung von Immissionsplänen, Lärmkarten, Wirtschaftlichkeitsberechnungen und die objektbezogene Darstellung der Lärmbelastung. Auf Basis der Ergebnisse der DLU erfolgt schließlich die Planung von Lärmschutzmaßnahmen.
- Bei den, dem Maßnahmenkatalog nachfolgenden Textpassagen handelt es sich um weiterführende Erläuterungen zu den Maßnahmen des Kataloges. Pkt. 14 bezieht sich hierbei auf die Maßnahme „TI 03: Weitere Verbesserung der ÖV-Versorgung“, wodurch die davon abweichenden Textergänzungen nicht zielführend erscheinen.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme teilweise zu berücksichtigen.

PUNKT 3: Dichte und Strukturanalyse

Bezug

Dichte- und Strukturanalyse im Hinblick auf eine Beschränkung der max. zulässigen Wohneinheiten

Betroffenen Liegenschaft(en)

-

Sachverhalt

Seitens der o.a. Einschreiter werden eine Überarbeitung der Dichte- und Strukturanalyse, in Form eines partizipativen Prozesses, urgiert. Weiter wird angeführt, dass das „Berechnungssystem“ nicht nachvollzogen werden kann und die zugrundeliegenden „Vorannahmen“ nicht hinreichend dargestellt sind.

Empfehlung

Kenntnisnahme

Erläuterung

Im Rahmen der Grundlagenforschung zur Gesamtüberarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes wurde zur Ermittlung der Verdichtungspotenziale im Gemeindegebiet von Bad Vöslau eine Dichte- und Strukturanalyse, auf Basis nachvollziehbarer und objektiver Lagekriterien, durchgeführt. Die Kriterien umfassen hierbei die Lage innerhalb einer „Schutzzone“, die Homogenität der Bestandsstruktur im Hinblick auf den strukturellen Charakter einer Siedlung, die Verkehrsinfrastruktur, die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz sowie im öffentlichen Personennahverkehr, die Größe der Liegenschaft im Hinblick auf deren Eignung für einen großvolumigen Wohnungsbau, naturschutzrechtliche Rahmenbedingungen sowie die Versorgungsgüte mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Die Bewertung sowie die Relevanz bzw. konkrete Bedeutung der einzelnen Eignungskriterien wurden im zugehörigen Erläuterungsbericht umfassend dargelegt. In weiterer Folge wurden sämtliche Baulandparzellen im Gemeindegebiet von Bad Vöslau anhand der definierten Eignungskriterien bewertet und mittels Aggregation eine Ersteinschätzung vorgenommen. Der Schwellenwert stellt das arithmetische Mittel dar und kommt in Folge der größeren Anzahl negativer Bewertungskriterien unter Null zu liegen. Im Rahmen einer Grobabgrenzung wurde weiters ein erster „genereller“ Eignungsbereich, unabhängig von der Baulandart definiert, welcher auch jene Flächen berücksichtigt, welche durch Bereiche höherer Lagegunst umschlossen sind („Lückenschluss“) bzw. den Potenzialbereich ggf. entsprechend der Liegenschaftsstruktur abrundet. Durch eine Feinabgrenzung wurden ebendiese Übergangsbereiche, welche allein anhand der Bewertungskriterien noch keine hinreichende Eignung aufwiesen, nochmals einer gesonderten Betrachtung, unter konkreter Einbeziehung der Bestandsstruktur bzw. der örtlichen Gegebenheiten unterworfen und ggf. entsprechend der Erstbeurteilung ausgeschieden oder in die Feinabgrenzung aufgenommen. Die Dichte- und Strukturanalyse ergibt sohin ein objektives und gesamtheitliches Bild über die Versorgungs- und Erschließungsqualität der einzelnen Stadtteile unter Berücksichtigung naturschutzrechtlicher Aspekte, des strukturellen Charakters des Siedlungsgefüges sowie der Belange des Ortsbildschutzes und entspricht sohin den Zielsetzung des NÖROG 2014 i.d.g.F. denen zufolge einerseits die Siedlungsentwicklung in ihrer Gesamtheit so auszureichten, dass sie zum überwiegenden Teil in jene Siedlungsteilen erfolgt, welche über die beste Ausstattung mit

Einrichtungen der Daseinsvorsorge verfügen und andererseits der prägende Charakter von historisch oder künstlerisch wertvollen Bereichen nicht beeinträchtigt werden darf. Zur Sicherung des vorherrschenden strukturellen Charakters wurde daher eine Beschränkung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten vorgenommen, wobei im Bereich des Villen- und Cottageviertel, bedingt durch die generell höheren Bestandsvolumina bzw. Nutzflächen, welche zumeist ohne zusätzliche Baumaßnahmen die Schaffung neuer Wohneinheiten ermöglichen sowie aufgrund des zusätzlichen Regulativs der Schutzzonen, welche wiederum der Sicherung des strukturellen Charakters dient, die Beschränkung der Wohneinheiten anstelle von max. zwei Wohneinheiten mit max. drei Wohneinheiten ausgewiesen werden soll. Die Maßnahmen entsprechen ferner den Zielsetzungen und Planungsintentionen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes, welche die Grundlage für die gegenständliche Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes bilden und finden darüber hinaus auch Entsprechung in den Leitzielen des NÖ Raumordnungsgesetzes, im Hinblick auf die Sicherung und Vernetzung wertvoller Grünlandbereiche oder auch der Erhaltung und Entwicklung der besonderen Eigenart und kulturellen Ausprägung der Dörfer und Städte. Ebenso wurde auch im Leitbild des Örtlichen Entwicklungskonzeptes die Wahrung des Gleichgewichtes zwischen der hohen Wohnqualität aufgrund einer ausgeprägten Durchgrünung des Siedlungsgebietes und den naturräumlichen Gegebenheiten bzw. dem Streben nach strukturverträglicher, maßvoller innerer baulicher Verdichtung als integrale Aufgabenstellung vorangestellt. Die Durchführung eines partizipativen Prozesses wird indes als nicht zielführend erachtet, da durch die persönliche Betroffenheit der Grundeigentümer und einer generell zu erwartenden geringen Akzeptanz von Maßnahmen zur Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten in der Widmungskategorie „Bauland Wohngebiet“ eine objektive und sachorientierte Beurteilung, nicht gewährleistet scheint.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

PUNKT 4: Schutzzonengremium und Gestaltungsbeirat

Bezug

Bebauungsvorschriften – „Schutzzonen“

Betroffenen Liegenschaft(en)

-

Sachverhalt

Architektenbestellung Schutzzonengremium

Architektenbestellung Gestaltungsbeirat

Baustadtrat

Grünräume, historische Gartenanlagen

Empfehlung

Berücksichtigung

Erläuterung

Aufnahme folgender Textierung in die Bebauungsvorschriften – „Schutzzonen“

Schutzzonengremium:

Nominierung der Architekten oder Architektinnen für das Schutzzonengremium:

Es wird ein Architekt(inn)enpool mit mind. 3 unabhängigen nicht in der Stadtgemeinde Bad Vöslau tätigen Architekt(inn)en erstellt. Die Nominierung erfolgt durch mehrheitliche Empfehlung nach Beratung im Bau- und Raumordnungsausschuss durch den Stadtrat als Baubehörde II. Instanz. Dieser Gutachterpool wird auf drei Jahre bestellt. Ein® bereits bestellte® Architekt(in) kann max. zwei Mal wiederbestellt werden.

Gestaltungsbeirat:

Der Gestaltungsbeirat (als erweitertes Gremium) setzt sich aus den Mitgliedern des Schutzzonengremiums, ergänzt um die folgend angeführten weiteren Mitglieder zusammen:

- Sachverständige® für Raumplanung (Ortsplaner Stadtgemeinde Bad Vöslau)
- Architekt(in) – nicht in der Gemeinde planend tätig

Der Baustadtrat der Stadtgemeinde Bad Vöslau ist im Gestaltungsbeirat Auskunftsperson.

Die Auswahl der Architektin/des Architekten erfolgt aus dem Architekt(inn)enpool (siehe Punkt D) Schutzzonengremium).

Prüfauftrag:

.....

Auch Grünräume und historische Gartenanlagen sind vom Prüfauftrag umfasst und bei der Beurteilung zu berücksichtigen.

Erledigung: Ich beantrage, der beschriebenen Vorgangsweise zuzustimmen.

PUNKT 5: Kleinregion Bad Vöslau-Kottingbrunn-Teesdorf

Bezug

Kleinregionales Entwicklungskonzept

Betroffenen Liegenschaft(en)

-

Sachverhalt

Die o.a. Einschreiter urgieren ergänzende Erläuterungen zur „kleinregionalen Zusammenarbeit“ von Bad Vöslau, Kottingbrunn und Teesdorf“ und welche Bedeutung diese, auch im Hinblick auf die Kleinregion „badsoßbrunn“, hat.

Empfehlung

Kenntnisnahme

Erläuterung

Bei der Kleinregion „badsoßbrunn“ handelt es sich um einen gemeinnützigen Verein, dessen Zweck die interkommunale Zusammenarbeit, die Entwicklung der Region im Bereich der Daseinsvorsorge und die Effizienzsteigerung mit einer höheren Qualität für die Bürgerinnen und Bürger ist. Ziel des Vereines ist eine ausgewogene, auf die Stärken der Region abgestimmte

und qualitätsorientierte Entwicklung durch Vernetzung der Aktivitäten, Ausrichtung auf ein Zukunftsleitbild, die Abstimmung von Aufgaben und die Erarbeitung und Umsetzung von Projekten und räumlichen Planungsvorhaben im Bereich der Regionalentwicklung. Im Gegensatz dazu handelt es sich bei der „Kleinregionalen Zusammenarbeit“ um die Abstimmung der, in den drei Partnergemeinden Bad Vöslau, Kottlingbrunn und Teesdorf, im gleichen Zeitraum in Ausarbeitung befindlichen Örtlichen Entwicklungskonzepte bzw. der Entwicklungsvorstellungen zwischen den Gemeinden in Bereichen der Raumordnung, in denen direkte Berührungspunkte gegeben sind.

Als wesentlicher verbindender Faktor wurde der Erholungs- und Naturraum identifiziert und Detailuntersuchungen zu den Themenbereichen Naturraum/Erholung, Siedlungsstruktur (Abstimmung der Siedlungsentwicklung) sowie Alltags-/Freizeit-Radwege durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung wurden sowohl textlich, als auch in Form von Plänen („Grundlagenplan Nr. 1“ und „Maßnahmenplan Nr. 2“) festgehalten und in weiterer Folge in den Örtlichen Entwicklungskonzepten der drei Partnergemeinden eingebunden. Die kleinregionale Zusammenarbeit stellt sohin eine gemeindeübergreifende Ergänzung der Örtlichen Entwicklungskonzepte dar und steht auch in keinem Widerspruch zur Tätigkeit des Vereins Kleinregion „badsoßbrunn“.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

Stellungnahme 70:

Mag. Sigmar und Mag. Christina Mielacher
Oberkirchengasse 7
2540 Bad Vöslau

vertreten durch
Onz, Onz, Kraemmer, Hüttler Rechtsanwälte GmbH
Schwarzenbergplatz 16
1010 Wien

Bezug

30603-20/1/F – Änderungspunkt 38

Betroffenen Liegenschaft(en)

399/2 und 401, KG Gainfarn

Sachverhalt

O.a. Partei beeinsprucht die Beschränkung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten in der Widmungskategorie „Bauland Wohngebiet“ für gegenständliche Liegenschaft. Begründet wird dies dahingehend, dass die zu Grunde liegende Bewertung im Rahmen der Dichte- und Strukturanalyse nicht nachvollzogen werden kann und ferner kein Änderungsanlass i.S.d. NÖ Raumordnungsgesetz 2014 i.d.g.F. vorliegt. Ebenso würde dem Gleichheitssatz widersprochen, als dass Grundstück in unmittelbarer Nähe keiner dbzgl. Beschränkung unterliegen sowie wurde nach Ansicht der Einschreiter eine unzureichende Interessenabwägung vorgenommen.

Empfehlung

Tlw. Berücksichtigung

Erläuterung

Die gegenständlichen Parzellen sind in der Oberkirchengasse am Osthang des Harzberges gelegen und mit einem villenartigen Hauptgebäude sowie Nebengebäuden bebaut bzw. als zugehöriger Garten genutzt. Das Gelände fällt hierbei in südöstlicher Richtung ab, wobei auf den Liegenschaften ein Höheunterschied von rd. 8m bzw. knapp 10% besteht. Ferner wird gem. dem Adress-Gebäude- und Wohnungsregisters der Bundesanstalt für Statistik („Statistik Austria“) eine rechtsgültig bewilligte Wohneinheit ausgewiesen. Der Umgebungsbereich weist hierbei ebenso eine villenartige Bebauungsstruktur auf, wobei zahlreiche Objekte, wie auch das Hauptgebäude auf Parzelle Nr. 401 als „schützenswertes Objekt“ eingestuft wurden. Im Rahmen der Grundlagenforschung zur Gesamtüberarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes wurde zur Ermittlung der Verdichtungspotenziale im Gemeindegebiet von Bad Vöslau eine Dichte- und Strukturanalyse, auf Basis nachvollziehbarer und objektiver Lagekriterien, durchgeführt. Die Kriterien umfassen hierbei die Lage innerhalb einer „Schutzzone“, die Homogenität der Bestandsstruktur im Hinblick auf den strukturellen Charakter einer Siedlung, die Verkehrsinfrastruktur, die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz sowie im öffentlichen Personennahverkehr, die Größe der Liegenschaft im Hinblick auf deren Eignung für einen großvolumigen Wohnungsbau, naturschutzrechtliche Rahmenbedingungen sowie die Versorgungsgüte mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Die Bewertung sowie die Relevanz bzw. konkrete Bedeutung der einzelnen Eignungskriterien wurden im zugehörigen Erläuterungsbericht umfassend dargelegt. In weiterer Folge wurde sämtliche Baulandparzellen im Gemeindegebiet von Bad Vöslau anhand der definierten Eignungskriterien bewertet und mittels Aggregation eine Ersteinschätzung vorgenommen. Im Rahmen einer Grobabgrenzung wurde weiters ein erster „genereller“ Eignungsbereich, unabhängig von der Baulandart definiert, welcher auch jene Flächen berücksichtigt, welche durch Bereiche höherer Lagegunst umschlossen sind („Lückenschluss“) bzw. den Potenzialbereich ggf. entsprechend der Liegenschaftsstruktur abrundet. Durch eine Feinabgrenzung wurden ebendiese Übergangsbereiche, welche allein anhand der Bewertungskriterien noch keine hinreichende Eignung aufwiesen, nochmals einer gesonderten Betrachtung, unter konkreter Einbeziehung der Bestandsstruktur bzw. der örtlichen Gegebenheiten unterworfen. Dem gegenständlichen Bereich wurde hierbei, ob der Lage innerhalb einer „Schutzzone“, insbesondere im Hinblick auf die zahlreichen „schützenswerten Objekte“, das historische Villenviertel an den Ost- bzw. Südhängen des Harter Berges, einer unterdurchschnittlichen Versorgungsgüte sowie der Lage in oder im Nahbereich des „Natura 2000 Europaschutzgebiets“ bzw. des „Landschaftschutzgebietes und Biosphärenparks Wienerwald“ grundsätzlich keine hinreichende Eignung für eine weitere Verdichtung attestiert, jedoch in Folge des „Lückenschlusses“ im Rahmen der Grobabgrenzung nochmals einer spezifischen Betrachtung unterzogen. Diese erneute Betrachtung zeigt hierbei, dass im Hinblick auf die Bestandsstruktur sowie die topographischen Gegebenheiten an der Erstbeurteilung festzuhalten ist und kein „Lückenschluss“ in diesem Bereich vollzogen werden sollte. Ebenso liegt auch kein Ausnahmegrund im Hinblick auf den Wohnungsbestand – es besteht eine rechtsgültig bewilligte Wohneinheit – vor. Die Dichte- und Strukturanalyse ergibt sohin ein objektives und gesamtheitliches Bild über die Versorgungs- und Erschließungsqualität der einzelnen Stadtteile unter Berücksichtigung naturschutzrechtlicher Aspekte, des strukturellen Charakters des Siedlungsgefüges sowie der Belange des Ortsbildschutzes und entspricht sohin den Zielsetzung des NÖROG 2014 i.d.g.F. denen zufolge einerseits die Siedlungsentwicklung in ihrer Gesamtheit so auszureichten, dass sie zum überwiegenden Teil in jene Siedlungsteilen erfolgt, welche über die beste Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge verfügen und andererseits der prägende Charakter von historisch oder künstlerisch wertvollen Bereichen nicht beeinträchtigt werden darf. Zur Sicherung des vorherrschenden strukturellen Charakters wurde daher eine Beschränkung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten vorgenommen, wobei im Bereich des Villen- und Cottageviertel, bedingt durch die generell höheren Bestandsvolumina bzw. Nutzflächen, welche zumeist ohne zusätzliche Baumaßnahmen die Schaffung neuer Wohneinheiten ermöglichen sowie aufgrund des zusätzlichen Regulativs der

Schutzzonen, welche wiederum der Sicherung des strukturellen Charakters dient, die Beschränkung der Wohneinheiten anstelle von max. zwei Wohneinheiten mit max. drei Wohneinheiten ausgewiesen werden soll. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der bestehenden Gebäudehülle (ausgenommen Gaupen) bei Wohngebäuden, die vor der Eintragung der Beschränkung der Wohneinheiten im Flächenwidmungsplan bewilligt wurden, eine Wohneinheit zusätzlich (über das verordnete Ausmaß hinaus) – höchstens jedoch insgesamt vier – geschaffen werden dürfen, wobei im Bereich der gegenständlichen Liegenschaften durch Grundstücksteilungen ohnedies zumindest drei weitere Parzellen und sohin neun zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden könnten. Die Maßnahmen entsprechen ferner auch den Zielsetzungen und Planungsintentionen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes, welche die Grundlage für die gegenständliche Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes bilden und finden darüber hinaus auch Entsprechung in den Leitzielen des NÖ Raumordnungsgesetzes, im Hinblick auf die Sicherung und Vernetzung wertvoller Grünlandbereiche oder auch der Erhaltung und Entwicklung der besonderen Eigenart und kulturellen Ausprägung der Dörfer und Städte. Ebenso wurde auch im Leitbild des Örtlichen Entwicklungskonzeptes die Wahrung des Gleichgewichtes zwischen der hohen Wohnqualität aufgrund einer ausgeprägten Durchgrünung des Siedlungsgebietes und den naturräumlichen Gegebenheiten bzw. dem Streben nach strukturverträglicher, maßvoller innerer baulicher Verdichtung als integrale Aufgabenstellung vorangestellt.

Der aufgezeigte Widerspruch zur Bestandsbebauung und die daraus abgeleitet Verletzung des Gleichheitssatzes kann indes nicht nachvollzogen werden. Vielmehr stellt die Einstufung der Liegenschaften anhand objektiver und nachvollziehbarer Lagekriterien eine entsprechende Gleichbehandlung aller Liegenschaften sicher, wobei ein dbzgl. Vergleich nur mit Liegenschaften in ähnlicher Lage zielführend erscheint. Bis auf die Parzellen Nr. 330 und 331 kommen sämtliche seitens der Einschreiterin angeführten Vergleichsobjekte in Bereichen weit abseits der gegenständlichen Liegenschaften, mit deutlich differenzierten Lagevoraussetzungen zu liegen. So sind bspw. Parz. 476/1, EZ 410, KG Vöslau in der Nägelistraße oder auch Parz. 462/1, EZ 2124, KG Vöslau in der Falkstraße, nordöstlich des Stadtzentrums von Bad Vöslau gelegen und weisen hinsichtlich Lage, als auch der Umgebungssituation eine deutlich bessere Versorgungsgüte oder auch Anbindung im motorisierten Individualverkehr bzw. dem öffentlichen Personennahverkehr auf. Die Liegenschaft Nr. 330 ist ferner als „Aufschließungszone“ ausgewiesen, für welche in den Freigabebedingungen die *„Durchführung eines Qualitätswettbewerbs zur Erörterung der architektonischen Ausgestaltung einer möglichen Bebauung im Einvernehmen mit der Stadtgemeinde Bad Vöslau“* vorgeschrieben ist, wodurch eine entsprechende strukturelle Einfügung einer etwaigen Bebauung in diesem Bereich, auch unter Berücksichtigung der Zielsetzungen und Intention des Örtlichen Entwicklungskonzeptes sichergestellt werden kann. Ein Vorgriff bspw. Durch eine Beschränkung der Anzahl der max. zulässigen Wohneinheiten, ohne Kenntnis des Ergebnisses des durchzuführenden Qualitätswettbewerbes würden der, bereits langjährigen bestehenden, Planungsintention zuwiderlaufen bzw. würde selbigen ad absurdum führen.

Hinsichtlich der vorgebrachten „fehlenden“ Interessensabwägung ist festzuhalten, dass diese im gesamten, mehrjährigen Prozess zur Neudarstellung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes sowie zur Gesamtüberarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes und des Bebauungsplanes immanent war, wurden doch im Rahmen der Grundlagenforschung sowie einer breit angelegten Einbindung der Bevölkerung im Rahmen eines moderierten Beteiligungsprozesses die dbzgl. Zielsetzungen und Maßnahmenbündel entwickelt. Das öffentliche Interesse zum Erhalt und Schutz des strukturellen Charakters eines Siedlungsgebietes, insbesondere in orts- und landschaftsbildlich sensiblen Bereichen, in Verbindung mit Maßnahmen zur Optimierung des urbanen Mikroklimas sowie zur Sicherung und Vernetzung wertvoller Grünbereiche ist hierbei, allzumal dies stets eine

grundstücksübergreifende Betrachtungsweise bedarf, über das Interesse einzelner Grundstückseigentümer zu stellen.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme teilweise zu berücksichtigen.

Stellungnahme 71:

Mag. Sigmar und Mag. Christina Mielacher
Oberkirchengasse 7
2540 Bad Vöslau

vertreten durch

Onz, Onz, Kraemmer, Hüttler Rechtsanwälte GmbH
Schwarzenbergplatz 16
1010 Wien

Bezug

30603-20/1/B – Änderungspunkt III.C

Betroffenen Liegenschaft(en)

399/2 und 401, KG Gainfarn

Sachverhalt

O.a. Partei beansprucht die Beschränkung der baulichen Ausnutzbarkeit der hinteren Baufluchten im Bereich der gegenständlichen Liegenschaften. Begründet wird dies dahingehend, dass einerseits kein hinreichend dokumentierter Änderungsanlass i.S.d. NÖ Raumordnungsgesetz 2014 i.d.g.F. vorliegt und andererseits dem Gleichheitssatz widersprochen und als dass Grundstücke in unmittelbarer Nähe anderes beurteilt bzw. keiner dbzgl. Beschränkung unterliegen sowie ferner nach Ansicht der Einschreiter eine unzureichende Interessenabwägung vorgenommen wurde, weshalb sich die Festlegungen insgesamt unverhältnismäßig darstellen.

Empfehlung

Tlw. Berücksichtigung

Erläuterung

Die gegenständlichen Parzellen sind in der Oberkirchengasse am Osthang des Harzberges gelegen und mit einem villenartigen Hauptgebäude sowie Nebengebäuden bebaut bzw. werden sie als zugehöriger Garten genutzt. Das Gelände fällt hierbei in südöstlicher Richtung ab, wobei auf den Liegenschaften ein Höheunterschied von rd. 8m bzw. knapp 10% Steigung besteht. Der Umgebungsbereich weist hierbei ebenso eine villenartige Bebauungsstruktur auf, wobei zahlreiche Objekte, wie auch das Hauptgebäude auf Parzelle Nr. 401 als „schützenswertes Objekt“ eingestuft wurden.

Eines der wesentlichsten Ziele der Gesamtüberarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes sowie des Bebauungsplanes liegt in der Erhaltung der ortsbildprägenden schützenswerten Bausubstanz samt ihrer zugehörigen, struktur-bedeutsamen Freiräume als hohes Identifikationspotential für die Bevölkerung. In den letzten Jahren zeigte sich allerdings, dass nicht zuletzt auch aufgrund struktureller Entwicklungen, der Druck auf die Siedlungsgebiete im Süden Wiens stark gestiegen ist und die Ausnutzung möglicher

Bauvolumina immer öfters unter rein wirtschaftlicher Betrachtung des maximalen Ausbaugrades einer Liegenschaft und nicht unter dem Aspekt der Ortsbildverträglichkeit bzw. der Berücksichtigung der schützenswerten Bebauungsstruktur erfolgte. Nachdem mit den bestehenden Festlegungen, welche ebendiesen größeren Gestaltungsspielraum boten, das Ziel des Erhalts der schützenswerten Bausubstanz bzw. der Freiräume nicht mehr in ausreichendem Maße gewährleistet werden kann, sollen daher in diesen Bereichen zukünftig neben der Ausweisung konkreter Bebauungsdichten bzw. –höhen, auch durch die ergänzende abschnittsweise Festlegung hinterer Baufluchtlinien der Erhalt strukturbedeutsamer und ortsbildprägender Freiräume sichergestellt werden. Die Maßnahme resultiert demnach aus der wesentlichen Änderung der Planungsgrundlage in Folge der strukturellen Entwicklung und korreliert darüber hinaus mit den generellen und besonderen Leitzielen der NÖ Raumordnung im Hinblick auf die Erhaltung und Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der besonderen Eigenart und Ausprägung der Dörfer und Städte, der Sicherung eines ausgewogenen Naturhaushaltes und der natürlichen Voraussetzungen zur Erhaltung des Kleinklimas.

Die konkrete Zielsetzung der Beschränkung der baulichen Ausnutzbarkeit der hinteren Bauwiche ist es, wie auch im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan dargelegt, die Anordnung von Hauptgebäuden auf den Liegenschaften zu steuern und die rückwertigen, durchgrünten Blockinnenbereiche bzw. Liegenschaftsteile von einer Bebauung, mit Ausnahme von Bauwerken bzw. baulichen Anlagen gem. §51 (2) NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F., freizuhalten. Diese Maßnahme, welche vornehmlich in den dichter verbauten zentrumsnahen Siedlungsgebieten sowie im Bereich von „Schutzzone“ gesetzt wird, sichert so einerseits die historische schützenswerte Villenbebauung inkl. der umgebenden und prägenden Freiräume und andererseits auch die städtebauliche Entwicklung von Bad Vöslau, im Einklang mit den Zielen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes zum Erhalt des Charakters einer „Gartenstadt“. Die Abgrenzung erfolgt hierbei unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung, soweit diese nicht als Nebengebäude i.S.d. NÖ Raumordnungsgesetz 2014 i.d.g.F. ohnedies zulässig wäre, sowie der Bestrebung zur Schaffung möglichst großer und zusammenhängender Grün- und Freibereiche anstelle einzelner „Inseln“, wobei rechtsgültig bewilligte Nebengebäude in ihrem Bestand jedenfalls geschützt sind. Durch diese Festlegungen kann hierbei nicht nur der durchgrünte Siedlungscharakter erhalten, sondern auch das Mikroklima verbessert und so ein wertvoller Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

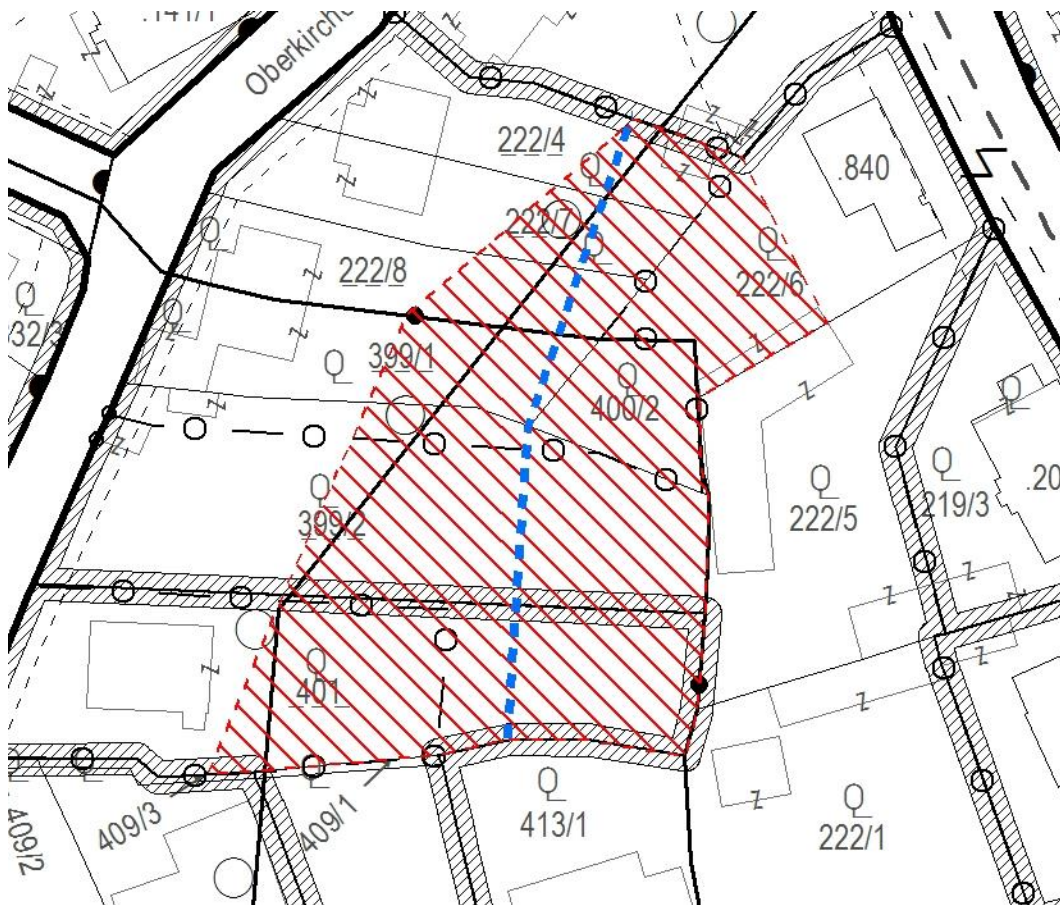
Hinsichtlich des aufgezeigten Widerspruchs im Hinblick auf das Ausmaß der geplanten Beschränkung der baulichen Ausnutzbarkeit des hinteren Bauwuchs und die daraus abgeleitete Verletzung des Gleichheitssatzes kann indes in Teilen nachvollzogen werden. Die gegenständlichen Liegenschaften werden hierbei von der Planungsabsicht zur Bildung möglichst großer und zusammenhängender Grün- und Freibereiche, bedingt durch die spezielle Grundstückskonfigurationen, welche durch sehr tiefe, in das Blockinnere reichende Liegenschaften ohne nennenswerte Bestandsbebauung gekennzeichnet sind, in besonderem Maße berührt, wobei aber jedenfalls von keiner de facto Unbebaubarkeit der Liegenschaften gesprochen werden kann, ergibt sich doch bspw. Auf Liegenschaften Nr. 401 im Hinblick auf die Liegenschaftsgröße und den Baubestand eine Bebauungsdichte von rd. „10%“ (bei möglichen 30%). Dennoch erscheint in diesem Zusammenhang eine Reduktion der Tiefe der geplanten hinteren Bauwiche denkbar, wobei an der grundsätzlichen Intention der Beschränkung der baulichen Ausnutzbarkeit aus o.a. Gründen festgehalten wird, allzumal die dargestellten Vergleiche nur bedingt herangezogen werden können. So würde bspw. Die Aufnahme von jenen Teilbereichen der Liegenschaft Nr. 222/1, KG Vöslau, welche noch keiner baulichen Nutzung durch ein Hauptgebäude unterliegen zu einer Fragmentierung der Bereiche hinterer Baufluchten führen und so den Zielsetzungen zur Schaffung möglichst großer und zusammenhängender Blockinnenbereiche entgegenstehen bzw. nicht gerecht werden. Die Liegenschaft Nr. 331 ist ferner als „Aufschließungszone“ ausgewiesen, für welche in den

Freigabebedingungen die „Durchführung eines Qualitätswettbewerbs zur Erörterung der architektonischen Ausgestaltung einer möglichen Bebauung im Einvernehmen mit der Stadtgemeinde Bad Vöslau“ vorgeschrieben ist, welcher eine entsprechende Einfügung einer etwaigen Bebauung in diesem Bereich, auch unter Berücksichtigung der Zielsetzungen und Intentionen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes sichergestellt werden kann. Ein Vorgriff, in Form der Ausweisung von Bereichen hinterer Baufluchten, ohne Kenntnis des Ergebnisses des durchzuführenden Qualitätswettbewerbes würde der, bereits langjährigen bestehenden, Planungsintention zuwiderlaufen bzw. würde selbigen ad absurdum führen.

Hinsichtlich der vorgebrachten „fehlenden“ Interessensabwägung ist festzuhalten, dass diese dem gesamten, mehrjährigen Prozess zur Neudarstellung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes sowie zur Gesamtüberarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes und des Bebauungsplanes immanent war, wurden doch im Rahmen der Grundlagenforschung sowie einer breit angelegten Einbindung der Bevölkerung im Rahmen eines moderierten Beteiligungsprozesses die dbzgl. Zielsetzungen und Maßnahmenbündel entwickelt. Das öffentliche Interesse zum Erhalt und Schutz des strukturellen Charakters sowie der prägenden Frei- und Grünräume eines Siedlungsgebietes, insbesondere in orts- und landschaftsbildlich sensiblen Bereichen, in Verbindung mit Maßnahmen zur Optimierung des urbanen Mikroklimas sowie zur Sicherung und Vernetzung wertvoller Grünbereiche ist hierbei, allzumal dies stets einer grundstücksübergreifenden Betrachtungsweise bedarf, über das Interesse einzelner Grundstückseigentümer zu stellen.

Abschließend wird daher festgehalten, dass im Sinne einer adäquaten und proportionalen Ausweisung von Beschränkungen der baulichen Ausnutzbarkeit der hinteren Bauwiche, die geplanten Festlegungen des Bebauungsplanes im gegenständlichen Bereich, unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes in der Umgebung sowie der Nutzungssituation auf den Liegenschaften, dahingehend angepasst werden können, als dass im Bereich der Liegenschaften Nr. 410 bzw. 399/2 die mit Hauptgebäuden bebaubaren Bereiche von dzt. „25m“ auf künftig rund „65m“ bzw. rd. „55m“ vergrößert bzw. die Grenzverläufe im gegenständlichen Bereich in östlicher Richtung verschoben werden (siehe Abbildung 1).

Abbildung 1: Reduktion der Abgrenzung des Bereiches der hinteren Bauflucht



Blau: Künftiger westlicher Grenzverlauf der hinteren Baufluchtlinie

Zudem soll zur Vermeidung von redundanten Bebauungsvorschriften im Hinblick auf die Beschränkung der max. baulichen Ausnutzbarkeit von hinteren Bauwichen von einer absoluten Beschränkung abgesehen werden, da die in den Bebauungsvorschriften dbzgl. Vorgesehenen Bestimmungen („Abschnitt I“, Pkt. 1.10: Nebengebäude), unter Berücksichtigung der jeweiligen Liegenschaftsgröße, als ausreichend erachtet werden. Demzufolge sollen die Bestimmungen des „Abschnitt VI“, Pkt. 1.8. der Bebauungsvorschriften im Rahmen der Beschlussfassung entfallen.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme teilweise zu berücksichtigen.

Stellungnahme 72:

Gerhard Schachermayr
Rudolf Reiter-Straße 6
2540 Bad Vöslau

Bezug

30603-20/1/F – Änderungspunkt 38
30603-20/1/B – Änderungspunkt III.C. – Festlegung von Baufluchtlinien

Betroffenen Liegenschaft(en)

.410 und 545/7, KG Vöslau

Sachverhalt

O.a. Partei beansprucht die Änderungen des Örtlichen Raumordnungsprogrammes sowie des Bebauungsplanes auf gegenständlicher Liegenschaft im Hinblick auf die Beschränkung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten in der Widmungskategorie „Bauland Wohngebiet“ sowie jener der baulichen Ausnutzbarkeit der hinteren Baufluchten im Bereich der ausgewiesenen Schutzzonen. Begründet wird dies damit, dass bereits die Bestandsbebauung ohne weiteres die Voraussetzung zur Errichtung weiterer Wohneinheiten bietet und die Beschränkung selbiger die Errichtung einer zusätzlichen Wohneinheit, bspw. für eine Pflegekraft verunmöglicht. Ferner stellt diese auch im Hinblick auf die Beschränkung der baulichen Ausnutzbarkeit der hinteren Bauwiche, eine, unter Berücksichtigung der Größe der Liegenschaft und der Umgebungssituation, unverhältnismäßige Einschränkung bzw. Ungleichbehandlung dar.

Empfehlung

Berücksichtigung

Erläuterung

Die gegenständliche Parzelle ist in der Rudolf Reiter-Straße nördlich des Stadtzentrums von Bad Vöslau gelegen und mit einer repräsentativen Villa sowie einem Nebengebäude bebaut. Der Umgebungsbereich wird hierbei durch zahlreiche weitere Villen und historische Bauten geprägt, wodurch insgesamt ein seltenes und schützenswertes Bauensemble besteht, ein Umstand der sich auch in den Festlegungen des Bebauungsplanes im Hinblick auf die ausgewiesenen Schutzzonen, „Kategorie II“ und „Kategorie III“ widerspiegelt.

Im Rahmen der Grundlagenforschung zur Gesamtüberarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes wurde zur Ermittlung der Verdichtungspotenziale im Gemeindegebiet von Bad Vöslau eine Dichte- und Strukturanalyse, auf Basis nachvollziehbarer und objektiver Lagekriterien, durchgeführt, welche im gegenständlichen Bereich in einer Grobabgrenzung eine erste generelle dbzgl. Eignung attestierte. Im Rahmen der Feinabgrenzung wurden die ermittelten Potenzialflächen unabhängig von einer etwaigen attestierten Eignung, hinsichtlich möglicher wesentlicher Widersprüche zur bestehenden Nutzungs- und Baustruktur, auch im Hinblick auf den Erhalt des strukturellen Charakters sowie des prägenden Orts- und Landschaftsbildes, untersucht. Für den gegenständlichen Standort wurde hierbei, ob der zentralen Lage, grundsätzlich eine entsprechende Lagegunst attestiert, aber dennoch zur Sicherung des strukturellen Charakters in diesem Bereich eine Beschränkung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten vorgesehen. Gemäß dem Adress-Gebäude und Wohnungsregister der Bundesanstalt „Statistik Austria“ sind für die gegenständliche Liegenschaft zwei Wohneinheiten rechtsgültig bewilligt, wobei die durchschnittliche Wohnungsgröße rd. 120m² beträgt. Wengleich behördlich bewilligte Wohneinheiten durch eine Einschränkung der maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten gem. NÖROG 2014 i.d.g.F. nicht berührt werden, so erscheint nach neuerlicher Betrachtung eine solche im Hinblick auf die überdurchschnittliche Wohnungsgröße sowie das daraus resultierende Wohnungspotenzial innerhalb der bestehenden Gebäudehülle, ohne nennenswerte zusätzliche Zubauten, jedoch nicht zielführend. Zudem ist auch unter Berücksichtigung der Festlegungen des Bebauungsplanes, welcher ohnedies, auch im Hinblick auf die Größe der Liegenschaft, nur mehr eine verhältnismäßig geringe bauliche Entwicklung ermöglicht sowie den Vorgaben und Bestimmungen der „Schutzzonen“ – die gegenständliche Liegenschaft kommt innerhalb der Schutzzonenkategorie „II“ zu liegen – die Sicherung des strukturellen Charakters des Siedlungsgebietes hinreichend gegeben, wodurch von einer zusätzlichen Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten abgesehen werden kann.

Zielsetzung der Beschränkung der baulichen Ausnutzbarkeit der hinteren Bauwiche ist es, wie auch im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan dargelegt, die Anordnung von

Hauptgebäuden auf den Liegenschaften zu steuern und die rückwertigen, durchgrüntem Blockinnenbereiche bzw. Liegenschaftsteile im Nahbereich von Gewässern und Verkehrstrassen von einer Bebauung, mit Ausnahme von Bauwerken bzw. baulichen Anlagen gem. § 51 (2) NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F., freizuhalten, wobei es im gegenständlichen Bereich zu keiner Neuausweisung einer hinteren Bauflucht kommt, sondern bereits bestehende lediglich im Hinblick auf die o.a. Zielsetzungen in ihrer baulichen Ausnutzbarkeit beschränkt werden. Zur Vermeidung von redundanten Bauvorschriften im Hinblick auf die Beschränkung der max. baulichen Ausnutzbarkeit von hinteren Bauwischen soll jedoch von einer absoluten Beschränkung abgesehen werden, da die in den Bauvorschriften dbzgl. vorgesehenen Bestimmungen („Abschnitt I“, Pkt. 1.10: Nebengebäude), unter Berücksichtigung der jeweiligen Liegenschaftsgröße, als ausreichend erachtet werden. Demzufolge können die Bestimmungen des „Abschnitt VI“, Pkt. 1.8. der Bauvorschriften im Rahmen der Beschlussfassung entfallen.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme zu berücksichtigen.

Stellungnahme 73:

Ingrid Koroschetz
Sellnergasse 4
2540 Bad Vöslau

Dr. Martin und Brigitte Koroschetz
Sellnergasse 4a
2540 Bad Vöslau

Bezug

30603-20/1/F – Änderungspunkt 21 und 38

Betroffenen Liegenschaft(en)

404/4, 405/2 und 412/2, KG Gainfarn

Sachverhalt

O.a. Partei beansprucht die Beschränkung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten in der Widmungskategorie „Bauland Wohngebiet“ für gegenständliche Liegenschaften sowie die Verbreiterung der Sellnergasse im gegenständlichen Bereich. Begründet wird dies dahingehend, dass durch die geplanten Maßnahmen nicht den generellen und besonderen Leitzielen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 entsprochen wird und die geplanten Einschränkungen ohne Rechtfertigung, willkürlich und gleichheitswidrig vorgenommen werden. Insbesondere wird hierbei auf die Nachbarliegenschaft Parz.Nr. 331, KG Vöslau verwiesen, welche keiner solchen Beschränkungen unterliegt und es durch das geplante Bauvorhaben in diesem Bereich zu einer massiven Verschlechterung der Verkehrssituation kommen würde.

Empfehlung

Tlw. Berücksichtigung

Erläuterung

Die gegenständlichen Parzellen sind in der Sellnergasse am Osthang des Harzberges gelegen und mit zwei Einfamilienhäusern sowie Nebengebäuden bebaut bzw. als zugehöriger Garten genutzt. Das Gelände fällt hierbei in südöstlicher Richtung ab, wobei auf den Liegenschaften ein Höheunterschied von rd. 5m bis 8m besteht. Ferner wird gem. dem Adress-Gebäude- und

Wohnungsregister der Bundesanstalt für Statistik („Statistik Austria“) je eine rechtsgültig bewilligte Wohneinheit ausgewiesen. Der Umgebungsbereich weist hierbei eine villenartige Bebauungsstruktur auf, wobei zahlreiche Objekte, wie bspw. Das Hauptgebäude auf Parzelle Nr. 401 als „schützenswertes Objekt“ eingestuft wurden. Im Rahmen der Grundlagenforschung zur Gesamtüberarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes wurde zur Ermittlung der Verdichtungspotenziale im Gemeindegebiet von Bad Vöslau eine Dichte- und Strukturanalyse, auf Basis nachvollziehbarer und objektiver Lagekriterien, durchgeführt. Die Kriterien umfassen hierbei die Lage innerhalb einer „Schutzzone“, die Homogenität der Bestandsstruktur im Hinblick auf den strukturellen Charakter einer Siedlung, die Verkehrsinfrastruktur, die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz sowie im öffentlichen Personennahverkehr, die Größe der Liegenschaft im Hinblick auf deren Eignung für einen großvolumigen Wohnungsbau, naturschutzrechtliche Rahmenbedingungen sowie die Versorgungsgüte mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Die Bewertung sowie die Relevanz bzw. konkrete Bedeutung der einzelnen Eignungskriterien wurden im zugehörigen Erläuterungsbericht umfassend dargelegt. Dem gegenständlichen Bereich wurde hierbei, ob der Lage innerhalb einer „Schutzzone“, insbesondere im Hinblick auf die zahlreichen „schützenswerten Objekte“, das historische Villenviertel an den Ost- bzw. Südhängen des Harter Berges, einer unterdurchschnittlichen Versorgungsgüte sowie der Lage in oder im Nahbereich des „Natura 2000 Europaschutzgebiets“ bzw. des „Landschaftschutzgebietes und Biosphärenparks Wienerwald“ grundsätzlich keine hinreichende Eignung für eine weitere Verdichtung attestiert. Ebenso liegt auch kein Ausnahmegrund im Hinblick auf den Wohnungsbestand – es bestehen je eine rechtsgültig bewilligte Wohneinheit – vor. Die Dichte- und Strukturanalyse ergibt sohin ein objektives und gesamtheitliches Bild über die Versorgungs- und Erschließungsqualität der einzelnen Stadtteile unter Berücksichtigung naturschutzrechtlicher Aspekte, des strukturellen Charakters des Siedlungsgefüges sowie der Belange des Ortsbildschutzes und entspricht sohin den Zielsetzung des NÖROG 2014 i.d.g.F. denen zufolge einerseits die Siedlungsentwicklung in ihrer Gesamtheit so auszureichten, dass sie zum überwiegenden Teil in jene Siedlungsteilen erfolgt, welche über die beste Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge verfügen und andererseits der prägende Charakter von historisch oder künstlerisch wertvollen Bereichen nicht beeinträchtigt werden darf. Zur Sicherung des vorherrschenden strukturellen Charakters wurde daher eine Beschränkung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten vorgenommen, wobei im Bereich des Villen- und Cottageviertel, bedingt durch die generell höheren Bestandsvolumina bzw. Nutzflächen, welche zumeist ohne zusätzliche Baumaßnahmen die Schaffung neuer Wohneinheiten ermöglichen sowie aufgrund des zusätzlichen Regulativs der Schutzzonen, welche wiederum der Sicherung des strukturellen Charakters dient, die Beschränkung der Wohneinheiten anstelle von max. zwei Wohneinheiten mit max. drei Wohneinheiten ausgewiesen werden soll. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der bestehenden Gebäudehülle (ausgenommen Gaupen) bei Wohngebäuden, die vor der Eintragung der Beschränkung der Wohneinheiten im Flächenwidmungsplan bewilligt wurden, eine Wohneinheit zusätzlich (über das verordnete Ausmaß hinaus) – höchstens jedoch insgesamt vier – geschaffen werden dürfen. Die Maßnahmen entsprechen ferner den Zielsetzungen und Planungsintentionen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes, welche die Grundlage für die gegenständliche Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes bilden und finden darüber hinaus auch Entsprechung in den Leitzielen des NÖ Raumordnungsgesetzes, im Hinblick auf die Sicherung und Vernetzung wertvoller Grünlandbereiche oder auch der Erhaltung und Entwicklung der besonderen Eigenart und kulturellen Ausprägung der Dörfer und Städte. Ebenso wurde auch im Leitbild des Örtlichen Entwicklungskonzeptes die Wahrung des Gleichgewichtes zwischen der hohen Wohnqualität aufgrund einer ausgeprägten Durchgrünung des Siedlungsgebietes und den naturräumlichen Gegebenheiten bzw. dem Streben nach strukturverträglicher, maßvoller innerer baulicher Verdichtung als integrale Aufgabenstellung vorangestellt.

Der aufgezeigte Widerspruch zur Bestandsbebauung und die daraus abgeleitete Verletzung des Gleichheitssatzes kann indes nicht nachvollzogen werden. Vielmehr stellt die Einstufung der Liegenschaften anhand objektiver und nachvollziehbarer Lagekriterien eine entsprechende Gleichbehandlung aller Liegenschaften sicher. Die angeführte Liegenschaft Nr. 331 ist hierbei als „Aufschließungszone“ ausgewiesen, für welche in den Freigabebedingungen die *„Durchführung eines Qualitätswettbewerbs zur Erörterung der architektonischen Ausgestaltung einer möglichen Bebauung im Einvernehmen mit der Stadtgemeinde Bad Vöslau“* vorgeschrieben ist, wodurch eine entsprechende strukturelle Einfügung einer etwaigen Bebauung in diesem Bereich, auch unter Berücksichtigung der Zielsetzungen und Intention des Örtlichen Entwicklungskonzeptes sichergestellt werden kann. Ein Vorgriff bspw. Durch eine Beschränkung der Anzahl der max. zulässigen Wohneinheiten, ohne Kenntnis des Ergebnisses des durchzuführenden Qualitätswettbewerbes würden der, bereits langjährigen bestehenden, Planungsintention zuwiderlaufen bzw. würde selbigen ad absurdum führen.

Hinsichtlich der Verbreiterung der Sellnergasse ist festzuhalten, dass sich diese allein schon in ihrem Charakter als „Aufschließungsstraße“, unabhängig von der Anzahl etwaiger Bauvorhaben auf der angrenzenden Liegenschaft, begründet, sind doch gem. §32 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 i.d.g.F. die Entfernung der Straßenfluchtlinien voneinander entsprechend dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen auszuweisen. Die Sellnergasse fungiert hierbei Verbindungsstraße zwischen der Oberkirchengasse und der Hauptstraße und stellt hierbei einen integralen Bestandteil des lokalen Verkehrsnetzes dar. Ihre Funktion erstreckt sich über jene der Verkehrserschließung von Quellen und Zielen innerhalb der Sellnergasse, wobei die Führung als Einbahn bislang aus der mangelnden Verfügbarkeit der für eine Verbreiterung erforderlichen Flächen resultiert. Ferner werden Teilbereiche als Abstellflächen für KFZ genutzt, wobei beidseits noch keine Gehsteige für den Fußgängerverkehr, in Folge der beengten Verhältnisse realisiert werden konnten. Durch die nunmehr gesetzten Maßnahmen können sowohl die Verkehrssicherheit als auch die Verkehrsabwicklung signifikant verbessert werden. Eine Änderung der Führung als Einbahn kann aus der Änderung der Örtlichen Raumordnungsprogrammes jedoch nicht abgeleitet werden kann. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die gegenständliche Änderung nicht Teil des aktuellen Verfahrens (GZ: 30603-20/1/F) ist – ihre Darstellung dient allein der Information -, sondern bereits im Zuge der ersten Auflage zur Gesamtüberarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes (GZ: BV-FWP 01-18) öffentlich aufgelegt hat, wobei hierzu keine Einwendungen seitens der Einschreiterin vorgebracht wurden.

Hinsichtlich der angeführten Widersprüche zwischen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan wird festgehalten, dass die Ausweisung der Widmungskategorien grundsätzlich im Flächenwidmungsplan erfolgt. Gem. §34 NÖROG 2014 i.d.g.F. ist der Bebauungsplan dem geänderten Örtlichen Raumordnungsprogramm anzupassen, wenn seine Festlegungen von der Änderung berührt werden. Die angesprochenen Widersprüche resultieren hierbei aus der in diesem Bereich bestehenden Blattschnittsituation, wobei die grundsätzliche Widmungsintensität klar aus dem Flächenwidmungsplan entnommen werden kann bzw. im Rahmen der Beschlussfassung eine Bereinigung der fehlenden Kennzeichnungen im Bebauungsplan vorgenommen wird.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme teilweise zu berücksichtigen.

Stellungnahme 74:

Renate und Gerhard Zit
Rudolf Reiter-Straße 12

2540 Bad Vöslau

Bezug

30603-20/1/F – Änderungspunkt 38

30603-20/1/B – Änderungspunkt III.C. – Festlegung von Baufluchtlinien

Betroffenen Liegenschaft(en)

.457 und 545/8, KG Vöslau

Sachverhalt

O.a. Partei beansprucht die Änderungen des Örtlichen Raumordnungsprogrammes sowie des Bebauungsplanes auf gegenständlicher Liegenschaft im Hinblick auf die Beschränkung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten in der Widmungskategorie „Bauland Wohngebiet“ sowie jener der baulichen Ausnutzbarkeit der hinteren Baufluchten im Bereich der ausgewiesenen Schutzzonen. Begründet wird dies damit, dass die Bestandsbebauung bereits vier Wohneinheiten aufweist und sohin der geplanten Beschränkung widerspricht bzw. ein Abtragen des Obergeschoßes implizieren würde. Ferner stellt diese auch im Hinblick auf die Beschränkung der baulichen Ausnutzbarkeit der hinteren Bauwiche, eine, unter Berücksichtigung der Größe der Liegenschaft und der Umgebungssituation, unverhältnismäßige Einschränkung bzw. Ungleichbehandlung dar.

Empfehlung

Tlw. Berücksichtigung

Erläuterung

Die gegenständliche Parzelle ist in der Rudolf Reiter-Straße nördlich des Stadtzentrums von Bad Vöslau gelegen und mit einer repräsentativen Villa sowie kleineren Nebengebäuden bebaut. Bei der Villa handelt es sich hierbei um ein. Mitte des 19. Jhdts von R. Reiter errichtetes. Zweigeschossiges Objekt, mit übergiebelten Seitenrisaliten, Erkern sowie fünf-achsigen Mittelteil. Der Umgebungsbereich wird ebenso durch zahlreiche weitere Villen und historische Bauten geprägt, wodurch insgesamt ein seltenes und schützenswertes Bauensemble besteht, ein Umstand der sich auch in den Festlegungen des Bebauungsplanes im Hinblick auf die ausgewiesenen Schutzzonen, „Kategorie II“ und „Kategorie III“ widerspiegelt.

Im Rahmen der Grundlagenforschung zur Gesamtüberarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes wurde zur Ermittlung der Verdichtungspotenziale im Gemeindegebiet von Bad Vöslau eine Dichte- und Strukturanalyse, auf Basis nachvollziehbarer und objektiver Lagekriterien, durchgeführt, welche im gegenständlichen Bereich in einer Grobabgrenzung eine erste generelle dbzgl. Eignung attestierte. Im Rahmen der Feinabgrenzung wurden die ermittelten Potenzialflächen unabhängig von einer etwaigen attestierten Eignung, hinsichtlich möglicher wesentlicher Widersprüche zur bestehenden Nutzungs- und Bebauungsstruktur, auch im Hinblick auf den Erhalt des strukturellen Charakters sowie des prägenden Orts- und Landschaftsbildes, untersucht. Für den gegenständlichen Standort wurde hierbei, ob der zentralen Lage, grundsätzlich eine entsprechende Lagegunst attestiert, aber dennoch zur Sicherung des strukturellen Charakters in diesem Bereich eine Beschränkung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten vorgesehen. Gemäß dem Adress-Gebäude und Wohnungsregister der Bundesanstalt „Statistik Austria“ sind für die gegenständliche Liegenschaft vier Wohneinheit rechtsgültig bewilligt, wobei die durchschnittliche Wohnungsgröße rd. 220m² beträgt. Wenngleich behördlich bewilligte Wohneinheiten durch eine Einschränkung der maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten gem. NÖROG 2014 i.d.g.F. nicht berührt werden, so erscheint nach neuerlicher Betrachtung eine solche im Hinblick auf die deutlich überdurchschnittliche Wohnungsgröße sowie das daraus resultierende Wohnungspotenzial innerhalb der bestehenden Gebäudehülle, ohne nennenswerte zusätzliche

Zubauten, jedoch nicht zielführend. Zudem ist auch unter Berücksichtigung der Festlegungen des Bebauungsplanes, welcher ohnedies, auch im Hinblick auf die Größe der Liegenschaft, nur mehr eine verhältnismäßig geringe bauliche Entwicklung ermöglicht sowie den Vorgaben und Bestimmungen der „Schutzzone“ – die gegenständliche Liegenschaft kommt innerhalb der Schutzzonekategorie „II“ zu liegen – die Sicherung des strukturellen Charakters des Siedlungsgebietes hinreichend gegeben, wodurch von einer zusätzlichen Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten abgesehen werden kann.

Zielsetzung der Beschränkung der baulichen Ausnutzbarkeit der hinteren Bauwiche ist es, wie auch im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan dargelegt, die Anordnung von Hauptgebäuden auf den Liegenschaften zu steuern und die rückwertigen, durchgrünten Blockinnenbereiche bzw. Liegenschaftsteile im Nahbereich von Gewässern und Verkehrstrassen von einer Bebauung, mit Ausnahme von Bauwerken bzw. baulichen Anlagen gem. §51 (2) NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F., freizuhalten, wobei es im gegenständlichen Bereich zu keiner Neuausweisung einer hinteren Bauflucht kommt, sondern bereits bestehende lediglich im Hinblick auf die o.a. Zielsetzungen in ihrer baulichen Ausnutzbarkeit beschränkt werden. Zur Vermeidung von redundanten Bebauungsvorschriften im Hinblick auf die Beschränkung der max. baulichen Ausnutzbarkeit von hinteren Bauwichen soll jedoch von einer absoluten Beschränkung abgesehen werden, da die in den Bebauungsvorschriften dbzgl. Vorgesehenen Bestimmungen („Abschnitt I“, Pkt. 1.10: Nebengebäude), unter Berücksichtigung der jeweiligen Liegenschaftsgröße, als ausreichend erachtet werden. Demzufolge können die Bestimmungen des „Abschnitt VI“, Pkt. 1.8. der Bebauungsvorschriften im Rahmen der Beschlussfassung entfallen.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme teilweise zu berücksichtigen.

Stellungnahme 75:

Villa Dorothea GmbH
Badner Straße 14
2540 Bad Vöslau

Bezug

30603-20/1/B – Änderungspunkt III.C. – Festlegung von Baufluchtlinien

Betroffenen Liegenschaft(en)

546/1, KG Vöslau

Sachverhalt

O.a. Partei beeinsprucht die Änderungen des Bebauungsplanes auf gegenständlicher Liegenschaft im Hinblick auf die Beschränkung der baulichen Ausnutzbarkeit der hinteren Baufluchten im Bereich der ausgewiesenen Schutzzone bzw. beantragt die Streichung der hinteren Baufluchtlinie. Begründet wird dies damit, dass in diesem Bereich mehrere Nebengebäude bestehen und diese nunmehr im Rahmen der Generalsanierung des Hauptgebäudes auch neu und attraktiv gestaltet werden sollen.

Empfehlung

Tlw. Berücksichtigung

Erläuterung

Die gegenständliche Parzelle ist in der Badner Straße nördlich des Stadtzentrums von Bad Vöslau gelegen und mit einer repräsentativen Villa sowie kleineren Nebengebäude bebaut. Bei dem Hauptgebäude handelt es sich hierbei um die Ende des 19. Jhdts von A. Buchinger erbaute „Villa Dorothea“, ein zwei-geschossiger kubistischer Baukörper mit drei-achsigem Mittelrisalit über einem gegiebelten Attikageschoß. Der Umgebungsbereich wird ebenso durch zahlreiche weitere Villen und historische Bauten geprägt, wobei dem Standort ob der Lage an einer der Hauptzufahrtsrelationen von Bad Vöslau besondere Bedeutung zukommt. Ein Umstand der sich auch in den Festlegungen des Bebauungsplanes im Hinblick auf die ausgewiesenen Schutzzonen, „Kategorie II“ und „Kategorie III“ widerspiegelt.

Zielsetzung der Beschränkung der baulichen Ausnutzbarkeit der hinteren Bauwiche ist es, wie auch im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan dargelegt, die Anordnung von Hauptgebäuden auf den Liegenschaften zu steuern und die rückwertigen, durchgrünten Blockinnenbereiche bzw. Liegenschaftsteile im Nahbereich von Gewässern und Verkehrstrassen von einer Bebauung, mit Ausnahme von Bauwerken bzw. baulichen Anlagen gem. §51 (2) NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F., freizuhalten, wobei es im gegenständlichen Bereich zu keiner Neuausweisung einer hinteren Bauflucht kommt, sondern bereits bestehende lediglich im Hinblick auf die o.a. Zielsetzungen in ihrer baulichen Ausnutzbarkeit beschränkt werden. Zur Vermeidung von redundanten Bebauungsvorschriften im Hinblick auf die Beschränkung der max. baulichen Ausnutzbarkeit von hinteren Bauwichen soll jedoch von einer absoluten Beschränkung abgesehen werden, da die in den Bebauungsvorschriften dbzgl. Vorgesehenen Bestimmungen („Abschnitt I“, Pkt. 1.10: Nebengebäude), unter Berücksichtigung der jeweiligen Liegenschaftsgröße, als ausreichend erachtet werden. Demzufolge können die Bestimmungen des „Abschnitt VI“, Pkt. 1.8. der Bebauungsvorschriften im Rahmen der Beschlussfassung entfallen. Ein Streichung bzw. Verlegung der gegenständlichen Baufluchtlinie an die hintere Grundstücksgrenze ist jedoch vor diesem Hintergrund nicht denkbar, allzumal rechtsgültig bewilligte Nebengebäude in ihrem Bestand jedenfalls geschützt sind bzw. auch eine Sanierung zulässig ist.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme teilweise zu berücksichtigen.

Stellungnahme 76:

Univ-Prof. Dr. Dr.h.c. Heimo Hofmeister
Rudolf Reiter-Straße 8
2540 Bad Vöslau

Bezug

30603-20/1/F – Änderungspunkt 38

Betroffenen Liegenschaft(en)

.457 und 545/8, KG Vöslau

Sachverhalt

O.a. Partei regt an die Änderungen des Örtlichen Raumordnungsprogrammes im Hinblick auf die Beschränkung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten in der Widmungskategorie „Bauland Wohngebiet“ im gegenständlichen Bereich zu überdenken. Begründet wird dies damit, dass bereits die Bestandsbebauung tlw. Mehr als zwei Wohneinheiten aufweist und sohin der geplanten Beschränkung widerspricht und ferner in der Beurteilung eine getrennte Betrachtung der einzelnen Villen, unter Berücksichtigung der Nutzflächen, im Hinblick auf eine Beschränkung der Anzahl der max. zulässigen Wohneinheiten, zielführender wäre.

Empfehlung
Berücksichtigung

Erläuterung

Die gegenständliche Parzelle ist in der Rudolf Reiter-Straße nördlich des Stadtzentrums von Bad Vöslau gelegen und mit einer repräsentativen Villa sowie kleineren Nebengebäuden bebaut. Beim Hauptgebäude handelt es sich hierbei um einen Ende des 19. Jhdts von R. Reiter errichteten zweigeschossigen Baukörper mit übergiebeltem Seitenrisalit und Ecktrum mit steilem Spitzdach. Der Umgebungsbereich wird ebenso durch zahlreiche weitere Villen und historische Bauten geprägt, wodurch insgesamt ein seltenes und schützenswertes Bauensemble besteht, ein Umstand der sich auch in den Festlegungen des Bebauungsplanes im Hinblick auf die ausgewiesenen Schutzzonen, „Kategorie II“ und „Kategorie III“ widerspiegelt.

Im Rahmen der Grundlagenforschung zur Gesamtüberarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes wurde zur Ermittlung der Verdichtungspotenziale im Gemeindegebiet von Bad Vöslau eine Dichte- und Strukturanalyse, auf Basis nachvollziehbarer und objektiver Lagekriterien, durchgeführt, welche im gegenständlichen Bereich in einer Grobabgrenzung eine erste generelle dbzgl. Eignung attestierte. Im Rahmen der Feinabgrenzung wurden die ermittelten Potenzialflächen unabhängig von einer etwaigen attestierten Eignung, hinsichtlich möglicher wesentlicher Widersprüche zur bestehenden Nutzungs- und Bebauungsstruktur, auch im Hinblick auf den Erhalt des strukturellen Charakters sowie des prägenden Orts- und Landschaftsbildes, untersucht. Für den gegenständlichen Standort wurde hierbei, ob der zentralen Lage, grundsätzlich eine entsprechende Lagegunst attestiert, aber dennoch zur Sicherung des strukturellen Charakters in diesem Bereich eine Beschränkung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten vorgesehen. Gemäß dem Adress-Gebäude und Wohnungsregister der Bundesanstalt „Statistik Austria“ sind für die gegenständliche Liegenschaft drei Wohneinheit rechtsgültig bewilligt, wobei die durchschnittliche Wohnungsgröße rd. 180m² beträgt. Wenngleich behördlich bewilligte Wohneinheiten durch eine Einschränkung der maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten gem. NÖ ROG 2014 i.d.g.F. nicht berührt werden, so erscheint nach neuerlicher Betrachtung eine solche im Hinblick auf die deutlich überdurchschnittliche Wohnungsgröße sowie das daraus resultierende Wohnungspotenzial innerhalb der bestehenden Gebäudehülle, ohne nennenswerte zusätzliche Zubauten, jedoch nicht zielführend. Zudem ist auch unter Berücksichtigung der Festlegungen des Bebauungsplanes, welcher ohnedies, auch im Hinblick auf die Größe der Liegenschaft, nur mehr eine verhältnismäßig geringe bauliche Entwicklung ermöglicht sowie den Vorgaben und Bestimmungen der „Schutzzonen“ – die gegenständliche Liegenschaft kommt innerhalb der Schutzzonenkategorie „II“ zu liegen – die Sicherung des strukturellen Charakters des Siedlungsgebietes hinreichend gegeben, wodurch von einer zusätzlichen Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten abgesehen werden kann.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme zu berücksichtigen.

Stellungnahme 77:

Dr. Abdul Nabi Jinniate
Fasangasse 27
2540 Bad Vöslau

Bezug

30603-20/1/B – Ohne Bezug

Betroffenen Liegenschaft(en)

1165, KG Vöslau

Sachverhalt

O.a. Partei beantragt die Erstreckung der Festlegungen des Bebauungsplanes auf die gesamte Liegenschaft. Darüber hinaus werden die geplanten Maßnahmen der Gesamtüberarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes sowie des Bebauungsplanes begrüßt.

Empfehlung

Keine Berücksichtigung

Erläuterung

Die gegenständliche Parzelle ist in der Fasangasse, östlich des Stadtzentrums von Bad Vöslau, im Nahbereich der Remise, gelegen und mit einem Hauptgebäude im südlichen Teil der Liegenschaft bebaut. Die Liegenschaft weist hierbei eine Fläche von rd. 3.000m² auf und erstreckt sich, bei einer Breite von rd. 17m, auf einer Länge von rd. 170m von der Fasangasse in Richtung Norden, wobei lediglich der südliche Teilbereich in einer Tiefe von rd. 40m eine Baulandwidmung aufweist. Für diesen Teilbereich sind im Bebauungsplan die Bebauungsdichte „d“ (Formel), die „offene“ Bauweise sowie die Bauklasse „I“ ausgewiesen. Die beantragte Ausdehnung der Festlegungen des Bebauungsplanes impliziert im Grunde daher eine Erweiterung der Baulandwidmung auf die gesamte Liegenschaft. Wenngleich eine Baulanderweiterung in diesem Bereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen ist, so wäre dies jedoch ohne gesamtheitliche Betrachtung bzw. Beurteilung, unter Einbeziehung der angrenzenden Liegenschaften, nicht zielführend. Ferner würde die beantragte Abänderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes eine wesentliche Änderung der derzeitigen Planungsgrundlage darstellen, weshalb, nachdem die gegenständliche Parzelle von den Maßnahmen des Änderungsverfahrens nur in Teilbereichen berührt wird, eine Abänderung des Flächenwidmung, im Zuge der Beschlussfassung, ohne öffentliche Auflage, nicht möglich ist.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

Stellungnahme 78:

Markus und Sabine Wildeis
Lerchengasse 19/1/2
2340 Mödling

Bezug

30603-20/1/B – Änderungspunkt III.B und C – Festlegung von Bebauungsdichten sowie Bauweisen sowie ohne Bezug

Betroffenen Liegenschaft(en)

.195, KG Gainfarn

Sachverhalt

O.a. Partei beansprucht die geplante Änderung der Festlegungen des Bebauungsplanes im Hinblick auf die verordneten Bauvorschriften. So wird einerseits die nunmehrige „Reduktion“ der Bebauungsdichte auf „60%“ (vorher unbeschränkt) als benachteiligend im Vergleich zur näheren Umgebungssituation gesehen und andererseits ein Beibehalten der Bauweise „s“ (Sonderbauweise) gefordert. Ferner werden die Anhebung der max. zulässigen Gebäudehöhe von „7m“ (dzt. „3-6m“) sowie eine Umwidmung von „Bauland Agrargebiet“ in „Bauland Wohngebiet“ ohne Beschränkung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten beantragt.

Empfehlung

Keine Berücksichtigung

Erläuterung

Die gegenständliche Parzelle ist in der Brunnngasse, im Kreuzungsbereich zur Breite Gasse bzw. Kottlingbrunnerstraße gelegen und mit einem ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhaus bebaut. Der Umgebungsbereich stellt sich hierbei in seiner Nutzungsstruktur relativ heterogen dar und weist neben einer klassischen Wohnnutzung auch noch mehrere landwirtschaftliche Betriebe (Haupt- oder Nebenerwerb) auf. Die dzt. Gebäudehöhe beläuft sich auf rd. „4-5m“, die Bebauungsdichte auf rd. „35%“. Ferner kommt die gegenständliche Liegenschaft innerhalb einer Schutzzone „Kategorie IV – Dörfliche Struktur“ zu liegen.

Wie dem Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan entnommen werden kann liegt eines der wesentlichsten Ziele der Gesamtüberarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes sowie des Bebauungsplanes in der Erhaltung der ortsbildprägenden schützenswerten Bausubstanz samt der ihr zugehörigen, strukturbedeutsamen Freiräume als hohes Identifikationspotential für die Bevölkerung. Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan sind, wie auch im gegenständlichen Bereich, u.a. „Schutzzone“ unterschiedlicher Kategorien mit differenzierten Bebauungsbestimmungen definiert, wobei größtenteils keine Festlegung im Hinblick auf Bebauungsdichten getroffen wurde. Die Zielsetzung dieser Festlegungen war es hierbei etwaige Umbauten bzw. Sanierungsmaßnahmen bei schützenswerten Gebäuden in den „Schutzzone“ Kategorie „I bis IV“ zur Gewährleistung eines größeren Gestaltungsspielraumes, auch im Hinblick auf die ohnedies bestehenden „Bebauungsvorschriften für Schutzzone“, nicht dem Regulativ der Bebauungsdichte zu unterwerfen. Die Bebauungshöhen wurden weiters überwiegend mit max. zulässigen Gebäudehöhen (von – bis Absolut-Werte) definiert. In den letzten Jahren zeigte sich allerdings, dass nicht zuletzt auch aufgrund struktureller Entwicklungen, der Druck auf die Siedlungsgebiete im Süden Wiens stark gestiegen ist und die Ausnutzung möglicher Bauvolumina immer öfters unter rein wirtschaftlicher Betrachtung des maximalen Ausbaugrades einer Liegenschaft und nicht unter dem Aspekt der Ortsbildverträglichkeit bzw. der Berücksichtigung der schützenswerten Bebauungsstruktur erfolgte. Nachdem mit den bestehenden Festlegungen, welche ebendiesen größeren Gestaltungsspielraum boten, das Ziel des Erhalts der schützenswerten Bausubstanz bzw. der Freiräume nicht mehr in ausreichendem Maße gewährleistet werden kann, sollen daher in diesen Bereichen zukünftig konkrete Bebauungsdichten bzw. –höhen festgelegt werden, welche sich am schützenswerten Baubestand orientieren.

Die gegenständliche Ausweisung von Bebauungsdichten folgt daher den Bestrebungen die „dörfliche Struktur“ des historischen Ortskerns von Gainfarn zu schützen und zu erhalten und stellt im Hinblick auf den dzt. Ausnutzungsgrad der Liegenschaft (rd. „35%“) keine unverhältnismäßige Einschränkung dar. Die vorgebrachte Benachteiligung der gegenständlichen Liegenschaft im Vergleich zur näheren Umgebung kann indes nicht nachvollzogen werden, allzumal auf den umliegenden Liegenschaften Bebauungsdichte von „40%“ bis max. „60%“ ausgewiesen werden. Vielmehr eröffnen die gegenständlichen Festlegungen in Verbindung mit der nunmehr geplanten geschlossenen Bebauungsweise einen mehr als ausreichenden Gestaltungsspielraum, darf doch gem. §49 Abs. 4 NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F. auf Eckbauplätzen die festgelegte Bebauungsdichte um bis zu 50% überschritten werden. In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass ein Festhalten an der Sonderbebauungsweise „s“ in Folge des Entfalls der gesetzlichen Möglichkeiten zur Definition und Ausweisung selbiger nicht mehr möglich ist.

Der beantragten Anhebung der max. zulässigen Gebäudehöhe kann ferner ebenso, unter dem Gesichtspunkt des Schutzes und Erhalts des strukturellen Charakters bzw. der dörflichen

Struktur, nicht stattgegeben werden, da einerseits auch in den Umgebungsbereichen idente oder auch geringere Bebauungshöhen ausgewiesen sind bzw. bestehen und andererseits der Gebäudebestand auf gegenständlicher Liegenschaft noch tlw. Deutlich unter den rechtsgültigen Festlegungen des Bebauungsplanes zu liegen kommt. Auch erscheint die vereinzelte Anhebung der max. zulässigen Bebauungshöhe ohne hinreichende Betrachtung und Untersuchung der Umgebungssituation nicht zielführend.

Hinsichtlich einer Widmungsänderung von „Bauland Agrargebiet“ in „Bauland Wohngebiet“ ist festzuhalten, dass eine solche, im Hinblick auf die weiterhin bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe bzw. sonstige über das Ausmaß von Haustieren hinausgehenden Tierhaltung, künftighin ein massives Konfliktpotenzial mit sich brächte. Darüber hinaus sind Bauwerke innerhalb der Widmungskategorie „Bauland Agrargebiet“, im Unterschied zum „Bauland Wohngebiet“ in ihrer Erscheinungsform in das Ortsbild und die dörfliche Struktur einzufügen, wodurch wiederum den Zielsetzungen und Intentionen der ausgewiesenen „Schutzzonen“ Rechnung getragen wird. Abschließend wird festgehalten, dass nachdem die gegenständliche Parzelle von den Maßnahmen des Änderungsverfahrens, abseits der Änderungen der Festlegungen des Bebauungsplanes nicht berührt wird, eine Abänderung der Flächenwidmung, im Zuge der Beschlussfassung, ohne öffentliche Auflage, nicht möglich ist.

Herr Gemeinderat Michael Riegler verlässt den Sitzungssaal.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

Ich beantrage, die in den vorbereitenden Ausschüssen einstimmig positiv vorbehandelten 84 Erledigungen zu den Stellungnahmen, nach den jeweiligen Empfehlungen, zu genehmigen.

Der Antrag wird nach einer Wortmeldung durch Frau GR Katrin Herzog einstimmig angenommen.

Herr Gemeinderat Michael Riegler betritt den Sitzungssaal.

B) Behandlung Stellungnahmen mehrheitlich im Bauausschuss angenommen bzw. abgelehnt (Nr. 69 PUNKT 10)

a) Stellungnahmen zu den Änderungspunkte 17, 23, 39 und 41

Da zu den Änderungspunkten 17, 23, 39, 41, jeweils mehrere inhaltlich meist gleichartige Stellungnahmen eingelangt sind, werden diese zusammen behandelt.

Je Änderungspunkt wird ein Beschluss gefasst.

Änderungspunkt 17 „Schlumbergerstraße 11-15“
BS in BW-2WE

0 – Amt der NÖ Landesregierung, Abt. RU7

In den Schlussfolgerungen des Gutachtens wurde folgendes festgehalten:

Die Änderung der Baulandwidmungsart wird grundsätzlich als sinnvoll erachtet. Die Einschränkung der Wohneinheiten ist nicht nachvollziehbar. Bei unbebauten Baulandflächen ist die Sicherstellung einer raschen Bebauung zwingend nachzuweisen.

Erläuterungen

Die gegenständlichen Parzellen sind in der Schlumberger Straße, nördlich des Stadtzentrums von Bad Vöslau gelegen und dzt. Unbebaut. Der Umgebungsbereich wird einerseits durch die großvolumigen Bauten des Kurzentrums geprägt, andererseits finden sich jedoch auch entlang der Schlumberger Straße mehrfach mehrgeschossige Wohnungsbauten. Die Schlumberger Straße bindet ferner im Süden an die Badner Straße an bzw. kann die Versorgungsgüter, als auch die Anbindung im öffentlichen Personennahverkehr als ausreichend für eine künftig Verdichtung erachtet werden, weshalb eine Aufnahme der gegenständlichen Flächen, als auch des Siedlungsgebietes Schlumberger Straße / Zieglerstraße / Badnerstraße insgesamt in die „Verdichtungszone“ gerechtfertigt erscheint. (siehe auch Stellungnahme ÄP 38)

Im Hinblick auf die besondere Lage im Nahbereich des Kurzzentrums sowie unter Berücksichtigung der Größe der Liegenschaften, welche nunmehr nach Entfall der Beschränkung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten, in Folge der Abänderung der Abgrenzung der Verdichtungszone gem. Örtlichen Entwicklungskonzept, die Errichtung von großvolumigen Wohnungsbauten ermöglichen würde, soll bis auf weiteres von der gegenständlichen Umwidmung abgesehen werden und auch im Hinblick auf die tlw. schützenswerte und kleinteilige Bestandsbebauung im Umgebungsbereich die städtebaulichen Rahmenbedingungen zur Entwicklung der Liegenschaften im Bebauungsplan grundsätzlich neu festgesetzt werden. In Anbetracht der hierbei zu erwartenden neuerlichen umfassenden Änderungen der bislang geplanten Festlegungen des Bebauungsplanes soll dies im Rahmen eines künftigen Änderungsverfahrens zum Örtlichen Raumordnungsprogramm sowie zum Bebauungsplan, inkl. erneuter öffentlicher Auflage, umgesetzt werden.

Empfehlung zur Beschlussfassung:

- Abänderung der „Verdichtungszone“ gem. Dichte- und Strukturanalyse und Aufnahme in das Örtliche Entwicklungskonzept zur Abgrenzung der innerstädtischen zentralen Entwicklungsbereiche mit ausreichend guter Versorgung
- Entfall der Umwidmung von „Bauland Sondergebiet – Kurzzentrum“ in „Bauland Wohngebiet“ bzw. Beibehaltung der dzt. Widmungssituation
-

Erledigung: Ich beantrage, die Empfehlung zur Beschlussfassung umzusetzen.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Stellungnahme 19:

DI Werner Vogl
 Haspingergasse 1
 1080 Wien

Bezug

30603-20/1/F – Änderungspunkt 17

Betroffene Liegenschaft(en)

335/3, KG Vöslau

Sachverhalt

O.a. Partei beansprucht die Ausweisung einer Beschränkung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten auf gegenständlicher Liegenschaft. Begründet wird dies damit, dass im Umgebungsbereich mehrfach Liegenschaften ohne Beschränkung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten bestehen.

Empfehlung

Keine Berücksichtigung

Erläuterung

In Folge der gutachterlichen Prüfung durch das Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten (RU7) kommt es zu Anpassungen der Abgrenzungen der „Verdichtungszone“ gem. der für die Beschränkung der max. Anzahl der Wohneinheiten zugrundeliegenden „Dichte- und Strukturanalyse“. Hierzu wird folgendes festgehalten: *„Die gegenständlichen Parzellen sind in der Schlumberger Straße, nördlich des Stadtzentrums von Bad Vöslau gelegen und dzt. Unbebaut. Der Umgebungsbereich wird einerseits durch die großvolumigen Bauten des Kurzzentrums geprägt, andererseits finden sich jedoch auch entlang der Schlumberger Straße mehrfach mehrgeschossige Wohnungsbauten. Die Schlumberger Straße bindet ferner im Süden an die Bader Straße an bzw. kann die Versorgungsgüte, als auch die Anbindung im öffentlichen Personennahverkehr als ausreichend für eine künftig Verdichtung erachtet werden, weshalb eine Aufnahme der gegenständlichen Flächen, als auch des Siedlungsgebietes Schlumberger Straße / Zieglerstraße / Badnerstraße insgesamt in die Verdichtungszone gerechtfertigt erscheint.“*

Im Hinblick auf die besondere Lage im Nahbereich des Kurzzentrums sowie unter Berücksichtigung der Größe der Liegenschaften, welche nunmehr nach Entfall der Beschränkung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten, in Folge der Abänderung der Abgrenzung der Verdichtungszone gem. Örtlichen Entwicklungskonzept, die Errichtung von großvolumigen Wohnungsbauten ermöglichen würde, soll bis auf weiteres von der gegenständlichen Umwidmung abgesehen werden und auch im Hinblick auf die tlw. Schützenswerte und kleinteilige Bestandsbebauung im Umgebungsbereich die städtebaulichen Rahmenbedingungen zur Entwicklung der Liegenschaften im Bebauungsplan grundsätzlich neu festgesetzt werden. In Anbetracht der hierbei zu erwartenden neuerlichen umfassenden Änderungen der bislang geplanten Festlegungen des Bebauungsplanes soll dies im Rahmen eines künftigen Änderungsverfahrens zum Örtlichen Raumordnungsprogramm sowie zum Bebauungsplan, inkl. Erneuter öffentlicher Auflage, umgesetzt werden.

Abschließend wird hierzu festgehalten, dass für eine Umwidmung von „Bauland Sondergebiet“ in „Bauland Wohngebiet“ auch künftighin die Vorlage eines Baulandmobilisierungsvertrag zwingend erforderlich ist.

Erläuterung: Ich beantrage, die Empfehlung nicht zu berücksichtigen.

Ich beantrage, die Empfehlungen zur Behandlung der Stellungnahme des Amtes der NÖ Landesregierung im Hinblick auf das Örtliche Entwicklungskonzept umzusetzen und die Stellungnahme 19 nicht zu berücksichtigen.

Weiters beantrage ich, den Änderungspunkt 17 in der Beschlussfassung entfallen zu lassen.

Für den Antrag stimmen 27 Mandatare (die 19 Mandatare der LISTE Flammer, die 3 Mandatare der SPÖ, die 4 Mandatare der ÖVP und Herr Gemeinderat Peter Gerstner, FPÖ).

Keine Gegenstimme.

Der Stimme enthalten sich 9 Mandatare (die 7 Mandatare der Grünen und die 2 Mandatare der NEOS).

Der Antrag wird somit mehrheitlich angenommen.

Änderungspunkt 23 „Franz Prendinger-Straße 8-16“
BS in BW und Vö

0 – Amt der NÖ Landesregierung, Abt. RU7

Umwidmung von „Bauland Sondergebiet – Pflichtschule/Kindergarten“ auf „Bauland Wohngebiet“, Verbreiterung der Erschließungsstraße

In den Schlussfolgerungen des Gutachtens wurde folgendes festgehalten:

Der Nachweis der Verfügbarkeit des neuen Wohnbaulandes ist als Umwidmungsvoraussetzung nachzuweisen.

Empfehlung zur Beschlussfassung:

Der Beschlussfassung wird ein Baulandsicherungsvertrag beigefügt.

Erledigung: Ich beantrage, die Empfehlung zur Beschlussfassung umzusetzen.

In einer Wortmeldung verliert Herr GR Peter Gerstner die Begründung für einen von ihm hiermit eingebrachten Gegenantrag.

Frau Stadtrat Dr. Eva Mückstein schließt sich inhaltlich an.

Herr StR DI Harald Oissner erläutert die Vorgangsweise.

Herr GR Peter Gerstner stellt folgenden Gegenantrag:

Es wird beantragt, auch für das gegenständliche Grundstück die Widmung an die Umgebung anzupassen und die Widmung „Bauklasse I“ zu belassen und wie bei allen anderen Grundstücken auch für dieses Grundstück die Widmung „2WE“ vorzuschreiben. Der bestehende Fuß- und Radweg soll erhalten bleiben.

Für diesen Antrag stimmen 14 Mandatare (die 7 Mandatare der GRÜNEN, die 4 Mandatare der ÖVP, die 2 Mandatare der NEOS und Herr Gemeinderat Peter Gerstner, FPÖ).

Gegen den Antrag stimmen 22 Mandatare (die 19 Mandatare der LISTE Flammer und die 3 Mandatare der SPÖ).

Der Gegenantrag ist somit abgelehnt.

Daraufhin erfolgt die Abstimmung über den ursprünglichen Antrag:

Für den Antrag stimmen 22 Mandatare (die 19 Mandatare der LISTE Flammer und die 3 Mandatare der SPÖ).

Gegen den Antrag stimmen 14 Mandatare (die 7 Mandatare der Grünen, die 4 Mandatare der ÖVP, die 2 Mandatare der NEOS und Herr Gemeinderat Peter Gerstner (FPÖ)).

Der Antrag wird somit mehrheitlich angenommen.

Stellungnahme 37:

Ing. Werner Willimek
2540 Bad Vöslau

Bezug

30603-20/1/F – Änderungspunkt 23

Betroffenen Liegenschaft(en)

660/3, KG Gainfarn

Sachverhalt

O.a. Partei ist Anrainerin in der Franz Prendinger-Straße und spricht sich gegen die Verbreiterung des Zufahrtsweges zum Kindergarten Gerichtsweg aus. Ferner werden Bedenken hinsichtlich einer zunehmenden Oberflächenversiegelung durch Neubauten, auch im Hinblick auf die im Örtlichen Entwicklungskonzept „angestrebte“ Einwohnerzahl vorgebracht.

Empfehlung

Keine Berücksichtigung

Erläuterung

Wie dem Erläuterungsbericht zum Flächenwidmungsplan entnommen werden kann, waren die gegenständliche Liegenschaft sowie die östlich angrenzende Parzelle Nr. 667/5 in der Vergangenheit als Vorhaltefläche für die Errichtung eines Kindergartens bzw. einer Schule in der Widmungskategorie „Bauland Sondergebiet“ gewidmet. In Folge der Errichtung eines neuen Kindergartens im Bereich des Sonnenblumenweges besteht im gegenständlichen Bereich nur mehr ein reduzierter Bedarf an Erweiterungsflächen. Da die gegenständlichen Flächen nur zum Teil im Eigentum der Stadtgemeinde Bad Vöslau stehen wurden im Einvernehmen mit dem zweiten Eigentümer die Liegenschaften zusammengeführt und einer neuen Ost/Westlaufenden Teilung unterzogen (Teilungsplan liegt vor). Der nördliche Teilbereich, welcher nunmehr im Eigentum der Stadtgemeinde steht soll hierbei weiterhin als mögliche Erweiterungsfläche für den angrenzenden Kindergarten bestehen bleiben, der südliche Bereich hingegen entsprechend der umgebenden Nutzungssituation als „Bauland Wohngebiet“ ausgewiesen werden. Um auch künftighin eine funktionsgerechte Verkehrserschließung dieser Erweiterungsflächen sicherzustellen, in Verbindung mit etwaigen Abtretungsverpflichtungen, ist eine widmungsmäßig entsprechende Verbreiterung ebendieser Verkehrsfläche unbedingt erforderlich, wobei dies eine Ausgestaltung als „Spielstraße“ bzw. „verkehrsberuhigte Zone“ nicht ausschließt, allzumal in diesem Zusammenhang im südlichen Bereich auch die Ausweisung eines „Verbots zur Errichtung von Ein- und Ausfahrten“ im Bebauungsplan erfolgt.

Bezüglich der geäußerten Bedenken hinsichtlich einer zunehmenden Oberflächenversiegelung ist festzuhalten, dass gem. den Zielsetzungen und Intentionen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes mehrfach Maßnahmen gesetzt werden, um eine übermäßige Verdichtung im Siedlungsgebiet von Bad Vöslau hintanzuhalten. So erfolgt einerseits eine großflächige Beschränkung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten in der Widmungskategorie „Bauland Wohngebiet“, auf Basis einer umfassenden Dichte- und Strukturanalyse, und werden andererseits zusätzliche Baufluchtlinien sowie eine Beschränkung des Ausmaßes zulässiger Nebengebäude verordnet.

Ferner handelt es sich bei der im Örtlichen Entwicklungskonzept definierten Einwohnerzahl um eine Obergrenze (Haupt- und Nebenwohnsitz) des Bevölkerungszuwachses und keine „angestrebte“ Einwohnerzahl. Ausgehend von einer dzt. Bevölkerungszahl von rd. 14.200 Einwohnern entspräche dies bis zum Jahr 2033 einem Zuwachs von durchschnittlich etwa 140 Personen pro Jahr, welcher wiederum tlw. Deutlich unter den Zuwachsraten vergangener Jahre zu liegen kommt.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

Für den Antrag stimmen 22 Mandatare (die 19 Mandatare der LISTE Flammer und die 3 Mandatare der SPÖ).

Gegen den Antrag stimmen 14 Mandatare (die 7 Mandatare der Grünen, die 4 Mandatare der ÖVP, die 2 Mandatare der NEOS und Herr Gemeinderat Peter Gerstner, FPÖ).

Der Antrag wird somit mehrheitlich angenommen.

Stellungnahme 66:

Verfasserin

FPÖ Bad Vöslau
Parteiobmann Peter Gerstner
Breite Gasse 34
2540 Bad Vöslau

Bezug

30603-20/1/F – Änderungspunkte 23
Ohne Bezug

Betroffenen Liegenschaft(en)

660/3 und 667/5 KG Gainfarn

Sachverhalt

O.a. Partei beantragt Abänderungen der Festlegungen des Örtlichen Raumordnungsprogrammes sowie des Bebauungsplanes. Die Anhebung der max. zulässigen Bebauungshöhe in Teilen der Franz Prendinger-Straße bzw. Verbreiterung des Zufahrtsweges werden beansprucht.

Empfehlung

Keine Berücksichtigung

Erläuterung

Im Rahmen der Grundlagenforschung zur Gesamtüberarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes wurde zur Ermittlung der Verdichtungspotenziale im Gemeindegebiet von Bad Vöslau eine Dichte- und Strukturanalyse, auf Basis nachvollziehbarer und objektiver Lagekriterien, durchgeführt, welche im gegenständlichen Bereich grundsätzlich, insb. Ob der Nähe zu hochrangigen Verkehrswegen sowie einer überdurchschnittlichen Versorgungsgüte, eine ausreichende dbzgl. Eignung attestierte. Die Anhebung der Bauklasse von „I“ auf „I,II“ folgt hierbei den Intentionen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes sowie den Zielsetzungen der Landesplanung und schafft, im Umkehrschluss, zur Beschränkung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten, Spielräume für eine Verdichtung in Bereichen hoher Lagegunst, auch im Hinblick auf eine effiziente Nutzung der vorhandenen Ressourcen. Ausgehend vom Baubestand entlang der Wiener Neustädter Straße wird so ein struktureller Übergang in die westlichen Einfamilienhaus-Gebiete geschaffen, wobei die gegenständliche Maßnahme im Endeffekt lediglich die Errichtung eines zusätzlichen Geschoßes, im Vergleich zur Bestandssituation, ermöglicht und so im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild keine wesentlichen negativen Auswirkungen erwarten lässt. Die gegebene Bautätigkeit der letzten Jahre zeigt hierbei, dass auch ein entsprechender Bedarf nach adäquatem Wohnraum in Bad Vöslau besteht, wobei dbzgl. In den kommenden Jahren mit keiner Trendumkehr zu rechnen ist. Hinsichtlich der Schaffung von „günstigem Wohnraum“ wurden in der Vergangenheit bzw. werden auch zukünftig seitens der Stadtgemeinde entsprechende Anreize, insb. Für geförderte Wohnbauprojekte, gesetzt, wobei die Nachfrage nicht ausschließlich auf diesem Wege gedeckt werden kann. Auch würde eine umfassende Beschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten, speziell in Bereichen mit hoher Lagegunst, zu einer Verknappung des Wohnungsangebotes sowie in weiterer Folge zu steigenden Kaufpreisen bzw. Mieten führen.

Hinsichtlich der Verbreiterung des Zufahrtsweges wird festgehalten, dass wie dem Erläuterungsbericht zum Flächenwidmungsplan entnommen werden kann, die gegenständliche Liegenschaft sowie die östlich angrenzende Parzelle Nr. 667/5 in der Vergangenheit als Vorhaltefläche für die Errichtung eines Kindergartens bzw. einer Schule in der Widmungskategorie „Bauland Sondergebiet“ gewidmet waren. In Folge der Errichtung eines neuen Kindergartens im Bereich des Sonnenblumenweges besteht im gegenständlichen Bereich nunmehr ein reduzierter Bedarf an Erweiterungsflächen. Da die gegenständlichen Flächen nur zum Teil im Eigentum der Stadtgemeinde Bad Vöslau stehen wurden im Einvernehmen mit dem zweiten Eigentümer die Liegenschaften zusammengeführt und einer neuen Ost/Westlaufenden Teilung unterzogen (Teilungsplan liegt vor). Der nördliche Teilbereich, welcher nunmehr im Eigentum der Stadtgemeinde steht soll hierbei weiterhin als mögliche Erweiterungsfläche für den angrenzenden Kindergarten bestehen bleiben, der südliche Bereich hingegen entsprechend der umgebenden Nutzungssituation als „Bauland Wohngebiet“ ausgewiesen werden. Um auch künftig eine funktionsgerechte Verkehrserschließung dieser Erweiterungsflächen sicherzustellen, in Verbindung mit etwaigen Abtretungsverpflichtungen, ist eine widmungsmäßig entsprechende Verbreiterung ebendieser Verkehrsfläche unabdingbar, wobei dies eine Ausgestaltung als „Spielstraße“ bzw. „verkehrsberuhigte Zone“ nicht ausschließt, allzumal in diesem Zusammenhang im südlichen Bereich auch die Ausweisung eines „Verbots zur Errichtung von Ein- und Ausfahrten“ im Bebauungsplan erfolgt, wodurch eine Nutzung als Zufahrt für ein etwaiger Wohnbauprojekt nicht zulässig ist.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

Stellungnahme 69:

Sammelstellungnahme „Paket A“
315 unterzeichnende Personen

PUNKT 11: Franz Prendinger-StraßeBezug

30603-20/1/F – Änderungspunkt 23
30603-20/1/B – Änderungspunkt III.A

Betroffenen Liegenschaft(en)

660/3 und 667/5, KG Gainfarn

Sachverhalt

Die o.a. Einschreiter sprechen sich gegen die Anhebung der Bebauungsdichte im Bereich der Franz Prendinger-Straße, in Zusammenhang mit der Errichtung einer geplanten Wohnhausanlage sowie die Verbreiterung des Zufahrtsweges zum Kindergarten „Gerichtsweg“ aus. Es wird daher ersucht die Bauklasse „I“ beizubehalten und die max. zulässige Anzahl der Wohneinheiten zu beschränken.

Empfehlung

Keine Berücksichtigung

Erläuterung

Im Rahmen der Grundlagenforschung zur Gesamtüberarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes wurde zur Ermittlung der Verdichtungspotenziale im Gemeindegebiet von Bad Vöslau eine Dichte- und Strukturanalyse, auf Basis nachvollziehbarer und objektiver Lagekriterien, durchgeführt, welche im gegenständlichen Bereich grundsätzlich, insb. Ob der Nähe zu hochrangigen Verkehrswegen sowie einer überdurchschnittlichen Versorgungsgüte, eine ausreichende dbzgl. Eignung attestierte. Die Anhebung der Bauklasse von „I“ auf „I,II“ folgt hierbei den Intentionen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes sowie den Zielsetzungen der Landesplanung und schafft, im Umkehrschluss, zur Beschränkung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten, Spielräume für eine Verdichtung in Bereichen hoher Lagegunst, auch im Hinblick auf eine effiziente Nutzung der vorhandenen Ressourcen. Ausgehend vom Baubestand entlang der Wiener Neustädter Straße wird so ein struktureller Übergang in die westlichen Einfamilienhaus-Gebiete geschaffen, wobei die gegenständliche Maßnahme im Endeffekt lediglich die Errichtung eines zusätzlichen Geschoßes, im Vergleich zur Bestandssituation, ermöglicht und so im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild keine wesentlichen negativen Auswirkungen erwarten lässt. Die gegebene Bautätigkeit der letzten Jahre zeigt hierbei, dass auch ein entsprechender Bedarf nach adäquatem Wohnraum in Bad Vöslau besteht, wobei dbzgl. In den kommenden Jahren mit keiner Trendumkehr zu rechnen ist. Hinsichtlich der Schaffung von „günstigem Wohnraum“ wurden in der Vergangenheit bzw. werden auch zukünftig seitens der Stadtgemeinde entsprechende Anreize, insb. Für geförderte Wohnbauprojekte, gesetzt, wobei die Nachfrage nicht ausschließlich auf diesem Wege gedeckt werden kann. Auch würde eine umfassende Beschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten, speziell in Bereichen mit hoher Lagegunst, zu einer Verknappung des Wohnungsangebotes sowie in weiterer Folge zu steigenden Kaufpreisen bzw. Mieten führen.

Hinsichtlich der Verbreiterung des Zufahrtsweges wird festgehalten, dass wie dem Erläuterungsbericht zum Flächenwidmungsplan entnommen werden kann, die gegenständliche

Liegenschaft sowie die östlich angrenzende Parzelle Nr. 667/5 in der Vergangenheit als Vorhaltefläche für die Errichtung eines Kindergartens bzw. einer Schule in der Widmungskategorie „Bauland Sondergebiet“ gewidmet waren. In Folge der Errichtung eines neuen Kindergartens im Bereich des Sonnenblumenweges besteht im gegenständlichen Bereich nunmehr ein reduzierter Bedarf an Erweiterungsflächen. Da die gegenständlichen Flächen nur zum Teil im Eigentum der Stadtgemeinde Bad Vöslau stehen wurden im Einvernehmen mit dem zweiten Eigentümer die Liegenschaften zusammengelegt und einer neuen Ost/Westlaufenden Teilung unterzogen (Teilungsplan liegt vor). Der nördliche Teilbereich, welcher nunmehr im Eigentum der Stadtgemeinde steht soll hierbei weiterhin als mögliche Erweiterungsfläche für den angrenzenden Kindergarten bestehen bleiben, der südliche Bereich hingegen entsprechend der umgebenden Nutzungssituation als „Bauland Wohngebiet“ ausgewiesen werden. Um auch künftighin eine funktionsgerechte Verkehrserschließung dieser Erweiterungsflächen sicherzustellen, in Verbindung mit etwaigen Abtretungsverpflichtungen, ist eine widmungsmäßig entsprechende Verbreiterung ebendieser Verkehrsfläche unabdingbar, wobei dies eine Ausgestaltung als „Spielstraße“ bzw. „verkehrsberuhigte Zone“ nicht ausschließt, allzumal in diesem Zusammenhang im südlichen Bereich auch die Ausweisung eines „Verbots zur Errichtung von Ein- und Ausfahrten“ im Bebauungsplan erfolgt, wodurch eine Nutzung als Zufahrt für ein etwaiges Wohnbauprojekt nicht zulässig ist.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

Ich beantrage, die Empfehlungen zur Behandlung der Stellungnahme des Amtes der NÖ Landesregierung umzusetzen, sowie die Stellungnahmen 66, 69 PUNKT 11, nicht zu berücksichtigen.

Für den Antrag stimmen 22 Mandatare (die 19 Mandatare der LISTE Flammer und die 3 Mandatare der SPÖ):

Gegen den Antrag stimmen 14 Mandatare (die 7 Mandatare der Grünen, die 4 Mandatare der ÖVP, die 2 Mandatare der NEOS und Herr GR Peter Gerster, FPÖ).

Der Antrag ist somit mehrheitlich angenommen.

Änderungspunkt 39 „Grünland – Freihalteflächen, KG Vöslau, Gainfarn, Großbau“
Gfrei – Festlegung von Nutzungsfunktionen, Streichung der Trassen zur Umfahrung der Ortsteile Gainfarn und Großbau

Stellungnahme 13:

Peter Selb
Florastraße 23
2540 Bad Vöslau

Bezug

30603-20/1/F – Änderungspunkt 39

Betroffenen Liegenschaft(en)

-

Sachverhalt

O.a. Partei urgiert die Freihalteflächen zu den projektierten Trassen zur Umfahrung von Gainfarn und Großau nicht zu streichen und im Örtlichen Raumordnungsprogramm zu belassen. Hierzu werden u.a. das erhöhte Verkehrsaufkommen, insbesondere im LKW-Verkehr, die steigenden Bevölkerungszahlen sowie der Schutz der ortsansässigen EinwohnerInnen angeführt.

Empfehlung

Keine Berücksichtigung

Erläuterung

Wie seitens des Einschreiters umfassend dargelegt laufen die Planungen zu einer Umfahrung von Gainfarn und Großau seit mittlerweile über 30 Jahre und wurden hierbei mehrfach Evaluierungen unterzogen bzw. in div. Studien untersucht. Die Planungen erfolgten hierbei durch die Abteilung Landesstraßenplanung des Amtes der NÖ Landesregierung, wobei nach derzeitigem Stand dbzgl. Weder konkrete Planungsvorhaben bestehen, noch ein Landesstraßenplanungsgebiet im gegenständlichen Bereich verordnet wurde. Seitens der Stadtgemeinde wurden den damaligen Planungen dabei insofern Rechnung getragen, als dass die potenziellen Trassen durch die Ausweisung der Widmungskategorie „Grünland Freihaltefläche“ von jeglicher Bebauung freigehalten wurden. Bedingt durch laufende Änderung der Planungsgrundlagen, u.a. durch die Eröffnung der Autobahnanschlussstellen „Kottingbrunn“ und „Bad Vöslau“, wurde im Jahr 2013 durch das Amt der NÖ Landesregierung eine Studie beauftragt, welche die Untersuchung und Evaluierung der Zweckmäßigkeit sowie eine „Kosten-Nutzen-Rechnung“ bzw. das „Entlastungspotenzial“ der geplanten Umfahrungen zum Inhalt hatte. Diese Studie, welche durch das Kuratorium für Verkehrssicherheit, die Abteilung Landesstraßenplanung sowie das ZT-Büro Retter und Partner erstellt wurde, zeigte hierbei, dass durch die neuen Verkehrsstrassen keine wesentliche Entlastung des Zentrumsbereiches von Bad Vöslau zu erreichen ist, sondern vielmehr durch Verlagerungseffekt von der Triestingtalbundesstraße B18 sowie der Helenentalbundesstraße B210 Verkehr anziehen und in weiterer Folge mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen im Gemeindegebiet von Bad Vöslau zu rechnen wäre. Darüber hinaus ist in diesem Zusammenhang festzuhalten, dass der Großteil der ehemals geplanten Verkehrsstrassen innerhalb von Pflegezonen des „Biosphärenpark Wienerwald“ zu liegen kommen und dem sensiblen und schützenswerten Natur- und Freiraum der „Gainfarn Bucht“ ein erhöhter Stellenwert einzuräumen ist. Ferner stellt der Entfall der ausgewiesenen „Grünland-Freihalteflächen“ ebenso kein Präjudiz im Hinblick auf eine etwaige Realisierung einer möglichen Umfahrungsstraße dar, wie ein Festhalten an der Ausweisung die Chancen auf selbige nicht erhöht. Die dbzgl. Planungen erfolgen ausschließlich durch das Amt der NÖ Landesregierung, anhand objektiver und fachlicher Kriterien, unter Berücksichtigung betroffener Gemeinden sowie einem sorgsamem und nachhaltigen Einsatz der finanziellen Mittel. Die nunmehr gesetzten Maßnahmen bilden daher den dzt. Gegebenen und auch in den nächsten Jahren zu erwarteten Planungsstand ab, in welchem von keiner zeitnahen Realisierung einer Umfahrungsstraße auszugehen ist. (siehe auch Stellungnahme Nr. 12 – Amt der NÖ Landesregierung)

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

Herr Gemeinderat Alexander Laimer-Netsch erläutert in einer Wortmeldung die Gründe für seinen Abänderungsantrag.

Herr Stadtrat Wolfgang Reiterer (SPÖ) und Herr GR Peter Gerstner (FPÖ) schließen sich inhaltlich an.

Nach einer weiteren Wortmeldung durch Herrn Stadtrat Karl Lielacher bringt Herr Gemeinderat Alexander Laimer-Netsch folgenden Abänderungsantrag ein:

Der Gemeinderat möge beschließen, dass die Freihalteflächen für die Umfahrungsstraße vorerst erhalten bleiben, ein externes Expertenteam für die Zusammenarbeit mit der Monitoringgruppe engagiert wird und in einem Prozess auf Entlastungspotential geprüft wird. Sollte das Studienergebnis den Nutzen nicht erkennen, sollen die Freihalteflächen gestrichen werden.

Für den Antrag stimmen 6 Mandatare (die 2 Mandatare der NEOS, die 3 Mandatare der SPÖ und Herr Gemeinderat Peter Gerstner (FPÖ).

Gegen den Antrag stimmen 30 Mandatare (die 19 Mandatare der LISTE Flammer, die 7 Mandatare der Grünen und die 4 Mandatare der ÖVP).

Der Abänderungsantrag ist somit abgelehnt.

Daraufhin kommt der ursprüngliche Antrag zur Abstimmung.

Für den Antrag stimmen 30 Mandatare (die 19 Mandatare der LISTE Flammer, die 7 Mandatare der Grünen und die 4 Mandatare der ÖVP).

Gegen den Antrag stimmen 6 Mandatare (die 3 Mandatare der SPÖ, die 2 Mandatare der NEOS und Herr Gemeinderat Peter Gerstner, FPÖ).

Der Antrag wird somit mehrheitlich angenommen.

Stellungnahme 39:

Josef Zottl
Wiener Neustädter Straße 89
2540 Bad Vöslau

Bezug

30603-20/1/F – Änderungspunkt 39

Betroffenen Liegenschaft(en)

-

Sachverhalt

O.a. Partei urgiert die „Freihalteflächen“ zu den projektierten Trassen zur Umfahrung von Gainfarn und Großau nicht zu streichen und im Örtlichen Raumordnungsprogramm zu belassen. Hierzu werden u.a. das erhöhte Verkehrsaufkommen, insbesondere im LKW-Verkehr, die steigenden Bevölkerungszahlen sowie der Schutz der ortsansässigen EinwohnerInnen angeführt.

Empfehlung

Keine Berücksichtigung

Erläuterung

Die Planungen zu einer Umfahrung von Gainfarn und Großau laufen seit mittlerweile über 30 Jahren und wurden hierbei mehrfach Evaluierungen unterzogen bzw. in div. Studien untersucht. Sie erfolgten hierbei durch die Abteilung Landesstraßenplanung des Amtes der NÖ

Landesregierung, wobei nach derzeitigem Stand dbzgl. Weder konkrete Planungsvorhaben bestehen, noch ein Landesstraßenplanungsgebiet im gegenständlichen Bereich verordnet wurde. Seitens der Stadtgemeinde wurden den damaligen Planungen dabei insofern Rechnung getragen, als dass die potenziellen Trassen durch die Ausweisung der Widmungskategorie „Grünland Freihaltefläche“ von jeglicher Bebauung freigehalten wurden. Bedingt durch laufende Änderungen der Planungsgrundlagen, u.a. durch die Eröffnung der Autobahnanschlussstellen „Kottingbrunn“ und „Bad Vöslau“, wurde im Jahr 2013 durch das Amt der NÖ Landesregierung eine Studie beauftragt, welche die Untersuchung und Evaluierung der Zweckmäßigkeit sowie eine „Kosten-Nutzen-Rechnung“ bzw. das „Entlastungspotenzial“ der geplanten Umfahrungen zum Inhalt hatte. Diese Studie, welche durch das Kuratorium für Verkehrssicherheit, die Abteilung Landesstraßenplanung sowie das ZT-Büro Retter und Partner erstellt wurde, zeigte hierbei, dass durch die neuen Verkehrsstrassen keine wesentliche Entlastung des Zentrumsbereiches von Bad Vöslau zu erreichen ist, sondern vielmehr durch Verlagerungseffekt von der Triestingtalbundesstraße B18 sowie der Helenentalbundesstraße B210 Verkehr anziehen und in weiterer Folge mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen im Gemeindegebiet von Bad Vöslau zu rechnen wäre. Darüber hinaus ist in diesem Zusammenhang festzuhalten, dass der Großteil der ehemals geplanten Verkehrsstrassen nunmehr innerhalb von Pflegezonen des „Biosphärenpark Wienerwald“ zu liegen kommen und dem sensiblen und schützenswerten Natur- und Freiraum der „Gainfarner Bucht“ ein erhöhter Stellenwert einzuräumen ist. Ferner stellt der Entfall der ausgewiesenen „Grünland-Freihalteflächen“ ebenso kein Präjudiz im Hinblick auf eine etwaige Realisierung einer möglichen Umfahrungsstraße dar, wie ein Festhalten an der Ausweisung die Chancen auf selbige nicht erhöht. Die dbzgl. Planungen erfolgen ausschließlich durch das Amt der NÖ Landesregierung, anhand objektiver und fachlicher Kriterien, unter Berücksichtigung betroffener Gemeinden sowie einem sorgsamem und nachhaltigen Einsatz der finanziellen Mittel. Die nunmehr gesetzten Maßnahmen bilden daher den dzt. Gegebenen und auch in den nächsten Jahren zu erwartenden Planungsstand ab, in welchem von keiner zeitnahen Realisierung einer Umfahrungsstraße auszugehen ist. (siehe auch Stellungnahme Nr. 12 – Amt der NÖ Landesregierung)

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

Stellungnahme 41:

Franz Witasek
Wiener Neustädter Straße 73
2540 Bad Vöslau

Bezug

30603-20/1/F – Änderungspunkt 39

Betroffenen Liegenschaft(en)

-

Sachverhalt

O.a. Partei urgiert die Freihalteflächen zu den projektierten Trassen zur Umfahrung von Gainfarn und Großau nicht zu streichen und im Örtlichen Raumordnungsprogramm zu belassen. Hierzu werden u.a. das erhöhte Verkehrsaufkommen, insbesondere im LKW-Verkehr, die steigenden Bevölkerungszahlen sowie der Schutz der ortsansässigen EinwohnerInnen angeführt.

Empfehlung

Keine Berücksichtigung

Erläuterung

Wie seitens des Einschreiters dargelegt, laufen die Planungen zu einer Umfahrung von Gainfarn und Großau seit mittlerweile über 30 Jahren und wurden hierbei mehrfach Evaluierungen unterzogen bzw. in div. Studien untersucht. Die Planungen erfolgten hierbei durch die Abteilung Landesstraßenplanung des Amtes der NÖ Landesregierung, wobei nach derzeitigem Stand dbzgl. Weder konkrete Planungsvorhaben bestehen, noch ein Landesstraßenplanungsgebiet im gegenständlichen Bereich verordnet wurde. Seitens der Stadtgemeinde wurden den damaligen Planungen dabei insofern Rechnung getragen, als dass die potenziellen Trassen durch die Ausweisung der Widmungskategorie „Grünland Freihaltefläche“ von jeglicher Bebauung freigehalten wurden. Bedingt durch laufende Änderungen der Planungsgrundlagen, u.a. durch die Eröffnung der Autobahnanschlussstellen „Kottingbrunn“ und „Bad Vöslau“, wurde im Jahr 2013 durch das Amt der NÖ Landesregierung eine Studie beauftragt, welche die Untersuchung und Evaluierung der Zweckmäßigkeit sowie eine „Kosten-Nutzen-Rechnung“ der geplanten Umfahrungen zum Inhalt hatte. Diese Studie zeigte hierbei, dass durch die neuen Verkehrsstrassen keine wesentliche Entlastung des Zentrumsbereiches von Bad Vöslau zu erreichen ist, sondern vielmehr durch Verlagerungseffekt von der Triestingtalbundesstraße B18 sowie der Helenentalbundesstraße B210 Verkehr anziehen und in weiterer Folge mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen im Gemeindegebiet von Bad Vöslau zu rechnen wäre. Darüber hinaus ist in diesem Zusammenhang festzuhalten, dass der Großteil der ehemals geplanten Verkehrsstrassen nunmehr innerhalb von Pflegezonen des „Biosphärenpark Wienerwald“ zu liegen kommen und dem sensiblen und schützenswerten Natur- und Freiraum der „Gainfarnen Bucht“ ein erhöhter Stellenwert einzuräumen ist. Ferner stellt der Entfall der ausgewiesenen „Grünland-Freihalteflächen“ ebenso kein Präjudiz im Hinblick auf eine etwaige Realisierung einer möglichen Umfahrungsstraße dar, wie ein Festhalten an der Ausweisung die Chancen auf selbige nicht erhöht. Die dbzgl. Planungen erfolgen ausschließlich durch das Amt der NÖ Landesregierung, anhand objektiver und fachlicher Kriterien, unter Berücksichtigung betroffener Gemeinden sowie einem sorgsamem und nachhaltigen Einsatz der finanziellen Mittel. Die nunmehr gesetzten Maßnahmen bilden daher den dzt. Gegebenen und auch in den nächsten Jahren zu erwartenden Planungsstand ab, in welchem von keiner zeitnahen Realisierung einer Umfahrungsstraße auszugehen ist. (siehe auch Stellungnahme Nr. 12 – Amt der NÖ Landesregierung)

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

Stellungnahme 58:

Johann Goißer
Berndorfer Straße 2
2540 Bad Vöslau

Bezug

30603-20/1/F – Änderungspunkt 39

Betroffenen Liegenschaft(en)

-

Sachverhalt

O.a. Partei ersucht die Kenntlichmachung potenzieller Trassen der Umfahrung Gainfarn-Großau zu streichen.

Empfehlung

Kenntnisnahme

Erläuterung

Wie im Erläuterungsbericht zur Gesamtüberarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes dargelegt werden im Rahmen des gegenständlichen Änderungsverfahrens die ausgewiesenen „Grünland Freihalteflächen“ im Bereich der ehemals geplanten Trassen zur Umfahrung der Ortsteile Gainfarn und Großau, in Folge einer fehlenden Realisierungsperspektive, auch von Seiten des Amtes der NÖ Landesregierung gestrichen. Die Kenntlichmachung der Trassenverläufe, welche indes keine verbindliche Festlegung des Flächenwidmungsplanes mit rechtlicher Konsequenz darstellt, hat lediglich ergänzenden Informationscharakter und wird im Gleichklang mit dem Entfall der o.a. „Grünland Freihalteflächen“ gestrichen, wobei in den Plandarstellungen im Hinblick auf die Perzeptivität der Pläne auf eine Auskreuzung verzichtet wurde.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

Stellungnahme 66:

FPÖ Bad Vöslau
Parteiobmann Peter Gerstner
Breite Gasse 34
2540 Bad Vöslau

Bezug

30603-20/1/F – Änderungspunkt 39
Ohne Bezug

Betroffenen Liegenschaft(en)

1/1, 338/8, 352 und 1439/35, KG Vöslau
660/3 und 667/5 sowie Freiflächen „Gainfarnener Bucht“, KG Gainfarn

Sachverhalt

O.a. Partei beantragt in fünf Punkten Abänderungen der Festlegungen des Örtlichen Raumordnungsprogrammes sowie des Bebauungsplanes. So werden der Entfall der „Freihalteflächen“ im Bereich der ehemals geplanten Umfahrung Gainfarn / Großau, die Ausweisung einer Verkehrsfläche zur Errichtung eines Parkhauses im Bereich des Schlossparks, die Anhebung der max. zulässigen Bebauungshöhe in Teilen der Franz Prendinger-Straße bzw. Verbreiterung des Zufahrtsweges sowie eine seitens der Einschreiter vermutete Ausweisung von Baulandwidmungen in der Florastraße sowie in der Anzengruberstraße nördlich der Seniorenresidenz beeinsprucht.

Empfehlung

Keine Berücksichtigung

Erläuterung

Bei den gegenständlichen Parzellen in der KG Vöslau handelt es sich einerseits um den Schlosspark bzw. den Kurpark und andererseits um zwei in größten Teilen bislang

landwirtschaftlich genutzte Freiflächen im Bereich Florastraße / Am Weinfried. Die Parzellen in der KG Gainfarn sind am östlichen Ende der Franz Prendinger-Straße sowie im Bereich der „Gainfarnen Bucht“, südlich des Siedlungsgebietes von Bad Vöslau gelegen und ebenso weitgehend landwirtschaftlich genutzt. In weiterer Folge wird getrennt auf die vorgebrachten Punkte eingegangen:

Zu Streichung der Freiflächen für die Umfahrung Gainfarn / Großau

Die Planungen zu einer Umfahrung von Gainfarn und Großau laufen seit mittlerweile über 30 Jahren und wurden hierbei mehrfach Evaluierungen unterzogen bzw. in div. Studien untersucht. Sie erfolgten hierbei durch die Abteilung Landesstraßenplanung des Amtes der NÖ Landesregierung, wobei nach derzeitigem Stand dbzgl. Weder konkrete Planungsvorhaben bestehen, noch ein Landesstraßenplanungsgebiet im gegenständlichen Bereich verordnet wurde. Seitens der Stadtgemeinde wurden den damaligen Planungen dabei insofern Rechnung getragen, als dass die potenziellen Trassen durch die Ausweisung der Widmungskategorie „Grünland Freihaltefläche“ von jeglicher Bebauung freigehalten wurden. Bedingt durch laufende Änderungen der Planungsgrundlagen, u.a. durch die Eröffnung der Autobahnanschlussstellen „Kottingbrunn“ und „Bad Vöslau“, wurde im Jahr 2013 durch das Amt der NÖ Landesregierung eine Studie beauftragt, welche die Untersuchung und Evaluierung der Zweckmäßigkeit sowie eine „Kosten-Nutzen-Rechnung“ bzw. das „Entlastungspotenzial“ der geplanten Umfahrungen zum Inhalt hatte. Diese Studie, welche durch das Kuratorium für Verkehrssicherheit, die Abteilung Landesstraßenplanung sowie das ZT-Büro Retter und Partner erstellt wurde, zeigte hierbei, dass durch die neuen Verkehrsstrassen keine wesentliche Entlastung des Zentrumsbereiches von Bad Vöslau zu erreichen ist, sondern vielmehr durch Verlagerungseffekte von der Triestingtalbundesstraße B18 sowie der Helenentalbundesstraße B210 Verkehr anziehen und in weiterer Folge mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen im Gemeindegebiet von Bad Vöslau zu rechnen wäre. Darüber hinaus ist in diesem Zusammenhang festzuhalten, dass der Großteil der ehemals geplanten Verkehrsstrassen nunmehr innerhalb von Pflegezonen des „Biosphärenpark Wienerwald“ zu liegen kommen und dem sensiblen und schützenswerten Natur- und Freiraum der „Gainfarnen Bucht“ ein erhöhter Stellenwert einzuräumen ist. Ferner stellt der Entfall der ausgewiesenen „Grünland-Freihalteflächen“ ebenso kein Präjudiz im Hinblick auf eine etwaige Realisierung einer möglichen Umfahrungsstraße dar, wie ein Festhalten an der Ausweisung die Chancen auf selbige nicht erhöht. Die dbzgl. Planungen erfolgen ausschließlich durch das Amt der NÖ Landesregierung, anhand objektiver und fachlicher Kriterien, unter Berücksichtigung betroffener Gemeinden sowie einem sorgsamem und nachhaltigen Einsatz der finanziellen Mittel. Die nunmehr gesetzten Maßnahmen bilden daher den dzt. Gegebenen und auch in den nächsten Jahren zu erwartenden Planungsstand ab, in welchem von keiner zeitnahen Realisierung einer Umfahrungsstraße auszugehen ist. (siehe auch Stellungnahme Nr. 12 – Amt der NÖ Landesregierung)

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

Stellungnahme 67:

NEOS Bad Vöslau

-

2540 Bad Vöslau

Bezug

30603-20/1/F – Änderungspunkt 39

Betroffenen Liegenschaft(en)

Sachverhalt

O.a. Partei urgiert die Freihalteflächen zu den projektierten Trassen zur Umfahrung von Gainfarn und Großau nicht zu streichen und im Örtlichen Raumordnungsprogramm zu belassen. Die Errichtung einer Umfahrungsstraße würde hierbei von der Mehrzahl der BürgerInnen unterstützt und stellt daher einen klaren Auftrag an die Politik dar.

Empfehlung

Keine Berücksichtigung

Erläuterung

Die Planungen zu einer Umfahrung von Gainfarn und Großau laufen seit mittlerweile über 30 Jahren und wurden hierbei mehrfach Evaluierungen unterzogen bzw. in div. Studien untersucht. Sie erfolgten hierbei durch die Abteilung Landesstraßenplanung des Amtes der NÖ Landesregierung, wobei nach derzeitigem Stand dbzgl. Weder konkrete Planungsvorhaben bestehen, noch ein Landesstraßenplanungsgebiet im gegenständlichen Bereich verordnet wurde. Seitens der Stadtgemeinde wurden den damaligen Planungen dabei insofern Rechnung getragen, als dass die potenziellen Trassen durch die Ausweisung der Widmungskategorie „Grünland Freihaltefläche“ von jeglicher Bebauung freigehalten wurden. Bedingt durchlaufende Änderungen der Planungsgrundlagen, u.a. durch die Eröffnung der Autobahnanschlussstellen „Kottingbrunn“ und „Bad Vöslau“, wurde im Jahr 2013 durch das Amt der NÖ Landesregierung eine Studie beauftragt, welche die Untersuchung und Evaluierung der Zweckmäßigkeit sowie eine „Kosten-Nutzen-Rechnung“ bzw. das „Entlastungspotenzial“ der geplanten Umfahrungen zum Inhalt hatte. Diese Studie, welche durch das Kuratorium für Verkehrssicherheit, die Abteilung Landesstraßenplanung sowie das ZT-Büro Retter und Partner erstellt wurde, zeigte hierbei, dass durch die neuen Verkehrsstrassen keine wesentliche Entlastung der Zentrumsbereiche von Bad Vöslau zu erreichen ist, sondern vielmehr durch Verlagerungseffekte von der Triestingtalbundesstraße B18 sowie der Helenentalbundesstraße B210 Verkehr anziehen und in weiterer Folge mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen im Gemeindegebiet von Bad Vöslau zu rechnen wäre. Wenngleich seitens der BürgerInnen die Forderung nach der Errichtung einer Umfahrungsstraße unterstützt wird, so kann diese Entscheidung nur auf Basis nachvollziehbarer und objektiver Kriterien erfolgen. Darüber hinaus ist in diesem Zusammenhang festzuhalten, dass der Großteil der ehemals geplanten Verkehrsstrassen nunmehr innerhalb von Pflegezonen des „Biosphärenpark Wienerwald“ zu liegen kommen und dem sensiblen und schützenswerten Natur- und Freiraum der „Gainfarn Bucht“ ein erhöhter Stellenwert einzuräumen ist. Ferner stellt der Entfall der ausgewiesenen „Grünland-Freihalteflächen“ ebenso kein Präjudiz im Hinblick auf eine etwaige Realisierung einer möglichen Umfahrungsstraße dar, wie ein Festhalten an der Ausweisung die Chancen auf selbige nicht erhöht. Die dbzgl. Planungen erfolgen ausschließlich durch das Amt der NÖ Landesregierung, anhand objektiver und fachlicher Kriterien, unter Berücksichtigung betroffener Gemeinden sowie einem sorgsamem und nachhaltigen Einsatz der finanziellen Mittel. Die nunmehr gesetzten Maßnahmen bilden daher den dzt. Gegebenen und auch in den nächsten Jahren zu erwartenden Planungsstand ab, in welchem von keiner zeitnahen Realisierung einer Umfahrungsstraße auszugehen ist. (siehe auch Stellungnahme Nr. 12 – Amt der NÖ Landesregierung)

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

Ich beantrage, die Stellungnahmen 39, 41, 66 und 67 nicht zu berücksichtigen., sowie die Stellungnahme 58 zur Kenntnis zu nehmen.

Für den Antrag stimmen 30 Mandatare (die 19 Mandatare der LISTE Flammer, die 7 Mandatare der Grünen und die 4 Mandatare der ÖVP).

Gegen den Antrag stimmen 6 Mandatare (die 3 Mandatare der SPÖ, die 2 Mandatare der NEOS und Herr Gemeinderat Peter Gerstner, FPÖ).

Der Antrag wird somit mehrheitlich angenommen.

Herr Stadtrat Thomas Mehlstaub verlässt den Sitzungssaal.

Änderungspunkt 41 „Edgar Penzig Franz-Straße 7 Schloßpark“
Gp in Vö

0 – Amt der NÖ Landesregierung, Abt. RU7

Umwidmung von „Grünland Park“ auf „Verkehrsfläche öffentlich“ zur Errichtung eines Parkdecks

In den Schlussfolgerungen des Gutachtens wurde folgendes festgehalten:

Der Änderung der Widmung kann aus raumordnungsfachlicher Sicht zugestimmt werden, wenn das Parkdeck so errichtet wird, dass zusätzliche Störungen durch Lärm, Staub und Licht vermieden werden und Verschlechterungen durch die Verstellung des Blicks auf den Park durch geeignete Maßnahmen (Dach- und Fassadenbegrünung, Bepflanzung etc.) substituiert werden.

Empfehlung zur Beschlussfassung:

Es wird eine Bebauungsvorschrift unter „V. ABSCHNITT: BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN FÜR BAUTEN AUF VERKEHRSFLÄCHEN“ festgelegt.

V.1.1. Bei der Errichtung von Bauwerken auf Verkehrsflächen ist auf eine störungsfreie und möglichst unauffällige Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild Bedacht zu nehmen.

Bei der Errichtung von Bauwerken zum Abstellen von Kraftfahrzeugen auf Gst.Nr. 1/1, KG Vöslau sind diese so auszuführen, dass zusätzliche Störungen durch Lärm, Staub und Licht möglichst vermieden werden.

Hierbei sind insbesondere

- die Gebäudedächer zu begrünen. Die Dächer können auch für die Errichtung von Photovoltaikanlagen herangezogen werden.
- die Fassadenflächen, insbesondere in Richtung angrenzender Wohngebäude sowie öffentlich zugänglicher bzw. einsehbarer Bereiche zu begrünen und die Begrünungsmaßnahmen zu erhalten.
- die Baukörper hinsichtlich Struktur und Ausführung so auszugestalten, dass etwaige Emissionen (Schall, Staub, Licht), insbesondere in Richtung angrenzender Wohngebäude, hintangehalten werden können.

Erledigung: Ich beantrage, die Empfehlung umzusetzen.

Für den Antrag stimmen 21 Mandatare (die 18 Mandatare der LISTE Flammer und die 3 Mandatare der SPÖ).

Gegen den Antrag stimmen 14 Mandatare (die 7 Mandatare der Grünen, die 4 Mandatare der ÖVP, die 2 Mandatare der NEOS und Herr Gemeinderat Peter Gerstner, FPÖ).

Der Antrag wird somit mehrheitlich angenommen.

Herr Stadtrat Thomas Mehlstaub betritt den Sitzungssaal.

Stellungnahme 66:

FPÖ Bad Vöslau
Parteiobmann Peter Gerstner
Breite Gasse 34
2540 Bad Vöslau

Bezug

30603-20/1/F – Änderungspunkt 41
Ohne Bezug

Betroffenen Liegenschaft(en)

1/1, KG Vöslau

Sachverhalt

O.a. Partei beantragt die Abänderungen der Festlegungen des Örtlichen Raumordnungsprogrammes sowie des Bebauungsplanes. Es wird die Ausweisung einer Verkehrsfläche zur Errichtung eines Parkhauses im Bereich des Schlossparks beeinsprucht.

Empfehlung

Keine Berücksichtigung

Erläuterung

Wie im Erläuterungsbericht zum Örtlichen Raumordnungsprogramm dargelegt, weist das Stadtzentrum von Bad Vöslau, ob seiner zahlreichen Erholungs- und Freizeiteinrichtungen, den Geschäftslokalen, dem Thermalbad sowie als Standort für diverse Veranstaltungen eine hohe, überregionale Attraktivität auf. In Folge dessen weisen die bestehenden Parkplatzflächen eine hohe Auslastung auf, wobei es regelmäßig zu Verlagerungseffekten in die umliegenden Einfamilienhausgebiete kommt. Darüber hinaus entstanden in den 1960-Jahren rund um den Schlossplatz bzw. entlang des Schlossparkes Wohnbauten, welche unzureichend hauseigene KFZ-Abstellmöglichkeiten bieten. Im Bereich des ruhenden Verkehrs bestehen hierbei im Stadtzentrum von Bad Vöslau derzeit am Schlossplatz und Badplatz sowie entlang der Wiener Neustädter-Straße mehrere Parkplatzflächen. Auch wurden in den letzten Jahren entlang der Edgar Penzing Franz-Straße durch die Umgestaltung von „Längsparker“ in „Schrägparker“ zusätzliche Stellplätze geschaffen. Dem gegenüber wurde aber die ehemals als Parkplatz genutzte Freifläche im Bereich des „Tremelhofes“ einer Bebauung zugeführt. Zur Attraktivierung des Stadtzentrums hat sich der Gemeinderat der Stadtgemeinde Bad Vöslau einstimmig darauf verständigt, den Zentrumsbereich umzugestalten und zwischen Schlossplatz

und Badplatz eine „Begegnungszone nach dem Berner Modell“ einzuführen. Dieses Modell strebt hierbei die Implementierung menschen- und umweltgerechter Verkehrslösungen im Sinne aller Verkehrsteilnehmer, bspw. Durch Reduktion von Ampelanlagen und Verkehrsschilder oder „shared-space“-Lösungen, an. In diesem Zusammenhang kommt es hierbei auch zu einer Neu- bzw. Umgestaltung der Stellflächen für den ruhenden Verkehr, wobei im Vorfeld dieser Maßnahmen, insbesondere eine Verlagerung der Stellflächen für Dauerparker der umliegenden Wohnhausanlagen erforderlich ist. Zur Sicherstellung eines adäquaten Stellplatzangebotes im Stadtzentrum sind daher Maßnahmen zur Schaffung der Voraussetzungen für die Errichtung einer Abstellmöglichkeit immanent, allzumal de facto keine Alternativstandorte in hinreichender Größe im Stadtzentrum zur Verfügung stehen. Ferner sind bei entsprechender Ausführung des Projektes, auch im Hinblick auf die absolute Randlage im Stadtpark, keine nennenswerten Auswirkungen auf das Ortsbild, als auch die Erholungsfunktion der Stadtparks erwarten.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

Für den Antrag stimmen 22 Mandatare (die 19 Mandatare der LISTE Flammer, die 3 Mandatare der SPÖ).

Gegen den Antrag stimmen 14 Mandatare (die 7 Mandatare der Grünen, die 4 Mandatare der ÖVP, die 2 Mandatare der NEOS und Herr Gemeinderat Peter Gerstner, FPÖ).

Der Antrag wird somit mehrheitlich angenommen.

Stellungnahme 68:

Sammelstellungnahme „Paket B“
165 unterzeichnende Personen

Bezug

30603-20/1/F – Änderungspunkt 41

Betroffenen Liegenschaft(en)

1/1, KG Vöslau

Sachverhalt

Die Unterzeichner des o.a. Sammelstellungnahme sprechen sich gegen die geplante Umwidmung eines Teilbereiches im Schlosspark von „Grünland Park“ in „Verkehrsfläche öffentlich“ zum Zwecke der Errichtung eines Parkdecks aus. Hierbei wird angeführt, dass die Maßnahme den Zielsetzungen und Intentionen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes sowie dem Denkmalschutz widerspricht und ferner eine erhöhte Schadstoff- und Lärmbelastung, negative Auswirkungen auf den Verkehrsfluss, den Erholungsraum, die Lebensqualität der Anrainer sowie den Wasserhaushalt befürchtet werden. Darüber hinaus wurden möglich Alternativen nicht ausreichend geprüft.

Empfehlung

Keine Berücksichtigung

Erläuterung

Wie im Erläuterungsbericht zum Örtlichen Raumordnungsprogramm dargelegt, weist das Stadtzentrum von Bad Vöslau, ob seiner zahlreichen Erholungs- und Freizeiteinrichtungen, den Geschäftslokalen, dem Thermalbad sowie als Standort für diverse Veranstaltungen eine hohe,

überregionale Attraktivität auf. In Folge dessen zeigen die bestehenden Parkplatzflächen eine hohe Auslastung, wobei es regelmäßig zu Verlagerungseffekten in die umliegenden Einfamilienhausgebiete kommt. Darüber hinaus entstanden in den 1960-Jahren rund um den Schlossplatz bzw. entlang des Schlossparkes Wohnbauten, welche unzureichend hauseigene KFZ-Abstellmöglichkeiten bieten. Im Bereich des ruhenden Verkehrs bestehen hierbei im Stadtzentrum von Bad Vöslau derzeit am Schlossplatz und Badplatz sowie entlang der Wiener Neustädter-Straße mehrere Parkplatzflächen. Auch wurden in den letzten Jahren entlang der Edgar Penzig Franz-Straße durch die Umorganisation von „Längsparker“ in „Schrägparker“ zusätzliche Stellplätze geschaffen. Dem gegenüber wurde aber die ehemals als Parkplatz genutzte Freifläche im Bereich des „Trennhofes“ einer Bebauung zugeführt. Zur Attraktivierung des Stadtzentrums hat sich der Gemeinderat der Stadtgemeinde Bad Vöslau einstimmig darauf verständigt, den Zentrumsbereich umzugestalten und zwischen Schlossplatz und Badplatz eine „Begegnungszone nach dem Berner Modell“ einzurichten. Dieses Modell strebt hierbei die Implementierung menschen- und umweltgerechter Verkehrslösungen im Sinne aller Verkehrsteilnehmer, bspw. Durch Reduktion von Ampelanlagen und Verkehrsschilder oder „shared-space“-Lösungen, an. In diesem Zusammenhang kommt es auch zu einer Neu- bzw. Umgestaltung der Stellflächen für den ruhenden Verkehr, wobei im Vorfeld dieser Maßnahmen, insbesondere eine Verlagerung der Stellflächen für Dauerparker der umliegenden Wohnhausanlagen erforderlich ist. Der aufgezeigte Widerspruch zu den Zielsetzungen und Intentionen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes kann dabei nicht erkannt werden. So ist bspw. *„der Ausbau und die Sicherstellung eines ausreichenden Parkplatzangebotes im Zentrum“* bereits als wesentliche Voraussetzung für eine funktionierende Wirtschaft im Leitbild festgeschrieben bzw. ist die geplante Maßnahme auch in Zusammenhang mit der Attraktivierung der Ortszentren (Maßnahme SI 2) oder auch der Stärkung der Zentrumsfunktion (WI 2) zu setzen. Den angeführten Zielen zum Erhalt von innerstädtischen Grünräumen bzw. der Sicherstellung von ausreichenden Grünflächen wird hierbei nicht widersprochen, allzumal der geplante Standort in absoluter Randlage des Stadtparks gelegen und bereits derzeit größtenteils versiegelt ist. Die angrenzenden Sport- und Freiflächen werden von der geplanten Maßnahme nicht berührt und bleiben erhalten. Ebenso ist auch im Hinblick auf die Umgebungssituation mit bis zu fünfgeschossigen Wohnungsbauten mit keinen nennenswerten negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu rechnen, allzumal auch seitens des Bundesdenkmalamtes im gegenständlichen Bereich keine Objekte mit Denkmalbedeutung festgestellt bzw. dzgl. Einschränkungen vorgeschrieben wurden.

Hinsichtlich der vorgebrachten Lärm- und Schadstoffbelastung ist festzuhalten, dass durch die geplante Maßnahme zwar eine Verlagerung von Emissionen zu erwarten ist, es jedoch insgesamt in Folge der Neugestaltung des Stadtzentrums, welche in Teilen wiederum auch eine Stellplatzreduktion zur Folge hat, keine wie angeführt „drastische“ Steigerung des Gesundheitsrisikos zu erwarten ist. Ferner sollen die Stellflächen, wie bereits eingangs erwähnt, in erheblichem Maße den BewohnerInnen der angrenzenden Wohnungsbauten zur Verfügung stehen, wobei bei einer Nutzung als „Dauerparkplatz“ von deutlich geringeren Zu- und Abfahrten und sohin Lärm- und Schadstoffemissionen auszugehen ist. Auch kann durch ein adäquates und gesichertes Stellplatzangebot, in Verbindung mit einer Parkraumbewirtschaftung, eine deutliche Verringerung des „Parkplatzsucherverkehrs“ und der daraus resultierenden Verfrachtung von Emissionen in die umliegenden Einfamilienhausgebiete erreicht werden. Bzgl. Der Befürchtung von negativen Auswirkungen auf den Verkehrsfluss, insbesondere im Kreuzungsbereich Wiener Neustädter Straße / Tattendorfer Straße / Edgar Penzig Franz-Straße ist festzuhalten, dass durch die Errichtung eines Parkhauses im gegenständlichen Bereich zwar mit einem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen ist und ggf. begleitender verkehrstechnischer Maßnahmen bedarf, diese jedoch nicht Inhalt des gegenständlichen Änderungsverfahrens auf Ebene des Örtlichen Raumordnungsprogrammes sein können. Etwaige Maßnahmen zur Optimierung der Verkehrsflüsse wären demnach in Abstimmung mit dem konkreten Projekt, unter Einbeziehung

der unterschiedlichen Verkehrsträger und Straßenerhalter, auszuarbeiten. Bezugnehmend auf den vorgebrachten Verlust von Erholungsraum und Lebensqualität ist festzuhalten, dass der Stadtpark mit einer Fläche von insgesamt rd. 6 ha ein breites Angebot an Erholungsflächen und –möglichkeiten bietet, welches durch die geplante Maßnahme nur äußerst gering eingeschränkt wird. Auch wurde für die im gegenständlichen Bereich bestehende Eisstockanlage bereits ein Ersatzstandort in der Geymüllerstraße geschaffen, wobei grundsätzlich auch noch Möglichkeiten bestünden im Schlosspark ergänzende Flächen bspw. Für Skateboard und Ballspiel zu schaffen.

Hinsichtlich der angeführten Bedenken im Hinblick auf die Grundwassersituation wird festgehalten, dass etwaige Eingriffe in den Wasserhaushalt im Rahmen des baurechtlichen Bewilligungsverfahrens zu beurteilen sind. Nach derzeitigem Planungsstand ist hierbei jedoch lediglich mit einem geringen Eingriff, die Ebene 0 des Parkhauses kommt lediglich zum Teil unter Niveau zu liegen, zu rechnen und auch im Hinblick auf die umgebende, unterkellerte Bestandsbebauung kein wie vorgebracht „allgemeines Absinken des Grundwasserspiegels“ bzw. ein latenter Wasserentzug des Altbaumbestandes zu erwarten ist. Auch erscheint ein dbzgl. Vergleich mit dem „Vöslauer Kurzentrum“ im Hinblick auf Lage und Dimension nicht angemessen.

Abschließend wird darauf verwiesen, dass im Vorfeld des gegenständlichen Änderungsverfahrens mehrere Standortalternativen beurteilt und abgewogen wurden. Die seitens der Einschreiter vorgebrachten Alternativen wurden hierbei ebenso geprüft, wobei der angesprochene Standort „gegenüber Heurigen Buchart“ sowohl im Hinblick auf die Größe der Liegenschaft als auch auf die erforderlichen Abstände der angrenzenden Bebauung keine zweckmäßige Alternative darstellt, allzumal hier die angestrebten Verlagerung der Stellflächen für Dauerparker der umliegenden Wohnhausanlagen und somit eine Entsprechung mit den Zielen zur Neugestaltung des Stadtzentrums nicht erreicht werden kann. Für die Flächen im Bereich der alten „Vöslauer Abfüllanlage“ ist hinzuweisen, dass hier gem. Freigabebedingungen für die Aufschließungszone die „Durchführung eines Kooperativen Planungsverfahrens mit nachfolgendem Qualitätswettbewerb für eine geordnete Stadtteilentwicklung im Einvernehmen mit der Stadtgemeinde“ vereinbart ist, in welchem ohnedies auch die Errichtung zusätzliche Stellplatzkapazitäten vorgesehen ist und sohin der Standort keine „Alternative“, sondern vielmehr eine „Ergänzung“ darstellt.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

Für den Antrag stimmen 22 Mandatäre (die 19 Mandatäre der LISTE Flammer, die 3 Mandatäre der SPÖ).

Gegen den Antrag stimmen 14 Mandatäre (die 7 Mandatäre der Grünen, die 4 Mandatäre der ÖVP, die 2 Mandatäre der NEOS und Herr Gemeinderat Peter Gerstner, FPÖ).

Der Antrag wird somit mehrheitlich angenommen.

Stellungnahme 69:

Sammelstellungnahme „Paket A“

315 unterzeichnende Personen

PUNKT 6: Parkgarage im Schloßpark

Bezug

30603-20/1/F – Änderungspunkt 41

Betroffenen Liegenschaft(en)

1/1, KG Vöslau

Sachverhalt

Die Unterzeichner des o.a. Sammelstellungnahme sprechen sich gegen die geplante Umwidmung eines Teilbereiches im Schlosspark von „Grünland Park“ in „Verkehrsfläche öffentlich“ zum Zwecke der Errichtung eines Parkdecks aus. Hierbei wird angeführt, dass die Maßnahme den Zielsetzungen und Intentionen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes sowie dem Denkmalschutz widerspricht und ferner eine erhöhte Schadstoff- und Lärmbelastung, negative Auswirkungen auf den Verkehrsfluss, den Erholungsraum, die Lebensqualität der Anrainer sowie den Wasserhaushalt befürchtet werden. Darüber hinaus wurden möglich Alternativen nicht ausreichend geprüft.

Empfehlung

Keine Berücksichtigung

Erläuterung

Wie im Erläuterungsbericht zum Örtlichen Raumordnungsprogramm dargelegt, weist das Stadtzentrum von Bad Vöslau, ob seiner zahlreichen Erholungs- und Freizeiteinrichtungen, den Geschäftslokalen, dem Thermalbad sowie als Standort für diverse Veranstaltungen eine hohe, überregionale Attraktivität auf. In Folge dessen zeigen die bestehenden Parkplatzflächen eine hohe Auslastung, wobei es regelmäßig zu Verlagerungseffekten in die umliegenden Einfamilienhausgebiete kommt. Darüber hinaus entstanden in den 1960-Jahren rund um den Schlossplatz bzw. entlang des Schlossparkes Wohnbauten, welche unzureichend hauseigene KFZ-Abstellmöglichkeiten bieten. Im Bereich des ruhenden Verkehrs bestehen hierbei im Stadtzentrum von Bad Vöslau derzeit am Schlossplatz und Badplatz sowie entlang der Wiener Neustädter-Straße mehrere Parkplatzflächen. Auch wurden in den letzten Jahren entlang der Edgar Penzig Franz-Straße durch die Umorganisation von „Längsparker“ in „Schrägparker“ zusätzliche Stellplätze geschaffen. Dem gegenüber wurde aber die ehemals als Parkplatz genutzte Freifläche im Bereich des „Tremlhofes“ einer Bebauung zugeführt. Zur Attraktivierung des Stadtzentrums hat sich der Gemeinderat der Stadtgemeinde Bad Vöslau einstimmig darauf verständigt, den Zentrumsbereich umzugestalten und zwischen Schlossplatz und Badplatz eine „Begegnungszone nach dem Berner Modell“ einzurichten. Dieses Modell strebt hierbei die Implementierung menschen- und umweltgerechter Verkehrslösungen im Sinne aller Verkehrsteilnehmer, bspw. Durch Reduktion von Ampelanlagen und Verkehrsschilder oder „shared-space“-Lösungen, an. In diesem Zusammenhang kommt es auch zu einer Neu- bzw. Umgestaltung der Stellflächen für den ruhenden Verkehr, wobei im Vorfeld dieser Maßnahmen, insbesondere eine Verlagerung der Stellflächen für Dauerparker der umliegenden Wohnhausanlagen erforderlich ist. Der aufgezeigte Widerspruch zu den Zielsetzungen und Intentionen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes kann dabei nicht erkannt werden. So ist bspw. „der Ausbau und die Sicherstellung eines ausreichenden Parkplatzangebotes im Zentrum“ bereits als wesentliche Voraussetzung für eine funktionierende Wirtschaft im Leitbild festgeschrieben bzw. ist die geplante Maßnahme auch in Zusammenhang mit der Attraktivierung der Ortszentren (Maßnahme SI 2) oder auch der Stärkung der Zentrumsfunktion (WI 2) zu setzen. Den angeführten Zielen zum Erhalt von innerstädtischen Grünräumen bzw. der Sicherstellung von ausreichenden Grünflächen wird hierbei nicht widersprochen, allzumal der geplante Standort in absoluter Randlage des Stadtparks gelegen und bereits derzeit größtenteils versiegelt ist. Die angrenzenden Sport- und Freiflächen werden von der geplanten Maßnahme nicht berührt und bleiben erhalten. Ebenso ist auch im Hinblick auf die Umgebungssituation mit bis zu fünfgeschossigen Wohnbauten mit keinen nennenswerten negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu rechnen, allzumal auch

seitens des Bundesdenkmalamtes im gegenständlichen Bereich keine Objekte mit Denkmalbedeutung festgestellt bzw. dzgl. Einschränkungen vorgeschrieben wurden.

Hinsichtlich der vorgebrachten Lärm- und Schadstoffbelastung ist festzuhalten, dass durch die geplante Maßnahme zwar eine Verlagerung von Emissionen zu erwarten ist, es jedoch insgesamt in Folge der Neugestaltung des Stadtzentrums, welche in Teilen wiederum auch eine Stellplatzreduktion zur Folge hat, keine wie angeführt „drastische“ Steigerung des Gesundheitsrisikos zu erwarten ist. Ferner sollen die Stellflächen, wie bereits eingangs erwähnt, in erheblichem Maße den BewohnerInnen der angrenzenden Wohnungsbauten zur Verfügung stehen, wobei bei einer Nutzung als „Dauerparkplatz“ von deutlich geringeren Zu- und Abfahrten und sohin Lärm- und Schadstoffemissionen auszugehen ist. Auch kann durch ein adäquates und gesichertes Stellplatzangebot, in Verbindung mit einer Parkraumbewirtschaftung, eine deutliche Verringerung des „Parkplatzsucherverkehrs“ und der daraus resultierenden Verfrachtung von Emissionen in die umliegenden Einfamilienhausgebiete erreicht werden. Bzgl. Der Befürchtung von negativen Auswirkungen auf den Verkehrsfluss, insbesondere im Kreuzungsbereich Wiener Neustädter Straße / Tattendorfer Straße / Edgar Penzig Franz-Straße ist festzuhalten, dass durch die Errichtung eines Parkhauses im gegenständlichen Bereich zwar mit einem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen ist und ggf. begleitender verkehrstechnischer Maßnahmen bedarf, diese jedoch nicht Inhalt des gegenständlichen Änderungsverfahrens auf Ebene des Örtlichen Raumordnungsprogrammes sein können. Etwaige Maßnahmen zur Optimierung der Verkehrsflüsse wären demnach in Abstimmung mit dem konkreten Projekt, unter Einbeziehung der unterschiedlichen Verkehrsträger und Straßenerhalter, auszuarbeiten. Bezugnehmend auf den vorgebrachten Verlust von Erholungsraum und Lebensqualität ist festzuhalten, dass der Stadtpark mit einer Fläche von insgesamt rd. 6 ha ein breites Angebot an Erholungsflächen und –möglichkeiten bietet, welches durch die geplante Maßnahme nur äußerst gering eingeschränkt wird. Auch wurde für die im gegenständlichen Bereich bestehende Eisstockanlage bereits ein Ersatzstandort in der Geymüllerstraße geschaffen, wobei grundsätzlich auch noch Möglichkeiten bestünden im Schlosspark ergänzende Flächen bspw. Für Skateboard und Ballspiel zu schaffen.

Hinsichtlich der angeführten Bedenken im Hinblick auf die Grundwassersituation wird festgehalten, dass etwaige Eingriffe in den Wasserhaushalt im Rahmen des baurechtlichen Bewilligungsverfahrens zu beurteilen sind. Nach derzeitigem Planungsstand ist hierbei jedoch lediglich mit einem geringen Eingriff, die Ebene 0 des Parkhauses kommt lediglich zum Teil unter Niveau zu liegen, zu rechnen und auch im Hinblick auf die umgebende, unterkellerte Bestandsbebauung kein wie vorgebracht „allgemeines Absinken des Grundwasserspiegels“ bzw. ein latenter Wasserentzug des Altbaumbestandes zu erwarten ist. Auch erscheint ein dbzgl. Vergleich mit dem „Vöslauer Kurzentrum“ im Hinblick auf Lage und Dimension nicht angemessen.

Abschließend wird darauf verwiesen, dass im Vorfeld des gegenständlichen Änderungsverfahrens mehrere Standortalternativen beurteilt und abgewogen wurden. Die seitens der Einschreiter vorgebrachten Alternativen wurden hierbei ebenso geprüft, wobei der angesprochene Standort „gegenüber Heurigen Buchar“ sowohl im Hinblick auf die Größe der Liegenschaft als auch auf die erforderlichen Abstände der angrenzenden Bebauung keine zweckmäßige Alternative darstellt, allzumal hier die angestrebten Verlagerung der Stellflächen für Dauerparker der umliegenden Wohnhausanlagen und somit eine Entsprechung mit den Zielen zur Neugestaltung des Stadtzentrums nicht erreicht werden kann. Für die Flächen im Bereich der alten „Vöslauer Abfüllanlage“ ist hinzuweisen, dass hier gem. Freigabebedingungen für die Aufschließungszone die „Durchführung eines Kooperativen Planungsverfahrens mit nachfolgendem Qualitätswettbewerb für eine geordnete Stadtteilentwicklung im Einvernehmen mit der Stadtgemeinde“ vereinbart ist, in welchem

ohnedies auch die Errichtung zusätzliche Stellplatzkapazitäten vorgesehen ist und sohin der Standort keine „Alternative“, sondern vielmehr eine „Ergänzung“ darstellt.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

Ich beantrage, die Empfehlungen zur Behandlung der Stellungnahme des Amtes der NÖ Landesregierung umzusetzen, sowie die Stellungnahme 69 nicht zu berücksichtigen.

Für den Antrag stimmen 22 Mandatare (die 19 Mandatare der LISTE Flammer und die 3 Mandatare der SPÖ).

Gegen den Antrag stimmen 14 Mandatare (die 7 Mandatare der Grünen, die 4 Mandatare der ÖVP, die 2 Mandatare der NEOS und Herr Gemeinderat Peter Gerstner, FPÖ).

Der Antrag wird somit mehrheitlich angenommen.

b) Weitere Stellungnahmen, welche einzeln zur Abstimmung kommen:

Stellungnahme 0:

Amt der NÖ Landesregierung
Gruppe Raumordnung, Umwelt und Verkehr
Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht
Landhausplatz 1
3109 St. Pölten

Betroffenen Liegenschaft(en)

-

Sachverhalt

Seitens des Amtes der NÖ Landesregierung wurde zum gegenständlichen Verfahren unter der GZ. RU7-O-46/116-2020 zu RU1-R-46/061-2020 durch die zuständige Amtssachverständige für Raumplanung und Raumordnung ein Gutachten zur Gesamtüberarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes erstellt. Hierbei wurde in mehreren Punkten Anpassungsbedarf im Hinblick auf die raumordnungsfachlichen Zielsetzungen des NÖROG 2014 i.d.g.F. festgehalten.

Erläuterung

Eingangs wird seitens der Amtssachverständigen darauf hingewiesen, dass am 22. Oktober 2020 der NÖ Landtag eine Änderung des NÖROG 2014 beschlossen hat, welche seit Anfang Dezember 2020 ihre Rechtskraft entfaltet und folglich auch auf das gegenständliche Verfahren wirkt.

A) Grundlagenforschung

Hinsichtlich der Grundlagenforschung wurden grundsätzlich keine Einwände erhoben. Angemerkt wurde hierbei, dass die im Landschaftskonzept eingetragenen hochwertigen landwirtschaftlichen Böden nunmehr, in Folge der Änderung der gesetzlichen Grundlagen,

auch in den Maßnahmen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes zu berücksichtigen sind. Zudem ist der Entfall der Varianten einer Umfahrungsstraße der Ortsteile Gainfarn und Großau im Verkehrskonzept zu erläutern.

Abänderung der Beschlussfassung:

- Aufnahme der hochwertigen landwirtschaftlichen Böden in das Örtliche Entwicklungskonzept und Verortung der Zielsetzungen und Maßnahmen zur Sicherung und Erhalt ebendieser im Ziele-Maßnahmen-Katalog (NR 5)
- Ergänzung der Erläuterungen zum Entfall der Varianten einer Umfahrungsstraße der Ortsteile Gainfarn und Großau im Erläuterungsbericht zum Landschafts- und Verkehrskonzept

B) Strategische Umweltprüfung

Bzgl. Der strategischen Umweltprüfung wurden grundsätzlich keine Einwände erhoben. Folgende ergänzende Fragestellungen wurde im Hinblick auf die definierte Grenze von 16.000 Einwohner*innen bis zu Jahr 2033 aufgeworfen:

- 1) Wie werden die zusätzlich etwa 4.000 Personen bzw. geschätzt 1.820 Haushalte im Stadtgebiet untergebracht?
- 2) Würde die Stadtgemeinde diesem Wachstum in den nächsten 13 Jahren mit Verdichtung, wenn ja wo und wie begegnen oder würde sie an der Einfamilienhausbebauung à la „Gartenstadt“ festhalten?
- 3) Kommt die Stadtgemeinde mit den Baulandreserven inklusive vorgesehenen Erweiterungsflächen aus, oder werden weitere Baulandwidmungen also eine weitere flächige Ausdehnung notwendig werden?
- 4) Welche Auswirkungen hätten die einzelnen Entwicklungsvarianten auf die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich hochwertigen Böden, auf den Verkehr, auf das Ortsbild, auf das Stadtklima und auf die Infrastruktur?
- 5) Mit welchen Maßnahmen könnte die Stadtgemeinde dem Verkehr, einer städtischen (klimatischen und sozialen) Überhitzung begegnen, wie könnte sie das Ortsbild und die hochwertigen landwirtschaftlichen Böden vor dem wachsenden Siedlungsdruck schützen?

Grundsätzlich ist hierzu festzuhalten, dass sich die Grenze von 16.000 Einwohner*innen auf jene mit Hauptwohnsitz sowie jene mit weiterem Wohnsitz („Nebenwohnsitz“) insgesamt bezieht. Aktuell beträgt die Zahl der gemeldeten Hauptwohnsitze 12.270 Personen, die Zahl der gemeldeten Nebenwohnsitzfälle beläuft sich auf 1.883 Personen. Insgesamt beträgt die Einwohnerzahl von Bad Vöslau somit 14.153 Personen. Die Differenz zur Grenze beläuft sich daher auf rd. 2.000 Personen bzw. geschätzt 1.000 Haushalte oder rd. 150 Personen pro Jahr. Zur Bewertung des Bevölkerungspotentials im Gemeindegebiet wurde in Ergänzung der Dichte- und Strukturanalyse eine Bewertung der bestehenden Baulandreserven, des Verdichtungspotenzials bereits baulich genutzter Liegenschaften, insbesondere im Bereich entlang der Hauptverkehrsachsen sowie jener im Örtlichen Entwicklungskonzept vorgesehenen Erweiterungsgebiete vorgenommen. Insgesamt wurde hierbei folgendes Bevölkerungspotenzial ermittelt:

Kategorie	Fläche	Bevölkerungspotenzial
Nicht konsumiertes Bauland	26,08 ha	rd. 1.570 bis 1.720 Personen
Aufschließungszonen	14,7 ha	rd. 1.490 Personen
Nachverdichtung	12,2 ha	rd. 3.610 bis 4.760 Personen

Zwischensumme		rd. 6.670 bis 7.970 Personen
Siedlungserweiterungsgebiete	33,76 ha	rd. 2.800 – 3.300 Personen
SUMME	87,46	rd. 9.470 – 11.270 Personen

Insgesamt besteht somit ein Bevölkerungspotential von rd. 23.500 bis 25.500 Personen. Die Planungsstrategie der Stadtgemeinde sieht hierbei eine Priorisierung der Innenentwicklung und Nachverdichtung gut erschlossener Gebiete bzw. die Nutzung bislang nicht konsumierter Baulandflächen, unter Berücksichtigung des strukturellen Charakters des Siedlungsgefüges, vor einer Außenentwicklung vor. Im Rahmen der Dichte- und Strukturanalyse wurde hierbei eine „Verdichtungszone“ definiert, in welcher bedingt durch eine hinreichende Lagegunst künftighin eine weitere Verdichtung stattfinden bzw. im Umkehrschluss in den Einfamilienhausgebieten, zur Sicherung des strukturellen Charakters einer „Gartenstadt“ ebendiese eingeschränkt werden soll. Die nunmehr geplante Beschränkung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten in der Widmungskategorie „Bauland Wohngebiet“ würde hierbei zu einer Reduktion des Bevölkerungspotentials um rd. 2.900 Einwohner*innen führen, wobei insgesamt mit rd. 7.900 bis 8.400 Personen, davon rd. 5.100 Einwohner*innen im Bereich bereits gewidmeter „Wohnbaulandflächen“, selbst bei vergleichsweise geringer Baulandmobilität, im Hinblick auf die Wachstumsgrenze ein hinreichendes, zukünftiges Entwicklungspotenzial gegeben ist und somit eine weitere flächige Ausdehnung nicht erforderlich ist bzw. auch nicht angestrebt wird.

In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass das Siedlungsgebiet von Bad Vöslau nahezu vollständig – rd. 88% - von Siedlungsgrenzen umschlossen bzw. in direktem Anschluss an Nachbargemeinden oder gewidmete Betriebsgebietsflächen gelegen ist. Die verbleibenden dbzgl. Unbeschränkten Bereiche im Süden von Gainfarn bzw. im Norden von Großau sind Teil bereits langjährig bestehender Siedlungserweiterungsflächen und werden zudem durch „Grenzen der Siedlungsentwicklung“ im Örtlichen Entwicklungskonzept bzw. durch weitere Festlegungen des überregionalen Raumordnungsprogrammes – konkret „Erhaltenswerte Landschaftsteile“ beschränkt, wodurch de facto eine darüberhinausgehende Siedlungserweiterung „in die Fläche“ nicht möglich ist. Zudem werden die landwirtschaftlich hochwertigen Böden, insbesondere im Bereich der „Gainfarn Bucht“ oder dem „Veitliinger Gebirge“ durch gesonderte Maßnahmenbündel im vorliegenden Örtlichen Entwicklungskonzept gesichert. Die Beschränkung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten in der Widmungskategorie „Bauland Wohngebiet“, außerhalb der im Rahmen der Dichte- und Strukturanalyse definierten „Verdichtungszone“, sichert hierbei, durch die Hintanhaltung großvolumiger Wohnungsbauten, den strukturellen Charakter des Siedlungsgefüges bzw. das Ortsbild, reduziert das künftige Verkehrsaufkommen in ohnedies hinsichtlich ÖPNV bzw. Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs unterdurchschnittlich ausgestatteten Gebieten und gewährleistet eine geordnete Entwicklung bzw. Konzentration der erforderlichen sozialen und technischen Infrastruktur. Die daraus resultierende geringe bauliche Versiegelung führt zudem, in Verbindung mit den Festlegungen des Bebauungsplanes im Hinblick auf eine Reduktion der Bebauungsdichten sowie der ergänzenden Festlegungen von hinteren Baufluchtlinien zur Sicherung zusammenhängender Grün- und Freibereiche in den Siedlungsblöcken, zu positiven Effekten auf das Stadtklima, wobei trotzdem insgesamt noch ein hinreichendes, zukünftiges Entwicklungspotenzial gegeben ist

C) Örtliches Entwicklungskonzept

Wie eingangs erwähnt wurde am 22. Oktober – während der laufenden öffentlichen Auflage des gegenständlichen Verfahrens – vom NÖ Landtag eine Änderung des NÖROG 2014 beschlossen, welche durch zusätzliche Inhalte bzw. verbindliche Planungsrichtlinien, ohne

Übergangsfrist, auch Einfluss auf die Inhalte des Örtlichen Entwicklungskonzept nimmt. Demzufolge sind grundsätzliche Aussagen zur Gemeindeentwicklung, insbesondere zur angestrebten Bevölkerungsentwicklung, der Siedlungs- und Standortentwicklung, der infrastrukturellen Entwicklung und Daseinsvorsorge, der Sicherung des Grünlandes und landwirtschaftlicher Produktionsflächen sowie der Energieversorgung und Klimawandelanpassung, zu treffen. Seitens der Amtssachverständigen werden hierbei Ergänzungen hinsichtlich der Sicherung landwirtschaftlicher Produktionsflächen, der Energieversorgung und Klimawandelanpassung sowie dem Entfall der Varianten der Umfahrungsstraße Gainfarn-Großau urgirt. Im Hinblick auf die Planungsrichtlinien sind zudem Aussagen zur Siedlungsentwicklung („Innenentwicklung vor Außenentwicklung“), Strategien für eine möglichst effiziente Nutzung der Infrastruktur sowie die Bereitstellung ausreichender und gut versorgter Bereiche für nachhaltige und verdichtete Bebauung zu treffen. Hierzu werden nunmehr folgende Schritte gesetzt:

- Aufnahme der hochwertigen landwirtschaftlichen Böden in das Örtliche Entwicklungskonzept und Verortung der Zielsetzungen und Maßnahmen zur Sicherung und Erhalt ebendieser im Ziele-Maßnahmen-Katalog („NR 5: Sicherung und Erhaltung der Kulturlandschaft“)
- Ergänzung der Zielsetzungen und Maßnahmen im Hinblick auf den Klimawandel und Verortung im Örtlichen Entwicklungskonzept („NR 6: Verbesserung und Sicherung der kleinklimatischen Bedingungen“ und „NR 7: Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen zum Zwecke der Klimawandelanpassung“)
- Konkretisierung der Aussagen zur Energieversorgung bspw. Durch die Etablierung und Förderung von „Bürger*innenbeteiligungsmodellen“ für Energieprojekte oder auch die Förderung bzw. Konzentration der Errichtung von großflächigen Photovoltaikanlagen, zum Schutz der Kulturlandschaft bzw. der landwirtschaftlichen Produktionsflächen jedoch vorzugsweise auf Dachflächen von Betriebsgebäuden („EE 1: Förderung des Einsatzes von erneuerbaren Energieformen in der Gemeinde“ oder „NR 5: Sicherung und Erhaltung der Kulturlandschaft“)
- Ergänzung der Erläuterungen zum Entfall der Varianten einer Umfahrungsstraße der Ortsteile Gainfarn und Großau im Erläuterungsbericht zum Landschafts- und Verkehrskonzept
- Priorisierung der Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung bzw. Siedlungserweiterungsgebiete mit Vorrang der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung und Ausweisung einer Verdichtungszone gem. Dichte- und Strukturanalyse in Bereichen hoher Lagegunst sowie im Hinblick auf eine möglichst effiziente Nutzung der Infrastruktur.
- Ergänzung und Konkretisierung der Maßnahmenbündel im Hinblick auf die Entwicklung der Siedlungsstruktur („LG 1: Sicherung und Stärkung der Gemeindefunktion „Wohnstandort“, „SG 1: Räumliche Konzentration der Siedlungsentwicklung; Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und „SI 6: Gezielte Steuerung der Siedlungsentwicklung“)

Betriebsbaulandentwicklungsgebiete

Bzgl. der ausgewiesenen Betriebsbaulandentwicklungsgebiete wurden grundsätzlich keine Einwände erhoben. Die thematische Trennung der Betriebsentwicklungsgebiete bei der Bewirtschaftung der Entwicklungsbereiche wird empfohlen.

Analog zu den Zielsetzungen des „Masterplanes“ zur Entwicklung des Betriebsgebietes Bad Vöslau Nord-Ost werden daher die Zielsetzungen und Maßnahmen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes, auch im Hinblick auf eine thematische Trennung des Betriebsgebietes angepasst bzw. ergänzt. („WI 1: Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Betriebsstandorte unter dem Aspekt der Vermeidung von Nutzungskonflikten“ und „WI 2: Neuausweisung von Betriebsbauland für künftige Betriebsansiedlungen unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten“)

Wohnbaulandentwicklungsgebiete

Bzgl. Der ausgewiesenen Wohnbaulandentwicklungsgebiete wurden, mit Ausnahme des Entwicklungsgebietes „Großau Süd“ grundsätzlich keine Einwände erhoben. Beim Entwicklungsgebiet „Großau Süd“ wurden indes Widersprüche zum Regionalen Raumordnungsprogramm „Südliches Wiener Umland“ bzw. zur Zielsetzung des Schutzes von hochwertigen landwirtschaftlichen Böden festgestellt. Im Hinblick auf die aufgezeigten Widersprüche sowie die ohnedies ausreichenden Siedlungserweiterungsflächen in Großau wird auf die Ausweisung des Siedlungserweiterungsgebietes „Großau Süd“ verzichtet.

Ferner wird seitens der Amtssachverständigen ausgeführt, dass sowohl im Bestand, als auch in den Siedlungserweiterungsgebieten keine hinreichenden Verdichtungsmaßnahmen vorgesehen sind, wodurch der Innenentwicklung kein Vorrang gegenüber der Außenentwicklung eingeräumt wird. Zudem sei keine Strategie für eine möglichst effiziente Nutzung der Infrastruktur erkennbar und es werden keine ausreichenden und gut versorgten Bereiche für eine nachhaltige und verdichtete Bebauung bereitgestellt. Die im Rahmen der Dichte- und Strukturanalyse vorgenommene Bewertung wird hierbei zwar grundsätzlich als schlüssig bezeichnet, wobei jedoch der Ausschluss des Ortsteils Gainfarn, welcher als Teil des Stadtgebietes zu sehen ist, nicht nachvollzogen werden kann bzw. der Versorgungsgrad aus h.a. raumordnungsfachlicher Sicht höher eingeschätzt wird. Ebenso sind auch Bereiche erfasst, welche bereits jetzt mit großvolumigen Villen bebaut sind, welche als Mehrfamilienhäuser genutzt werden. Im Hinblick auf die vorgebrachten Bedenken werden folgende Schritte gesetzt:

- Priorisierung der Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung bzw. Siedlungserweiterungsgebiete mit Vorrang der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung und Ausweisung einer Verdichtungszone gem. Dichte- und Strukturanalyse in Bereichen hoher Lagegunst sowie im Hinblick auf eine möglichst effiziente Nutzung der Infrastruktur.
- Konkrete Verortung der Zielsetzungen und Maßnahmenbündel im Hinblick auf die Ausweisung von Bereichen für eine nachhaltige und verdichtete Bebauung in innerstädtischen Lagen sowie Bereichen hoher Lagegunst (Ottakringerareal, Kammgarnareal, Siedlungserweiterungsgebiet „Paitzriegelgasse – Vöslau Ost“)
- Ergänzung und Konkretisierung der Maßnahmenbündel im Hinblick auf die Entwicklung der Siedlungsstruktur („LG 1: Sicherung und Stärkung der Gemeindefunktion „Wohnstandort“, „SG 1: Räumliche Konzentration der Siedlungsentwicklung; Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und „SI 6: Gezielte Steuerung der Siedlungsentwicklung“)
- Implementierung von verpflichtenden städtebaulichen Dichte- und Erschließungskonzepten für großflächige Siedlungserweiterungsgebiete zur Sicherstellung einer nachhaltigen und strukturverträglichen Bebauung.

Hinsichtlich der zur Dichte- und Strukturanalyse vorgebrachten Bedenken wird festgehalten, dass diese auf Basis von mehreren unterschiedlichen, objektiven Lagekriterien erstellt wurde, wobei die Versorgungsgüte nur eines von acht Kriterien darstellt. Für die Ermittlung der Versorgungsgüte wurden hierbei, wie im zugehörigen Bericht dargelegt, sämtliche Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Einrichtungen des täglichen Bedarfes aus den Bereichen Bildung, Öffentliche Einrichtungen, Gesundheit und Nahversorgung im Hinblick auf deren Häufigkeit sowie Erreichbarkeit im Umkreis zu 100m, 300m und 500m verschnitten. Auf Basis dieser Analyse kann sohin eine Bewertung der einzelnen Standorte hinsichtlich der Erreichbarkeit bzw. der Anzahl von Einrichtung von Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs vorgenommen werden. Für den Ortsteil Gainfarn wurden hierbei neben der Volksschule und dem Kindergarten Brunngrasse zwar mehrere Geschäftslokale (Bäckerei, Friseur und Bank) erhoben, wobei sich diese jedoch ausschließlich auf den zentralen Ortsbereich zwischen Brunngrasse und Pfarrkirche beschränken. Wichtige Einrichtungen der

Nahversorgung wie bspw. Adäquater Lebensmittelmarkt – mit hinreichender Größe und Sortiment, dessen Versorgungsfunktion über jene der lokalen Bestandsbevölkerung hinausgeht – bestehen hingegen, abseits der Bäckerei, keine, bilden jedoch ein wesentliches Element für die Beurteilung einer ausreichenden Versorgung. Zudem wird auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr lediglich in o.a. zentralem Siedlungsbereich als hinreichend bewertet, wodurch der gegenständliche Bereich auch Teil der „Verdichtungszone“ ausgewiesen wurde. Für jene im Bereich östlich der Großauer Straße (O. Helmer-Straße, Steinbruchgasse, Gmöselweg) gelegenen Liegenschaften kann indes keine „ausreichende und gute Versorgung“ attestiert werden und wird sohin den Planungsrichtlinien des NÖROG 2014 i.d.g.F. entsprochen, als dass die Siedlungsentwicklung in jenen Siedlungsteilen zur erfolgen hat, welche über die beste Ausstattung mit Einrichtungen für die Daseinsvorsorge verfügen zu erfolgen hat. Daseinsvorsorge umfasst hierbei die Bereitstellung von Gütern und Dienstleistungen von allgemeinem Interesse zur Versorgung der Bevölkerung in den Bereichen öffentliche Verwaltung, Ver- und Entsorgung, Gesundheit und Soziales, Mobilität und Kommunikation oder Bildung und Freizeit. Mit der Konzentration auf die bestausgestatteten Standorte kann ein Beitrag geleistet werden, dass die täglichen Wege der künftigen Bewohner*innen möglichst kurzgehalten werden können und möglichst wenig „erzwungener“ Verkehr entsteht (Maßnahme des NÖ Klima- und Energieprogramms 2020 – hierzu siehe auch Stellungnahme zu Änderungspunkt 22).

In diesem Zusammenhang darf durch Gemeinden gem. §16 Abs. 5 NÖROG 2014 i.d.g.F. zur Sicherung des strukturellen Charakters die Widmungsart „Bauland Wohngebiet“ im Hinblick auf die Anzahl der max. zulässigen Wohneinheiten beschränkt werden. Der strukturelle Charakter des o.a. Bereiches wird hierbei durch eine Einfamilienhausbebauung dominiert, welcher durch großvolumige Wohnungsbauten, abseits einer unzureichenden Lagegunst, negativ beeinflusst würde. Ferner wird darauf hingewiesen, dass gem. den Planungsrichtlinien bei der Festlegung der Widmungsart die Auswirkungen auf strukturelle und kulturelle Gegebenheiten, das Orts- und Landschaftsbild abzuschätzen bzw. einzubeziehen sind und der prägende Charakter von historisch oder künstlerisch wertvollen Bereichen nicht beeinträchtigt werden darf. Die Einschätzung ebendieser wertvollen Bereiche erfolgte im Rahmen der Ausweisung von „Schutzzonen“ in Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt und rechtfertigt in diesem Zusammenhang die Hintanhaltung potenziell unverträglicher Verdichtungsmaßnahmen bzw. die Beschränkung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten.

Um jedoch eine adäquate Nutzung der Bestandsbebauung im Bereich großvolumiger Villen, in welchen bereits dzt. Mehr als drei Wohneinheiten, ohne zusätzliche Baumaßnahmen möglich wären, zu gewährleisten, soll in Teilbereichen mit hoher Lagegunst wie etwa entlang der der R. Reiter-Straße oder der Hochstraße bzw. innerhalb der Schutzzonekategorien „01: Objekten unter Denkmalschutz“ und „02: Schutzwürdige Objekte“, für welche ohnedies ein Abbruchverbot besteht, von einer Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten abgesehen werden bzw. generell in den Villen- und Cottagevierteln (innerhalb der Schutzzone) die Anzahl der max. zulässigen Wohneinheiten von zwei auf drei Wohneinheiten erhöht werden. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Nachbargemeinde Baden verwiesen, in welcher in der Vergangenheit ebenso eine Beschränkung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten vorgenommen wurde, wobei das Ausmaß der Beschränkung sowie der Charakter der dadurch betroffenen Siedlungsgebiete jenem der nunmehr im gegenständlichen Verfahren getroffenen Maßnahmen durchaus ähnlich ist.

Abschließend wird nochmals auf die Ergebnisse zur Bewertung des künftigen Bevölkerungspotenzials verwiesen, in welcher auch bei Beschränkung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten in der Widmungskategorie „Bauland Wohngebiet“ eine hinreichendes Entwicklungspotenzial, auch ohne Neuwidmungen, für die Stadtgemeinde festgestellt werden konnte.

Erweiterungsfläche Kleingartensiedlung / Gärtnerei

Die gegenständliche Fläche ist in der Fasangasse, nördlich der in diesem Bereich befindlichen Gärtnerei gelegen und Teil der ehemaligen „Klärteiche“. Ende des Jahres 2019 wurde seitens der Stadtgemeinde Bad Vöslau eine Änderung der „Siedlungsgrenze“ gem. Regionalem Raumordnungsprogramm im gegenständlichen Bereich beantragt, welche bislang, auch im Hinblick auf die generelle Überarbeitung der überörtlichen Raumordnungsprogramme, noch nicht durchgeführt wurde. Die vorgesehenen Erweiterungsflächen stehen daher unter dem Vorbehalt dieser Abänderung der „Siedlungsgrenze“ im gegenständlichen Bereich. Gleiches gilt auch für die im Bereich der Gärtnerei vorgesehenen „Anpassung der Widmung“, welche zur Sicherung des Betriebsstandortes die Möglichkeit zur Ausweisung von „Bauland Sondergebiet“ für Komplementärnutzungen in Zusammenhang mit der Gärtnerei eröffnen soll. In diesem Zusammenhang wird das Örtliche Entwicklungskonzept im gegenständlichen Bereich dahingehend ergänzt, als dass die nunmehrige Planungsabsicht klar dargestellt wird.

D) Verordnung

Entsprechend der o.a. dargestellten Änderungen im Örtlichen Entwicklungskonzept wird die zugehörige Verordnung ergänzt bzw. die Maßnahmen nach Möglichkeit im Örtlichen Entwicklungskonzept verortet.

Erledigung: Ich beantrage, die in den Punkten A) bis D) vorgeschlagenen Empfehlungen und Änderungen umzusetzen um den Anpassungsbedarf, gemäß dem raumordnungsfachlichen Gutachten des Amtes der NÖ Landesregierung, Abteilung RU7 zu entsprechen.

Für den Antrag stimmen 23 Mandatare (die 19 Mandatare der LISTE Flammer, die 3 Mandatare der SPÖ und Herr Gemeinderat Peter Gerstner, FPÖ).

Gegen den Antrag stimmt Herr Gemeinderat Bernhard Hein (Grüne).

Der Stimme enthalten sich 12 Mandatare (Frau Stadtrat Dr. Eva Mückstein, Frau Stadtrat Marta Glockner, Herr Gemeinderat Stephan Fortelny, MSc, Frau Gemeinderat Andrea Klinger, Frau Gemeinderat Sabine Rath, BA MSc, Herr Gemeinderat Stefan Zlabinger (Grüne), die 4 Mandatare der ÖVP und die 2 Mandatare der NEOS.)

Der Antrag wird somit mehrheitlich angenommen.

E) Flächenwidmung

Folgende Änderungspunkte wurden durch die Amtssachverständige geprüft und grundsätzlich keine fachlichen Mängel festgestellt, wobei ergänzende Unterlagen erforderlich sind. Diese Punkte sollen daher, bei Vorliegen der Ergänzungen, ohne weitere Änderung der Beschlussfassung zugeführt werden:

- Änderungspunkt 23: Franz Prendinger-Straße 8-16

Behandlung siehe eigener Punkt:

Änderungspunkt 23 „Franz Prendinger-Straße 8-16“

BS in BW und Vö (zusammen mit Stellungnahme Nr. 37, 66, 69)

Baulandsicherungsvertrag erforderlich

- Änderungspunkt 34: Gärtnerei Fasangasse 39
Umwidmung von „Grünland Freihaltefläche“ auf „Grünland Gärtnerei“, „Grünland Lagerplatz“ und „Grünland Grüngürtel“
Behandlung siehe Punkt: 7.2 A)
- Änderungspunkt 36: Färberstraße 13 und 15
Streichung eines Grüngürtels zugunsten von „Bauland Kerngebiet“ und „Bauland Wohngebiet“, Umwidmung von „Bauland Betriebsgebiet“ auf „Bauland Kerngebiet“
Behandlung siehe Punkt: 7.2 A)
Baulandsicherungsvertrag erforderlich
- Änderungspunkt 37: Schulgasse Großau, westliches Ende
Neuwidmung von „Bauland Agrargebiet“ – Aufschließungszone“
Behandlung siehe Punkt: 7.2 A)
Baulandsicherungsvertrag erforderlich
- Änderungspunkt 41: Edgar Penzig-Franz-Straße 7 Schloßpark
Behandlung siehe eigener Punkt:
Änderungspunkt 41 „Edgar Penzig Franz-Straße 7 Schloßpark“
Gp in Vö (zusammen mit Stellungnahme Nr. 66, 68, 69)
Bebauungsvorschriften erforderlich
- Änderungspunkt 43: Schloss Gainfarn
Umstrukturierung der Widmungssituation im Bereich des Schlosses
Behandlung siehe Punkt: 7.2 A)
Gutachten Geologischer Dienst und BDA erforderlich
- Änderungspunkt 49: Griesäckerstraße / Ziegelofengasse
Kleinflächige Umwidmung einer öffentlichen Verkehrsfläche in „Bauland Wohngebiet – zwei Wohneinheiten“
Behandlung siehe Punkt: 7.2 A)
- Änderungspunkt 54: Haidlhof
Kleinflächige Neuwidmung von „Bauland Sondergebiet – Pferdeforschung“ und „Verkehrsfläche privat“
Behandlung siehe Punkt: 7.2 A)

Folgende Änderungspunkte wurden durch die Amtssachverständige geprüft und potenzielle Widersprüche zu den raumordnungsfachlichen Bestimmungen festgestellt. Diese Punkte wurden daher einer neuerlichen Beurteilung unterzogen und ggf. Anpassung in der Beschlussfassung bzw. ergänzende Erläuterungen vorgenommen.

- Änderungspunkt 17: Schlumberger Straße 11-15 – Änderung entfällt!
Behandlung siehe eigener Punkt:
Änderungspunkt 17 „Schlumbergerstraße 11-15“
BS in BW und Vö (zusammen mit Stellungnahme Nr.19)
Baulandsicherungsvertrag erforderlich
- Änderungspunkt 18: Heidegasse 15
Umwidmung von „Bauland Agrargebiet“ auf „Bauland Wohngebiet – Zwei Wohneinheiten“
Behandlung siehe Punkt: 7.2 A)
- Änderungspunkt 20: Teile des Siedlungsgebietes der KG Gainfarn
Umwidmung von „Bauland Agrargebiet“ auf „Bauland Wohngebiet – Zwei Wohneinheiten“
Behandlung siehe Punkt: 7.2 A)
- Änderungspunkt 22: Josef Brückl-Gasse / Bachgasse
Umwidmung von „Bauland Wohngebiet“ und „Verkehrsfläche öffentlich“ auf „Bauland Wohngebiet – Zwei Wohneinheiten“ – Aufschließungszone“
Behandlung siehe Punkt: 7.2 A)
- Änderungspunkt 38: Siedlungsgebiet in den KG Vöslau und Gainfarn
Festlegung des Widmungszusatzes „Zwei Wohneinheiten“ in der Widmungskategorie „Bauland Wohngebiet“
Behandlung siehe Punkt: 7.2 A)
- Änderungspunkt 39: Freiflächen in den KG Vöslau, Gainfarn und Großbau
Ausweisung von „Grünland Freihaltefläche“ mit Festlegung von Nutzungsfunktionen
Behandlung siehe Punkt: 7.2 A)
- Änderungspunkt 45: Zentrumbereiche Vöslau und Gainfarn
Umwidmungen von „Bauland Kerngebiet“ auf „Bauland Wohngebiet“ bzw. von „Bauland Agrargebiet“ auf „Bauland Wohngebiet“ und „Bauland Kerngebiet“

In den Schlussfolgerungen des Gutachtens wurde folgendes festgehalten:

Die Maßnahme dient im Wesentlichen der Nutzungstrennungen zwischen einer gemischten Nutzung im Kerngebiet und einer dahinterliegenden reinen Wohnnutzung, bzw. der bäuerlich geprägten Bereiche Gainfarns zwischen „Bauland Agrargebiet“ und „Bauland Wohngebiet“ bzw. „Bauland Kerngebiet“. Durch diese Maßnahme werden nicht nur Konflikte minimiert, es wird auch die Zentrumsentwicklung auf attraktive Lagen gelenkt. Dies ist grundsätzlich zu befürworten. Die Einschränkung auf zwei Wohneinheiten ist aufgrund der zentralen Lage und im Nahbereich von verschiedenen Versorgungseinrichtungen nicht nachvollziehbar. Eine rasche Bebauung der umgewidmeten und un bebauten Baulandflächen ist verpflichtend durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen. Darüber ist ein Nachweis zu erbringen.

Erläuterungen

Die gegenständlichen Liegenschaften sind entlang der Hauptverkehrsachsen Badner Straße und Wiener Neustädterstraße sowie im Bereich von Hügelgasse, R. Reiter-Straße und Geymüller Straße gelegen bzw. umfassen das Ortszentrum des Ortsteils Gainfarn. Die Maßnahme zielt hierbei vorrangig auf die Reduktion von potenziellen Nutzungskonflikten, auch im Hinblick auf die vorherrschenden Strukturen. Die Beschränkung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten erfolgt hierbei auf Basis einer Dichte- und Strukturanalyse, wobei es hier im Rahmen der Beschlussfassung zu einer Anpassung, insbesondere im Hinblick auf Bereiche mit hoher Lagegunst, kommt (siehe auch Stellungnahme zu ÄP 38). Zudem soll in Folge der Änderung der gesetzlichen Rahmenbedingungen, welche nunmehr bei Erstwidmungen von Bauland sowie bei der Änderung von Baulandwidmungsarten zwingende Maßnahmen zur Sicherstellung einer raschen Bebauung, insbesondere durch eine Befristung oder dem Abschluss eines Vertrages, vorsehen, von einer Umwidmung im Bereich östlich der Wiener Neustädter Straße – entlang der Primelgasse bzw. der Grenzgasse – Abstand genommen werden, da eine Befristung bzw. der Abschluss von Mobilisierungsverträgen für die noch unbebauten Liegenschaften nicht umsetzbar bzw. zielführend erscheint.

Empfehlung zur Beschlussfassung:

- Beschränkung der max. Anzahl zulässiger Wohneinheiten im Bereich der Hügelgasse auf max. drei Wohneinheiten (anstelle von zwei Wohneinheiten)
- Abrundung der beschränkten Bereiche im Übergangsbereich auf Basis der „Verdichtungszone“ gem. Dichte- und Strukturanalyse bzw. Örtlichem Entwicklungskonzept
- Entfall der Beschränkung von Wohneinheiten in zentralen Bereichen hoher Lagegunst innerhalb der „Verdichtungszone“ (R. Reiter-Straße und Geymüllerstraße)
- Entfall der Umwidmung von „Bauland Kerngebiet“ in „Bauland Wohngebiet – Zwei Wohneinheiten“ im Bereich der Primelgasse bzw. der Grenzgasse
- Beibehaltung der Beschlussfassung gem. Auflage im Bereich Gainfarn

Erledigung: Ich beantrage, die Empfehlung zur Beschlussfassung umzusetzen.

Es folgen Wortmeldungen durch Frau Stadtrat Dr. Eva Mückstein, Herrn Stadtrat DI Harald Oissner und Erläuterungen durch Herrn Bürgermeister DI Christoph Prinz.

Für den Antrag stimmen 22 Mandatare (die 19 Mandatare der LISTE Flammer und die 3 Mandatare der SPÖ).

Keine Gegenstimme.

Der Stimme enthalten sich 14 Mandatare (die 7 Mandatare der Grünen, die 4 Mandatare der ÖVP, die 2 Mandatare der NEOS und Herr Gemeinderat Peter Gerstner, FPÖ).

Der Antrag wird somit mehrheitlich angenommen.

- Änderungspunkt 47: Jakobusheim Sooßer Straße – Änderung zurückgestellt!
Umwidmung von „Grünland Land- und Forstwirtschaft“ auf „Bauland Sondergebiet“
Behandlung siehe Punkt: 7.2 A)

- Änderungspunkt 50: Florastraße 15-21
Umwidmung von „Bauland Agrargebiet“ in „Bauland Wohngebiet“ und „Bauland Wohngebiet – Zwei Wohneinheiten“
Behandlung siehe Punkt: 7.2 A)
- Änderungspunkt 51: Kottingbrunner Straße, Höhe Hochquellwasserleitung
Umwidmung von „Grünland Land- und Forstwirtschaft“ und „Grünland Grüngürtel“ auf „Bauland Wohngebiet – Zwei Wohneinheiten – Aufschließungszone“.
Behandlung siehe Punkt: 7.2 A)
- Änderungspunkt 52: Lannergasse, Höhe Hochquellwasserleitung
Umwidmung von „Bauland Grüngürtel“ in „Bauland Wohngebiet – Zwei Wohneinheiten“
Behandlung siehe Punkt: 7.2 A)

Folgende Änderungspunkte wurden durch die Amtssachverständige geprüft und keine fachlichen Mängel bzw. Widersprüche zu den Bestimmungen des NÖROG 2014 i.d.g.F. festgestellt. Diese Punkte sollen daher ohne weitere Änderung der Beschlussfassung zugeführt werden

- Änderungspunkte 1 bis 4: Aktualisierung der Kenntlichmachungen
- Änderungspunkt 5: Trasse Autobahn A2 und Zubringer B212
Widmung der Autobahn A2 und des Zubringers
- Änderungspunkt 6: Gemeindegrenze Baden / Remise / Flugfeldstraße
Ausweisung von „Grünland Freihaltefläche“ zur Sicherung von Betriebsgebietserweiterungsflächen östlich der Autobahn und zur Sicherung wertvoller Grün- und Freiräume im Grenzbereich zu Baden und im Bereich der „Remise“
- Änderungspunkt 8: Bahnhof Bad Vöslau, Park & Ride Anlage
Ausweisung „Verkehrsfläche öffentlich – Park & Ride-Parkplatz“ beiderseits des Bahnhofs
- Änderungspunkt 7: Industriestraße 2
Umwidmung von „Bauland Betriebsgebiet“ auf „Bauland Betriebsgebiet – emissionsarm“ an der Bahntrasse gegenüber der Rettungsstation
- Änderungspunkt 9: Falkstraße 38
Umwidmung von „Grünland Friedhof“ auf „Bauland Sondergebiet“

- Änderungspunkt 10: Raulestraße 8 und 9
Streichung von „Grünland Grüngürtel – Immissionsschutz“ zw. „Bauland Sondergebiet - Pflichtschule und Kindergarten“ und „Bauland Kerngebiet – Aufschließungszone“
- Änderungspunkt 11: Bahnstraße 23
Umwidmung von „Bauland Kerngebiet“ auf „Verkehrsfläche öffentlich – Parkplatz“
- Änderungspunkt 12: Friesstraße 10
Umwidmung von „Bauland Wohngebiet“ auf „Bauland Sondergebiet – Feuerwehr“
- Änderungspunkt 13: Sportplatz Veilchengasse
Anpassung der Widmungsgrenze zwischen „Grünland Sportstätte“ und „Verkehrsfläche öffentlich“
- Änderungspunkt 14: Hochstraße 32
Kleinräumige Erweiterung des bestehenden Parkplatzes
- Änderungspunkt 15: Maital 10 und 11 / Josefsplatz 2 / Florastraße 4
Umwidmung von „Bauland Sondergebiet – Fremdenverkehr“ auf „Bauland Wohngebiet“ im Maital und der Florastraße
- Änderungspunkt 16: Jägermayerstraße 2
Änderung der Funktionsbezeichnung bei „Bauland Sondergebiet“ von „Kurzentrum“ auf „Fremdenverkehr“ und „Aufschließungszone – Fremdenverkehr“
- Änderungspunkt 19: Gesamtes Siedlungsgebiet der KG Vöslau
Kleinflächige Anpassungen von Widmungs-, Grundgrenzen und Kenntlichmachungen im Bereich von Verkehrs- und Verkehrsnebenflächen
- Änderungspunkt 21: Sellnergasse
Anpassung der Widmungsgrenze zwischen „Bauland Wohngebiet – Aufschließungszone“ und „Verkehrsfläche öffentlich“
- Änderungspunkt 24: Brunngasse 47-49
Umwidmung von „Bauland Agrargebiet“ auf „Bauland Sondergebiet - Pflichtschule / Kindergarten“ bzw. „Bauland Sondergebiet – Kloster“
- Änderungspunkt 25: Merkensteiner Straße 7 / Großbauer Straße 2
Umwidmung von „Bauland Wohngebiet“ auf „Bauland Agrargebiet“ entsprechend dem Bestand

- Änderungspunkt 26: Bereich Wassergasse / Großauer Straße
Umwidmung eines bereits im Örtlichen Entwicklungskonzept verordneten Siedlungs-
entwicklungsgebietes von „Grünland Land- und Forstwirtschaft“ auf „Grünland
Freihaltefläche“
- Änderungspunkt 27: Gegenüber Spitalsgasse 22
Ausweisung eines kleinen Parkplatzes als „Verkehrsfläche öffentlich“
- Änderungspunkt 28: Breitegasse 30 und 32
Kleinflächige Umstrukturierung bei „Bauland Agrargebiet“ und „Bauland Agrargebiet-
Hintausbereich“ im Ortszentrum von Gainfarn
- Änderungspunkt 29: Ehem. Steinbruch Dolomitwerk Vöslau
Ausweisung des ehemaligen Dolomit-Steinbruchs als „Grünland Ödland“
- Änderungspunkt 30: Gesamtes Siedlungsgebiet der KG Gainfarn
Div. Abstimmungen von Widmungs- und Grundgrenzen sowie Kenntlichmachungen
- Änderungspunkt 31: Vöslauer Straße 21
Umwidmung von „Bauland Agrargebiet“ auf „Bauland Agrargebiet - Aufschließungs-
zone“
- Änderungspunkt 32: Gesamtes Siedlungsgebiet der KG Großau
Adaptierung von Widmungs- und Grundgrenzen sowie Kenntlichmachungen
- Änderungspunkt 33: Nordwestlich Anschlussstelle A2 Bad Vöslau
Umwidmung von „Grünland Freihaltefläche“ und „Grünland Land- und Forstwirt-
schaft“ auf „Grünland Abfallbehandlungsanlage“
- Änderungspunkt 35: Flugfeldstraße 51
Umwidmung von „Grünland Land- und Forstwirtschaft“ auf „Bauland Betriebsgebiet“
- Änderungspunkt 42: Johann Strauß-Gasse / Schubertplatz
Änderung der Funktionsbezeichnung im „Bauland Sondergebiet“
- Änderungspunkt 44: Friedhof Gainfarn
Widmungsanpassungen bzw. Erweiterung im Bereich des Friedhof Gainfarn
- Änderungspunkt 46: Paitzriegelstraße / Kanalasse
Streichung einer Verkehrsfläche und Verschiebung eines Grüngürtels zwischen
„Bauland Betriebsgebiet“ und „Bauland Wohngebiet“

- Änderungspunkt 48: Industriestraße 3
Umwidmung von „Bauland Sondergebiet – Rettungsstation“ auf „Bauland Kerngebiet“
- Änderungspunkt 53: Merkensteiner Straße 17
Umstrukturierung im Bereich des „Geb 7“

Frau Stadtrat Anita Tretthann verlässt den Sitzungssaal.

Stellungnahme 00:

Bauamt der Stadtgemeinde Bad Vöslau

Aus Sicht des Bauamtes der Stadtgemeinde Bad Vöslau ergab sich nach der Auflage folgender Anpassungsbedarf:

2) Johann Strauß-Straße, Gst. 259/2

Die gegenständliche Parzelle ist in der Johann Strauß-Straße gelegen und wird derzeit öffentlicher Parkplatz genutzt. Die Liegenschaft steht dabei zur Gänze im Eigentum der Stadtgemeinde Bad Vöslau. Im Rahmen der Gesamtüberarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes kommt es hierbei im gegenständlichen Bereich zu einer Widmungsänderung von „Verkehrsfläche öffentlich“ in „Bauland Wohngebiet“. Nachdem ein Teilbereich im Süden der gegenständlichen Liegenschaft jedoch auch als „Bauland Sondergebiet – Fremdenverkehr“ ausgewiesen ist, eine solche Nutzung jedoch künftighin nicht angestrebt wird, soll die Flächenwidmung im Rahmen der Beschlussfassung daher dahingehend abgeändert werden, als dass sich die künftig geplante Widmungssituation sowie die in diesem Zusammenhang stehenden Festlegungen des Bebauungsplanes im Hinblick auf die Bebauungsbestimmungen als auch die Abgrenzung der Schutzzone auf die gesamte Liegenschaft erstrecken. Demzufolge soll für die gesamte Liegenschaft 259/2, KG Vöslau die Widmung „Bauland Wohngebiet“, eine Bebauungsdichte von „40%“, die „offene“ Bauweise, die Bauklasse „II,III“ sowie eine Schutzzone Kategorie „V“ ausgewiesen werden.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme zu berücksichtigen.

In einer Wortmeldung erläutert Frau Stadtrat Dr. Eva Mückstein, dass diese Form der Widmung nicht gelungen sei.

Herr Stadtrat Wolfgang Reiterer vertritt die Meinung, dass der Parkplatz für den Kursalon wichtig sei.

Herr Stadtrat Karl Lielacher vertritt die Meinung, dass die Umwidmung auch später erfolgen könnte.

Herr Bürgermeister DI Christoph Prinz erläutert dazu die Hintergründe.

Für den Antrag stimmen die 18 Mandatare der LISTE Flammer.

Gegen den Antrag stimmen 17 Mandatare (die 7 Mandatare der Grünen, die 4 Mandatare der ÖVP, die 3 Mandatare der SPÖ, die 2 Mandatare der NEOS und Herr Gemeinderat Peter Gerstner, FPÖ).

Der Antrag wird somit mehrheitlich angenommen.

Frau Stadtrat Anita Tretthann betritt den Sitzungssaal.
Herr Gemeinderat DI Marcus Mann verlässt den Sitzungssaal.

5) Rudolf Reiter-Straße, Gst. Nr. .270, .278, .534, 542/5, 543/3, 543/4, 543/5 und 545/9

Die gegenständlichen Parzellen sind in der Rudolf Reiter-Straße gelegen, welche durch zahlreiche Villen und historische Bauten geprägt ist und insgesamt ein seltenes und schützenswertes Bauensemble darstellt, wobei sich dieser Umstand bereits in den Festlegungen des Bebauungsplanes im Hinblick auf die ausgewiesenen Schutzzonen, „Kategorie II“ und „Kategorie III“ widerspiegelt. Im Rahmen der Grundlagenforschung zur Gesamtüberarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes wurde zur Ermittlung der Verdichtungspotenziale im Gemeindegebiet von Bad Vöslau eine Dichte- und Strukturanalyse, auf Basis nachvollziehbarer und objektiver Lagekriterien, durchgeführt, welche im gegenständlichen Bereich, ob der zentralen Lage, grundsätzlich eine entsprechende Lagegunst attestiert. Im Hinblick auf den schützenswerten Baubestand wurde dennoch zur Sicherung des strukturellen Charakters in diesem Bereich eine Beschränkung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten vorgesehen. Bei neuerlicher Betrachtung des Gebäudebestandes könnte jedoch festgestellt werden, dass, bedingt durch die tlw. beträchtlichen Bauvolumina der Bestandsbebauung, bereits innerhalb der bestehenden Gebäudehüllen ein entsprechendes Wohnungspotenzial besteht, welches auch ohne zusätzliche Neubauten, deutlich über die angedachte Beschränkung der max. zulässigen Wohneinheiten hinausginge. Im Hinblick auf die hohe Lagegunst sowie unter Berücksichtigung der Festlegungen des Bebauungsplanes, welcher ohnedies, auch im Hinblick auf die unterschiedlichen Größen der Liegenschaft, nur mehr eine verhältnismäßig geringe bauliche Entwicklung ermöglicht sowie den Vorgaben und Bestimmungen der „Schutzzonen“ – die gegenständlichen Liegenschaften kommen innerhalb der Schutzzonenkategorie „II“ und „III“ zu liegen – die Sicherung des strukturellen Charakters des Siedlungsgebietes hinreichend gegeben, wodurch von einer zusätzlichen Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten abgesehen werden kann. (siehe auch Stellungnahmen 48, 72, 74, 75 und 76)

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme zu berücksichtigen.

Für den Antrag stimmen 22 Mandatare (die 19 Mandatare der LISTE Flammer und die 3 Mandatare der SPÖ).

Gegen den Antrag stimmen 11 Mandatare (die 7 Mandatare der Grünen, Herr Gemeinderat Mag. (FH) Peter Lechner, Herr Gemeinderat Christoph Herzog, Frau Gemeinderat Katrin Herzog (ÖVP) und Herr Gemeinderat Alexander Laimer-Netsch, NEOS).

Der Stimme enthalten sich 2 Mandatare (Herr Stadtrat Karl Lielacher, ÖVP, und Herr Gemeinderat Peter Gerstner, FPÖ).

Der Antrag wird somit mehrheitlich angenommen.

Herr Gemeinderat DI Marcus Mann betritt den Sitzungssaal.

Allgemeine Stellungnahmen

(Bürgerinnen und Bürger, andere juristische Personen und Rechtsträger)

Stellungnahme 11:

G. Oliver Proske
Grenzgasse 8
2540 Bad Vöslau

Bezug

30603-20/1/F – Änderungspunkt 38 und 45

Betroffenen Liegenschaft(en)

Diverse Grundstücke KG Vöslau / KG Gainfarn

Sachverhalt

O.a. Partei beantragt die Beibehaltung der derzeitigen Widmungssituation für die Baublöcke im Bereich zwischen Wiener Neustädter-Straße und Konrad Poll-Straße bzw. Grenzgasse. Ferner wird ersucht die Festlegungen des Bebauungsplanes in diesem Bereich zu überdenken sowie auf die Auswirkungen der Beschränkung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten, im Hinblick auf die Sicherstellung von „erschwinglichem Bauen für Familien“ hingewiesen.

Empfehlung

Tlw. Berücksichtigung

Erläuterung

In Folge der gutachterlichen Prüfung durch das Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten (RU7) wird, bedingt durch die Änderung der gesetzlichen Grundlagen mit Beschluss des NÖ Landtags vom 22. Oktober 2020, entlang der K. Poll-Gasse bzw. der Grenzgasse im Teilbereich südlich der Veilchengasse von der gegenständlichen Änderung der Widmungsart des Baulandes von „Bauland Kerngebiet“ in „Bauland Wohngebiet“ sowie der Beschränkung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten im abgesehen Hinsichtlich der Sicherstellung von „erschwinglichem Wohnen und Bauen“ ist festzuhalten, dass die grundsätzlichen Bestrebungen der Stadtgemeinde Bad Vöslau im Hinblick auf geförderten Wohnungsbau in der Vergangenheit, als auch der Zukunft weiterhin fortgeführt wurden und der Thematik in den Zielsetzungen und Intentionen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes entsprechend Rechnung getragen wurde.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme teilweise zu berücksichtigen.

Für den Antrag stimmen 22 Mandatäre (die 19 Mandatäre der LISTE Flammer und die 3 Mandatäre der SPÖ).

Keine Gegenstimme.

Der Stimme enthalten sich 14 Mandatäre (die 4 Mandatäre der ÖVP, die 7 Mandatäre der Grünen, die 2 Mandatäre der NEOS und Herr Gemeinderat Peter Gerstner, FPÖ).

Der Antrag wird somit mehrheitlich angenommen.

Herr Stadtrat Karl Lielacher verlässt den Sitzungssaal.

Stellungnahme 15:

Markus Ludwig
Industriestraße 2c
2540 Bad Vöslau

Bezug

30603-20/1/F – Ohne Bezug, 30603-20/1/B – Ohne Bezug

Betroffenen Liegenschaft(en)

635/1, KG Vöslau

Sachverhalt

O.a. Partei ist Eigentümerin der gegenständlichen Parzelle und urgiert die Umwidmung der nördlich angrenzenden Parzelle Nr. 637 (Stadtgemeinde Bad Vöslau) in „Verkehrsfläche öffentlich“ sowie die Ausweisung von Baufluchtlinien auf nördlich gelegenen Liegenschaft Nr. 536/23. Begründet wird dies damit, dass o.a. Partei die Parzelle 637 als Zufahrt für die gegenständliche Liegenschaft nutzt und diese in der digitalen Katastralmappe als „V – Verkehrsfläche“ gekennzeichnet ist. Ferner würde die Errichtung einer Einfriedung auf Parzelle 526/23 die Zufahrt zur gegenständlichen Liegenschaft mit LKW und Anhänger verunmöglichen.

Empfehlung

Keine Berücksichtigung

Erläuterung

Die gegenständliche Parzelle ist in der Industriestraße, nördlich des Bahnhofs von Bad Vöslau, gelegen und mit zwei Hallen bzw. ähnlichen Betriebsgebäuden bebaut. Die Zufahrt erfolgt über einen insgesamt 6,0m breiten Streifen, welcher sich aus der Fahne der gegenständlichen Parzelle sowie der Liegenschaft Nr. 637 (im Eigentum der Stadtgemeinde Bad Vöslau) zusammensetzt, wobei seitens der Stadtgemeinde zu keinem Zeitpunkt die Errichtung einer Verkehrsfläche angestrebt wurde. Die Eintragung in der digitalen Katastralmappe stellt hierbei keine Widmung dar, sondern bildet lediglich die aus Sicht des Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen dzt. bestehende Nutzungsart ab, allzumal eine Nutzung als Fahrweg auch in der Widmungskategorie „Bauland Betriebsgebiet“ zulässig ist und keine Ausweisung als „öffentliche Verkehrsfläche“ erfordert. Die gegebene Grundstücksconfiguration sowie die Zufahrtssituation, welche aus einer Grundteilung bzw. einem Flächentausch im Jahr 2000 resultiert, räumt hierbei der einschreitenden Partei ein Nutzungs- und Wegerecht für die gegenständliche Liegenschaft ein, was wiederum mit einer Breite von 6,0m als ausreichend zu beurteilen ist, allzumal der Zufahrtsweg ausschließlich für die gegenständliche Liegenschaft zwingend erforderlich ist und es sich hierbei keineswegs um eine Aufschließungszone i.S.d. NÖ ROG 2014 i.d.g.F. handelt.

Darüber hinaus waren die örtlichen Gegebenheiten zum Zeitpunkt der Baubewilligung im Jahr 2007 auf gegenständlicher Liegenschaft dokumentiert und bekannt. Ferner wäre selbst im Falle einer Ausweisung der Parzelle Nr. 637 als öffentliche Verkehrsfläche bei der Festlegung der Straßenfluchtlinie gem. §3 2 NÖ ROG 2014 i.d.g.F. selbige nach den in der Natur bestehenden Straßengrenzen festzulegen bzw. stellen die bestehenden Dimensionen jedenfalls eine dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen ausreichende Breite dar. Das Recht zur Nutzung von Teilbereichen der Liegenschaft Nr. 526/23 kann aus den dzt. gültigen rechtlichen Bestimmungen nicht abgeleitet werden und bedarf einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern. In diesem Zusammenhang erscheint auch die Ausweisung von seitlichen Baufluchtlinien nicht zielführend, da solche lediglich auf die

Errichtung von Hauptgebäude, jedoch nicht von Nebengebäuden oder gar Einfriedungen Einfluss nehmen.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Herr Stadtrat Karl Lielacher betritt den Sitzungssaal.

Stellungnahme 36:

Christine und Harald Schachl
Am Felde 1
2540 Bad Vöslau

Bezug

30603-20/1/F – Änderungspunkt 6

Betroffenen Liegenschaft(en)

882/16 und 882/17, KG Vöslau

Sachverhalt

O.a. Partei ist Eigentümerin der o.a. Parzellen und beansprucht die Umwidmung der gegenständlichen Parzellen in „Grünland Freihaltefläche“. Begründet wird dies damit, dass die gegenständlichen Flächen dringendst für die Fortführung des landwirtschaftlichen Betriebes erforderlich sind, da am bisherigen Standort künftighin keine Kapazitäten mehr bestehen.

Empfehlung

Berücksichtigung

Erläuterung

Die gegenständlichen Liegenschaften sind in der Fasangasse, östlich der bestehenden Wohnsiedlung und nördlich des Naherholungsgebietes „Remise“ gelegen und dzt. unbebaut bzw. werden landwirtschaftlich genutzt. Zielsetzung der gegenständlichen Änderung zur Ausweisung von „Grünland Freihalteflächen“ war es, hochwertige Kultur- und Freiflächen sowie siedlungsnahen Wald- und Naherholungsflächen zu sichern bzw. wechselseitige Beeinträchtigungen zwischen landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wohnnutzungen hintanzuhalten. Im gegenständlichen Bereich wurde hierbei auf den Schutz der angrenzenden Wohnnutzung sowie des Naherholungsgebietes „Remise“ abgezielt, weshalb die o.a. Parzellen, als auch die umliegenden Bereiche als „Grünland Freihaltefläche“ mit der Nutzungsfunktion „Freihaltung landschaftlich wertvoller Grün- und Freiräume“ ausgewiesen wurden. Im Hinblick auf die örtlichen Gegebenheiten erscheint bei spezifischer Betrachtung ein Festhalten an der geplanten Ausweisung jedoch nicht zwingend erforderlich. Dies begründet sich einerseits darin, dass die gegenständlichen Parzellen grundsätzlich keine nennenswerte Naherholungsfunktion oder landschaftliche Besonderheit aufweisen und andererseits durch die angestrebte landwirtschaftliche Nutzung bzw. der ev. Errichtung einer Maschinenhalle mit keinen nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die „Remise“ als auch die angrenzende Wohnnutzung zu rechnen ist, allzumal auf westlich angrenzender Parzelle 882/30, welche darüber hinaus im Eigentum der Stadtgemeinde Bad Vöslau steht, im Hinblick auf den Baum- und Gehölzbestand ein ausreichender „Grünpuffer“ gegeben ist. Ferner lässt auch die geringe

Größe der Liegenschaften keine überproportionale bzw. ortsunübliche Ausnutzung bzw. Beeinträchtigung der Umgebungsbereiche erwarten.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme zu berücksichtigen.

Für den Antrag stimmen 22 Mandatare (die 19 Mandatare der LISTE Flammer und die 3 Mandatare der SPÖ).

Gegen den Antrag stimmen 10 Mandatare (die 7 Mandatare der Grünen, Herr Gemeinderat Mag. (FH) Peter Lechner (ÖVP), Herr Gemeinderat Alexander Laimer-Netsch (NEOS) und Herr Gemeinderat Peter Gerstner (FPÖ).

Der Stimme enthalten sich 4 Mandatare (Herr Stadtrat Karl Lielacher, Herr Gemeinderat Christoph Herzog, Frau Gemeinderat Katrin Herzog (ÖVP) und Herr Gemeinderat DI Marcus Mann (NEOS).

Der Antrag wird somit mehrheitlich angenommen.

Herr Gemeinderat Sandro Sereinig verlässt den Sitzungssaal.

Stellungnahme 42:

Marina und Armin Wimmer + Unterschriftenliste
Franz Prendinger-Straße 6
2540 Bad Vöslau

Bezug

30603-20/1/B – Änderungspunkt A, Änderung in Folge der Änderungen des Örtlichen Raumordnungsprogrammes, Anhebung der Bauklasse, S.9 und S.14

Betroffenen Liegenschaft(en)

660/3, 667/5, 668/8 sowie Umgebungsbereich, KG Gainfarn

Sachverhalt

O.a. Partei(en) sprechen sich gegen die Anhebung der Bauklasse im Bereich der Franz Prendinger-Straße bzw. Kottingerbrunner Straße von „I“ auf „II“ aus. Begründet wird dies dahingehend, dass eine zusätzliche Wohnraumschaffung, einerseits ob der negativen Geburtenbilanz in der Stadtgemeinde und andererseits aufgrund zahlreicher in den letzten Jahren errichteter Wohnhausanlagen (bspw. Am Viertelgraben, Tremlhof), nicht erforderlich ist und zudem bedingt durch die bestehende Eigentümerstruktur auch die Schaffung von „günstigem Wohnraum“ nicht sichergestellt werden kann. Ferner entspricht die geplante Bauklasse auch nicht der aktuellen Bebauungsstruktur.

Empfehlung

Keine Berücksichtigung

Erläuterung

Im Rahmen der Grundlagenforschung zur Gesamtüberarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes wurde zur Ermittlung der Verdichtungspotenziale im Gemeindegebiet von Bad Vöslau eine Dichte- und Strukturanalyse, auf Basis nachvollziehbarer und objektiver Lagekriterien, durchgeführt, welche im gegenständlichen Bereich grundsätzlich, insb. ob der

Nähe zu hochrangigen Verkehrswegen sowie einer überdurchschnittlichen Versorgungsgüte, eine ausreichende dbzgl. Eignung attestiert wurde. Die Anhebung der Bauklasse von „I“ auf „I,II“ folgt hierbei den Intentionen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes sowie den Zielsetzungen der Landesplanung und schafft, im Umkehrschluss, zur Beschränkung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten zur Sicherung des strukturellen Charakters weitgehend homogener Siedlungsbereiche, Spielräume für eine Verdichtung in Bereichen hoher Lagegunst, auch im Hinblick auf eine effiziente Nutzung der vorhandenen Ressourcen. Ausgehend vom Baubestand entlang der Wiener Neustädter Straße wird so ein baulicher Übergang in die westlichen Einfamilienhaus-Gebiete geschaffen, wobei die gegenständliche Maßnahme im Endeffekt lediglich die Errichtung eines zusätzlichen Geschoßes, im Vergleich zur Bestandssituation, ermöglicht und so im Hinblick auf der Orts- und Landschaftsbild keine wesentlichen negativen Auswirkungen erwarten lässt.

Die Argumentation, dass die Schaffung von Wohnraum aufgrund der negativen Geburtenbilanz nicht erforderlich ist, kann indes nicht nachvollzogen werden, allzumal das Bevölkerungswachstum in Österreich im Generellen und in urbanen Bereichen im Speziellen primär durch Zuzug erfolgt, einem Umstand den es auch im Bereich der örtlichen Stadtplanung Rechnung zu tragen gilt. Die angeführte Bautätigkeit der letzten Jahre zeigt vielmehr, dass sehr wohl ein entsprechender Bedarf nach adäquatem Wohnraum in Bad Vöslau besteht, wobei dbzgl. in den kommenden Jahren mit keiner Trendumkehr zu rechnen ist. Hinsichtlich der Schaffung von „günstigem Wohnraum“ wurden in der Vergangenheit bzw. werden auch zukünftig seitens der Stadtgemeinde entsprechende Anreize, insb. für geförderte Wohnbauprojekte, gesetzt, wobei die Nachfrage nicht einzig auf diesem Wege gedeckt werden kann. Auch würde eine umfassende Beschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten, speziell in Bereichen mit hoher Lagegunst, zu einer Verknappung des Wohnungsangebotes sowie in weiterer Folge zu steigenden Kaufpreisen bzw. Mieten führen.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

Für den Antrag stimmen 21 Mandatare (die 18 Mandatare der LISTE Flammer und die 3 Mandatare der SPÖ).

Gegen den Antrag stimmen 14 Mandatare (die 7 Mandatare der Grünen, die 4 Mandatare der ÖVP, die 2 Mandatare der NEOS und Herr Gemeinderat Peter Gerstner, FPÖ).

Der Antrag wird somit mehrheitlich angenommen.

Frau Gemeinderat Mag. Christina Grasl, Herr GR Alexander Laimer-Netsch, Herr Gemeinderat DI Marcus Mann, Frau Stadtrat Marta Glockner und Frau Gemeinderat Sabine Rath, BA MSc, verlassen den Sitzungssaal.

Herr Gemeinderat Sandro Sereinig betritt den Sitzungssaal.

Stellungnahme 48:

Johannes Grasl
Rudolf Reiter-Straße 4
2540 Bad Vöslau

Bezug

0 Änderungspunkt 38
30603-20/1/B – Änderungspunkt III.C. – Festlegung von Baufluchtlinien

Betroffenen Liegenschaft(en)

545/6, KG Vöslau

Sachverhalt

O.a. Partei beansprucht die Änderungen des Örtlichen Raumordnungsprogrammes sowie des Bebauungsplanes auf gegenständlicher Liegenschaft im Hinblick auf die Beschränkung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten in der Widmungskategorie „Bauland Wohngebiet“ sowie jener der baulichen Ausnutzbarkeit der hinteren Baufluchten im Bereich der ausgewiesenen Schutzzonen. Begründet wird dies damit, dass der Gebäudebestand auf gegenständlicher Liegenschaft mit vier Wohneinheiten bereits über jenem der geplanten künftigen Beschränkung liegt und diese ferner auch im Hinblick auf die Beschränkung der baulichen Ausnutzbarkeit der hinteren Bauwiche, eine, unter Berücksichtigung der Größe der Liegenschaft, die Umgebungssituation sowie die nunmehr angedachten Bebauungsbestimmungen in Verbindung mit der „Schutzzone“, unverhältnismäßige und unzweckmäßige Einschränkung bzw. Ungleichbehandlung darstellt.

Empfehlung

Berücksichtigung

Erläuterung

Die gegenständliche Parzelle ist in der Rudolf Reiter-Straße nördlich des Stadtzentrums von Bad Vöslau gelegen und mit einer repräsentativen Villa bebaut bzw. zu weiten Teilen gärtnerisch genutzt. Der Umgebungsbereich wird hierbei durch zahlreiche weitere Villen und historische Bauten geprägt, wodurch insgesamt ein seltenes und schützenswertes Bauensemble besteht, ein Umstand der sich auch in den Festlegungen des Bebauungsplanes im Hinblick auf die ausgewiesenen Schutzzonen, „Kategorie II“ und „Kategorie III“ widerspiegelt.

Im Rahmen der Grundlagenforschung zur Gesamtüberarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes wurde zur Ermittlung der Verdichtungspotenziale im Gemeindegebiet von Bad Vöslau eine Dichte- und Strukturanalyse, auf Basis nachvollziehbarer und objektiver Lagekriterien, durchgeführt, welche im gegenständlichen Bereich in einer Grobabgrenzung eine erste generelle dbzgl. Eignung attestierte. Im Rahmen der Feinabgrenzung wurden die ermittelten Potenzialflächen unabhängig von einer etwaigen attestierten Eignung, hinsichtlich möglicher wesentlicher Widersprüche zur bestehenden Nutzungs- und Bebauungsstruktur, auch im Hinblick auf den Erhalt des strukturellen Charakters sowie des prägenden Orts- und Landschaftsbildes, untersucht. Für den gegenständlichen Standort wurde hierbei, ob der zentralen Lage, grundsätzlich eine entsprechende Lagegunst attestiert, aber dennoch zur Sicherung des strukturellen Charakters in diesem Bereich eine Beschränkung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten vorgesehen. Gemäß dem Adress-Gebäude und Wohnungsregister der Bundesanstalt „Statistik Austria“ ist für die gegenständliche Liegenschaft lediglich eine Wohneinheit rechtsgültig bewilligt, wobei die zugehörige Wohnnutzfläche rd. 700m² beträgt. Wenngleich behördlich bewilligte Wohneinheiten durch eine Einschränkung der maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten gem. NÖROG 2014 i.d.g.F. nicht berührt werden, so erscheint nach neuerlicher Betrachtung eine solche im Hinblick auf die deutlich überdurchschnittliche Wohnungsgröße sowie das daraus resultierende Wohnungspotenzial innerhalb der bestehenden Gebäudehülle, ohne nennenswerte zusätzliche Zubauten, jedoch nicht zielführend. Zudem ist auch unter Berücksichtigung der Festlegungen des Bebauungsplanes, welcher ohnedies, auch im Hinblick auf die Größe der Liegenschaft, nur mehr eine verhältnismäßig geringe bauliche Entwicklung ermöglicht sowie den Vorgaben und Bestimmungen der „Schutzzonen“ – die gegenständliche Liegenschaft kommt innerhalb der Schutzzonenkategorie „III“ zu liegen – die Sicherung des strukturellen Charakters des Siedlungsgebietes hinreichend gegeben, wodurch von einer zusätzlichen Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten abgesehen werden kann.

Zielsetzung der Beschränkung der baulichen Ausnutzbarkeit der hinteren Bauwiche ist es, wie auch im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan dargelegt, die Anordnung von Hauptgebäuden auf den Liegenschaften zu steuern und die rückwertigen, durchgrünter Blockinnenbereiche bzw. Liegenschaftsteile im Nahbereich von Gewässern und Verkehrstrassen von einer Bebauung, mit Ausnahme von Bauwerken bzw. baulichen Anlagen gem. §51 (2) NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F., freizuhalten, wobei es im gegenständlichen Bereich zu keiner Neuausweisung einer hinteren Bauflucht kommt, sondern bereits bestehende lediglich im Hinblick auf die o.a. Zielsetzungen in ihrer baulichen Ausnutzbarkeit beschränkt werden. Zur Vermeidung von redundanten Bebauungsvorschriften im Hinblick auf die Beschränkung der max. baulichen Ausnutzbarkeit von hinteren Bauwichen soll jedoch von einer absoluten Beschränkung abgesehen werden, da nunmehr die in den Bebauungsvorschriften dbzgl. vorgesehenen Bestimmungen („Abschnitt I“, Pkt. 1.10: Nebengebäude), unter Berücksichtigung der jeweiligen Liegenschaftsgröße, als ausreichend erachtet werden. Demzufolge können die Bestimmungen des „Abschnitt VI“, Pkt. 1.8. der Bebauungsvorschriften im Rahmen der Beschlussfassung entfallen.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme zu berücksichtigen.

Für den Antrag stimmen 21 Mandatare (die 18 Mandatare der LISTE Flammer und die 3 Mandatare der SPÖ).

Keine Gegenstimme.

Der Stimme enthalten sich 10 Mandatare (die 5 Mandatare der Grünen, die 4 Mandatare der ÖVP und Herr Gemeinderat Peter Gerstner, FPÖ).

Der Antrag wird somit mehrheitlich angenommen.

Herr Gemeinderat DI Marcus Mann, Herr Gemeinderat Alexander Laimer-Netsch, Frau Gemeinderat Sabine Rath, BA MSc, Frau Gemeinderat Christina Grasl und Frau Stadtrat Marta Glockner betreten den Sitzungssaal.

Stellungnahme 53:

Angelika Dürr
Dr. Sigmund Stransky-Straße 14/9
2540 Bad Vöslau

Bezug
30603-20/1/F – Ohne Bezug

Betroffenen Liegenschaft(en)

-

Sachverhalt

O.a. Partei beansprucht eine Umwidmung von nicht näher genannten Flächen in „Bauland Wohngebiet“ im Bereich Anzengruberstraße / Kurpark / Dr. Sigmund Stransky-Straße sowie eine Verlängerung der Dr. Sigmund Stransky-Straße. Begründet wird dies mit dem Schutz des Lebensraumes von Lurchen (Grasfrosch und Erdkröte) in diesem Gebiet.

Empfehlung

Keine Berücksichtigung

Erläuterung

Im Rahmen der gegenständlichen Gesamtüberarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes sowie des Bebauungsplanes kommt es im gegenständlichen Bereich weder zu einer Neuwidmung von Baulandflächen noch zu einer Verlängerung der Dr. Sigmund Stransky-Straße. Vielmehr werden durch die Festlegung verbindlicher Bebauungsdichten sowie der Einschränkung der baulichen Ausnutzbarkeit der Liegenschaften bestehende Grün- und Freiräume geschützt und erhalten.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

Zu diesem Punkt erläutert Herr GR Mag. (FH) Peter Lechner seine Begründung für den hiermit eingebrachten Antrag:

Herr Bürgermeister DI Christoph Prinz erläutert dazu, dass die angesprochene Stellungnahme leider nicht relevant sei, da sie nicht Teil des Einspruches ist.

Herr Gemeinderat Mag.(FH) Peter Lechner stellt daraufhin folgenden Antrag:

Es wird beantragt, dass die Trassen-Verlängerung der Dr. Sigmund Stransky Straße zur Anton Bauer Straße aus dem Bebauungsplan und Flächenwidmungsplan herausgenommen wird. Damit dieser Naherholungsbereich nachhaltig vor Verkehr und jeglicher Verbauung geschützt ist.

Für den Antrag stimmen 17 Mandatare (die 7 Mandatare der Grünen, die 4 Mandatare der ÖVP, die 3 Mandatare der SPÖ, die 2 Mandatare der NEOS und Herr GR Peter Gerstner, FPÖ).

Gegen den Antrag stimmen 17 Mandatare (die 17 Mandatare der LISTE Flammer mit Ausnahme von Herr GR Markus Wertek und GR Manfred Slechta)

Der Stimme enthalten sich 2 Mandatare (Herr GR Markus Wertek und Herr Gemeinderat Manfred Slechta).

Der Antrag hat somit keine Mehrheit gefunden und ist abgelehnt.

Daraufhin wird der ursprüngliche Antrag abgestimmt.

Für den Antrag stimmen die 19 Mandatare der LISTE Flammer.

Keine Gegenstimme.

Der Stimme enthalten sich 17 Mandatare (die 7 Mandatare der Grünen, die 4 Mandatare der ÖVP, die 3 Mandatare der SPÖ, die 2 Mandatare der NEOS und Herr Gemeinderat Peter Gerstner, FPÖ).

Der Antrag wird somit mehrheitlich angenommen.

Stellungnahme 57:

Fatma und Mustapha Trabelsi
Falkstraße 3a

2540 Bad Vöslau

Bezug

30603-20/1/B – Änderungspunkt III.C. – Festlegung von Baufluchtlinien

Ohne Bezug

Betroffenen Liegenschaft(en)

78, KG Vöslau

Sachverhalt

O.a. Partei beantragt die dzt. vorgesehene Bebauungsdichte von „40%“ auf zumindest „70%“ anzuheben, um so bereits länger geplante Zubauten für den familienintern Wohnbedarf realisieren zu können. Nachdem Teile dieser Zubauten hierbei im hinteren Bauwisch zu liegen kommen, soll weiters gem. § 51(4) der NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F., im Hinblick auf eine ausreichende Belichtung der Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken durch die Ausweisung einer seitlichen Baufluchtlinie mit einer Tiefe von „7m“ selbige hintangehalten werden. Begründet werden die Ansuchen dahingehend, dass einerseits die festgelegte Bebauungsdichte im Widerspruch zu den bereits vor Beginn der Auflage eingereichten Planungsunterlagen steht und andererseits die ausreichende Belichtung der Hauptfenster zulässiger Gebäude auf dem Nachbargrundstück, auch bedingt durch die geringe Größe der Liegenschaft bzw. die Bestandsbebauung im hinteren Bauwisch, nur durch die Festlegung einer seitlichen Baufluchtlinie in diesem Bereich gewährleistet werden kann, allzumal die auf der Nachliegenschaft im Bau befindliche Wohnhausanlage diesen Erfordernissen bereits entspräche.

Empfehlung

tlw. Berücksichtigung

Erläuterung

Die gegenständliche Parzelle ist in der Falkstraße nordöstlich des Stadtzentrums von Bad Vöslau gelegen und mit einem Mehrfamilienhaus sowie diversen Nebengebäuden bebaut. Wie auch schon seitens der Einschreiterin vorgebracht wird dzt. auf nördlich angrenzender Parzelle eine Wohnhausanlage errichtet. Der Umgebungsbereich stellt sich darüber hinaus relativ heterogen dar und wird durch Wohnnutzungen, aber auch gewerbliche Einrichtungen unterschiedlicher Größe und Dichten genutzt. Die gegenständliche Maßnahme hat hierbei die Festlegung von bestandsorientierten Bebauungsdichten zum Inhalt, um so die historisch wertvolle Bausubstanz, als auch die umgebenden Grün- und Freiflächen ausreichend zu schützen und zu erhalten. Im Hinblick auf die geringe Größe der Liegenschaft sowie der Lage innerhalb der „Schutzzonenkategorie V“, einer sog. „Pufferzone“, für welche lediglich Maßnahmen im Hinblick auf eine etwaig angrenzende schützenswerte Bausubstanz zu berücksichtigen sind, kann hierbei, auch im Hinblick auf die aufrechte Einreichung, die Bebauungsdichte künftighin mit „70%“ ausgewiesen werden. Hinsichtlich der Ausweisung einer seitlichen Baufluchtlinie auf der nördlich angrenzenden Nachbarliegenschaft ist festzuhalten, dass die gegenständliche Parzelle von den Maßnahmen des Änderungsverfahrens nicht betroffen ist. Eine Abänderung der Festlegungen des Bebauungsplanes, im Zuge der Beschlussfassung, ist daher ohne öffentliche Auflage, nicht möglich.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme teilweise zu berücksichtigen.

Für den Antrag stimmen 23 Mandatare (die 19 Mandatare der LISTE Flammer, die 3 Mandatare der SPÖ und Herr Gemeinderat Peter Gerstner, FPÖ).

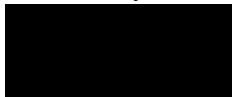
Keine Gegenstimme.

Der Stimme enthalten sich 13 Mandatare (die 7 Mandatare der Grünen, die 4 Mandatare der ÖVP und die 2 Mandatare der NEOS).

Der Antrag wird somit mehrheitlich angenommen.

Stellungnahme 62:

Alwin Beyrl



Bezug

30603-20/1/F – Änderungspunkt 38

Betroffenen Liegenschaft(en)

.270/1, KG Gainfarn

Sachverhalt

O.a. Partei ist Eigentümerin der gegenständlichen Liegenschaften und beantragt die Ausweisung einer Beschränkung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten in der Widmungskategorie „Bauland Wohngebiet“ zu streichen, da diese der Bestandssituation nicht ausreichend Rechnung trägt bzw. eine Ungleichbehandlung darstellt.

Empfehlung

Keine Berücksichtigung

Erläuterung

Die gegenständliche Parzelle ist in der Mühlgasse, südwestlich des Stadtzentrums von Bad Vöslau gelegen und mit einem Mehrfamilienhaus in gekuppelter Bauweise bebaut. Im Rahmen der Grundlagenforschung zur Gesamtüberarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes wurde zur Ermittlung der Verdichtungspotenziale im Gemeindegebiet von Bad Vöslau eine Dichte- und Strukturanalyse, auf Basis nachvollziehbarer und objektiver Lagekriterien, durchgeführt, welche im gegenständlichen Bereich keine ausreichende dbzgl. Eignung attestierte. Zur Sicherung des vorherrschenden strukturellen Charakters wurde daher eine Beschränkung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten, unter Berücksichtigung des rechtlich bewilligten Wohnungsbestandes gem. dem Adress-Gebäude- und Wohnungsregisters der Bundesanstalt für Statistik „Statistik Austria“ vorgenommen, welches für die gegenständliche Liegenschaft vier Wohneinheiten ausweist. In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass gem. den rechtlichen Bestimmungen des Niederösterreichischen Raumordnungsgesetzes im Rahmen der bestehenden Gebäudehülle bei Wohngebäuden, die vor der Eintragung der Beschränkung der Wohneinheiten im Flächenwidmungsplan bewilligt wurden, eine Wohneinheit zusätzlich – höchstens jedoch insgesamt vier – zulässig sind, wodurch auch der rechtlich bewilligten Bestandssituation auf gegenständlicher Liegenschaft entsprochen wird.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

Für den Antrag stimmen 23 Mandatare (die 19 Mandatare der LISTE Flammer, die 3 Mandatare der SPÖ und Herr Gemeinderat Peter Gerstner, FPÖ).

Keine Gegenstimme.

Der Stimme enthalten sich 13 Mandatare (die 7 Mandatare der Grünen, die 4 Mandatare der ÖVP und die 2 Mandatare der NEOS).

Der Antrag wird somit mehrheitlich angenommen.

Stellungnahme 63:

Ing. Friedrich und Angelika Fangl
F. Prendinger-Straße 9
2540 Bad Vöslau

Bezug

30603-20/1/F – Änderungspunkt 38
30603-20/1/B – Änderungspunkt III.A. – Anpassungen in Folge der Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes

Betroffenen Liegenschaft(en)

667/4, 668/6 und 668/7, KG Gainfarn

Sachverhalt

O.a. Partei beansprucht die Anhebung der max. zulässigen Gebäudehöhe von Bauklasse „I“ in Bauklasse „I,II“ im Bereich Franz Prendinger-Straße / Schnöllergasse sowie beantragt die Anzahl der max. zulässigen Wohneinheiten in der Widmungskategorie „Bauland Wohngebiet“ in diesem Gebiet auf „zwei Wohneinheiten“ zu beschränken. Begründet wird dies mit einer befürchteten Verschattung der Eigengärten, einer erhöhten Lärmbelastung durch den möglichen Bevölkerungszug, negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie der bereits prekären Verkehrs- und Stellplatzsituation.

Empfehlung

Keine Berücksichtigung

Erläuterung

Die gegenständlichen Parzellen sind in der Franz Prendinger-Straße bzw. der Schnöllergasse südlich des Stadtzentrums von Bad Vöslau gelegen und mit einem Einfamilienhaus und einer Reihenschanlage bebaut bzw. unbebaut. Im Rahmen der Grundlagenforschung zur Gesamtüberarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes wurde zur Ermittlung der Verdichtungspotenziale im Gemeindegebiet von Bad Vöslau eine Dichte- und Strukturanalyse, auf Basis nachvollziehbarer und objektiver Lagekriterien, durchgeführt, welche im gegenständlichen Bereich, ob der Nähe zu hochrangigen Verkehrsstrassen, abseits von schützenswerten Natur- und Landschaftsräumen sowie einer hinreichenden Versorgungsgüte mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs eine entsprechende dbzgl. Eignung attestierte. Die Anhebung der Bauklasse von „I“ auf „I,II“ folgt hierbei den Intentionen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes sowie den Zielsetzungen der Landesplanung und schafft, im Umkehrschluss Spielräume für eine Verdichtung in Bereichen hoher Lagegunst, auch im Hinblick auf eine effiziente Nutzung der vorhandenen Ressourcen. Ausgehend vom Baubestand entlang der Wiener Neustädter Straße wird so ein struktureller Übergang in die westlichen

Einfamilienhaus-Gebiete geschaffen, wobei die gegenständliche Maßnahme im Endeffekt lediglich die Errichtung eines zusätzlichen Geschoßes, im Vergleich zur Bestandssituation, ermöglicht und so im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild keine wesentlichen negativen Auswirkungen erwarten lässt.

Bezugnehmend auf die Verkehrs- und Stellplatzsituation wird auf die Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde Bad Vöslau hingewiesen, welche für Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser ein Mindestmaß von zwei Stellplätzen, bei Wohnhausanlagen in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße ein Mindestmaß zwischen 1,3 und zwei Stellplätzen auf Eigengrund vorsieht. Ferner weisen die Schnöllergasse als auch die Franz Prendinger-Straße mit einer Breite von 10m grundsätzlich eine hinreichende Dimension als Aufschließungsstraße auf, wobei eine etwaige Optimierung der Einmündung in die Wiener Neustädter Straße, bspw. mittels einer Lichtverkehrsanlage, im Zuständigkeitsbereich des Amtes der NÖ Landesregierung, als Straßenerhalter für „Landesstraßen B“, gelegen ist.

Hinsichtlich der befürchteten Verschattung wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Gesamtüberarbeitung des Bebauungsplanes hierbei die ausgewiesenen Baufluchtlinien, insbesondere in den rückwärtigen Bereichen der Liegenschaften im Hinblick auf deren Zweckmäßigkeit bzw. Intensität des Eingriffs in die bauliche Ausnutzbarkeit einer Liegenschaft überprüft wurden und diese nunmehr, unter Berücksichtigung der derzeitigen bzw. künftighin angestrebten Bebauungsstruktur adaptiert bzw. ergänzt werden. Die Zielsetzung der gegenständlichen Maßnahme ist hierbei einerseits die historische schützenswerte Villenbebauung sowie die ursprüngliche dörfliche Struktur, inkl. der umgebenden und prägenden Freiräume zu schützen und andererseits auch die städtebauliche Entwicklung, im Einklang mit den Zielen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes zum Erhalt des Charakters einer „Gartenstadt“, zu ermöglichen. Im gegenständlichen Bereich wurden hierbei ebenso ergänzende hintere Baufluchten vorgesehen, in welchen künftighin lediglich die Errichtung von Nebengebäuden gem. § 51 NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F. in Verbindung mit den Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde Bad Vöslau (Abschnitt I, Pkt. 1.10) zulässig ist, welche ob ihrer eingeschränkten baulichen Ausnutzbarkeit keine nennenswerte Verschattung erwarten lassen.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

Für den Antrag stimmen 23 Mandatäre (die 19 Mandatäre der LISTE Flammer, die 3 Mandatäre der SPÖ und Herr Gemeinderat Peter Gerstner, FPÖ).

Gegen den Antrag stimmen 13 Mandatäre (die 7 Mandatäre der Grünen, die 4 Mandatäre der ÖVP und die 2 Mandatäre der NEOS).

Der Antrag wird somit mehrheitlich angenommen.

Herr Gemeinderat Mag. (FH) Peter Lechner und Herr Vizebürgermeister Gerhard Sevcik verlassen den Sitzungssaal.

Stellungnahme 64:

Mag. (FH) Peter Lechner
Florastraße 4
2540 Bad Vöslau

Bezug

30603-20/1/B – Änderungspunkt III.C. – Festlegung von Bebauungshöhe und Bebauungsdichten

Betroffenen Liegenschaft(en)

.138/1 und 229/1, KG Vöslau

Sachverhalt

O.a. Partei ist wohnhaft in der Florastraße 4 und beeinsprucht die Änderungen des Bebauungsplanes im gegenständlichen Bereich. Hierbei werden die Anpassung der Festlegungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der ausgewiesenen Baufluchtlinien, Bebauungshöhen (anstelle der Höhen „h2“) sowie der Bebauungsdichte entsprechende dem umliegenden Ist-Stand urgirt.

Empfehlung

Tlw. Berücksichtigung

Erläuterung

Die gegenständlichen Parzellen sind in der Florastraße, nordwestlich des Stadtzentrums von Bad Vöslau gelegen und mit einem zwei-geschossigen Hauptgebäude bebaut. Hierbei handelt es sich um die „Carolinen Villa“, einem Repräsentationsbau aus der Mitte des 19. Jhdt. mit drei-achsigem Mittelrisalit und ein-achsigen Flanken. Bedingt durch Lage und Geschichte kommt die gegenständliche Liegenschaft daher in einer „Schutzzone“, Kategorie II, zu liegen, weshalb in den Bebauungsbestimmungen eine max. Bebauungsdichte von „20%“, die „offene“ Bebauungsweise sowie die Sonderbebauungshöhe „h2“ künftighin festgelegt werden sollen. Die Festlegungen des Bebauungsplanes resultieren aus den Bestrebungen, insbesondere innerhalb der „Schutzzone“, den bestehenden Baubestand zu schützen und die Charakteristik der „Schutzzone“, durch die Ausweisung bestandsorientierter Bebauungsbestimmung, zu erhalten. So ist nunmehr die Traufen- und Firsthöhe des Bestandes aufzunehmen, womit gewährleistet ist, dass bei künftigen Bauvorhaben keine negativen Auswirkungen auf die „Schutzzone“ entstehen. Darüber hinaus sind etwaige Bauvorhaben innerhalb von „Schutzzone“ den gesonderten Bebauungsvorschriften für „Schutzzone“ unterworfen bzw. sind diese dem Gestaltungsberat / Schutzzonengremium zur Beurteilung vorzulegen, wie dies auch in der Vergangenheit im Bereich der Nachbarliegenschaft Parz.Nr. 229/2 umgesetzt wurde. Die dbzgl. Zielsetzungen wurden hierbei generell für sämtliche innerhalb von „Schutzzone“ gelegenen Liegenschaften angewandt und stellen kein Unikum im Hinblick auf die gegenständliche Liegenschaft dar.

Zielsetzung der Beschränkung der baulichen Ausnutzbarkeit der hinteren Bauwiche ist es, wie auch im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan dargelegt, die Anordnung von Hauptgebäuden auf den Liegenschaften zu steuern und die rückwertigen, durchgrünt Blockinnenbereiche bzw. Liegenschaftsteile im Nahbereich von Gewässern und Verkehrstrassen von einer Bebauung, mit Ausnahme von Bauwerken bzw. baulichen Anlagen gem. § 51 (2) NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F., freizuhalten, wobei es im gegenständlichen Bereich zu keiner Neuausweisung einer hinteren Bauflucht kommt, sondern bereits bestehende lediglich im Hinblick auf die o.a. Zielsetzungen in ihrer baulichen Ausnutzbarkeit beschränkt werden. Zur Vermeidung von redundanten Bebauungsvorschriften im Hinblick auf die Beschränkung der max. baulichen Ausnutzbarkeit von hinteren Bauwichen soll jedoch von einer absoluten Beschränkung abgesehen werden, da nunmehr die in den Bebauungsvorschriften dbzgl. vorgesehenen Bestimmungen („Abschnitt I“, Pkt. 1.10: Nebengebäude), unter Berücksichtigung der jeweiligen Liegenschaftsgröße, als ausreichend erachtet werden.

Demzufolge können die Bestimmungen des „Abschnitt VI“, Pkt. 1.8. der Bebauungsvorschriften im Rahmen der Beschlussfassung entfallen.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme teilweise zu berücksichtigen.

Für den Antrag stimmen 21 Mandatare (die 18 Mandatare der LISTE Flammer und die 3 Mandatare der SPÖ).

Keine Gegenstimme.

Der Stimme enthalten sich 13 Mandatare (die 7 Mandatare der Grünen, die 3 Mandatare der ÖVP, die 2 Mandatare der NEOS und Herr Gemeinderat Peter Gerstner, FPÖ).

Der Antrag wird somit mehrheitlich angenommen.

Herr Vizebürgermeister Gerhard Sevcik und Herr Gemeinderat Mag. (FH) Peter Lechner betreten den Sitzungssaal.

Stellungnahme 66:

FPÖ Bad Vöslau
Parteiobmann Peter Gerstner
Breite Gasse 34
2540 Bad Vöslau

Bezug

30603-20/1/F – Änderungspunkte 23, 38, 39 und 41
Ohne Bezug

Herr Gemeinderat Peter Gerstner verlässt den Sitzungssaal.

Betroffenen Liegenschaft(en)

1/1, 338/8, 352 und 1439/35, KG Vöslau
660/3 und 667/5 sowie Freiflächen „Gainfarn Bucht“, KG Gainfarn

Sachverhalt

O.a. Partei beantragt in fünf Punkten Abänderungen der Festlegungen des Örtlichen Raumordnungsprogrammes sowie des Bebauungsplanes. So werden der Entfall der „Freihalteflächen“ im Bereich der ehemals geplanten Umfahrung Gainfarn / Großau, die Ausweisung einer Verkehrsfläche zur Errichtung eines Parkhauses im Bereich des Schlossparks, die Anhebung der max. zulässigen Bebauungshöhe in Teilen der Franz Prendinger-Straße bzw. Verbreiterung des Zufahrtsweges sowie eine seitens der Einschreiter vermutete Ausweisung von Baulandwidmungen in der Florastraße sowie in der Anzengruberstraße nördlich der Seniorenresidenz beeinsprucht.

Empfehlung

Keine Berücksichtigung

Erläuterung

Bei den gegenständlichen Parzellen in der KG Vöslau handelt es sich einerseits um den Schlosspark bzw. den Kurpark und andererseits um zwei in größten Teilen bislang landwirtschaftlich genutzte Freiflächen im Bereich Florastraße / Am Weinfried. Die Parzellen in der KG Gainfarn sind am östlichen Ende der Franz Prendinger-Straße sowie im Bereich der „Gainfarn Bucht“, südlich des Siedlungsgebietes von Bad Vöslau gelegen und ebenso weitgehend landwirtschaftlich genutzt. In weiterer Folge wird getrennt auf die vorgebrachten Punkte eingegangen:

Zu Streichung der Freiflächen für die Umfahrung Gainfarn / Großau

Behandlung siehe eigener Punkt:

Änderungspunkt 39 „Grünland - Freihalteflächen“

Nutzungsfunktionen, Streichung von Trassen (zusammen mit Stellungnahme Nr. 13, 39, 41, 58, 59, 67)

Zu Verkehrsfläche zur Errichtung eines Parkhauses im Bereich des Schlossparks

Behandlung siehe eigener Punkt:

Änderungspunkt 41 „Edgar Penzig Franz-Straße 7 Schloßpark“

Gp in Vö (zusammen mit Stellungnahme Nr. 68, 69, Land NÖ)

Zu Anhebung der Bebauungshöhe bzw. Verbreiterung des Zufahrtsweges im Bereich der Franz Prendinger-Straße

Behandlung siehe eigener Punkt:

Änderungspunkt 23 „Franz Prendinger-Straße 8-16“

BS in BW und Vö (zusammen mit Stellungnahme Nr. 37, 69, Land NÖ)

Baulandsicherungsvertrag erforderlich

Zu Baulandwidmungen bzw. Rückwidmung Florastraße / Ludwigstraße

Die gegenständlichen Parzellen sind in der Florastraße bzw. der Ludwigstraße gelegen, derzeit unbebaut bzw. werden landwirtschaftlich genutzt. Der rechtsgültige Flächenwidmungsplan weist die gegenständlichen Flächen hierbei als „Bauland Wohngebiet – Aufschließungszone“ aus, wobei die dzt. Widmungssituation bereits seit mehreren Jahrzehnten Bestand hat. Bedingt durch die Lage im dicht verbauten und voll erschlossenen Siedlungsgebiet von Bad Vöslau weisen die Liegenschaften grundsätzlich eine hohe Baulandeignung auf, allzumal das Siedlungsgebiet von Bad Vöslau in nördlicher als auch westlicher Richtung von einer Siedlungsgrenze gem. dem Regionalen Raumordnungsprogramm „Südliches Wiener Umland“ begrenzt wird. Im Hinblick auf die hohe Lagegunst sowie die bestehende Umgebungssituation soll daher an der rechtsgültigen Widmung festgehalten werden, allzumal die bauliche Ausnutzbarkeit der Liegenschaft durch die Ausweisung des Widmungszusatzes „max. zwei Wohneinheiten“ ohnedies eingeschränkt wird. Abschließend ist in diesem Zusammenhang auch festzuhalten, dass eine derart wesentliche Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes, im Zuge der Beschlussfassung, ohne öffentliche Auflage, nicht möglich ist.

Zu Baulandwidmungen bzw. Rückwidmung Anzengruberstraße

Die gegenständliche Parzelle ist in der Anzengruberstraße, im nördlichen Anschluss an die Seniorenresidenz gelegen, derzeit unbebaut bzw. Teil des Kurparks. Der rechtsgültige Flächenwidmungsplan weist die gegenständlichen Flächen hierbei als „Bauland Sondergebiet – Fremdenverkehr“ aus, wobei die dzt. Widmungssituation bereits seit mehreren Jahrzehnten Bestand hat. Der gegenständliche Teilbereich stellt hierbei eine wertvolle Vorbehaltsfläche für etwaige Komplementärnutzungen im Zusammenhang mit dem Kurpark oder auch dem Seniorenzentrum dar und steht darüber hinaus im Eigentum der Stadtgemeinde Bad Vöslau, wodurch keine „unkontrollierte“ Entwicklung zu erwarten ist. Wenngleich möglicherweise

künftighin kein weiterer Bedarf mehr an der gegenständlichen Vorbehaltsfläche bestehen sollte, ist dennoch festzuhalten, dass eine Rückwidmung eine wesentliche Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes darstellen würde und daher im Zuge der Beschlussfassung, ohne öffentliche Auflage, nicht möglich ist.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

Für den Antrag stimmen die 19 Mandatare der LISTE Flammer.

Keine Gegenstimme.

Der Stimme enthalten sich 16 Mandatare (die 7 Mandatare der Grünen, die 4 Mandatare der ÖVP, die 3 Mandatare der SPÖ und die 2 Mandatare der NEOS).

Der Antrag wird somit mehrheitlich angenommen.

Herr Gemeinderat Peter Gerstner betritt den Sitzungssaal.

Stellungnahme 69:

Sammelstellungnahme „Paket A“
315 unterzeichnende Personen

Einleitung

Die Unterzeichner des o.a. Sammelstellungnahme beeinspruchen in 20 Punkten die Gesamtüberarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes, inkl. Neudarstellung des Entwicklungskonzeptes sowie des Bebauungsplans bzw. urgieren Änderungen und Ergänzungen. Im Hinblick auf einen strukturierten Aufbau der Beantwortung der vorgebrachten Einwendung werden die einzelnen Punkte in weiterer Folge getrennt behandelt.

PUNKT 1: Vorgehensweise

Behandlung siehe Punkt: 7.2 A)

PUNKT 2: Entwicklungsziele

Behandlung siehe Punkt: 7.2 A)

PUNKT 3: Dichte und Strukturanalyse

Behandlung siehe Punkt: 7.2 A)

PUNKT 4: Schutzzonengremium und Gestaltungsbeirat

Behandlung siehe Punkt: 7.2 A)

PUNKT 5: Kleinregion Bad Vöslau-Kottingbrunn-Teesdorf

Behandlung siehe Punkt: 7.2 A)

ÄNDERUNGEN DES FLÄCHENWIDMUNGS- UND/ODER BEBAUUNGSPLANES

PUNKT 6: Parkgarage im Schloßpark

Behandlung siehe eigener Punkt:

Änderungspunkt 41 „Edgar Penzig Franz-Straße 7 Schloßpark“
Gp in Vö (zusammen mit Stellungnahme Nr. 68, 69, Land NÖ)

PUNKT 7: Harterberg / Zufahrtsstraße Betriebsgebiet Sooß

Bezug

30603-20/1/F – Änderungspunkt 39

Betroffenen Liegenschaft(en)

1084/2, KG Vöslau

Sachverhalt

Die o.a. Einschreiter sprechen sich gegen die Ausweisung einer „Grünland Freihaltefläche-3“ zur Sicherung künftiger Verkehrsstrassen in nördlicher Richtung in das Gemeindegebiet von Sooß aus. Begründet wird dies dahingehend, dass durch die Errichtung einer solchen Trasse mit negativen Auswirkungen für die anrainende Bevölkerung als auch den Naturraum zu rechnen ist.

Empfehlung

Keine Berücksichtigung

Erläuterung

Die gegenständliche Parzelle ist im Nordosten des Gemeindegebiets im Grenzbereich zur Nachbargemeinde Sooß gelegen und dzt. unbebaut bzw. wird landwirtschaftlich genutzt. Die gegenständliche Ausweisung von Teilen der Liegenschaft als „Grünland Freihaltefläche“ mit dem Funktionszusatz „3: Freihaltung künftiger Verkehrsstrassen“ resultiert aus vorangegangenen Planungen bzw. Verkehrsuntersuchungen, welche die Zweckmäßigkeit einer „Umfahrung Sooß“ in Verbindung mit der neu errichteten Autobahnanschlussstelle „Bad Vöslau“ zum Inhalt hatte. Hierbei wurde festgestellt, dass sowohl eine Verkehrsberuhigung als auch eine starke Entlastung für den Ortskern von Bad Vöslau und der Durchfahrt von Sooß (im Gegensatz zur Umfahrung Gainfarn/Großau) erreicht werden kann. Die Ausweisung der gegenständlichen „Freihaltefläche“ stellt hierbei kein Präjudiz für deren Errichtung dar, allzumal die dbzgl. Planungen durch das Amt der NÖ Landesregierung erfolgen und nur bedingt im Wirkungsbereich der Stadtgemeinde gelegen sind. Etwaige Auswirkungen auf den Naturraum sowie die anrainende Bevölkerung wären indes im Rahmen der konkreten Straßenplanung zu prüfen und sind nicht Teil der gegenständlichen Gesamtüberarbeitung.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

Es erfolgt eine Wortmeldung durch Herrn Gemeinderat Alexander Laimer-Netsch, der die Begründungen für seinen Gegenantrag verliest.

Gegenantrag: Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Bad Vöslau wolle beschließen, von einer Umwidmung nördlich der Grazerstraße in Grünland-Freihaltezone-3 abzusehen, um den Naturraum und die Lebensqualität der Anrainer nachhaltig zu schützen und gänzlich von einer Umwidmung abzusehen.

Für die Anträge stimmen 16 Mandatäre (die 7 Mandatäre der Grünen, die 4 Mandatäre der ÖVP, die 3 Mandatäre der SPÖ und die 2 Mandatäre der NEOS).

Gegen die Anträge stimmen 19 Mandatäre der LISTE Flammer.

Der Stimme enthält sich 1 Mandatar (Herr Gemeinderat Peter Gerstner, FPÖ).

Der Antrag ist somit abgelehnt.

Daraufhin kommt der ursprüngliche Antrag zur Abstimmung.

Für den Antrag stimmen die 19 Mandatare der LISTE Flammer.

Gegen den Antrag stimmen 16 Mandatare (die 7 Mandatare der Grünen, die 4 Mandatare der ÖVP, die 3 Mandatare der SPÖ und die 2 Mandatare der NEOS).

Der Stimme enthält sich 1 Mandatar (Herr Gemeinderat Peter Gerstner, FPÖ).

Der Antrag wird somit mehrheitlich angenommen.

PUNKT 8: Hochstraße Zentrum bis Ernst Wutzel-Gasse

Bezug

30603-20/1/B – Änderungspunkt III.C – Festlegung von Bebauungsdichten

Betroffenen Liegenschaft(en)

-

Sachverhalt

Die o.a. Einschreiter sprechen sich gegen die Ausweisung von Bebauungsdichten im gegenständlichen Bereich aus, da diese ein enormes bauliches Verdichtungspotenzial mit sich brächten und so zu Verschlechterungen sowohl im Hinblick auf die Ansiedelung von Geschäften und Lokalen, als auch im Verkehrsfluss führen.

Empfehlung

Keine Berücksichtigung

Erläuterung

Der gegenständliche Bereich ist im Stadtzentrum von Bad Vöslau zwischen dem Schlossplatz und der Ernst Wutzel-Gasse gelegen und entsprechend seiner zentralen Lage bereits weitgehend baulich genutzt. Im rechtsgültigen Bebauungsplan der Stadtgemeinde Bad Vöslau sind hierbei eine „unbeschränkte“ Bebauungsdichte, die „geschlossene“ Bauweise sowie eine Bebauungshöhe zwischen 6m bis 10m ausgewiesen. Wie dem Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan entnommen werden kann liegt eines der wesentlichsten Ziele der Gesamtüberarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes sowie des Bebauungsplanes in der Erhaltung der ortsbildprägenden schützenswerten Bausubstanz samt der ihr zugehörigen, strukturbedeutsamen Freiräume als hohes Identifikationspotential für die Bevölkerung. Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan sind, wie auch im gegenständlichen Bereich, u.a. „Schutzzonen“ unterschiedlicher Kategorien mit differenzierten Bebauungsbestimmungen definiert, wobei größtenteils keine Festlegung im Hinblick auf Bebauungsdichten getroffen wurde. Die Zielsetzung dieser Festlegungen war es hierbei etwaige Umbauten bzw. Sanierungsmaßnahmen bei schützenswerten Gebäuden in den „Schutzzonen“ Kategorie „I bis IV“ zur Gewährleistung eines größeren Gestaltungsspielraumes, auch im Hinblick auf die

ohnedies bestehenden „Bebauungsvorschriften für Schutzzonen“, nicht dem Regulativ der Bebauungsdichte zu unterwerfen. Die Bebauungshöhen wurden weiters überwiegend mit max. zulässigen Gebäudehöhen (von – bis Absolut-Werte) definiert. In den letzten Jahren zeigte sich allerdings, dass nicht zuletzt auch aufgrund struktureller Entwicklungen, der Druck auf die Siedlungsgebiete im Süden Wiens stark gestiegen ist und die Ausnutzung möglicher Bauvolumina immer öfters unter rein wirtschaftlicher Betrachtung des maximalen Ausbaugrades einer Liegenschaft und nur sehr bedingt unter dem Aspekt der Ortsbildverträglichkeit bzw. der Berücksichtigung der schützenswerten Bebauungsstruktur erfolgte. Nachdem mit den bestehenden Festlegungen, welche ebendiesen größeren Gestaltungsspielraum boten, das Ziel des Erhalts der schützenswerten Bausubstanz bzw. der Freiräume nicht mehr in ausreichendem Maße gewährleistet werden kann, sollen daher in diesen Bereichen zukünftig konkrete Bebauungsdichten bzw. –höhen festgelegt werden, welche sich am schützenswerten Baubestand orientieren. In diesem Zusammenhang kann daher, in Folge einer deutlichen Reduktion der Bebauungsdichten, auch von keinem „enormen baulichen Verdichtungspotential“ gesprochen werden.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

Frau Stadtrat Dr. Eva Mückstein vertritt die Meinung, dass in der vorliegenden Form Verkehrsprobleme vorprogrammiert wären und dies eine schlechte Lösung für die Hochstraße sei.

Herr Stadtrat DI Harald Oissner vertritt die Meinung, dass durch die vorgeschlagenen Maßnahmen sehr wohl eine Verbesserung erreicht werden kann.

Herr Stadtrat Mag. Thomas Schneider verweist auf den Masterplan, der die Hochstraße auch umfasst.

Frau Stadtrat Dr. Eva Mückstein stellt folgenden Gegenantrag:

Wir stellen den Gegenantrag, den Bestand unverändert zu belassen und stattdessen die Hochstraße in den Masterplan „Zentrumsentwicklung“ miteinzubeziehen, um eine strukturierte und kohärente Gesamtentwicklung des Zentrumsbereiches zu ermöglichen.

Für den Antrag stimmen 8 Mandatäre (die 7 Mandatäre der Grünen und Herr Gemeinderat Mag.(FH) Lechner, ÖVP).

Gegen den Antrag stimmen die 19 Mandatäre der LISTE Flammer.

Der Stimme enthalten sich 9 Mandatäre (die 3 Mandatäre der SPÖ, Herr Stadtrat Karl Lielacher, Frau Gemeinderat Katrin Herzog und Herr Gemeinderat Christoph Herzog, ÖVP, die 2 Mandatäre der NEOS und Herr Gemeinderat Peter Gerstner, FPÖ).

Der Antrag ist somit abgelehnt.

Daraufhin kommt der ursprüngliche Antrag zur Abstimmung.

Für den Antrag stimmen 23 Mandatäre (die 19 Mandatäre der LISTE Flammer, die 3 Mandatäre der SPÖ und Herr Gemeinderat Peter Gerstner, FPÖ).

Gegen den Antrag stimmen 8 Mandatäre (die 7 Mandatäre der Grünen und Herr Gemeinderat Mag. (FH) Peter Lechner, ÖVP).

Der Stimme enthalten sich 5 Mandatare (Herr Stadtrat Karl Lielacher, Herr Gemeinderat Christoph Herzog, Frau Gemeinderat Katrin Herzog (ÖVP) und die 2 Mandatare der NEOS).

Der Antrag wird somit mehrheitlich angenommen.

PUNKT 9: Hügelgasse

Bezug

30603-20/1/F – Änderungspunkt 38

Betroffenen Liegenschaft(en)

141/1, 141/2, 142/1 und 142/2, KG Vöslau

Sachverhalt

Die o.a. Einschreiter sprechen sich gegen die Errichtung einer geplanten Wohnhausanlage im Bereich der gegenständlichen Liegenschaften aus und urgieren die im Bebauungsplan ausgewiesenen Bebauungsdichten und Bebauungshöhe zu reduzieren. Ferner wird eine Beschränkung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten gefordert. Begründet wird dies dahingehend, dass die geplanten Bauvorhaben zu Verschlechterung der Lebensqualität der anrainenden Bevölkerung führen.

Empfehlung

Keine Berücksichtigung

Erläuterung

Die gegenständlichen Liegenschaften sind in der Hügelgasse östlich der Ernst Wutzel-Gasse gelegen und in Teilen bereits mit einer kleineren Wohnhausanlage bebaut bzw. liegen brach. Die seitens der Einschreiter angesprochenen Bauvorhaben wurden hierbei seitens der Bauwerber bereits vor Beginn der öffentlichen Auflage zur Gesamtüberarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes baubehördlich eingereicht und werden daher gem. § 34 Abs. 3 NÖ ROG 2014 i.d.g.F. nicht mehr durch etwaige Änderungen des Bebauungsplanes berührt. In diesem Zusammenhang ist daher eine Beschränkung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten sowie eine Reduktion von Bebauungsdichte und Bebauungshöhe im gegenständlichen Bereich im Hinblick auf die baurechtlich genehmigte künftige Bebauung nicht zielführend.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

Es erfolgt eine Wortmeldung von Frau Stadtrat Dr. Eva Mückstein, die eine Protokoll-Erklärung zu einem offenen Gemeinderatsbeschluss fordert und folgenden Antrag einbringt:

Ich beantrage daher für den noch unverbauten Teil der Liegenschaft eine Beschränkung auf 3 WE, wie es auch für die umliegenden Liegenschaften ausgewiesen ist.

Für den Antrag stimmen 13 Mandatare (die 7 Mandatare der Grünen, die 4 Mandatare der ÖVP und die 2 Mandatare der NEOS).

Gegen den Antrag stimmen die 19 Mandatare der LISTE Flammer.

Der Stimme enthalten sich 4 Mandatare (die 3 Mandatare der SPÖ und Herr Gemeinderat Peter Gerstner, FPÖ).

Der Antrag ist somit abgelehnt.

Daraufhin erfolgt die Abstimmung des ursprünglichen Antrages.

Für den Antrag stimmen 22 Mandatare (die 19 Mandatare der LISTE Flammer und die 3 Mandatare der SPÖ).

Gegen den Antrag stimmen 9 Mandatare (die 7 Mandatare der Grünen, Herr Gemeinderat Mag. (FH) Peter Lechner, ÖVP, und Herr Gemeinderat Alexander Laimer-Netsch, NEOS).

Der Stimme enthalten sich 5 Mandatare (Herr Stadtrat Karl Lielacher, Herr Gemeinderat Christoph Herzog, Frau Gemeinderat Katrin Herzog (ÖVP), Herr Gemeinderat DI Marcus Mann (NEOS) und Herr Gemeinderat Peter Gerstner (FPÖ).

Der Antrag wird somit mehrheitlich angenommen.

Frau Gemeinderat Mag. Christina Grasl verlässt den Sitzungssaal.

PUNKT 10: Grasl-Grundstück, Hauptstraße / Sellnergasse

Bezug

30603-20/1/B – Änderungspunkt III.C – Festlegung von Bebauungshöhen

Betroffenen Liegenschaft(en)

326, 330 und 331, KG Gainfarn

Sachverhalt

Die o.a. Einschreiter sprechen sich gegen die geplante Errichtung mehrerer „Stadtvillen“ auf den gegenständlichen Liegenschaften sowie die Änderung der Bebauungsdichten und Bebauungshöhen aus und beantragen die Bebauungshöhen in ihrem rechtsgültigen Zustand zu belassen bzw. vorsorglich ausreichende Freihalteflächen vorzusehen. Begründet wird dies dahingehend, dass die geplanten Bauführungen zu einer Verschlechterung des Ortsbildes, als auch der Lebensqualität der anrainenden Bevölkerung führt und die gegenständlichen Flächen kein hinreichendes Verdichtungspotenzial aufweisen.

Empfehlung

Keine Berücksichtigung

Erläuterung

Die gegenständlichen Parzellen sind in der Hauptstraße bzw. der Sellnergasse, westlich des Stadtzentrums von Bad Vöslau gelegen und in Teilen mit Hauptgebäuden bebaut bzw. liegen brach. Im Bebauungsplan sind für die gegenständlichen Liegenschaften eine „unbeschränkte“ Bebauungsdichte, die „offene“ Bauweise bzw. die Sonderbauweise „s“ sowie max. zulässige Bebauungshöhen von „6-7m“ bzw. „9-10m“ festgelegt. Der nördliche Bereich ist ferner als „Bauland Wohngebiet – Aufschließungszone“ ausgewiesen. Im Rahmen der Grundlagenforschung zur Gesamtüberarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes

wurde zur Ermittlung der Verdichtungspotenziale im Gemeindegebiet von Bad Vöslau eine Dichte- und Strukturanalyse, auf Basis nachvollziehbarer und objektiver Lagekriterien, durchgeführt. Die Kriterien umfassen hierbei die Lage innerhalb einer „Schutzzone“, die Homogenität der Bestandsstruktur im Hinblick auf den strukturellen Charakter einer Siedlung, die Verkehrsinfrastruktur, die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz sowie im öffentlichen Personennahverkehr, die Größe der Liegenschaft im Hinblick auf deren Eignung für einen großvolumigen Wohnungsbau, naturschutzrechtliche Rahmenbedingungen sowie die Versorgungsgüte mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Die Bewertung sowie die Relevanz bzw. konkrete Bedeutung der einzelnen Eignungskriterien wurden im zugehörigen Erläuterungsbericht umfassend dargelegt. Die Liegenschaft Nr. 330 ist dabei als „Aufschließungszone“ ausgewiesen, für welche in den Freigabebedingungen die *„Durchführung eines Qualitätswettbewerbs zur Erörterung der architektonischen Ausgestaltung einer möglichen Bebauung im Einvernehmen mit der Stadtgemeinde Bad Vöslau“* vorgeschrieben ist, wodurch eine entsprechende strukturelle Einfügung einer etwaigen Bebauung in diesem Bereich, auch unter Berücksichtigung der Zielsetzungen und Intentionen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes sichergestellt werden kann. Ein Vorgriff bspw. durch eine Beschränkung der Anzahl der max. zulässigen Wohneinheiten, ohne Kenntnis des Ergebnisses des durchzuführenden Qualitätswettbewerbes würden der, bereits langjährigen bestehenden, Planungsintention zuwiderlaufen bzw. würde selbige ad absurdum führen.

Die Zielsetzung der Ausweisung von „Sonderbebauungshöhen“ ist es ferner den strukturellen und historischen Charakter der schutzwürdigen Bebauung einer „Schutzzone“ zu erhalten. Durch die nunmehr getroffenen Festlegungen der Sonderbebauungshöhen „h2“ bzw. „h3“ sind die Traufen- und Firshöhen des Bestandes bei Neu- und Zubauten einzuhalten und die Höhe für hofseitige, vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbare, Zu- und Neubauten derart zu wählen, dass diese keine negativen Auswirkungen auf die „Schutzzone“ entfalten, weshalb ein Festhalten an den derzeit ausgewiesenen Bebauungshöhen im Hinblick auf die „Schutzzone“ nicht zielführend erscheint. Hinsichtlich der urgierten Festlegung von „Freihalteflächen“ ist festzuhalten, dass eine solche, bedingt durch den wesentlichen Eingriff in den Rechtsstand, im Rahmen der Beschlussfassung, ohne öffentliche Auflage und Möglichkeit zur Stellungnahme durch die betroffenen Grundeigentümer, nicht möglich ist.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

Es erfolgt eine Wortmeldung von Herrn Gemeinderat Stephan Fortelny, MSc., der die Anzahl der möglichen Wohneinheiten bemängelt.

Herr Stadtrat Harald Oissner erläutert, dass die derzeitige Bebauungsdichte bei 100 % liegt, der Antrag eine Verminderung auf 25 % bedeutet.

Herr Gemeinderat Stephan Fortelny, MSc., bringt folgenden Gegenantrag ein:

Ich stelle den Antrag, für diese Grundstücke eine Wohneinheitenbeschränkung auf 3-WE wie auf den umliegenden Grundstücken vorzunehmen.

Für den Antrag stimmen 8 Mandatäre (die 7 Mandatäre der Grünen und Herr Gemeinderat Mag.(FH) Peter Lechner, ÖVP).

Gegen den Antrag stimmen 19 Mandatäre (die 18 Mandatäre der LISTE Flammer und Herr Gemeinderat Peter Gerstner, FPÖ).

Der Stimme enthalten sich 8 Mandatare (die 3 Mandatare der SPÖ, die 2 Mandatare der NEOS, Herr Stadtrat Karl Lielacher, Frau Gemeinderat Katrin Herzog und Herr Gemeinderat Christoph Herzog, ÖVP.)

Der Antrag ist somit abgelehnt.

Daraufhin gelangt der ursprüngliche Antrag zur Abstimmung.

Für den Antrag stimmen 22 Mandatare (die 18 Mandatare der LISTE Flammer, die 3 Mandatare der SPÖ und Herr Gemeinderat Peter Gerstner, FPÖ).

Gegen den Antrag stimmen die 7 Mandatare der Grünen.

Der Stimme enthalten sich 6 Mandatare (die 4 Mandatare der ÖVP und die 2 Mandatare der NEOS.)

Der Antrag wird somit mehrheitlich angenommen.

Herr Gemeinderat Paul Heintaler verlässt den Sitzungssaal.
Frau Gemeinderat Emma Kerper verlässt den Sitzungssaal.
Frau Gemeinderat Mag. Christina Grasl betritt den Sitzungssaal.

PUNKT 11: Franz Prendinger-Straße

Behandlung siehe eigener Punkt:

Änderungspunkt 23 „Franz Prendinger-Straße 8-16“

BS in BW und Vö (zusammen mit Stellungnahme Nr. 37, 66, Land NÖ)

Baulandsicherungsvertrag erforderlich

PUNKT 12: Hotel Stefanie

Bezug

30603-20/1/F – Änderungspunkt 16

Betroffenen Liegenschaft(en)

167/1, 263/1 und 264/1, KG Vöslau

Sachverhalt

Die o.a. Einschreiter sprechen sich gegen die Umwidmung der gegenständlichen Flächen von „Bauland Sondergebiet – Kurzentrum“ in „Bauland Sondergebiet – Fremdenverkehr – Aufschließungszone“ aus und beantragen die Ausweisung einer „Freihaltezone“ im Bereich der rückwertigen Gartenanlage. Begründet wird dies damit, dass es in Folge dieser Änderungen zu einer Verbauung der rückwertigen Liegenschaftsteile kommt, welche sowohl negative Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild als auch die Lebensqualität der Bevölkerung haben würde.

Empfehlung

Keine Berücksichtigung

Erläuterung

Die gegenständlichen Parzellen sind im Bereich des Badplatzes im Stadtzentrum von Bad Vöslau gelegen und umfassen dabei das Hotel „Stefanie“ sowie die nördlich angrenzenden Flächen, welche einen parkähnlichen Charakter aufweisen und als Freifläche der Hotelanlage fungieren. Die Flächen werden durch die Jägermayerstraße im Westen sowie die Badner Straße im Osten gefasst bzw. grenzen im Norden an das „Kurzentrum Bad Vöslau“, eine Gesundheitseinrichtung mit rd. 400 Gästebetten. Wie dem Erläuterungsbericht zum Flächenwidmungsplan entnommen werden kann werden die gegenständlichen Flächen derzeit als Freibereich des „Hotel Stefanie“ genutzt bzw. wurden diese als Standort für die Errichtung von Kureinrichtungen definiert. Das Kurzentrum, welches bereits im Jahr 2006 eröffnet wurde, beansprucht hierbei eine Fläche von rd. 30.500m² und bietet neben 400 Gästebetten ein umfassendes Therapie- und Freizeitangebot. Dieses Angebot deckt dabei den bestehenden Bedarf im Bereich des Kurtourismus bereits ausreichend ab, wobei aber auch noch optionale Erweiterungsmöglichkeiten an den sonstigen bestehenden Standorten vorhanden sind. In diesem Zusammenhang sowie im Hinblick auf die Fremdenverkehrsnutzung am Standort erscheint daher ein Festhalten an der Nutzungsfunktion „Kurzentrum“ nicht zielführend. Hinsichtlich der Ausweisung als Aufschließungszone wird festgehalten, dass im Jahre 2016 durch das Büro „Raumposition“ eine „Städtebauliche Studie“ für den „Badplatz“ erarbeitet wurde, welche u.a. auch für den gegenständlichen Bereich („Teilgebiet Nord“) entsprechende Zielsetzungen als auch unterschiedliche Varianten für eine künftige bauliche Nutzung des Areals zum Inhalt hatte. Hierbei wurde festgehalten, dass eine Beeinträchtigung des gebauten Bestandes und des Freiraumes in weiten Teilen als geringfügig bewertet werden kann, weshalb in diesem Bereich unter gewissen Voraussetzungen grundsätzlich eine bauliche Entwicklung nicht auszuschließen ist. Genannt wurden hierbei u.a. die Anknüpfung an die Bestandsbebauung, die Schaffung einer großen zusammenhängenden Freifläche im nördlichen Teil des Grundstückes, Orientierung der Bebauungshöhen am Bestand oder auch die Orientierung der Nutzung am Nutzungsspektrum des Kurzentrums, wobei im Sinne der Entwicklung einer städtischen Vielfalt auch eine Wohnnutzung nicht ausgeschlossen werden sollte. Diese Schlussfolgerungen der „Städtebaulichen Studie“ bilden nunmehr die Grundlage für eine bauliche Nutzung abseits jener eines Kurzentrums, unter Berücksichtigung einer harmonischen Einbindung in den räumlichen Kontext und können durch die Ausweisung als „Aufschließungszone“ entsprechend gesichert werden. Die „Gefahr“ einer „maximalen Verwertung“ der Liegenschaft durch einen etwaigen Neubesitzer kann indes nicht nachvollzogen werden, da es einerseits, nicht wie seitens der Einschreiter behauptet, zu keiner Herabstufung der „Schutzzonenkategorie“ kommt und andererseits die Ausweisung als „Aufschließungszone“ im Gegensatz zur Beibehaltung des status quo eine „unkontrollierte“ Verbauung von Teilen der Liegenschaften ausgeschlossen werden kann.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

Es erfolgt eine Wortmeldung von Herrn Gemeinderat Mag. (FH) Peter Lechner, der nach Verlesen einer Begründung folgenden Antrag einbringt:

Antrag:

Unter all den genannten Gesichtspunkten wird beantragt, dass das Grundstück 263/1 KG Bad Vöslau – Parkanlage Hotel Stefanie – keiner Verbauungsmöglichkeit zugeführt wird. Vielmehr soll das Grundstück die Freihaltefläche „F2“ erhalten, um damit nachhaltig den innerstädtischen wertvollen und einzigartigen Grünraum zu erhalten.

Für den Antrag stimmen 13 Mandatare (die 7 Mandatare der Grünen, die 2 Mandatare der NEOS, die 4 Mandatare der ÖVP)

Gegen den Antrag stimmen die 18 Mandatare der LISTE Flammer.

Der Stimme enthalten sich 3 Mandatare (die 2 Mandatare der SPÖ und Herr Gemeinderat Peter Gerstner, SPÖ).

Der Antrag ist somit abgelehnt.

Daraufhin wird der ursprüngliche Antrag zur Abstimmung gebracht.

Für den Antrag stimmen die 18 Mandatare der LISTE Flammer.

Gegen den Antrag stimmen 13 Mandatare (die 7 Mandatare der Grünen, die 4 Mandatare der ÖVP und die 2 Mandatare der NEOS.)

Der Stimme enthalten sich 3 Mandatare (die 2 Mandatare der SPÖ und Herr Gemeinderat Peter Gerstner, FPÖ).

Der Antrag wird somit mehrheitlich angenommen.

Frau Gemeinderat Emma Kerper betritt den Sitzungssaal.

PUNKT 13: Thermalbad

Bezug

Ohne Bezug

Betroffenen Liegenschaft(en)

128, 260/1 und 260/2, KG Vöslau

Sachverhalt

Die o.a. Einschreiter urgieren die Ausweisung von Bebauungsbestimmungen in Bereich des Thermalbades um etwaige Zu- und Neubauten hintanzuhalten.

Empfehlung

Keine Berücksichtigung

Erläuterung

Gem. § 30 Abs. 1 NÖ ROG 2014, i.d.g.F., ist bei Grundstücken deren gesamte Bebauung unter Denkmalschutz steht die Festlegung von Straßenfluchtlinien ausreichend, da jedwede Bauführung, unabhängig von etwaigen ausgewiesenen Bebauungsbestimmungen ausschließlich im Einvernehmen mit dem Bundesdenkmalamt vorgenommen werden kann. Nachdem das gesamte Areal des Thermalbades seitens des Bundesdenkmalamtes als denkmalwürdig eingestuft wurde, wird, auch im Hinblick auf die äußerst heterogene und tlw. kleinteilige Bebauungsstruktur, von der Ausweisung von Bebauungsbestimmungen abgesehen.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

PUNKT 14: Florastraße

Bezug

Ohne Bezug

Betroffenen Liegenschaft(en)

338/8 und 352, KG Vöslau

Sachverhalt

Die o.a. Einschreiter lehnen die Änderung des Flächenwidmungsplanes im gegenständlichen Bereich ab und Beantragen eine „Rückwidmung“ in „Grünland“

Empfehlung

Keine Berücksichtigung

Erläuterung

Die gegenständlichen Parzellen sind in der Florastraße bzw. der Ludwigstraße gelegen, derzeit unbebaut bzw. werden landwirtschaftlich genutzt. Der rechtsgültige Flächenwidmungsplan weist die gegenständlichen Flächen hierbei als „Bauland Wohngebiet – Aufschließungszone“ aus, wobei die dzt. Widmungssituation bereits seit mehreren Jahrzehnten Bestand hat. Bedingt durch die Lage im dicht verbauten und voll erschlossenen Siedlungsgebiet von Bad Vöslau weisen die Liegenschaften grundsätzlich eine hohe Baulandeignung auf, allzumal das Siedlungsgebiet von Bad Vöslau in nördlicher als auch westlicher Richtung von einer Siedlungsgrenze gem. dem Regionalen Raumordnungsprogramm „Südliches Wiener Umland“ begrenzt wird. Im Hinblick auf die hohe Lagegunst sowie die bestehende Umgebungssituation soll daher an der rechtsgültigen Widmung festgehalten werden, allzumal die bauliche Ausnutzbarkeit der Liegenschaft durch die Ausweisung des Widmungszusatzes „max. drei Wohneinheiten“ ohnedies eingeschränkt wird. Abschließend ist in diesem Zusammenhang auch festzuhalten, dass eine derart wesentliche Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes, im Zuge der Beschlussfassung, ohne öffentliche Auflage, nicht möglich ist.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

Für den Antrag stimmen die 18 Mandatare der LISTE Flammer.

Gegen den Antrag stimmen 12 Mandatare (die 7 Mandatare der Grünen, die 3 Mandatare der SPÖ, Herr Gemeinderat Mag. (FH) Peter Lechner, ÖVP, und Herr Gemeinderat Alexander Laimer-Netsch, NEOS).

Der Stimme enthalten sich 5 Mandatare (Herr Stadtrat Karl Lielacher, Herr Gemeinderat Christoph Herzog und Frau Gemeinderat Katrin Herzog, ÖVP, Herr Gemeinderat DI Marcus Mann, NEOS, und Herr Gemeinderat Peter Gerstner, FPÖ).

Der Antrag wird somit mehrheitlich angenommen.

Herr Gemeinderat Paul Heintaler betritt den Sitzungssaal.

Frau Stadtrat Marta Glockner und Herr Stadtrat Thomas Mehlstaub verlassen den Sitzungssaal.

PUNKT 15: KurparkBezug

Ohne Bezug

Betroffenen Liegenschaft(en)

1439/35, KG Vöslau

Sachverhalt

Die o.a. Einschreiter lehnen die vermeintlich geplante Widmung Bauland Sondergebiet – Fremdenverkehr im Bereich der gegenständlichen Liegenschaften ab und beantragen eine Umwidmung in „Grünland Park“.

Empfehlung

Keine Berücksichtigung

Erläuterung

Die gegenständliche Parzelle ist in der Anzengruberstraße, im nördlichen Anschluss an die „Seniorenresidenz“ gelegen, derzeit unbebaut bzw. Teil des Kurparks. Der rechtsgültige Flächenwidmungsplan weist die gegenständlichen Flächen hierbei als „Bauland Sondergebiet – Fremdenverkehr“ aus, wobei die dzt. Widmungssituation bereits seit mehreren Jahrzehnten Bestand hat. Der gegenständliche Teilbereich stellt hierbei eine wertvolle Vorbehaltsfläche für etwaige Komplementärnutzungen im Zusammenhang mit dem Kurpark oder auch dem Seniorenzentrum dar und steht darüber hinaus im Eigentum der Stadtgemeinde Bad Vöslau, wodurch keine „unkontrollierte“ Entwicklung zu erwarten ist. Wenngleich möglicherweise künftighin kein weiterer Bedarf mehr an der gegenständlichen Vorbehaltsfläche bestehen sollte, ist dennoch festzuhalten, dass eine Rückwidmung eine wesentliche Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes darstellen würde und daher im Zuge der Beschlussfassung ohne öffentliche Auflage nicht möglich ist.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

Es erfolgt eine Wortmeldung von Herrn Stadtrat Karl Lielacher, der nach einer verlesenen Begründung folgenden Gegenantrag einbringt:

Antrag:

1. Unter all den genannten Gesichtspunkten wird beantragt, dass das betroffene Teilstück des Kurparks Bad Vöslau die vorgesehene Flächenwidmung Bauland Sondergebiet Fremdenverkehr mit der Verbauungsmöglichkeit 20/o/8 zur Gänze verliert und dem denkmalgeschützten Kurpark „Gp“ zugeführt wird.
2. Desweiteren wird beantragt, die Siedlungsgrenze an die äußeren Grenzen vom Kurpark (verbautes Grundstück Seniorenresidenz und an die Anzengruberstraße zu verlegen, damit der Kurpark von jeglicher Bebauung in Zukunft geschützt bleibt.

Es folgt eine Wortmeldung durch Frau Gemeinderat Katrin Herzog, daraufhin erfolgt die Abstimmung.

Für den Antrag stimmen 16 Mandatäre (die 6 Mandatäre der Grünen, die 4 Mandatäre der ÖVP, die 3 Mandatäre der SPÖ, die 2 Mandatäre der NEOS und Herr Gemeinderat Peter Gerstner, FPÖ).

Gegen den Antrag stimmen 17 Mandatare der LISTE Flammer (ohne Frau Gemeinderat Doris Sunk).

Der Stimme enthält sich 1 Mandatarin (Frau Gemeinderat Doris Sunk, LISTE Flammer).

Der Antrag ist somit abgelehnt.

Daraufhin erfolgt die Abstimmung des ursprünglichen Antrage.

Für den Antrag stimmen die 18 Mandatare der LISTE Flammer.

Gegen den Antrag stimmen 16 Mandatare (die 6 Mandatare der Grünen, die 4 Mandatare der ÖVP, die 3 Mandatare der SPÖ, die 2 Mandatare der NEOS und Herr Gemeinderat Peter Gerstner, FPÖ).

Der Antrag wird somit mehrheitlich angenommen.

Frau Stadtrat Dr. Eva Mückstein verlässt den Sitzungssaal.

PUNKT 16: Verlängerung Dr. Sigmund Stransky-Straße

Bezug

Ohne Bezug

Betroffenen Liegenschaft(en)

1439/34 und 1439/73, KG Vöslau

Sachverhalt

Die o.a. Einschreiter lehnen die vermeintlich geplante Verlängerung der Dr. Sigmund Stransky-Straße bis zur Anton Bauer-Straße im Norden ab.

Empfehlung

Keine Berücksichtigung

Erläuterung

Die gegenständlichen Parzellen sind nordwestlich des Stadtzentrums von Bad Vöslau gelegen und Teil der Dr. Sigmund Stransky-Straße bzw. bewaldet. Die Dr. Sigmund Stransky-Straße fungiert hierbei als Erschließungsstraße des „Villenviertels“ am Westhang des Harzberges und wird als Sackgasse geführt. Die dzt. bestehende Widmungssituation resultiert hierbei aus ehemaligen Bestrebungen zusätzliche Bauplätze im gegenständlichen Bereich zu schaffen, welche jedoch durch die Festlegung von „Siedlungsgrenzen“ im Regionalen Raumordnungsprogramm „Südliches Wiener Umland“ verunmöglicht wurden. Im Rahmen der ehemals geplanten Verlängerung der Dr. Sigmund Stransky-Straße wurden hierbei auch bereits die erforderlichen Infrastrukturleitungen verlegt und die Flächen durch die Stadtgemeinde Bad Vöslau erworben. Daher soll, wenngleich künftighin eine Realisierung des Straßenzuges nicht mehr geplant ist, dennoch an der dzt. Widmungssituation festgehalten werden. Auch ist festzuhalten, dass eine Rückwidmung eine wesentliche Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes darstellen würde und daher im Zuge der Beschlussfassung, ohne öffentliche

Auflage, nicht möglich ist.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

Für den Antrag stimmen die 18 Mandatare der LISTE Flammer.

Gegen den Antrag stimmen 15 Mandatare (die 5 Mandatare der Grünen, die 4 Mandatare der ÖVP, die 3 Mandatare der SPÖ, die 2 Mandatare der NEOS und Herr Gemeinderat Peter Gerstner, FPÖ).

Der Antrag wird somit mehrheitlich angenommen.

Frau Stadtrat Dr. Eva Mückstein betritt den Sitzungssaal.

PUNKT 17: College Garden – Johann Strauß-Gasse

Bezug

Ohne Bezug

Betroffenen Liegenschaft(en)

.346/3, 259/1 und 259/2, KG Vöslau

Sachverhalt

Die o.a. Einschreiter ersuchen die geplanten Änderungen im gegenständlichen Bereich nicht umzusetzen, da die Maßnahmen bislang nicht öffentlich diskutiert bzw. in ein städtebauliches Konzept eingebettet sind. Zudem wird ein Parkraumkonzept für den Zentrumsbereich, im Hinblick auf die nunmehr entfallenden Parkplätze, vermisst.

Empfehlung

Keine Berücksichtigung

Erläuterung

Die gegenständlichen Parzellen befinden sich westlich des Stadtzentrums von Bad Vöslau zwischen der Hochstraße und dem Maital und umfassen die zum bestehenden Hotelbetrieb des „College Garden Hotel“ südlich vorgelagerte Parkfläche mit angrenzenden Stellplätzen sowie einen Parkplatz im Nordwesten. Die Widmungsänderung begründet sich hierbei in der umfassenden Neukonzeption des Hotelbetriebes mit angeschlossener Tourismusfachschule („International College of Tourism“), welche auch zahlreiche Um- und Neubauten zum Inhalt hat. Die Baumaßnahmen entsprechen hierbei sowohl der hohen Lagegunst im Stadtzentrum von Bad Vöslau als auch den Bestrebungen der Stadtgemeinde bestehende Fremdenverkehrseinrichtungen zu sichern und weiterzuentwickeln. Bzgl. dem ehemaligen Parkplatz, welcher nunmehr als „Bauland Wohngebiet“ ausgewiesen werden soll, wird festgehalten, dass die nunmehrige Widmung auch künftighin eine Nutzung als Parkplatz nicht ausschließt, allzumal die Liegenschaft im Eigentum der Stadtgemeinde steht. Die Erarbeitung eines Parkraumkonzeptes, auch im Hinblick auf eine Parkraumbewirtschaftung, ist indes nicht Teil der gegenständlichen Gesamtüberarbeitung.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

Für den Antrag stimmen die 18 Mandatare der LISTE Flammer.

Gegen den Antrag stimmen 16 Mandatare (die 6 Mandatare der Grünen, die 4 Mandatare der ÖVP, die 3 Mandatare der SPÖ, die 2 Mandatare der NEOS und Herr Gemeinderat Peter Gerstner (FPÖ).

Der Antrag wird somit mehrheitlich angenommen.

Herr Gemeinderat Ing. Markus Wertek, MA, verlässt den Sitzungssaal.

PUNKT 18: Brunngrasse

Bezug

30603-20/1/B – Änderungspunkt III.C – Festlegung von Bebauungsdichten

Betroffenen Liegenschaft(en)

.171, .172, .173, .174, .175, 231 und 232, KG Gainfarn

Sachverhalt

Die o.a. Einschreiter sprechen sich gegen die Ausweisung von Bebauungsdichten im gegenständlichen Bereich aus, da diese ein enormes bauliches Verdichtungspotenzial mit sich brächten und beantragen die Dichten auf „35%“ bis „40%“ festzusetzen.

Empfehlung

Keine Berücksichtigung

Erläuterung

Die gegenständlichen Flächen sind in der Brunngrasse südlich des Ortszentrums von Gainfarn gelegen und bereits gänzlich mit Hauptgebäuden bzw. Nebengebäuden bebaut. Im rechtsgültigen Bebauungsplan der Stadtgemeinde Bad Vöslau sind hierbei eine „unbeschränkte“ Bebauungsdichte, die Sonderbebauungsweise „s“ sowie eine Bebauungshöhe von „3-6m“ ausgewiesen. Wie dem Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan entnommen werden kann liegt eines der wesentlichsten Ziele der Gesamtüberarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes sowie des Bebauungsplanes in der Erhaltung der ortsbildprägenden schützenswerten Bausubstanz samt ihrer zugehörigen, strukturbedeutsamen Freiräume als hohes Identifikationspotential für die Bevölkerung. Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan sind, wie auch im gegenständlichen Bereich, u.a. „Schutzzonen“ unterschiedlicher Kategorien mit differenzierten Bebauungsbestimmungen definiert, wobei größtenteils keine Festlegungen im Hinblick auf Bebauungsdichten getroffen wurde. Die Zielsetzung dieser Festlegungen war es hierbei etwaige Umbauten bzw. Sanierungsmaßnahmen bei schützenswerten Gebäuden in den „Schutzzonen“ Kategorie „I bis IV“ zur Gewährleistung eines größeren Gestaltungsspielraumes, auch im Hinblick auf die ohnedies bestehenden „Bebauungsvorschriften für Schutzzonen“, nicht dem Regulativ der Bebauungsdichte zu unterwerfen. Die Bebauungshöhen wurden weiters überwiegend mit max. zulässigen Gebäudehöhen (von – bis Absolut-Werte) definiert. In den letzten Jahren zeigte sich allerdings, dass nicht zuletzt auch aufgrund struktureller Entwicklungen, der Druck auf die Siedlungsgebiete im Süden Wiens stark gestiegen ist und die Ausnutzung möglicher Bauvolumina immer öfters unter rein wirtschaftlicher Betrachtung des maximalen Ausbaugrades einer Liegenschaft und nur sehr bedingt unter dem Aspekt der Ortsbildverträglichkeit bzw. der Berücksichtigung der schützenswerten Bebauungsstruktur erfolgte. Nachdem mit den bestehenden Festlegungen, welche ebendiesen größeren

Gestaltungsspielraum boten, das Ziel des Erhalts der schützenswerten Bausubstanz bzw. der Freiräume nicht mehr in ausreichendem Maße gewährleistet werden kann, sollen daher in diesen Bereichen zukünftig konkrete Bebauungsdichten bzw. –höhen festgelegt werden, welche sich am schützenswerten Baubestand orientieren. In diesem Zusammenhang kann daher, in Folge einer deutlichen Reduktion der Bebauungsdichten, auch von keinem „enormen baulichen Verdichtungspotential“ gesprochen werden.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

Es erfolgt eine Wortmeldung von Herrn Gemeinderat Alexander Laimer-Netsch, der nach einer verlesenen Begründung folgenden Antrag stellt:

Antrag:

Bei den Grundstücken GZ 171 bis 175 und GZ 231, 232, ist von einer Bebauungsdichte von 60 % abzusehen. Die Bebauungsdichte soll an die umliegenden Grundstücke mit einer maximalen Verbauung von höchstens 40 % angepasst werden.

Herr Stadtrat DI Harald Oissner erläutert in einer Wortmeldung, dass derzeit 100 % gelten, viele umliegenden Grundstücke über 50 % aufweisen und daher neu 60 % gelten sollen.

Daraufhin gelangt der Antrag zur Abstimmung.

Für den Antrag stimmen 10 Mandatare (die 2 Mandatare der NEOS, die 6 Mandatare der Grünen sowie Herr Gemeinderat Mag.(FH) Peter Lechner und Herr Gemeinderat Christoph Herzog, ÖVP).

Gegen den Antrag stimmen die 17 Mandatare der LISTE Flammer.

Der Stimme enthalten sich 6 Mandatare (die 3 Mandatare der SPÖ, Herr Stadtrat Karl Lielacher und Frau Gemeinderat Katrin Herzog, ÖVP, sowie Herr Gemeinderat Peter Gerstner, FPÖ).

Der Antrag ist somit abgelehnt.

Daraufhin gelangt der ursprüngliche Antrag zur Abstimmung.

Für den Antrag stimmen 21 Mandatare (die 17 Mandatare der LISTE Flammer, die 3 Mandatare der SPÖ und Herr Gemeinderat Peter Gerstner, FPÖ).

Gegen den Antrag stimmen 9 Mandatare (die 6 Mandatare der Grünen, die 2 Mandatare der NEOS, und Herr Gemeinderat Mag. (FH) Peter Lechner (ÖVP)).

Der Stimme enthalten sich 3 Mandatare (Herr Stadtrat Karl Lielacher, Frau Gemeinderat Katrin Herzog und Herr Gemeinderat Christoph Herzog, ÖVP).

Der Antrag wird somit mehrheitlich angenommen.

Herr Gemeinderat Stefan Zlabinger, Herr Gemeinderat Bernhard Hein und Frau Gemeinderat Andrea Klinger verlassen den Sitzungssaal.

PUNKT 19: Betriebsgebiet NordBezug

Ohne Bezug

Betroffenen Liegenschaft(en)

-

Sachverhalt

Die o.a. Einschreiter sprechen sich gegen die Entwicklung einer Betriebsgebietszone im Bereich entlang des Zubringers zwischen Südbahntrasse und der Autobahnanschlussstelle „Bad Vöslau“ aus. Ebenso sind die als „Bauland Betriebsgebiet – Aufschließungszone – A7-F1 und A8-F1 ausgewiesenen Flächen nach Ablauf der Frist rückzuwidmen.

Empfehlung

Keine Berücksichtigung

Erläuterung

Mit der Errichtung der Autobahnanschlussstelle „Bad Vöslau“ wurden seitens der Stadtgemeinde Planungen zur Entwicklung einer Betriebsgebietszone entlang des Zubringers zwischen der Trasse der Südbahn sowie der Autobahn A2 begonnen. Als Grundlage wurde hierfür ein „Masterplan“ ausgearbeitet, welcher neben einer schrittweisen Entwicklung der Flächen auch das ökologische und naturraumrelevante Potential des Gebietes, auf Basis mehrere naturschutzfachlicher Gutachten, berücksichtigt. Die hierbei identifizierten schützenswerten Flächen wurden in weiterer Folge in den „Masterplan“ aufgenommen, welcher nunmehr die Grundlage für etwaige Festlegungen im Örtlichen Raumordnungsprogramm bildet. Hierbei sind ebendiese Bereiche im Widmungsfall durch die Ausweisung von „Grünland Grüngürtel“ als Grünlandkorridore oder auch ökologisch wertvolle Flächen zu sichern. Die grundsätzliche Eignung der Flächen wurden auch seitens des Amtes der NÖ Landesregierung im Hinblick auf die hohe Lagegunst bestätigt, wobei die Betriebsentwicklung im Wesentlichen vom bereits verordneten Örtlichen Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2004 übernommen wurde. Hinsichtlich der befristeten „Bauland Betriebsgebiet – Aufschließungszone A7 und A8“ ist festzuhalten, dass diese erst nach Ablauf der Frist rückgewidmet werden können bzw. dies ggf. ohnedies obligatorisch ist.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

Für den Antrag stimmen 21 Mandatäre (die 17 Mandatäre der LISTE Flammer, die 3 Mandatäre der SPÖ und Herr Gemeinderat Peter Gerstner, FPÖ).

Gegen den Antrag stimmen 8 Mandatäre (die 3 Mandatäre der Grünen, die 4 Mandatäre der ÖVP und Herr Gemeinderat Alexander Laimer-Netsch, NEOS).

Der Stimme enthält sich 1 Mandatar (Herr Gemeinderat DI Marcus Mann, NEOS).

Der Antrag wird somit mehrheitlich angenommen.

Herr Gemeinderat Mag. (FH) Peter Lechner verlässt den Sitzungssaal.

Herr Gemeinderat Stefan Zlabinger, Herr Gemeinderat Ing. Markus Wertek, MA, Herr Gemeinderat Bernhard Hein, Frau Gemeinderat Andrea Klinger, Herr Stadtrat Thomas Mehlstaub und Frau Stadtrat Marta Glockner betreten den Sitzungssaal.

PUNKT 20: Grünschnitt-Kompostierungsanlage Chwala

Bezug

30603-20/1/F – Änderungspunkt 33

Betroffenen Liegenschaft(en)

1034, 1035, 1036, 1037, 1106/1, 1106/4. 1045, 1047, 1048, 1049, 1052 und 1054/2

Sachverhalt

Die o.a. Einschreiter sprechen sich gegen die geplante Erweiterung der bestehenden „Abfallbehandlungsanlage“ aus und beantragen die gegenständlichen Flächen als „Grünland Freihaltefläche“ auszuweisen. Ebenso wird eine Ausweitung auf einen Recyclingbetrieb abgelehnt.

Empfehlung

Keine Berücksichtigung

Erläuterung

Die Fa. Chwala betreibt am Standort in der Fasangasse eine Grünschnittdeponie. Auf dem rd. 4,3 ha großen Areal werden hierbei Grün- und Grasschnitt zu Kompost und Erde verwertet. Diese Produktionsschritte bedingen hierbei, aufgrund der langen Lagerungszeiten zur Abtrocknung und Aufbereitung sowohl eine lange Lagerungsdauer als auch einen erhöhten Flächenbedarf. Seit dem Beginn der betrieblichen Tätigkeit im Jahr 2010 wurde der Betrieb sukzessive vergrößert und das Angebot erweitert. Um auch künftighin den Betriebsstandort abzusichern und auch eine weitere Entwicklung des Betriebes zu ermöglichen, soll nunmehr im angrenzenden Bereich ein weiterer Standort zur Aufbereitung von Erdaushüben sowie zum Recycling von Grünschnitt und Altholz geschaffen werden. Zu diesem Zwecke soll auch die bislang in nordöstlicher Richtung verlaufende Fasangasse geringfügig Richtung Südosten verschoben werden.

Bezüglich etwaiger Einflüsse auf Grundwasser und Boden wird darauf hingewiesen, dass Abfallbehandlungsanlagen den Bestimmungen des Abfallwirtschaftsgesetzes AWG 2002 i.d.g.F. unterliegen und daher je nach Abfallart einer Genehmigung gem. §§38 ff AWG 2002 oder bei nicht gefährlichen Abfällen der Gewerbeordnung (als betriebliche Anlage) gem. §§ 74 ff GewO 1994 bedürfen. In beiden Fällen sind hierbei im Rahmen des Betriebsanlagengenehmigungsverfahrens detaillierte Angaben zu Zweck, Nutzung, Dimension, aber auch hydrologischen, geologischen und wasserwirtschaftlichen Merkmalen des Standortes aufzuzeigen und die Anlagen nach dem Stand der Technik (§ 71a) zu planen bzw. zu errichten, sodass etwaiger Beeinträchtigungen weitgehend vermieden werden können. Im gegenständlichen Fall werden hier ausschließlich „nicht gefährliche“ Abfälle ohne Eintragungspotenzial in den Untergrund aufbereitet bzw. sind Versiegelungen nur in sehr untergeordnetem Ausmaß (bspw. Im Bereich „Waage“) erforderlich, wodurch insgesamt, abseits der ohnedies bestehenden Genehmigungspflicht, von keinem nennenswerten Gefährdungspotenzial ausgegangen werden kann. Im Sinne eines konzentrierten Verfahrens erfolgt hierbei im Genehmigungsverfahren gem. §38 AWG 2002 i.d.g.F. auch die Beurteilung und Bewilligung hinsichtlich naturschutz- bzw. raumordnungsrechtlicher Belange (Verfassungsbestimmung). In diesem Zusammenhang erfolgt auch eine detaillierte Prüfung hinsichtlich etwaiger negativer Umweltauswirkungen auf das Grundwasser, die

Bodenversiegelung oder die Bodenqualität. Die Genehmigung und Errichtung von Abfallbehandlungsanlagen ist sohin nicht vom Vorliegen der entsprechenden Widmung abhängig und daher a priori auch eine diesbezügliche Ausweisung im Örtlichen Raumordnungsprogramm nicht zwingend erforderlich, wird jedoch im Sinne der Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Planungen vorgenommen. (Vgl. NÖ Baurecht, G. Kienastberger, A. Stellner-Bichler, 2019)

Hinsichtlich der Verarbeitung und Kompostierung wird festgehalten, dass diese hierbei umweltfreundlich, ohne chemische Zusätze erfolgt, wodurch von keinem erhöhten Gefährdungspotenzial etwa durch Bodenverunreinigungen auszugehen ist bzw. auch keine nennenswerten Ausstrahlungswirkungen auf die umliegenden Bereiche zu erwarten sind. Ferner wurde im Rahmen der Erstellung des „Masterplanes“ für die Entwicklung des Betriebsgebietes eine naturschutzfachliche Bewertung vorgenommen, wobei in dem zur Umwidmung avisierten Bereich keine Gebiete mit ökologischer Bedeutung festgestellt werden konnten. Weiters können durch die diesbezüglich hohe Lagegunst des Standortes, abseits bestehender Siedlungsgebiete sowie im Nahbereich der Südautobahn A2, zudem etwaige Immissionen hintangehalten werden.

Hinsichtlich der im Regionalen Raumordnungsprogramm „Südliches Wiener Umland“ ausgewiesenen „Landwirtschaftlichen Vorrangzone“ ist festzuhalten, dass der gegenständliche Bereich bereits sowohl im rechtsgültigen Örtlichen Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde, als auch im „Masterplan“ zur Entwicklung einer Betriebsgebietszone entlang des Zubringers bzw. der Autobahnanschlussstelle „Bad Vöslau“ für eine betriebliche Nutzung vorgesehen ist. Auch weisen die gegenständlichen Flächen gem. digitalem Bodenatlas „eBOD“ lediglich eine geringe bzw. in Teilen mittelwertige Eignung für Ackerland, mit entsprechender sehr geringer bzw. geringer Feldkapazität auf bzw. sind auch bedingt durch Verkehrsemissionen der Autobahntrasse vorbelastet, wodurch insgesamt von keinem Entzug wertvoller landwirtschaftlicher Flächen gesprochen werden kann. Entsprechend den Zielsetzungen der Stadtgemeinde Bad Vöslau zur Sicherung und Entwicklung bestehender Betriebe soll daher an der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes festgehalten werden.

Erledigung: Ich beantrage, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

Für den Antrag stimmen die 19 Mandatare der LISTE Flammer.

Gegen den Antrag stimmen 13 Mandatare (die 7 Mandatare der Grünen, die 3 Mandatare der ÖVP und die 3 Mandatare der SPÖ).

Der Stimme enthalten sich 3 Mandatare (die 2 Mandatare der NEOS und Herr Gemeinderat Peter Gerstner, FPÖ).

Der Antrag wird somit mehrheitlich angenommen.

7.3 Beschluss der Verordnungen

Ich beantrage, auf eine Verlesung der Verordnungen, welche ihnen und auch dem Publikum schriftlich vorliegen, zu verzichten. Der wesentliche Inhalt der Verordnungen wird von mir zusammengefasst.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

7.3.1 Verordnung Änderung Örtliches Raumordnungsprogramm (inkl. ÖEK und Kleinregionale Abstimmung der örtlichen Raumordnungsprogramme von Bad Vöslau, Kottlingbrunn, Teesdorf) – Auflage 2018 und 2020

Ich beantrage, die Änderung des Örtliches Raumordnungsprogrammes, unter Berücksichtigung, der sich aus der Behandlung der Stellungnahmen zu den Auflagen 2018 und 2020 (Punkte 7.1 und 7.2) ergebenden Abänderungen, per Verordnung zu beschließen.

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Bad Vöslau beschließt nach Erörterung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 25.03.2021, TOP 14. Pkt. 7.3.1 folgende Verordnung:

VERORDNUNG

§ 1 Aufgrund des §§13 bis 25 Abs. des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F., wird das Örtliche Raumordnungsprogramm der Stadtgemeinde Bad Vöslau in den Katastralgemeinden Vöslau, Gainfarn und Großau dahingehend geändert, als dass die auf den hierzu gehörigen Plandarstellungen (PZ: BV-ÄND/A/03/2021, BV-ÄND/B/03/2021 und BV-ÄND/C/03/2021) durch rote Signaturen dargestellten Widmungsarten des Flächenwidmungsplanes festgelegt bzw. die Neuaufstellung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes sowie die folgende Verordnung neu erlassen werden.

§ 2 Ziele der Örtlichen Raumplanung sind:

(1) Lage im größeren Raum

- Sicherung und Stärkung der Gemeindefunktion "Wohnstandort"
- Sicherung und Stärkung der Gemeindefunktion "Erwerbsstandort"
- Sicherung und Stärkung der Gemeindefunktion „Fremdenverkehrsstandort"
- Sicherung und Stärkung der Gemeindefunktion "Versorgungsstandort"
- Bedachtnahme auf gemeindeübergreifende Aspekte
- Stärkung der Marke „Bad Vöslau“

(2) Siedlungsstruktur und Ortsbild

- Räumliche Konzentration der Siedlungsentwicklung; Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung
- Strukturierung des Siedlungsraumes nach funktionellen Gesichtspunkten
- Attraktivierung der Ortszentren (insbesondere des Stadtzentrums von Vöslau) in funktionseller und gestalterischer Hinsicht
- Strukturverträgliche Nutzung von Konversionsflächen
- Förderung der Blockdurchlässigkeit
- Gezielte Steuerung der Siedlungsentwicklung

- Förderung energieeffizienter Bauformen sowie einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung
- Förderung des Verbleibs der ortsansässigen Bevölkerung (insbesondere der Jugend bzw. der Jungfamilien) in der Gemeinde

(3) Wirtschaftliche Entwicklung

- Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Betriebsstandorte und unter dem Aspekt der Vermeidung von Nutzungskonflikten
- Neuausweisung von Betriebsbauland für künftige Betriebsansiedlungen unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten
- Sicherung und Ausbau der Einkaufs- und Versorgungsfunktion der Gemeinde insbesondere in den Zentrumsbereichen
- Sicherung der landwirtschaftlichen Betriebsstandorte, insbesondere des Weinbaus

(4) Tourismus

- Sicherung und Ausbau des touristischen Angebotes
- Implementierung zukünftiger touristischer Attraktionen

(5) Naturraum

- Klare Abgrenzung zwischen Siedlungsgebiet und Grünland
- Vermeidung der Zersiedelung des Landschaftsraumes sowie Schutz des Landschaftsbildes
- Schutz der Bevölkerung vor Naturgefahren
- Sicherung und Erhaltung bes. wertvoller Elemente des Naturraumes
- Sicherung und Erhaltung der Kulturlandschaft
- Verbesserung und Sicherung der kleinklimatischen Bedingungen
- Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen zum Zwecke der Klimawandelanpassung
- Verbesserung der Biotopqualität der Fließgewässer
- Verstärkte Bewusstseinsbildung für den Erhalt eines intakten Natur-raumes

(6) Soziale Infrastruktur/ Erholung und Freizeit/ Kultur/ Gesundheit

- Sicherung und Ausbau von Gesundheits- und Sozialeinrichtungen
- Strukturierung des Siedlungsraumes nach funktionellen Gesichtspunkten
- Sicherung und Stärkung des kulturellen Angebotes innerhalb der Gemeinde

- Stärkung des Gemeinwesens

(7) Technische Infrastruktur und Verkehr

- Berücksichtigung der gegebenen Kapazitätsgrenzen der technischen Infrastruktur
- Attraktivierung des nicht-motorisierten Verkehrs (Fußgänger- und Radfahrverkehr)
- Weitere Verbesserung der ÖV-Versorgung
- Aufwertung der Zentrumsbereiche und Entlastung der Hauptachsen des Individualverkehrs
- Weitgehende Verkehrsberuhigung in den Wohngebieten
- Ausbau innovativer technischer Infrastrukturen

(8) Erneuerbare Energien

- Förderung des Einsatzes von erneuerbaren Energieformen in der Gemeinde
- Förderung der E-Mobilität

§ 3 Das Örtliche Entwicklungskonzept (Plandarstellung vom Oktober 2020 bzw. der Ziel- und Maßnahmenkatalog verfasst von Dipl. Ing. Herbert Liske, Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung) stellt das Leitbild für die mittel- und langfristige Entwicklung der Stadtgemeinde Bad Vöslau dar und gilt als Bestandteil dieser Verordnung.

§ 4 Die in § 3 angeführte Plandarstellung, welche aus einem Blatt besteht und mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 5 Als Maßnahmen der Örtlichen Raumordnung werden u.a. festgelegt (siehe auch Ziele-Maßnahmen-Katalog):

(1) Lage im größeren Raum

- Sicherung der hohen Lebens- und Wohnqualität durch Wahrung des Frei-flächenanteils sowie strukturverträglicher Bebauungsstrukturen unter Berücksichtigung einer Obergrenze von 16.000 Einwohnern (Hauptwohnsitz und Nebenwohnsitz) bis zum Jahr 2033;
- Priorisierung der Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung und Vorrang der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung
- Längerfristige nachhaltige Bereitstellung von Wohnbauland in infrastrukturell voll erschlossenen und zentral gelegenen Bereichen bzw. Sicherung entsprechend geeigneter Baulandflächen für künftige Wohnnutzungen durch Abänderung der

Widmungskategorien vor allem innerhalb bereits gewidmeter Baulandbereiche (siehe Entwicklungskonzept);

- Verstärkte Berücksichtigung der Thematik „Leistbares Wohnen“ u.a. durch aktive Boden- bzw. Standortpolitik
- Sicherung und Entwicklung der Kultur- und Naturlandschaft als Naherholungsgebiet für die Bevölkerung auch innerhalb der Region;
- Schrittweise Entwicklung der ausgewiesenen Betriebsgebietsreserven im Gemeindegebiet sowie Sicherung der bestehenden Standorte emissionsarmer kleinerer und mittlerer Betriebe durch entsprechende Flächenwidmung (siehe Entwicklungskonzept)
- Langfristige Verlagerung bestehender Betriebe innerhalb des Siedlungsgebietes mit höheren Emissionen in die entsprechend ausgewiesenen Betriebsgebietszonen
- Gezielte Entwicklung von Dienstleistungs- bzw. Bürostandorten und Sicherung geeigneter Standorte durch entsprechende Widmungsmaßnahmen;
- Positionierung der Stadtgemeinde Bad Vöslau als Kur- und Tourismusstandort unter Weiterentwicklung der Marke "Wein - Wald - Wasser" und des Stadtprofils;
- Sicherung und Entwicklung der bestehenden Kur- und Fremdenverkehrsstandorte bzw. tourismusrelevanter Rahmenbedingungen durch widmungsmäßige Vorsorge;
- Sicherung der bestehenden Standorte von Versorgungseinrichtungen durch entsprechende Flächenwidmung und Stärkung des Zentrums von Vöslau in seiner Funktion als Versorgungs- und Einkaufsstandort;
- Weitere Positionierung der Gemeinde als "Schulstadt" in der Region mit den Schwerpunkten Musik, Tourismus und Sport;
- Schaffung und Nutzung von Synergien innerhalb der Thermenregion durch verstärkte Bedachtnahme auf Nutzungssituationen bzw. Entwicklungstendenzen in den Nachbargemeinden und dabei Entwicklung gemeinsamer Zielvorstellungen und daraus abgeleiteter Umsetzungsmaßnahmen;
- Vernetzung der Gemeinden durch gemeinsames Naherholungsangebot wie Lückenschluss der Rad- und Wanderwege;
- Positionierung der Gemeinde als moderne Kur-/ Fremdenverkehrs-, Kultur- und Öko-Vorzeigestadt mit hoher Lebensqualität und Entwicklung und Umsetzung von Konzepten mit innovativen Ansätzen wie z.B. energieeffizient, technologisch fortschrittlich, ökologisch...

- Stärkung der Marke "Wein-Wald-Wasser", durch Erweiterung der Kurangebote, Stärkung der Nächtigungsstrukturen, etc. auch unter Einbindung der Marke "Biosphärenpark Wienerwald";

(2) Siedlungsstruktur und Ortsbild

- Forcierung der „Innenentwicklung“ im Bereich infrastrukturell voll erschlossener und zentral gelegenen Zentrumsregionen („Verdichtungszone“ gem. Dichte- und Strukturanalyse) u.a. durch Ausweisung der Widmungs-kategorien „Bauland Kerngebiet - Nachhaltige Bebauung“ und „Bauland Wohngebiet - Nachhaltige Bebauung“;
- Priorisierung der innerstädtischen Entwicklungsgebiete (Ottakringerareal, Kammgarnareal,...)
- Künftige Siedlungsentwicklung innerhalb der gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm "Südliches Wiener Umland" definierten Siedlungsgrenzen sowie gemäß eigener Grenzen im Umfang der längerfristigen Baulandentwicklung (siehe Entwicklungskonzept);
- Ausweisung von ortskernnahen Siedlungserweiterungsbereichen sowie Festlegung der Widmung "Grünland-Freihaltefläche" zur Sicherung der definierten zukünftigen Siedlungserweiterungsbereiche (siehe Entwicklungskonzept);
- Verstärkte Nutzung des Potentials von vorhandenen Baulandflächen innerhalb des Siedlungskörpers für eine künftige bauliche Entwicklung und Forcierung der Nutzung von leerstehenden Grundstücken;
- Sicherung und Entwicklung der Ortszentren durch Ausweisung bzw. Arrondierung von Kerngebietszonen mit dem Ziel der Ermöglichung kleinräumiger Nutzungsdurchmischungen;
- Weitgehende räumliche Konzentration von Betriebsgebietsflächen;
- Sicherung des strukturellen Charakters des Siedlungsgebietes durch abschnittsweise Festlegung der Widmungsart "Bauland-Wohngebiet" mit entsprechendem Zusatz (max. zwei Wohneinheiten) unter Berücksichtigung der innerstädtischen „Verdichtungszone“ gem. Dichte- und Strukturanalyse
- Berücksichtigung bestehender Nutzungssituation in Folge des strukturellen Wandels (siehe Entwicklungskonzept);
- Erhalt und Pflege des charakteristischen Erscheinungsbildes der Ortszentren in ihren historischen Ausprägungen durch entsprechende Festlegungen im

Bebauungsplan ("Schutzzone", etc.) und Umsetzung bestehender Konzepte zur Zentrumsentwicklung;

- Attraktive kurze Wegeverbindung zur Anbindung an öffentliche Einrichtungen, Kindergärten, Schulen, bzw. Verbindungen zu Öffentlichen Verkehrseinrichtungen sowie Attraktivierung und Belebung der Straßen im Zentrumsbereich;
- Gestaltung des Parkraums zur Verkehrsberuhigung des Stadtzentrums;
- Erhalt des charakteristischen Erscheinungsbildes innerhalb der "Schutzzone" durch die Festlegung von Freiflächen im Bebauungsplan;
- Reaktivierung und Revitalisierung ehemaliger Industrieanlagen in zentralen Lagen durch Ausarbeitung von entsprechenden strukturverträglichen und multifunktionalen Nutzungskonzepten unter dem Aspekt an ausreichenden Grün- und öffentlichen Räumen (siehe Entwicklungskonzept);
- Nach Möglichkeit Schaffung von Blockdurchlässigkeiten hinsichtlich der Ermöglichung kurzer Wege für den nicht-motorisierten Individualverkehr;
- Widmung von neuen großflächigen Baulandbereichen ausschließlich in Form von "Aufschließungszonen" sowie der Mobilisierung vorhandener Baulandreserven (insb. für "Junges Wohnen", "Betreutes Wohnen" sowie "Wohnen und Arbeiten");
- Festlegung der Widmung "Grünland-Freihaltefläche" zur Sicherung der definierten zukünftigen Siedlungserweiterungsbereiche;
- Ausarbeitung von städtebaulichen Dichte- und Erschließungskonzepten für die großflächige Siedlungserweiterungsgebiet zur Sicherstellung einer nachhaltigen und verträglichen Siedlungsentwicklung
- Ermöglichung energieeffizienter Bauformen unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit sowie der Förderung einer ortsbildsensiblen, qualitätsvollen und strukturverträglichen Nachverdichtung;
- Initiierung und Unterstützung von Wohnbauprojekten (für Jugend bzw. von Jungfamilien) im Hinblick auf die Zurverfügungstellung von leistbarem, sozialem bzw. flexibel nutzbarem Wohnraum bzw. Schaffung von Rahmenbedingungen zur Errichtung von geförderten Wohnungen;

(3) Wirtschaftliche Entwicklung

- Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Betriebe und Schaffung von neuen Arbeitsplätzen insb. auch für die junge ansässige Bevölkerung mit dem Ziel einer Reduktion des Auspendleranteils; durch entsprechende Festlegungen im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

- Weitgehende räumliche Konzentration der Betriebsgebietsflächen für größere produzierende Betriebe außerhalb des geschlossenen Wohnsiedlungsgebietes (siehe Entwicklungskonzept)
- Revitalisierung ehemaliger Industrieareale auch im Hinblick auf eine Nutzung für Dienstleistungsbetriebe sowie Bereitstellung von Gewerbeflächen in den Ortskernen zur Förderung kleingewerblicher Betriebe (siehe Entwicklungskonzept);
- Forcierung einer aktiven Entwicklung von Anreizen zur Ansiedlung kleiner Einzelhandels- und Gewerbebetriebe (z.B. Hilfe zur Überwindung bürokratischer Hürden, Werbung für neu angesiedelte Betriebe u.ä.);
- Hintanhaltung von Nutzungskonflikten zwischen betrieblichen Nutzungen und Wohnnutzungen bzw. Schaffung von Pufferbereichen durch die Festlegung der Widmung „Bauland Betriebsgebiet – Emissionsarme“ Betriebe bzw. "Grünland - Grüngürtel";
- Ausweisung von Betriebsgebietsflächen und Kerngebietszonen zur weiteren Ansiedlung von strukturverträglichen Betrieben (wie unter "Siedlungsstruktur" erläutert)
- Schrittweise Entwicklung des "Betriebsgebiet Nord" auf Basis des "Masterplanes" unter Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten; Differenzierung der Betriebsstruktur sowie der Gestaltungsparameter in den Bereichen nordwestlich ("repräsentativ") und südöstlich ("grob") durch Gestaltungshandbuch
- Ausweisung neuer großräumiger Flächen der Widmung „Bauland-Betriebsgebiet“ ausschließlich als Aufschließungszonen und der Festlegung spezifischer Freigabebedingungen;
- Sicherung bestehender Standorte und Vorsorge für künftige Ansiedlungen von Dienstleistungsbetrieben durch Ausweisung von Flächen mit entsprechender Standorteignung (insbesondere Verkehrsanbindung, Parkierungs- und Zulieferflächen, umgebende Nutzungen etc.) als "Bauland - Kerngebiet" bzw. "Bauland - Kerngebiet – Handelseinrichtungen";
- Stärkung der Zentrumsfunktionen von Vöslau durch Umsetzung bestehender Konzepte zur Zentrumsentwicklung (wie auch unter "Siedlungsstruktur" beschrieben) und damit Erhöhung des Kundenpotentials;
- Schaffung von Rahmenbedingungen für eine Sicherung von Nahversorgungseinrichtungen für die Bevölkerung aller Ortsteile u.a. auch durch Ausgestaltung fußgängerfreundlicher "Einkaufsbereiche";

- Attraktivierung des Zentrums durch Nutzung neuer Technologien wie etwa E-Tankstellen, öffentliches WLAN und Breitbandinternet;
- Stärkung des Stadtmarketings und gemeinsame Präsentation der Bad Vöslauer Betriebe;
- Ausweisung der Widmung „Bauland – Agrargebiet“ auch im Hinblick auf Lagen von Weinbaubetrieben und landwirtschaftlichen Betrieben im geschlossenen Siedlungsgebiet;
- Sicherung der bestehenden Weinanbaugebiete durch die Ausweisung von "Grünland Freihalteflächen" sowie Aufrechterhaltung großräumiger zusammenhängender landwirtschaftlicher Produktionsflächen samt naturschutzräumlicher Strukturen (siehe Entwicklungskonzept);
- Vermeidung wechselseitiger Beeinträchtigungen von landwirtschaftlich genutzten Flächen und der heranrückenden Wohnnutzung durch Ausweisung von Pufferzonen als "Grünland - Freihalteflächen";

(4) Tourismus

- Stärkung des Kur- und Tourismusstandortes unter dem Motto "Wein, Wald & Wasser" und gemeindeübergreifende Abstimmung der Maßnahmen;
- Erhaltung der naturräumlichen Grundlagen und des Erholungspotentials der Kultur- und Naturlandschaft sowie Standortsicherung der bestehenden Tourismuseinrichtungen, insbesondere der Kur- und Beherbergungsbetriebe;
- Langfristige Sicherung des infrastrukturellen Angebotes an Sport-, Freizeit-, Kultur- und Erholungseinrichtungen und Stärkung des kur- und gesundheitspezifischen Angebotes in der Gemeinde durch Vernetzung der entsprechenden Einrichtungen;
- Längerfristige Sicherung des infrastrukturellen Angebotes als Kurort bzw. Ausbau und Stärkung des Kurtourismus durch spezifische Kurangebote bzw. Sicherung und Förderung qualitativ hochwertiger Beherbergungseinrichtungen und Förderung privater Gesundheits- und Kureinrichtungen sowie privater Vermieter;
- Förderung des sanften Tourismus mit Betonung auf Freizeit und Erholung (Wandertourismus, Kulturtourismus, Gesundheitstourismus)
- Verstärkung der Tourismusmarke Bad Vöslau unter dem Motto "Wein - Wald - Wasser" als auch des Gesundheitstourismus sowie Nutzung ansässiger identitätsstiftender Betriebe als Kooperationspartner für die Entwicklung tourismusrelevanter Projekte;

- Optimierung und Ausbau des Angebotes an Wanderwegen u.a. für spezifische Personengruppen (z.B. Kurbesucher);
- Stärkung der Stadtgemeinde Bad Vöslau als Seminar- und Kongressstandort;

(5) Naturraum

- Berücksichtigung der Siedlungsgrenzen gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm "Südliches Wiener Umland" sowie Ausweisung zusätzlicher Siedlungsgrenzen unter Berücksichtigung einer geordneten Siedlungsentwicklung zur Hintanhaltung unerwünschter Eingriffe in das Landschaftsbild (siehe Entwicklungskonzept);
- Schutz und Pflege des charakteristischen Landschaftsbildes im gesamten Gemeindegebiet u.a. durch zurückhaltende Neuausweisung bzw. Limitierung der Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden "Erhaltenswerten Gebäude im Grünland";
- Ausweisung und Berücksichtigung von roten und gelben Gefahrenzonen der Wildbach- und Lawinenverbauung sowie Berücksichtigung der Geogenen Gefährdungsbereiche;
- Sicherung innerstädtischer Grünräume durch entsprechende Widmungsfestlegungen sowie bestehender Waldflächen in siedlungsnahen Bereichen durch Freihaltung der Waldränder von jeglicher Bebauung;
- Erhalt bestehender Grünstrukturen sowie Schaffung von Verbindungen innerstädtischer Grünräume (Biotopvernetzung, Vielfältigkeit des Orts- und Landschaftsbildes);
- Aufrechterhaltung bzw. Erweiterung von Grünverbindungen zur Strukturierung des Landschaftsraumes und Erhalt von Sichtbeziehungen;
- Berücksichtigung der "Erhaltenswerten Landschaftsteile", "Regionalen Grünzonen" und "Landwirtschaftlichen Vorrangzonen" lt. Regionalem Raumordnungsprogramm „Südliches Wiener Umland“, des Naturschutzgebietes „Lindkogel-Helenental“, des Landschaftsschutzgebietes „Wienerwald“, des Biosphärenparks „Wienerwald“ sowie des Natura 2000 Europaschutzgebietes (siehe Entwicklungskonzept);
- Erhalt und Aufwertung der Naherholungsbereiche "Merkenstein" und "Haidlhof" durch Sicherung dieser Erholungsbereiche
- Erhalt, Pflege und Berücksichtigung der schützenswerten Trockenrasen- und Feuchtwieseeflächen im Gemeindegebiet;

- Freihaltung der v.a. durch den Weinanbau geprägten Kulturlandschaft am Fuße des Harzberges sowie in der "Gainfarn-Bucht" sowie Erhalts der landwirtschaftlichen Produktionsflächen im Gemeindegebiet durch entsprechende Widmungsfestlegungen (siehe Entwicklungskonzept);
- Entfall der geplanten Trassen der Umfahrung "Gainfarn-Großau" sowie Verzicht auf die Ausweisung von Eignungszonen für großflächige Anlagen zur Gewinnung elektrischen Stroms aus Sonnenenergie (Photovoltaik) in Ermangelung hinreichend geeigneter Flächen;
- Sicherung der innerstädtischen Grün- und Freiräume bzw. des Mikroklimas, insb. in den Blockinnenbereichen durch die Ausweisung von Fluchtlinien zur Schaffung zusammenhängender Grünräume;
- Sicherung ausreichender Versickerungs- und Verdunstungsflächen durch Reduktion der Bebauungsdichten bzw. der Flächenversiegelung durch geeignete Maßnahmen;
- Reduktion der Flächenversiegelung in Verbindung mit der Durchgrünung von Betriebsgebietsflächen in Kombination mit einem attraktiven Fuß- und Wegenetz; Erarbeitung eines "Handbuches" zur Sicherstellung einer gestalterischen und ökologisch nachhaltigen Bebauung;
- Etablierung einer "KLAR! - KlimawandelAnpassungsModellRegion" für die Region gemeinsam mit den Nachbargemeinden; Ausarbeitung eines themen- und gemeindeübergreifenden Maßnahmenkatalogs zur Klimawandelanpassung;
- Ausbau "grüner Infrastruktur" durch Förderung von Dach- und Fassadenbegrünungen zum Zwecke der Klimawandelanpassung;
- Sicherstellung entsprechender Ersatzpflanzung im Falle unabdingbarer Rodungen sowie Förderung des Ausbaus der Grünraumausstattung, bspw. bei Parkplätzen, durch entsprechende Festlegungen im Bebauungsplan bzw. in den Bebauungsvorschriften;
- Schutz der Fließgewässer sowie Sicherung der vorhandenen Ufergehölzstreifen (Widmung „Grünland – Grüngürtel“) bzw. Schutz und Pflege jeglicher natürlicher Wasservorkommnisse bzw. Wasserressourcen, insbesondere jene der Heilquellen;
- Information der Bevölkerung über einfache Maßnahmen jedes Einzelnen zur Klimawandelanpassung bzw. zum Klimaschutz ("Tipps & Tricks") bspw. durch Aussendungen (Gemeindezeitung) oder im Rahmen von Veranstaltungen ("Natur im Garten");

- Verstärkte Bewusstseinsbildung in der Bevölkerung sowie bei den Entscheidungsträger für die Agenden des Klimaschutzes ("Klimabündnis-gemeinde");

(6) Soziale Infrastruktur/ Erholung und Freizeit/ Kultur/ Gesundheit

- Längerfristige Sicherung der Standorte bzw. Erweiterungsflächen für Gesundheitseinrichtungen sowie soziale und kulturelle Einrichtungen durch Festlegung entsprechender Sondergebiets-Widmungen;
- Langfristige Sicherung notwendiger Flächen für einen weiteren Ausbau der Kinderbetreuungs- und Schuleinrichtungen zur Deckung des steigenden Bedarfs der kommenden Jahre;
- Längerfristige Sicherung der bestehenden Standorte für Freizeit- und Erholungseinrichtungen durch entsprechende Grünlandwidmungen bzw. Bauland-Sondergebiets-Festlegungen;
- Sicherung, Erhalt und Verbesserung von innerörtlichen und regional bedeutsamen Rad- und Wanderwegen, in Abstimmung mit den Nachbargemeinden (siehe „Kleinregionale Abstimmung der örtlichen Raumordnungsprogramme von Bad Vöslau, Kottingbrunn, Teesdorf“);
- Langfristige Sicherung der direkten Zugangsmöglichkeiten zu den Naherholungsgebieten an den Siedlungsrändern;
- Sicherstellung von ausreichenden Flächen für Parks, Kinderspielplätze, etc. und Ausbau des Angebots an öffentlichen Freizeiteinrichtungen und Freiraum-nutzung insbesondere für Jugendliche und junge Erwachsene;
- Längerfristige Sicherung bestehender Standorte bzw. Erweiterungsflächen von kulturellen Einrichtungen durch entsprechende Widmungsfestlegungen, Schaffung von Kultur- und Freizeiteinrichtungen für Jugendliche und Erweiterung des Kulturkonzeptes mit einem hochwertigen Kulturangebot sowie Erweiterung und Stärkung der kulturellen Einrichtungen in der Gemeinde;
- Stärkung des Vereinswesens durch Bewerbung und Förderung von Vereinen sowie Unterstützung der Traditionsveranstaltungen in allen drei Ortsteilen;

(7) Technische Infrastruktur

- Konzentration der längerfristigen Siedlungsentwicklung vorrangig auf Bereiche mit bereits weitgehend vorhandener technischer Infrastruktur;

- Attraktivierung der Verkehrslösung für den Fußgänger- und Radverkehr insbesondere im Zentrum durch verkehrsberuhigte Zonen sowie Attraktivierung der innerstädtischen Wegeverbindungen bzw. barrierefreie und behindertengerechte Ausgestaltung der Fuß- und Gehwege;
- Gewährleistung möglichst "kurzer Wege" durch die Konzentration der längerfristigen Siedlungsentwicklung auf zentrale Bereiche;
- Weiterer Ausbau (Lückenschluss) und Erweiterung des Fuß- und Radwege-netzes im Gemeindegebiet mit Anschluss an die Nachbargemeinden sowie Ausbau der Radabstellanlagen;
- Verbesserung der Anbindung öffentlicher Verkehrsmittel insbesondere im westlichen Gemeindegebiet (Großau) bzw. des öffentlichen Verkehrsangebotes (Takte, Kapazitäten, Verbindungen, etc.) auch hinsichtlich des Großraums Wien sowie Verbesserung der Anbindung des Bahnhofes durch öffentliche Verkehrsmittel (siehe Entwicklungskonzept);
- Entlastung der Hauptachsen des motorisierten Individualverkehrs durch Maßnahmen zur Reduktion des Durchzugsverkehrs und zu dessen Verlagerung außerhalb des geschlossenen Siedlungsgebietes (siehe Entwicklungskonzept) sowie Durchführung von Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung in Wohngebieten bzw. im Bereich von Schulen und Kindergärten;
- Aufwertung des Zentrums durch die Implementierung menschen- und umweltgerechter Verkehrslösungen bspw. durch Reduktion von Ampelanlagen und Verkehrsschilder oder "shared-space"-Lösungen
- Ausbau des Angebotes für den ruhenden Verkehr zur Entlastung bzw. Reduktion des Stellplatzangebotes auf den zentralen Platzbereichen

(8) Erneuerbare Energien

- Fortführung der Gemeindeförderung zur Nutzung alternativer Energieformen und Ausbau von Photovoltaikanlagen auf öffentlichen Gebäuden bzw. Förderung der E-Mobilität im kommunalen Bereich;
- Förderung des Ausbaus von Photovoltaikanlagen vorzugsweise auf den Dächern öffentlicher Gebäude bzw. Etablierung bzw. Förderung von "Bürger*innenbeteiligungsmodellen" für Energieprojekte
- Förderung bzw. Konzentration der Errichtung von großflächigen Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen im Betriebsgebiet im Vorzug gegenüber der Freifläche;

- Durchführung von Maßnahmen zur Attraktivierung der Nutzung von E-Autos, E-Car-Sharing – Modellen, insbesondere durch Schaffung der dazu notwendigen Infrastrukturen (E-Tankstellen etc.) und Sensibilisierung der Bevölkerung durch Beratungsangebote für alternative Energieformen;

Soweit die in den §§ 2 und 5 angeführten Ziele und Maßnahmen nicht im eigenen Wirkungsbereich der Stadtgemeinde liegen, wird diese mit den Dienststellen der zuständigen Behörden und Unternehmen Kontakt aufnehmen und eine Realisierung anstreben.

§ 6 Als Voraussetzung für die Freigabe der im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Aufschließungszonen werden folgende Bedingungen festgelegt:

Bauland Agrargebiet

Aufschließungszonen A1, A2, A3 und A4:

(Gainfarn und Großau, Goethegasse/Spitalgasse, Prof. Pfann-Straße sowie entlang der Schulgasse)

- Vorlage eines Vertrages der betroffenen Grundeigentümer über die Neuordnung der Grundstücke.
- Vorliegen der technischen und rechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung der Infrastruktur.
- Erstreckung der Regelungen des Bebauungsplanes auf den Bereich der freizugebenden Aufschließungszone.

Bauland Betriebsgebiet

Aufschließungszonen A1 und A4:

(Vöslau, Kanal-gasse Süd bzw. Nord)

- Vorlage eines Vertrages der betroffenen Grundeigentümer über die Neuordnung der Grundstücke in Abstimmung mit der Stadtgemeinde Bad Vöslau.
- Vorliegen der technischen, rechtlichen und finanziellen Voraussetzungen für die Herstellung der Infrastruktur.
- Erstreckung der Regelungen des Bebauungsplanes auf den Bereich der freizugebenden Aufschließungszonen.

Aufschließungszone A2, A3 und A5:

(Vöslau, entlang Zubringer B212, Wiener Straße Nord bzw. Süd)

- Vorlage eines Vertrages der betroffenen Grundeigentümer über die Neuordnung der Grundstücke in Abstimmung mit der Stadtgemeinde Bad Vöslau.

- Vorliegen der technischen, rechtlichen und finanziellen Voraussetzungen für die Herstellung der Infrastruktur.
- Erstreckung der Regelungen des Bebauungsplanes auf den Bereich der freizugebenden Aufschließungszonen, inkl. eventueller Ausfahrtsverbote - jedenfalls auf die B 212.

Aufschließungszone A7-F1 und A8-F1:

(Vöslau, nördlich Zubringer B212)

- Vorlage eines Vertrages der betroffenen Grundeigentümer über die Neuordnung der Grundstücke in Abstimmung mit der Stadtgemeinde Bad Vöslau.
- Vorliegen der technischen, rechtlichen und finanziellen Voraussetzungen für die Herstellung der Infrastruktur.
- Erstreckung der Regelungen des Bebauungsplanes auf den Bereich der freizugebenden Aufschließungszonen, inkl. eventueller Ausfahrtsverbote - jedenfalls auf die B 212.
- Signatur „F1“: Befristung der Baulandwidmung gemäß § 17 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetzes 2004, LGBl. 3/2015 i.d.g.F. mit Ablauf der Frist am 31.03.2022.

Bauland Kerngebiet

Aufschließungszonen A1 und A2:

(Vöslau, „Ottakringer“ bzw. „Kammgarnareal“)

- Vorlage eines Vertrages der betroffenen Grundeigentümer über die Neuordnung der Grundstücke.
- Vorliegen der technischen und rechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung der Infrastruktur.
- Durchführung eines Kooperativen Verfahrens mit nachfolgenden Qualitätswettbewerb für eine geordnete Stadtteilentwicklung im Einvernehmen mit der Stadtgemeinde Bad Vöslau.
- Erstreckung der Regelungen des Bebauungsplanes auf den Bereich der freizugebenden Aufschließungszone.

Aufschließungszone A3:

(Vöslau, Gerichtsweg)

- Vorlage eines Vertrages der betroffenen Grundeigentümer über die Neuordnung der Grundstücke.

- Vorliegen der technischen und rechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung der Infrastruktur.
- Durchführung eines Qualitätswettbewerbs zur Projektentwicklung im Einvernehmen mit der Stadtgemeinde Bad Vöslau.
- Erstreckung der Regelungen des Bebauungsplanes auf den Bereich der freizugebenden Aufschließungszone.

Bauland Wohngebiet

Aufschließungszone A1: (Gainfarn, Sellnergasse)

- Vorlage eines Vertrages der betroffenen Grundeigentümer über die Neuordnung der Grundstücke.
- Vorliegen der technischen und rechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung der Infrastruktur.
- Durchführung eines Qualitätswettbewerbs zur Erörterung der architektonischen Ausgestaltung einer Bebauung im Einvernehmen mit der Stadtgemeinde Bad Vöslau.
- Erstreckung der Regelungen des Bebauungsplanes auf den Bereich der freizugebenden Aufschließungszone.

Aufschließungszone A2: (Vöslau, Ludwigstraße)

- Vorlage eines Vertrages der betroffenen Grundeigentümer über die Neuordnung der Grundstücke.
- Vorliegen der technischen und rechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung der Infrastruktur.
- Erstreckung der Regelungen des Bebauungsplanes auf den Bereich der freizugebenden Aufschließungszone.
- Durchführung eines Qualitätswettbewerbs zur Erörterung der architektonischen Ausgestaltung einer Bebauung im Einvernehmen mit der Stadtgemeinde Bad Vöslau.

Aufschließungszonen A3, A4, A5, A7, A8, A9, A11 und A12:

(Gainfarn und Großau; F. Prendinger-Straße, Lannergasse, Kottlingbrunner Straße Ost, Kottlingbrunner Straße West, Neugasse, Gmöselweg, J. Brückl-Gasse und Kottlingbrunner Straße Nord)

- Vorlage eines Vertrages der betroffenen Grundeigentümer über die Neuordnung der Grundstücke.

- Vorliegen der technischen und rechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung der Infrastruktur.
- Erstreckung der Regelungen des Bebauungsplanes auf den Bereich der freizugebenden Aufschließungszone.

Aufschließungszone A6:
(Vöslau, H. Haderer-Gasse)

- Vorlage eines Vertrages der betroffenen Grundeigentümer über die Neuordnung der Grundstücke.
- Vorliegen der technischen und rechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung der Infrastruktur.
- Erstreckung der Regelungen des Bebauungsplanes auf den Bereich der freizugebenden Aufschließungszone.
- Errichtung und Bepflanzung eines Lärmschutzwalles auf der Parzelle 398/2 im Bereich der Widmung Grünland-Grüngürtel zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung.

Bauland Sondergebiet

Aufschließungszone A1:
(Vöslau, „Hotel Stefanie“)

- Durchführung einer Machbarkeitsstudie zu einer integrierten Entwicklung des gesamten Grundstücks. Im Kern stehen sowohl Fragen nach der konkreten Architektur wie nach ökonomisch tragfähigen Nutzungskonzepten im Umgang mit dem Hotel, einem Neubau und dem Park.
- Durchführung eines Qualitätswettbewerbs zur Erörterung der architektonischen Ausgestaltung einer möglichen Ergänzungsbebauung im Einvernehmen mit der Stadtgemeinde Bad Vöslau.
- Erstreckung der Regelungen des Bebauungsplanes auf den Bereich der freizugebenden Aufschließungszone.

§ 7 Die Plandarstellungen zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Stadtamt Bad Vöslau während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

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

Für den Antrag stimmen 20 Mandatare (die 19 Mandatare der LISTE Flammer und Herr Gemeinderat DI Marcus Mann, NEOS).

Der Stimme enthalten sich 15 Mandatare (die 7 Mandatare der Grünen, die 3 Mandatare der ÖVP, die 3 Mandatare der SPÖ, Herr Gemeinderat Alexander Laimer-Netsch, NEOS, und Herr Gemeinderat Peter Gerstner, FPÖ).

Der Antrag wird somit mehrheitlich angenommen.

7.3.2 Verordnung Bebauungsplan – Auflage 2020

Ich beantrage die Änderung des Bebauungsplanes (Änderungspunkte aus der Auflage 2020), unter Berücksichtigung, der sich aus der Behandlung der Stellungnahmen (Punkt 7.2) ergebenden Abänderungen, per Verordnung zu beschließen.

Die Abänderungen der Bestimmungen in den Allgemeinen Bebauungsvorschriften werden wie folgt dargestellt: unverändert (schwarz), entfallen (~~schwarz~~), neu bzw. abgeändert in der Reihenfolge oder Formulierung (rot) Die Hinweise (grün) sind nicht Bestandteil des Verordnungstextes.

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Bad Vöslau beschließt nach Erörterung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 25.03.2021, TOP 14 Pkt. 7.3.2 folgende Verordnung:

VERORDNUNG

- § 1 Aufgrund des §34 Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F., wird der Bebauungsplan der Stadtgemeinde Bad Vöslau in der Katastralgemeinde Vöslau dahingehend geändert, als dass die auf den hierzu gehörigen Plandarstellungen durch rote Signaturen dargestellten Änderungen festgelegt werden.
- § 2 Zusätzlich werden die Bebauungsbestimmungen der Stadtgemeinde Bad Vöslau wie folgt abgeändert:

I. Abschnitt : Allgemeine Bebauungsvorschriften

Die nachfolgenden Vorschriften regeln die Bebauung für die im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Bereiche mit einer Baulandwidmung. Baulandwidmungen sind: Bauland-Wohnen (BW), Bauland-Kerngebiet (BK), Bauland-Agrargebiet (BA), Bauland-Betriebsgebiet (BB), Bauland-Industriegebiet (BI) und Bauland Sondergebiet (BS). Die Punkte I.1.6. – I.1.10, I.2.1. – I.2.7. gelten nur im Wohnbauland (BW, BK, BA).

I.1. **Bauliche Ausnutzbarkeit**

Bauplätze – Ausgestaltung und Bebauungsmöglichkeiten

I.1.1. **Mindestgröße von Bauplätze**

~~Das Flächenausmaß von im Zuge einer Neuparzellierung neu geschaffenen Bauplätzen in den einzelnen Bebauungsweisen darf folgende Werte nicht unterschreiten:~~

Im Zuge von Neuparzellierungen dürfen die neu geschaffenen Bauplätze*, abhängig von den geltenden Bebauungsweisen folgende Mindestflächen nicht unterschreiten:

- a) in der offenen ~~und freien~~ Bebauungsweise 500 m²,
- b) in der gekuppelten und einseitig offenen Bebauungsweise 400 m²,
- c) in der geschlossenen Bebauungsweise 300 m²,

Ausnahmen sind zulässig für Bauplätze zur Errichtung von Kleinbauten, wie z.B. Kioske, Trafostationen, Ver- und Entsorgungsanlagen.

* Zur Bauplatzfläche zählen ausschließlich jene Teile eines Grundstückes, die eine Baulandwidmung aufweisen!

I.1.2. **Bauplatzbreite**

~~Die Breite eines neuen Bauplatzes darf in der offenen Bebauungsweise ein Mindestmaß von 14 m, bei gekuppelter Bebauungsweise ein Mindestmaß von 10 m und bei geschlossenen Bebauungsweise ein Mindestmaß von 7 m nicht unterschreiten. Eine Ausnahme besteht ausschließlich bei Grundstücken bei denen die Zufahrt ein Fahnenanschluss an der Straßenfluchtlinie ist.~~

Die Breite eines neuen Bauplatzes darf abhängig von der geltenden Bebauungsweise folgende Mindestmaße nicht unterschreiten:

- o offen (o): 14,00 m
- o gekuppelt (k) und einseitig-offen (eo): 10,00 m
- o geschlossen (g): 7,00 m

Diese Mindestmaße gelten nicht für die straßenseitige Breite des Zufahrtsstreifens eines Fahnengrundstücks.

I.1.3. **Ausnutzbarkeit der Bauplatzfläche**

~~In jenen Bereichen, für die im Bebauungsplan die Bebauungsdichte „d“ festgelegt ist, gelten in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße*) die jeweiligen Bebauungsdichten gemäß folgenden Festlegungen:~~

Die Ausnutzbarkeit der Bauplatzfläche wird im Allgemeinen über die Bebauungsdichte (in %) oder Geschoßflächenzahlen geregelt. In Teilbereichen ist im Bebauungsplan die Bebauungsdichte „d“ festgelegt.

Hier gelten in Abhängigkeit von der Bauplatzfläche* eines Grundstücks, für die maximal bebaute Fläche (§ 4 NÖ BO 2014) folgende Werte:

- bis 720 m²: 180 m²
- über 720 m² bis 950 m²: Bebauungsdichte 25 %
- über 950 m² bis 3.000 m² ist die nachstehende Formel anzuwenden:

$$y = 237,5 + 0,0914634 \cdot (x - 950)$$

wobei gilt:
x.....Bauplatzfläche in m²
y.....Bebaute Fläche in m²
- über 3.000 m²: 425 m² 14%

* Zur Bauplatzfläche zählen ausschließlich jene Teile eines Grundstückes, die eine Baulandwidmung aufweisen!

I.1.4. Ausnahme von den im Bebauungsplan verordneten Bebauungshöhen

ANMERKUNG: Bestimmung vorher Pkt. I.2.9.

~~Der höchste Punkt des Daches darf in den Widmungskategorien Bauland Wohngebiet, Bauland Kerngebiet und Bauland Agrargebiet maximal 3,50 m über der ausgeführten Gebäudehöhe zu liegen kommen. Darüber hinaus ist lediglich die Errichtung notwendiger technischer Aufbauten zulässig (= Lichtraumprofil an den geplanten Gebäudefronten).~~

~~Bei Unterschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe, darf der höchste Punkt des Daches — sofern eine proportional entsprechende Ausführung durch ein positives Ortsbildgutachten bestätigt wurde — innerhalb des zulässigen Lichtraumprofils liegen; die Dachneigung darf maximal 45 Grad betragen.~~

Die Bebauungshöhe ist im Bebauungsplan entweder durch Angabe einer Bauklasse (z.B. I, II) oder einer höchstzulässigen Gebäudehöhe (z.B. 3-6 m) festgelegt.

Bei besonders energiesparender Bauweise und Gebäudetechnik von Hauptgebäuden dürfen die mittleren Höhen der einzelnen Gebäudefronten nach § 53 NÖ BO 2014, aufgrund des wärmetechnisch bedingten erhöhten Aufbaues der Dachkonstruktion, die im Bebauungsplan verordnete Bebauungshöhe h, wie folgt überschreiten:

- Hauptgebäude mit Pultdach (Abb. 1, 2):
 - Gebäudefront mit „First“: he= maximal 2,00 m
 - Gebäudefront mit „Traufe“: keine Überschreitung
 - Seitliche Gebäudefronten mit Dachschräge zwischen First- und Traufenpunkt: mittlere Gebäudehöhe: = maximal h + 1,50 m

Folgende Punkte sind einzuhalten:

- Das oberste Geschoß darf an der Gebäudefront mit „Traufe“ - max. 1,20 m zurückspringen. An der firstseitigen Gebäudefront ist kein Rücksprung gestattet.
- Die Dachneigung der Pultdachfläche muss mindestens 5 Grad betragen.

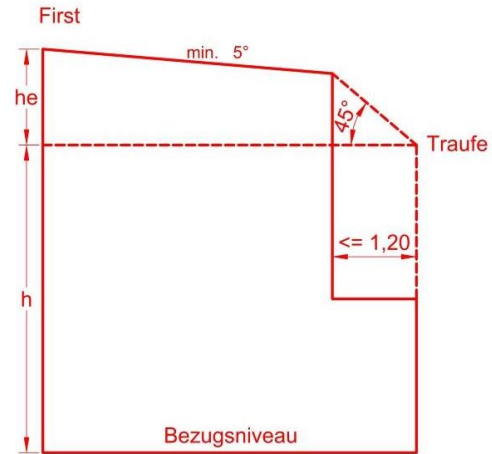
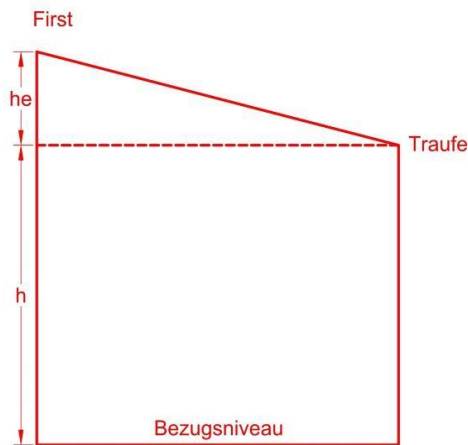


Abb. 1.: Seitliche Gebäudefront mit Pultdach Abb. 2.: Seitliche Gebäudefront mit Pultdach

- Hauptgebäude mit Flachdach (ohne zurückgesetzte Geschoße) und horizontaler Attikaausbildung (Abb. 3):

- Alle Gebäudefronten: $he = \text{maximal } 0,50 \text{ m}$

- Hauptgebäude mit Satteldächern, Walmdächern (siehe Abb. 4):

- Gebäudefront mit „Traufe“: $he = \text{maximal } 0,50 \text{ m}$
- Gebäudefront mit „Giebel“: $\text{max. } 0,50 \text{ m}$ mittlere Höhe der Fläche zwischen den Traufenpunkten und dem Bezugsniveau = maximal $h + he$

Anmerkung: Die Möglichkeit zur Überschreitung der Bebauungshöhen der verordneten Bauklassen führt zu keiner Erhöhung der Geschoßanzahl!

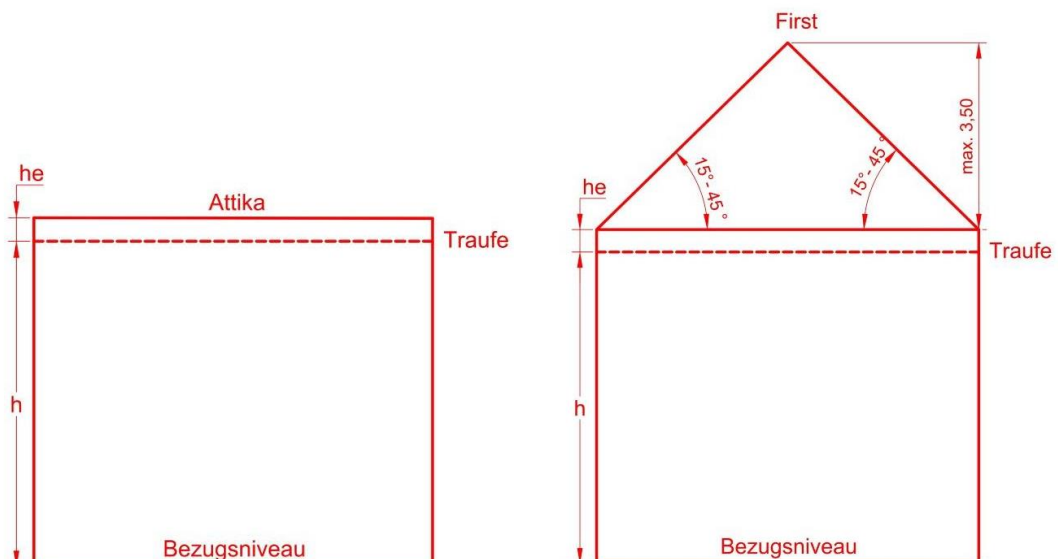


Abb. 3.: Gebäudefront Flachdach

Abb. 4.: Gebäudefront mit „Giebel“

Das Hauptgebäude muss folgende **Kriterien** erfüllen:

- Heizwärmebedarf (HWB): Unterschreitung des geltenden gesetzlichen Maximalwertes um mind. 10 %
- Heizung und Warmwasserbereitung: ohne fossile Brennstoffe

I.1.5. Garagen

I.1.5.1 Abstand der Garagen zur Straßenfluchtlinie:

Es ist ein Abstand von mindestens **6,00 m** einzuhalten, wenn das Garagentor zur Straße orientiert ist; dies gilt auch für Garagen im vorderen Bauwich.

Ausnahmen vom 6,00 m Mindestabstand:

- Bei Wohngebäuden mit max. 1 Wohneinheit darf eine Garage auch bis an die vordere Baufluchtlinie angebaut werden, wenn die erforderliche Anzahl an PKW Stellplätzen nebeneinander errichtet wird.
- Steigt auf einem Baugrundstück das Gelände, direkt von der Straßenfluchtlinie weg, steil an, so darf in Ausnahmefällen eine Garage auch im vorderen Bauwich unter der Voraussetzung errichtet werden, dass sie überwiegend in das bestehende Gelände integriert wird. Ein allfälliger Niveaueingleich zum Straßenniveau muss auf Eigengrund erfolgen.

~~I.1.5. Die Errichtung von Kleingaragen hat in einem Abstand von mindestens 6 Meter von der Straßenfluchtlinie zu erfolgen wenn das Garagentor zur Straßenfluchtlinie zeigt; dies gilt auch für Kleingaragen im vorderen Bauwich. Der Zufahrtsbereich ist von der Straßenfluchtlinie bis zur Garage hin offen zu gestalten bzw. mit einem elektrischen Tor samt Fernsteuerung zu versehen. Sinngemäßes gilt für Kleingaragen im seitlichen Bauwich.~~

~~An Hauptgebäude dürfen Kleingaragen und Carports auch mit einem Pultdach oder abgeschleppten Dach angebaut werden, wenn dies der Bebauungsplan nicht verbietet und an der Grundstücksgrenze eine Gebäudehöhe von max. 3,00 m eingehalten wird; wobei an den übrigen Gebäudeseiten die max. zulässige Gebäudehöhe des Hauptgebäudes keinesfalls überschritten werden darf.~~

I.1.5.2 Gestaltung des Zufahrtsbereiches:

Garagentore sind generell mit einem Torantrieb mit Fernsteuerung zu versehen.

Der Zufahrtsbereich von der Straßenfluchtlinie bis zur Garage kann offen gestaltet oder auch eingefriedet werden. Im Falle der Errichtung eines Einfahrtstores ist dieses mit einem Torantrieb mit Fernsteuerung auszustatten.

- ~~I.1.6. Im steil ansteigenden Gelände ist die Errichtung von Kleingaragen im vorderen Bauwuch unter der Voraussetzung zulässig, dass sie großteils in die bestehende Böschung integriert werden und ein allfälliger Niveaueausgleich zum Straßenniveau auf eigenem Grund erfolgt.~~
- ~~I.1.7. Gerätehütten, Schuppen und Salettl, freistehend oder an ein Hauptgebäude angebaut, deren Gebäudehöhe nicht mehr als 3,00 m beträgt, dürfen je Wohnungseinheit mit Eigengarten über das Ausmaß der vorgeschriebenen Bebauungsdichte bzw. Geschossflächenzahl errichtet werden, wenn deren bebaute Fläche in Summe nicht mehr als 10,00 m² je Einheit beträgt; dies ist auch im vorderen Bauwuch in einem Abstand von mind. 3,00 m von der Straßenfluchtlinien aus zulässig.~~

I.1.6. Höchster Punkt eines Bauwerkes (gilt nur im WOHNBAULAND)

ANMERKUNG: Bestimmung vorher Teil von Pkt. I.1.4.

Der höchste Punkt eines Bauwerkes (Gebäude, bauliche Anlage) darf nicht mehr als Bebauungshöhe + maximal 3,50 m über dem lotrecht darunterliegenden Bezugsniveau liegen. Der Nachweis des höchsten Punktes ist nach Abb. 6 bzw. 7 des § 53a NÖ BO 2014 zu führen.

I.1.7. Einfriedungen (gilt nur im WOHNBAULAND)

ANMERKUNG: Bestimmung vorher Teil von Pkt. I.3.

I.1.7.1 Höhe:

Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen, Parks, sowie entlang der seitlichen Grundgrenzen im vorderen Bauwuch:

- Einfriedungen (einschließlich des Sockels) in nicht blickdichter Ausführung: max. 1,80 m mittlere Höhe (Überschreitung hangabwärts max. 0,20 m)
- Einfriedungen (einschließlich des Sockels) in blickdichter Ausführung: max. 1,30 m mittlere Höhe (Überschreitung hangabwärts max. 0,20 m)
- Straßenseitige Stützmauern: max. 1,30 m mittlere Höhe (Überschreitung hangabwärts max. 20 cm)
Sie sind durch begrünte Böschungen so niedrig wie möglich zu halten. Bei größeren natürlichen Geländestufen kann eine Überschreitung dieser Höhe bewilligt werden.
- In der geschlossenen Bebauungsweise (g) gegen eine öffentliche Verkehrsfläche: max. 3,00 m mittlere Höhe (Überschreitung hangabwärts max. 0,20 m) zum Zwecke der Errichtung einer Mauer für ein Einfahrtstor oder einer Einfriedungsmauer zur Erzielung der Geschlossenheit.

Einfriedungen entlang der seitlichen Grundgrenzen außerhalb des vorderen Bauwuchs und der hinteren Grundgrenzen:

- max. 2,50 m mittlere Höhe (Überschreitung hangabwärts max. 0,20 m)
Der Lichteinfall auf Hauptfenster zulässiger Gebäude am Nachbargrundstück darf nicht beeinträchtigt werden.

I.1.7.2 Ausgestaltung:

Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen, Parks oder Grüngürtel:

- Einfriedungen sind grundsätzlich in nicht blickdichter Ausführung zu errichten
Ausnahme: Bis zu einer Gesamthöhe der Einfriedung von max. 1,30 m ist eine blickdichte Ausführung gestattet.
- Die Gliederung hat durch Materialwechsel und/oder Abrücken von der Straßenfluchtlinie zu erfolgen; es dürfen keine Mauern errichtet werden. Die Zaunfelder müssen den überwiegenden Teil der Gesamtfrontlänge ausmachen und dürfen weder in blickdichter Form, noch bündig mit den Zaunpfeilern, errichtet werden.
- Einfriedungssockel dürfen eine mittlere Höhe von 0,50 m nicht überschreiten. In Hanglagen sind sie den Geländeformen anzupassen und müssen an jeder Stelle mindestens 0,25 m über dem Gehsteigniveau liegen.
- Maschendrahtzäune, bzw. Zaunfelder aus Maschendraht sowie Elektrozäune und Zäune mit Stacheldraht sind nicht gestattet.
- Die Anbringung eines Sichtschutzes an der Einfriedung (z.B.: Sichtschutzmatten, Planen, Netze) ist grundsätzlich nicht zulässig.
- Werden Eigengärten von Wohnhausanlagen oder Reihenhäusern im Zuge einer Bauführung zu einer öffentlichen Verkehrsfläche hin errichtet, so sind die Einfriedungen zwecks Sichtschutzes verpflichtend mit Hecken zu hinterpflanzen.
- Für die Zeit des Hochwachsens der Sichtschutz-Pflanzen darf für maximal 1 Jahr ein provisorischer Sichtschutz, dessen Ausführung in Abstimmung mit Bauamt der Stadtgemeinde Bad Vöslau festzulegen ist, angebracht werden.
- Wird auf einem Baugrundstück keine Einfriedung gegen eine öffentliche Verkehrsfläche hergestellt, so ist als Anschluss an die Verkehrsfläche eine Randleiste (Beton oder Naturstein) auszuführen. Eventuelle Niveauunterschiede sind auf Eigengrund zu böschen.

Einfriedungen entlang der seitlichen und der hinteren Grundgrenzen:

- Einfriedungen dürfen auch in Form von baulichen Anlagen (z.B.: Mauern, mauerähnliche Konstruktionen) im blickdichter Bauweise ausgeführt werden.

I.1.7.3 Ausnahmen:

Bei Vorliegen folgender Fälle kann die Baubehörde eine von den Bestimmungen der Punkte I.1.7.1. (Höhe) und I.1.7.2. (Ausgestaltung) des Abschnitt I der Bebauungsvorschriften abweichende Ausführung gestatten:

A) Vorhandensein eines besonderen Schutzbedürfnisses vor folgenden Immissionen:

- Lärm (zu lärmintensiven Verkehrsflächen, z.B. frequentierten Parkplätzen, Kreuzungen; zu Sportanlagen)
- Blendung (z.B. durch den Straßenverkehr an Kreisverkehren)

B) Wenn straßenseitige Einfriedungen auf Liegenschaften der unmittelbaren Umgebung überwiegend einen Bestand aufweisen, der nicht den Bestimmungen der Punkte I.1.7.1. und I.1.7.2. entspricht: z.B. Einfriedungen in Form von Mauern oder Einfriedungen mit größeren Höhen.

Die Gesamthöhe darf in den Fällen A) oder B) je nach Erforderlichkeit bis zu 3 m betragen.

Der Lichteinfall auf Hauptfenster zulässiger Gebäude auf Nachbargrundstücken darf nicht beeinträchtigt werden.

Voraussetzungen:

Fall A):

- Die konkrete über das ortsübliche Maß hinausgehende Immission (Blendung, Lärm) ist schlüssig nachzuweisen
- Bei Ortsbildwirksamkeit: in Schutzzonen: positive Stellungnahme des Schutzzonengremiums, außerhalb von Schutzzonen: positives Ortsbildgutachten

Fall B)

- in Schutzzonen: positive Stellungnahme des Schutzzonengremiums
- außerhalb von Schutzzonen: positives Ortsbildgutachten

I.1.8. Kfz-Stellplätze (gilt nur im WOHNBAULAND)

ANMERKUNG: Bestimmung vorher Teil von Pkt. I.4.2.

Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden oder bei der Errichtung von Zubauten zu Wohngebäuden ist pro neu errichteter Wohneinheit folgende Anzahl an Stellplätzen für Personenkraftwagen auf der Liegenschaft zu errichten und dauerhaft zu erhalten:

- Bei Einfamilien-, Zweifamilien-, Doppel- und Reihenhäusern pro Wohneinheit mindestens 2,0 PKW-Stellplätze

- Bei Wohnhäusern ab 3 Wohnungen gilt folgender wohnungsbezogene Stellplatzschlüssel (PKW-Stellplätze pro Wohnung und Nettogrundfläche (NGF)):
 - Wohnungen bis 64,99 m² NGF: 1,3 Stellplätze
 - Wohnungen ab 65,00 m² bis 84,99 m² NGF: 1,5 Stellplätze
 - Wohnungen ab 85,00 m² NGF: 2,0 Stellplätze

Die für das Bauvorhaben ermittelte Anzahl an Stellplätze ist auf ganze Zahlen aufzurunden.

I.1.9. Grundstücksein- und ausfahrten (gilt nur im WOHNBAULAND)

ANMERKUNG: Bestimmung vorher Teil von Pkt. I.4.1.

I.1.9.1 Anzahl und Breite pro Grundstück

Für Ein- und Ausfahrten zu öffentlichen Verkehrsflächen (Gehsteigüberfahrten) gilt:

- Liegenschaftsbreite bis 20,00 m: max. Gesamtbreite 6,00 m
- Liegenschaft breiter als 20,00 m: 6,00 m + 1 weitere Einfahrt (max. 3,00 m breit) pro 10,00 m zusätzlicher Liegenschaftsbreite.
- Abstand zwischen Ein- und Ausfahrten: mindestens 5,00 m

Beispiele:

Liegenschaftsbreite 20,00 m: 2 Ein- bzw. Ausfahrten max. 6,00 (2x 3,00 m)

Liegenschaftsbreite 29,00 m: 2 Ein- bzw. Ausfahrten max. 6,00 (2x 3,00 m)

Liegenschaftsbreite 40,00 m: 2 Ein- bzw. Ausfahrten max. 6,00 (2x 3,00 m)

+ 2 weitere Ein- bzw. Ausfahrt mit jeweils max. 3,00 m

I.1.10. Nebengebäude (gilt nur im WOHNBAULAND)

Die mit Nebengebäuden, -teilen sowie oberirdischen baulichen Anlagen, deren Verwendung jener von Gebäuden gleicht bebaute Fläche darf auf einem Bauplatz folgende Werte nicht überschreiten:

- bis 500 m² Bauplatzfläche: 50 m²
- über 500 m² bis 1000 m² Bauplatzfläche: 10 % der Bauplatzfläche
- über 1000 m²: 100 m²

I.2. Pflege des Ortsbildes (Ortsbildgestaltung)

I.2.1. Sende- und Empfangseinrichtungen

Fernsehtennen sind, sofern keine zwingenden technischen Notwendigkeiten dagegen sprechen, unter Dach zu errichten. Der Standort von **Parabolantennen** („Satelliten-Antennen“) ist so zu wählen, dass diese Anlagen vom Straßenraum aus nicht einsehbar sind. Die Farbgestaltung des Parabolspiegels hat sich den dahinter liegenden Fassaden oder Dachflächen anzupassen. Bei Mehrfamilienhäusern ist eine Gemeinschaftsantenne vorzusehen.

I.2.2. **Betriebsaufschriften, Gewerbeschilder und Werbeeinrichtungen** sind im Bereich des Erdgeschoßes der jeweiligen Anlage für den dort ansässigen Betrieb gestattet.

~~I.2.3. Auf Außenwänden, Dächern und Dachaufbauten ist die Errichtung von Plakatwänden sowie die Aufstellung und die Anbringung von Werbeaufschriften verboten. Dies gilt auch für Dachflächen und Einfriedungen.~~

I.2.3. Die Errichtung von Plakatwänden oder die Anbringung von Planen, Netzen oder dgl. zu Werbezwecken ist auf Außenwänden, Dächern, Dachaufbauten und Einfriedungen verboten.

Ausgenommen sind:

Baustellenumschließungen während der Bautätigkeit, Plakatanschläge in maßvoller Form in Parkdecks, an Litfass-Säulen und Wartehäuschen. Zeitlich begrenzte Werbungen (z.B. für Vereine, Veranstaltungen) sind nur auf den hierfür zur Verfügung gestellten und genehmigten Flächen zulässig.

~~I.2.4. Plakatierungsflächen sind unzulässig, hiervon ausgenommen sind Baustellenumschließungen während der Bautätigkeit, Plakatanschläge in maßvoller Form in Parkdecks, an Litfass-Säulen und Wartehäuschen., sowie in den Widmungen Bauland-Betriebsgebiet und Grünland-Sportanlage. Zeitlich begrenzte Werbungen (z.B. für Vereine, Veranstaltungen) sind nur auf den hierfür zur Verfügung gestellten und genehmigten Flächen zulässig.~~

~~I.2.5.~~I.2.4. Das **Abstellen von Autowracks, Fahrzeugen** Eisenbahnwaggons, Kraftfahrzeugaufbauten, Mobilheimen oder Wohnwagen, Booten und dgl. ist nur auf dafür behördlich genehmigten Abstellplätzen oder in Garagen ~~oder nicht einsehbaren Innenhöfen~~ gestattet. Davon ausgenommen sind zeitlich begrenzte Baustelleneinrichtungen.

~~Das Abstellen von fahruntüchtigen~~Fahruntüchtige bzw. nicht zugelassenen Fahrzeugen (Havarien, Wracks u.ä.) oder Teile davon sowie, die Lagerung von Fahrzeugteilen und Sperrmüll auf Dauer ist auf Grundstücksteilen, die von der Straße einsehbar sind, nicht gestattet. dürfen nicht im Freien oder unter Flugdächern gelagert werden.

~~I.2.6.~~I.2.5. Bei **gekuppelter Bauungsweise** ist beim vorhandenen Baubestand an diesen so anzubauen, dass die Feuermauer der bestehenden Baulichkeit weitgehend abgedeckt wird. Gekuppelte Gebäude sollen nach Möglichkeit gleiche Traufenhöhe und Dachneigungen aufweisen. Die Ausführungsart hat einen architektonisch einheitlichen, geschlossenen Eindruck zu vermitteln.

~~I.2.7.~~**I.2.6.** Bei der Ausführung von Neu-, Zu- und Umbauten sind **Standorte für Müllgefäße** einzurichten, unauffällig in Art und Farbe auszuführen und gegen Einblick und Sonnenbestrahlung entsprechend abzuschirmen, sowie zum öffentlichen Gut hin abgeschlossen auszuführen.

~~I.2.8.~~**I.2.7.** Anlagen, wie **Verkaufsstände, Kioske, Transformatorgebäude, Verteilerkästen, Telefonzellen**, etc. werden nur zugelassen, wenn sie sich dem Ortsbild anpassen.

~~I.2.9.~~ Für die Umsetzung einer energiesparenden Bebauung darf die ausgeführte Gebäudehöhe gemäß der in der Plandarstellung ausgewiesenen Bauklasse, oder der ausgewiesenen Gebäudehöhe in Meter, für die Errichtung eines Pultdaches, an einer Gebäudeseite um 2,00 m überschritten werden.

~~I.3.~~ **Einfriedungen**

~~I.3.1.~~ Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen, Parks sowie entlang der seitlichen Grundgrenzen im vorderen Bauwies dürfen 1,80 m Höhe einschließlich eines Sockels nicht überschreiten und sind bei geneigtem Gelände den Geländeformen anzupassen. Ein Sockel muss an jeder Stelle mindestens 0,25 m über dem Gehsteigniveau liegen und darf im Mittel maximal 0,50 m hoch sein.

~~I.3.2.~~ Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen, Parks oder Grüngürtel sind zu gliedern (z.B. Sockel, Steher und Felder) und müssen in durchlässiger Ausführung errichtet werden.

Die Gliederung hat durch Materialwechsel und/oder Abbrücken von der Straßenfluchtlinie zu erfolgen; es dürfen keine Mauern errichtet werden. Die Zaunfelder müssen den überwiegenden Teil der Gesamtfrentlänge ausmachen und dürfen weder in dichter Form, noch bündig mit den Zaunpfeilern, errichtet werden.

Die Anbringung von Sichtschutzmatten, Planen, Netzen und dergleichen ist nicht zulässig. (Anmerkung: auch kein Maschendrahtzaun). Einfriedungen dürfen nicht mit Stacheldraht oder sonstigen gefährlichen Materialien ausgestattet werden. Anschlussböcke für Strom und Gasanschlüsse sind möglichst unauffällig in die Einfriedung zu integrieren. Bei einer Gesamthöhe der Einfriedungen von bis zu max. 1,30 m darf diese auch in undurchsichtiger Ausführung errichtet werden.

~~I.3.3.~~ Entlang der seitlichen und hinteren Grundgrenzen sind bauliche Anlagen mit einer Höhe bis zu max. 2,50 m zulässig, wenn der Lichteinfall auf mögliche Hauptfenster am Nachbargrundstück nicht beeinträchtigt wird. Diese sind der Geländeform anzupassen. Im vorderen Bauwies (Vorgarten) müssen bauliche Anlagen jedoch den unter Pkt. 3.1 und Pkt. 3.2 genannten Bestimmungen entsprechen.

~~I.3.4.~~ Bei Nichtherstellung einer Einfriedung gegen das öffentliche Gut ist zumindest die Abgrenzung des Grundstückes gegen dasselbe mittels einer Randleiste (Beton oder Naturstein) auszuführen. Eventuelle Niveauunterschiede sind auf Eigengrund abzuböschern.

~~I.3.5. Straßenseitige Stützmauern sind höhenmäßig durch begrünte Böschungen niedrig zu halten, wobei eine Höhe von 1,20 m nicht überschritten werden darf. Bei größeren natürlichen Geländestufen kann eine Überschreitung dieser Höhe bewilligt werden.~~

~~I.4. Kfz-Stellplätze~~

~~I.4.1. In den Widmungskategorien Bauland Wohngebiet, Bauland Kerngebiet und Bauland Agrargebiet darf für jede Liegenschaft bis zu einer Breite von 20 m die Gesamtbreite der Ein- bzw. Ausfahrten (Gehsteigüberfahrten) zum angrenzenden öffentlichen Straßenraum höchstens 6,00 m betragen. Für jeweils weitere vollendete 10 m Frontlänge ist eine weitere Ein- bzw. Ausfahrt (Gehsteigüberfahrt) mit max. 3,00 m zulässig. Zwischen Ein- bzw. Ausfahrten müssen mindestens 5,00 m vorhanden sein.~~

~~An der Grenze zum öffentlichen Gut sind geeignete Maßnahmen zur Sammlung und Ableitung von Regenwässern (z.B. Einbau eines durchgehenden Rigoles) zu setzen.~~

~~I.4.2. Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden oder bei der Errichtung von Zubauten zu Wohngebäuden ist pro neu errichteter Wohneinheit folgende Anzahl von Stellplätzen für Personenkraftwagen auf der Liegenschaft zu errichten und dauerhaft zu erhalten:~~

- ~~a) Bei Einfamilien-, Zweifamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sind pro Wohneinheit mind. 2,0 PKW-Stellplätze zu errichten.~~
- ~~b) Bei Kleinwohnhäusern, Mehrfamilienwohnhäusern und Geschößwohnbauten sind pro Wohneinheit mind. 1,5 PKW-Stellplätze zu errichten. Dies gilt nicht auf den Grundstücken .74, .75, .76, .77, 153/1, 154/2, 152, 155, sowie .238/3 und 538/1 der KG Vöslau.~~

~~Die dadurch ermittelte Anzahl der Stellplätze für das Bauvorhaben ist auf ganze Zahlen aufzurunden.~~

ANMERKUNG: Abschnitt II: Bebauungsvorschriften für Bauten im Grünland wurde in Abschnitt IV verschoben, der bisherige Abschnitt III: Bebauungsvorschriften für Schutzzonen wird daher fortlaufend als Abschnitt II nummeriert.

II. Abschnitt: Bebauungsvorschriften für Schutzzonen

Gemäß § 30 Abs. 2 Z 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 i.d.g.F. dürfen im Bebauungsplan für das Bauland Regelungen über Schutzzonen für einen baukünstlerisch oder historisch erhaltungswürdigen Baubestand getroffen werden. Zielsetzung dieser Regelung ist es dem drohenden Verlust stadt- und ortsbildprägender Bausubstanz entgegen zu wirken. Die Abgrenzung erfolgte hierbei in enger Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt, dem Amt der NÖ Landesregierung sowie in mehreren Bürgerinformationsveranstaltungen.

A) Der Geltungsbereich dieser Vorschriften deckt sich mit den im Bebauungsplan ausgewiesenen **Schutzzonenbereichen**

- „Ortskern Bad Vöslau“ (OK.../VÖ),
- „Ortskern Gainfarn“ (OK.../GA),

- „Ortskern Großbau (OK.../GR“,
- „Villenviertel Bad Vöslau" (V.../BV),
- „Dörfliche Struktur Gainfarn (DS.../GA)“.

B) Den Schutzzonenbereichen – sie enthalten ein oder mehrere Grundstücke – sind Schutzzonenkategorien von 01-05 zugeordnet:

- 01 „Schutzzone mit Objekten unter Denkmalschutz“,
- 02 „Schutzzone mit schutzwürdigen Objekten“,
- 03 „ Schutzzone mit ensembledeutenden Objekten“,
- 04 „Schutzzone mit dörflichem Charakter“,
- 05 „Pufferzone“.

Beispiel: OK01/GA/170: „Ortskern – „Schutzzone mit Objekten unter Denkmalschutz“ / Gainfarn /fortlaufende Nummer 170 (Schloss Gainfarn).

C) Um sicherzustellen, dass Bauvorhaben nach § 14 oder § 15 NÖ Bauordnung 2014 bestmöglich im Sinne der einzelnen Schutzzonenkategorien umgesetzt werden, wird von der Stadtgemeinde Bad Vöslau ein Schutzzonengremium bzw. ein Gestaltungsbeirat eingesetzt. Die Baubehörde kann bei Bauvorhaben nach § 14 oder § 15 das Schutzzonengremium bzw. den Gestaltungsbeirat um Abgabe von Stellungnahmen bzw. Erstellung von Gutachten ersuchen.

D) Schutzzonengremium

Das Schutzzonengremium setzt sich wie folgt zusammen:

- Architekt(in) als Ortsbildsachverständige(r) – nicht in der Gemeinde planend tätig
- Sachverständige(r) für Denkmalschutz (Vertreter des Bundesdenkmalamtes)

Aufgaben: Beratung von Bauwerbern, Planverfassern zu Bauprojekten in den Schutzzonen, Abgabe von Stellungnahmen/Erstellen von Gutachten zu eingereichten Bauvorhaben auf Ersuchen der Baubehörde

Nominierung der Architekten oder Architektinnen für das Schutzzonengremium:

Es wird ein Architekt(inn)enpool mit mind. 3 unabhängigen nicht in der Stadtgemeinde Bad Vöslau tätigen Architekt(inn)en erstellt. Die Nominierung erfolgt durch mehrheitliche Empfehlung nach Beratung im Bau- und Raumordnungsausschuss durch den Stadtrat als Baubehörde II. Instanz. Dieser Gutachterpool wird auf drei Jahre bestellt. Ein(e) bereits bestellte(r) Architekt(in) kann max. zwei Mal wiederbestellt werden.

E) Gestaltungsbeirat

Der Gestaltungsbeirat (als erweitertes Gremium) setzt sich aus den Mitgliedern des Schutzzonengremiums, ergänzt um die folgend angeführten weiteren Mitglieder zusammen:

- Sachverständige(r) für Raumplanung (Ortsplaner Stadtgemeinde Bad Vöslau)
- Architekt(in) – nicht in der Gemeinde planend tätig

Der Baustadtrat der Stadtgemeinde Bad Vöslau ist im Gestaltungsbeirat Auskunftsperson.

Aufgaben: Beratung von Bauwerbern, Planverfassern zu Bauprojekten in den Schutzzonen, Abgabe von Stellungnahmen/Erstellen von Gutachten zu Bauvorhaben mit besonderem öffentlichen Interesse (auch außerhalb der Schutzzonen), auf Ersuchen der Baubehörde

Die Auswahl der Architektin/des Architekten erfolgt aus dem Architekt(inn)enpool (siehe Punkt D) Schutzzonengremium).

F) Prüfauftrag Schutzzonengremium bzw. Gestaltungsbeirat

Das Schutzzonengremium bzw. der Gestaltungsbeirat hat zu prüfen, ob sich die vorgesehenen Maßnahmen hinsichtlich Bebauungsdichte, Volumen, Gebäudehöhe und Geschoßanzahl (nur in der Schutzzonenkategorien 1 – 3) und Proportionen der Baukörper, Fassadengestaltung, Konstruktionsdimensionierung, Material, Proportion und Unterteilung der Fenster, Türen und Tore sowie Form, Deckungsmaterial und Aufbauten von Dächern in die charakteristische Struktur des Stadtbilds, der Schutzzone und des Objekts einfügen. Auch Grünräume und historische Gartenanlagen sind vom Prüfauftrag umfasst und bei der Beurteilung zu berücksichtigen.

~~Im Falle von Neu-, Zu- oder Umbauten kann ein „Schutzzonengutachten“ seitens der Baubehörde eingeholt werden, worin geprüft wird, ob sich die vorgesehenen Maßnahmen hinsichtlich Bebauungsdichte, Volumen und Proportionen der Baukörper, Fassadengestaltung, Konstruktionsdimensionierung, Material, Proportion und Unterteilung der Fenster, Türen und Tore sowie Form, Deckungsmaterial und Aufbauten von Dächern in die charakteristische Struktur des Stadtbilds, der Schutzzone und des Objekts harmonisch einfügen.~~

~~In Schutzzonen können weiters zur Begutachtung von Ansuchen und Bewilligung von Bauvorhaben der Verfasser des Bebauungsplanes und das Bundesdenkmalamt beigezogen werden.~~

II.1. Allgemeine Bebauungsvorschriften für alle Schutzzonen

Für jene Teile des Stadtgebietes, welche im Bebauungsplan als „Schutzzone“ ausgewiesen sind, gelten ergänzend bzw. abweichend zu den „Allgemeinen Bauvorschriften“ nachstehende Festlegungen.

II.1.1. Fassaden und Dächer

Fassaden und Fassadendekorationen sowie Dächer einschließlich Dachrinnen und Ablaufrohre müssen sich bei Neu-, Zu oder Umbauten in die charakteristische Struktur des Stadtbildes, der Schutzzone und des Objektes harmonisch einfügen.

Die Gliederung, Fassadenfarben und Anstrichsystem der Fassaden sind im Einvernehmen mit der Baubehörde zu wählen. Mineralische Anstrichsysteme sind zu bevorzugen. Grundsätzlich ist in den Schutzzone die farbliche Gestaltung und Gliederung der Fassaden in der ausgewogenen Vielfalt zu erhalten. Bei der Ausbildung von Fassaden von Neu- und Zubauten ist auf die Gestaltungscharakteristik von Fassaden des schützenswerten Bestandes Bezug zu nehmen.

An von Straßen einsehbaren Fassaden sichtbar geführte Leitungen (Zu- und Abwasserleitungen, Stromleitungen, Antennenleitungen, etc.) sind nicht zulässig. ~~Die Errichtung von im öffentlichen Straßenraum sichtbaren Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nur mit einem positiven Schutzzonegutachten zulässig.~~

Höhensprünge aufgrund unterschiedlicher Höhen benachbarter Gebäude („Feuermauern“) sind möglichst gering zu halten.

II.1.2. Fenster, Türen und Tore

Die Konstruktionsdimensionierung und das Material sowie die Proportionen und Unterteilung von Fenstern, Türen und Toren müssen sich bei Neu-, Zu- und Umbauten in die charakteristische Struktur des Stadtbildes, der Schutzzone und des Objektes harmonisch einfügen.

Schaufenster und Geschäftsportale haben in einer dem charakteristischen Stadtbild, dem Gebäude und seiner Umgebung entsprechenden Art und Proportion ausgebildet zu sein. Die Dimensionierung der Fensterflächen hat derart zu erfolgen, dass die tragende Funktion der Außenmauern jedenfalls klar erkennbar bleibt.

~~Jede Liegenschaft darf, ausgenommen in begründeten Einzelfällen (z.B. Grundstückszusammenlegungen), nicht mehr als eine Ein- bzw. Ausfahrt zum angrenzenden öffentlichen Straßenraum aufweisen.~~

II.1.3. Erhaltenswürdige Innenhöfe

ANMERKUNG: Bestimmung vorher Teil von Pkt. III.1.8.

Das charakteristische Gepräge von in der Schutzzone liegenden Höfen ist zu erhalten. Arkaden, Lauben, Treppen, Überdachungen, Tore, Einfahrten und Brunnen sowie andere baukünstlerische oder handwerklich wertvolle Bauteile dürfen durch Zu-, Um- oder Neubauten in ihrer Wirkung nicht beeinträchtigt werden. Die Anordnung von KFZ-Stellplätzen in Innenhöfen ist ~~nicht~~ nur in Ausnahmefällen gestattet.

II.1.4. Vorgärten

ANMERKUNG: Bestimmung vorher Teil von Pkt. III.1.6.

Vorgärten sind gärtnerisch auszugestalten- und grundsätzlich von einer Bebauung frei zu halten. Die Anordnung von KFZ-Stellplätzen, Carports oder anderen baulichen Anlagen ist im vorderen Bauwich daher nur in Ausnahmefällen gestattet.

II.1.5. **Einfriedungen und Grundstücksein- und ausfahrten**

ANMERKUNG: Bestimmung vorher Teil von Pkt. III.1.7.

Einfriedungen gegen das öffentliche Gut sind verpflichtend ~~jedenfalls~~ herzustellen. Hinsichtlich der Höhe und der Ausgestaltung ~~des Materials etc.~~ dieser Einfriedungen gelten die Bestimmungen des I. Abschnittes „Allgemeine Bebauungsvorschriften“ Pkt. I.1.7. sinngemäß und sind dem Ortsbild bzw. der Epoche der Bebauung anzupassen. Abweichend von Punkt I.1.9. darf jede Liegenschaft, ausgenommen in begründeten Einzelfällen (z.B. Grundstückszusammenlegungen), nur eine Ein- bzw. Ausfahrt zu öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen.

~~II.1.6. **Antennen**~~

~~Sende- und Empfangsanlagen jeglicher Art dürfen nicht im öffentlichen Raum sichtbar und erkennbar errichtet werden.~~

II.1.6. Technische Anlagen

Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und andere technische Einrichtungen am Dach sind auf vom öffentlichen Raum einsehbaren Bauteilen nur dann zulässig, wenn sie das Ortsbild nicht negativ beeinflussen.

Sende- und Empfangsanlagen jeglicher Art sind so zu errichten, dass sie vom öffentlichen Raum nicht eingesehen werden können bzw. das Ortsbild nicht stören.

Parabolantennen sind farblich generell auf den Hintergrund abzustimmen.

Haustechnikanlagen (Klimaanlagen, Filteraufsätze bzw. -kästen, Lüftungsöffnungen,...) müssen sich in ihrer Ausformung und in ihrer Gestaltung ortsbildgerecht in den Umgebungsbereich integrieren.

Anschlussböcke für Versorgungsleitungen für Strom, Gas, Telekabel und dgl. sind in die Einfriedungs- oder Fassadenflächen entsprechend zu integrieren, wobei auf vorhandene Zierelemente im Hinblick auf die Positionierung Rücksicht zu nehmen ist. Sie sind flächenbündig und farblich angepasst auszuführen.

Zur Beurteilung der oben angeführten Punkte kann das Baumt auch eine Stellungnahme eines Sachverständigen für Denkmalschutz einholen.

II.1.7. **Beleuchtung**

ANMERKUNG: Bestimmung vorher Teil von Pkt. III.1.4.

Die Beleuchtung von und an Gebäuden sowie von öffentlichen und privaten Flächen hat auf eine Weise zu erfolgen, die das Erscheinungsbild des Bauwerks und die Nutzbarkeit des öffentlichen Raumes nicht beeinträchtigt.

II.1.8. **Betriebsaufschriften, Gewerbeschilder und Werbeeinrichtungen**

ANMERKUNG: Bestimmung vorher Teil von Pkt. III.1.5.

Betriebsaufschriften, Gewerbeschilder und Werbeeinrichtungen dürfen keine architektonischen Zierglieder der Fassade sowie keine Tür-, Tor- und Fensterlaibungen oder Umrandungen verdecken oder beeinträchtigen.

Ankündigungen zu Reklamezwecken und Geschäftsaufschriften auf Fassaden müssen so angebracht werden, dass sie sich in Form, Farbe, Größe und Umfang harmonisch in das Gesamtbild der Fassade und der unmittelbaren Umgebung einfügen und sie in ihrer Charakteristik nicht beeinträchtigen. Leuchtkästen sowie dynamische Werbeeinrichtungen sind an Fassaden grundsätzlich verboten.

Die Verwendung von Leucht- bzw. besonders grellen Farben sowie von frei sichtbaren Leuchtstoffröhren ist ebenso unzulässig wie die Anbringung von Werbeeinrichtungen auf Dächern oder an Fassadenflächen und Fenstern der Obergeschoße. Das teilweise oder völlige Verkleben von Fenstern und Auslagen mit Plakaten und Preisankündigungen ist verboten.

Schaukästen, Vitrinen und Litfaßsäulen im öffentlichen Raum sind nur insoweit zulässig, als sie sich nach Anzahl, Ausmaß, Form und Anordnung harmonisch in das Stadtbild einfügen. Sinngemäß gilt dies auch für Warenausräumungen, fixe Zeitungsverkaufseinrichtungen, Dauerplakatständer oder ähnlichem.

Die Errichtung von großflächigen Plakattafeln an Einfriedungen ist innerhalb der gesamten Schutzzone grundsätzlich verboten. Ausnahme hierzu bilden Baustelleneinfriedungen, an denen die Anbringung von Plakattafeln zeitlich befristet gewährt werden kann.

Im Haltestellenbereich öffentlicher Verkehrsmittel kann die Errichtung von hinterleuchteten Werbeeinrichtungen gestattet werden.

II.1.9. Gerätehütten, Gewächshäuser und Carports

Diese Bauwerke müssen sich – sofern sie von öffentlich zugänglichen Orten einsehbar sind – in die charakteristische Struktur und die Erscheinung der Schutzzone sowie des Baubestandes der betroffenen Liegenschaft einfügen.

Zur Beurteilung kann das Baumt auch eine Stellungnahme eines Sachverständigen für Denkmalschutz einholen.

II.2. **Zusätzliche Bebauungsvorschriften für die **Schutzzonebereiche** Schutzzonekategorien 01 bis 05 „Ortskern Bad Vöslau“, „Ortskern Gainfarn“, „Ortskern Großau“, „Villenviertel Bad Vöslau“, „Dörfliche Struktur Gainfarn“**

II.2.1. **Kategorie 01:** „Schutzzone mit Objekten unter Denkmalschutz“ (in der Plandarstellung als OK01/VÖ/_, OK01/GA/_, OK01/GR/_, V01/VÖ/_, DS01/GA/_ gekennzeichnet):

II.2.1.1 Es gelten die „Allgemeinen Bebauungsvorschriften für Schutzzonen“ soweit seitens des Bundesdenkmalamtes keine davon abweichenden Festlegungen getroffen werden.

II.2.1.2. Sonderbebauungshöhe h1: siehe Abschnitt VII, Punkt VII.1.2.

II.2.1.3. Für alle nach § 14 bzw. § 15 NÖ BO 2014 anzeige- und bewilligungspflichtige Bauvorhaben (ausgenommen: Punkt II.1.6. und Punkt II.1.9.) sind „Schutzzonengutachten“ einzuholen.

Anmerkung: Zusätzlich zur baubehördlichen Bewilligung der Baumaßnahmen ist auch eine Bewilligung durch das Bundesdenkmalamt zu erwirken.

II.2.2. **Kategorie 02:** „Schutzzone mit schutzwürdigen Objekten“ (~~in der Plandarstellung als OK02/VÖ/_, OK02/GA/_, OK02/GR/_, V02/VÖ/_, DS02/GA/_ gekennzeichnet~~):

II.2.2.1. Es gelten die „Allgemeinen Bebauungsvorschriften für Schutzzonen“.

II.2.2.2. Der Abbruch von Gebäuden (-teilen) ist unzulässig.

II.2.2.3. Sonderbebauungshöhe h2: siehe Abschnitt VII, Punkt VII.1.3.

II.2.2.4. Für alle nach § 14 bzw. § 15 NÖ BO 2014 anzeige- und bewilligungspflichtige Bauvorhaben (ausgenommen: Punkt II.1.6. und Punkt II.1.9.) sind „Schutzzonengutachten“ einzuholen.

II.2.3. **Kategorie 03:** „Schutzzone mit ensemblebedeutsamen Objekten“ (~~in der Plandarstellung als OK03/VÖ/_, OK03/GA/_, OK03/GR/_, V03/VÖ/_, DS03/GA/_ gekennzeichnet~~):

II.2.3.1. Es gelten die „Allgemeinen Bebauungsvorschriften für Schutzzonen“.

II.2.3.2. ~~Straßenseitige Fassaden sind grundsätzlich in ihrer Erscheinungsform wiederherzustellen bzw. zu erhalten.~~ Straßenseitige Fassaden und Dächer sind grundsätzlich zu erhalten bzw. in ihrer äußeren Gestaltungscharakteristik, d.h. in ihrer prägenden Kubatur und Struktur, wieder herzustellen. Das äußere Erscheinungsbild hat in jedem Fall auf das umgebende Ensemble Bedacht zu nehmen. Hiervon kann nur bei Freigabe durch ein „Schutzzonengutachten“ abgewichen werden.

II.2.3.3. Sonderbebauungshöhe h3: siehe Abschnitt VII, Punkt VII.1.4.

II.2.3.4. Für alle nach § 14 NÖ BO 2014 bewilligungspflichtige Bauvorhaben sind „Schutzzonengutachten“ einzuholen.

II.2.4. **Kategorie 04:** „Schutzzone mit dörflichem Charakter“ (~~in der Plandarstellung als OK04/VÖ/_, OK04/GA/_, OK04/GR/_, V04/VÖ/_, DS04/GA/_ gekennzeichnet~~):

II.2.4.1. Es gelten die „Allgemeinen Bebauungsvorschriften für Schutzzonen“.

II.2.4.2. Bei Neu-, Zu- und Umbauten ist hinsichtlich Kubatur und Gestaltung auf die harmonische Einfügung in die Umgebung Bedacht zu nehmen.

II.2.5. **Kategorie 05: „Pufferzone“** (in der Plandarstellung als ~~OK05/VÖ/_~~, ~~OK05/GA/_~~, ~~OK05/GR/_~~, ~~V05/VÖ/_~~, ~~DS05/GA/_~~ gekennzeichnet): Es gelten die „Allgemeinen Bebauungsbestimmungen für Schutzzonen“.

Die maximale Anzahl der Hauptgeschosse in der festgelegten Bauklasse wird auf die der Bauklassenzahl beschränkt.

(Beispiel: Bauklasse II bedeutet maximal 2 Hauptgeschosse bei maximal 8,00m Traufenhöhe.)

II.2.5.1. Es gelten die „Allgemeinen Bauvorschriften für Schutzzonen“.

II.2.5.2. Bei Neu-, Zu- und Umbauten ist hinsichtlich Kubatur und Gestaltung auf die harmonische Einfügung in die Umgebung Bedacht zu nehmen.

III. Abschnitt: Bauvorschriften für Bauten in Betriebsgebieten

ANMERKUNG: Bestimmungen vorher Teil von Abschnitt VI.

Für jene Teile des Stadtgebietes, welche im Bebauungsplan als „Bauland-Betriebsgebiet“ ausgewiesen sind, gelten ergänzend bzw. abweichend zu den Bestimmungen des Abschnitts I, Punkt I.1.1 – I.1.5 nachstehende Festlegungen.

III.1. Allgemeine Vorschriften für alle Bauland-Betriebsgebiete

III.1.1. Einfriedungen

III.1.1.1 Es gelten die Bestimmungen von Abschnitt I, Pkt. I.1.7.1 und I.1.7.2

III.1.1.2 Anschlussböcke für Strom- und Gasanschlüsse sind möglichst unauffällig in die Einfriedung zu integrieren.

~~Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen, Parks oder Grüngürtel sind zu gliedern (z.B. Sockel, Steher und Felder) und müssen in durchlässiger Ausführung errichtet werden.~~

~~Die Gliederung hat durch Materialwechsel und/oder Abrücken von der Straßenfluchtlinie zu erfolgen; es dürfen keine Mauern errichtet werden. Die Zaunfelder müssen den überwiegenden Teil der Gesamtlänge ausmachen und dürfen weder in dichter Form, noch bündig mit den Zaunfeilern, errichtet werden. Für die Zaunfelder sind Maschendrahtzäune nicht zulässig.~~

~~Die Anbringung von Sichtschutzmatten, Planen, Netzen und dergleichen ist nicht zulässig. Einfriedungen dürfen nicht mit Stacheldraht oder sonstigen gefährlichen Materialien ausgestattet werden. Anschlussböcke für Strom- und Gasanschlüsse sind möglichst unauffällig in die Einfriedung zu integrieren. Bei einer Gesamthöhe der Einfriedungen von bis zu max. 1,30 m darf diese auch in undurchsichtiger Ausführung errichtet werden.~~

III.1.2. Grundstücksein- und ausfahrten

Für jede Liegenschaft bis zu einer Breite von 20,00 m darf die Gesamtbreite der Ein- bzw. Ausfahrten (Gehsteigüberfahrten) zum angrenzenden öffentlichen Straßenraum höchstens 12,00 m betragen. Für jeweils weitere vollendete 10,00 m Frontlänge ist eine weitere Ein- bzw. Ausfahrt (Gehsteigüberfahrt) mit max. 3,00 m zulässig.

III.1.3. Plakatflächen

In der Widmung „Bauland-Betriebsgebiet“ sind Plakatflächen einmalig je Grundstück zulässig. Sie bedürfen aber einer Bewilligung der Konstruktion und der Gestaltung.

- a) Plakatflächen an Gebäuden sind an straßenseitigen Fassaden (innerhalb der ausgeführten Gebäudefassade) in einer Größe von max. 5,00 x 2,50 m zulässig.
- b) Freistehende Plakatflächen am Grundstück sind in einer Größe von max. 5,00 x 2,50 m zulässig.
- c) Im Bereich der ÖBB-Bahntrasse sind an straßenseitigen Einfriedungen Plakatflächen in einer Größe von max. 150 m² bei einer Oberkante von max. 4,00 m zulässig.

d) Zulässig sind Plakatierungen auf Baustellenumschließungen während der Bautätigkeit, an Litfaß-Säulen und Wartehäuschen. Zeitlich begrenzte Werbungen (z.B. für Vereine, Veranstaltungen) sind nur auf den dafür zur Verfügung gestellten und genehmigten Flächen zulässig.

III.2. **Zusätzliche Bebauungsvorschriften für das Betriebsgebiet „Bad Vöslau Nord - Grazer Straße“ und das Betriebsgebiet „Bad Vöslau Ost - Wiener Straße“**

III.2.1. **Flächenverbrauch / Boden**

Zur Minimierung der versiegelten Flächen im Betriebsgebiet dürfen nur max. 75 % der im Bauland liegenden Grundstücksfläche versiegelt werden (Versiegelungsgrad). Der Einsatz von versickerungsfähigen Belägen (Rasengittersteine) für die internen Erschließungen wird empfohlen. Die Versickerung der Regenwässer hat auf Eigengrund zu erfolgen (Regenwassermanagement). Die Nutzung des Bodenaushubs (Humus, etc.) vor Ort wird empfohlen.

IV. Abschnitt: Bebauungsvorschriften für Bauten im Grünland

ANMERKUNG: Bestimmungen vorher Teil von Abschnitt II.

Bei der Errichtung von ~~Baulichkeiten und Anlagen~~ Bauwerken im Grünland ist auf eine störungsfreie und möglichst unauffällige Einfügung in die Landschaft, sowie auf den Schutz des eventuell vorhandenen Baumbestandes Bedacht zu nehmen.

III.2.2.IV.1.1. Bebauungshöhe

Im Grünland gilt die **Bauklasse I** (höchstzulässige Bebauungshöhe: 5,00 m).

Ausnahmen sind möglich:

- für landwirtschaftliche Bauwerke (Scheunen, Silos) in Bezug auf die Bebauungshöhe
- bei der Erweiterung oder der Wiedererrichtung (§ 20 Abs. 5 Z 4 NÖ ROG 2014 – Zerstörung durch Elementarereignisse) von **erhaltenswerten Gebäuden im Grünland** in Bezug auf die Bebauungshöhe und die Geschoßanzahl entsprechend dem Bestand

Die o. a. Bestimmungen (I. Abschnitt) sind auch sinngemäß für Bauwerke im Grünland auszulegen und anzuwenden.

III.2.3.IV.1.2. Kfz-Stellplätze

IV.1.2.1. Das Abstellen von Kraftfahrzeugen (PKW, LKW, Traktoren, etc.) und die Verwendung von Grundstücken für Lagerungen ist ausschließlich auf Liegenschaften von landwirtschaftlichen Betrieben, sowie auf Liegenschaften mit dem Widmungszweck Hofstelle (Gho), Gärtnerei (Gg) und erhaltenswertes Gebäude (Geb), im Rahmen der widmungskonformen gesetzlichen Nutzung, gestattet.

IV.1.2.2. Das Abstellen von fahruntüchtigen Fahrzeugen (Havarien, Wracks u.ä.) ist verboten.

IV.1.2.3. Bei der Errichtung oder Vergrößerung der Anzahl von Wohnungen in Gebäuden mit den Widmungen Grünland-Hofstelle (Gho) oder Grünland-erhaltenswertes Gebäude (Geb) sind Kfz-Stellplätze zu errichten. Es gelten die Bestimmungen von Punkt I.1.8.

Gebäude im Grünland dürfen nur ein Hauptgeschoß aufweisen. Ausnahmen für Bauten, welche die Höhen, die der der Bauklasse I entsprechen, überschreiten (Scheunen, Silos u.ä.) sind erlaubt.

III.2.4.IV.1.3. Einfriedungen

IV.1.3.1. Es gelten die Bestimmungen von Pkt. I.1.7.1. und Pkt. I.1.7.2.

IV.1.3.2. Ausnahmen

Bei Grundstücken mit den Widmungszwecken Kleingartengebiet (Gkg), Hofstelle (Gho), Gärtnerei (Gg) und erhaltenswerte Gebäude (Geb) kann die Baubehörde eine von den Bestimmungen der Punkte I.1.7.1. (Höhe) und I.1.7.2. (Ausgestaltung) des Abschnitts I der Bebauungsvorschriften, abweichende Ausführung gestatten, wenn ein besonderes Schutzbedürfnis vorliegt.

Die Gesamthöhe kann je nach Erforderlichkeit bis zu 3 m betragen.

~~III.2.5.~~IV.1.4. Das Aufstellen von Werbeanlagen, transportablen Anlagen (Mobilheime, Container etc.) sowie ~~das Abstellen von Kraftfahrzeugen (PKW, LKW, Traktoren, etc.) bzw. die Errichtung von Werbeanlagen~~ oder Wohnwägen ist im Grünland generell verboten. Ausnahmen sind bei Liegenschaften mit, ausgenommen sind die Eigentümer von landwirtschaftlichen Betrieben und von erhaltenswürdigen Gebäuden (Geb) im Rahmen der widmungskonformen gesetzlichen Nutzung, möglich.

In der Widmung Grünland Sportanlage (Gsp) sind dem Widmungszweck entsprechende Plakatschläge in maßvoller Form gestattet.

~~III.2.6.~~IV.1.5. Bei Grünlandbereichen, welche unmittelbar an Baulandflächen angrenzen, ist die Errichtung von Einfriedungen nur als Einfachzaun (z.B. Maschendrahtzaun) mit Einzelstehern zulässig; die Errichtung von Einfriedungssockeln ist nicht zulässig.

V. Abschnitt: Bebauungsvorschriften für Bauten auf Verkehrsflächen

Bei der Errichtung von Bauwerken auf Verkehrsflächen ist auf eine störungsfreie und möglichst unauffällige Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild Bedacht zu nehmen.

V.1. Bei der Errichtung von Bauwerken zum Abstellen von Kraftfahrzeugen auf Gst.Nr. 1/1, KG Vöslau sind diese so auszuführen, dass zusätzliche Störungen durch Lärm, Staub und Licht möglichst vermieden werden. Hierbei sind insbesondere

- o die Gebäudedächer zu begrünen Die Dächer können auch für die Errichtung von Photovoltaikanlagen herangezogen werden.
- o die Fassadenflächen, insbesondere in Richtung angrenzender Wohngebäude sowie öffentlich zugänglicher bzw. einsehbarer Bereiche zu begrünen und die Begrünungsmaßnahmen zu erhalten.
- o die Baukörper hinsichtlich Struktur und Ausführung so auszugestalten, dass etwaige Emissionen (Schall, Staub, Licht), insbesondere in Richtung angrenzender Wohngebäude, hintangehalten werden können.

IV.VI. Abschnitt: Freiflächen

Für die in der Plandarstellung ausgewiesenen Freiflächen ist folgende Ausgestaltung vorzusehen:

IV.1.VI.1. Allgemeine Vorschriften für alle Freiflächen

IV.1.1.VI.1.1. Die Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes ist verboten.

~~IV.1.2.~~VI.1.2. Es dürfen keine KFZ-Abstellplätze errichtet werden.

~~IV.2.~~VI.2. **Spezielle Vorschriften für die Freiflächen**

- F1 Die Freifläche ist gärtnerisch auszugestalten. Eine allfällige Bepflanzung hat mit standortheimischen Sträuchern und Gehölzen zu erfolgen.
- F2 Die Freifläche ist in ihrem Charakter insbesondere auch im historischen Konnex mit der Bebauung inklusive ihrer etwaig vorhandenen historische Gestaltungselemente (z.B. Wegeführung, gartenarchitektonische Elemente, Wasserflächen u.a.) zu erhalten. Weiters kann bei Bauführungen auf Grundstücken, die zumindest teilweise Freiflächen der Type F2 aufweisen, ein Schutzzonengutachten eingeholt werden.
- F3 Die Freifläche ist in ihrer Funktion als Sport- und Erholungsfläche zu erhalten.
- F4 Die Freifläche ist in ihrem Charakter, auch im historischen Kontext mit der Bebauung, gärtnerisch auszugestalten; Freitreppen sind zulässig.

~~V.~~VII. **Abschnitt: Planzeichenergänzungen**

~~V.1.1.~~ **Sonderbebauungsweise „s“**

~~Anmerkung: Mit dem neuen NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (gültig ab 01.02.2015) entfällt die Bauungsweise „s“. Bis zu einer allfälligen Neufestlegung gilt für diese Bereiche: Für bebaute Grundstücke ist die Bauungsweise aufgrund der bestehenden Hauptgebäude gemäß § 31 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 festzulegen; für unbebaute Grundstücke ist die Bauungsweise gemäß § 54 NÖ Bauordnung 2014 zu ermitteln.~~

~~V.1.2.~~VII.1.1. **Bauklasse „I*“**

~~Für Bereiche mit der Bauklasse „I*“ beträgt die höchstzulässige Gebäudehöhe h (siehe Abb. § 53a NÖ Bauordnung 2014) Gebäudehöhe 5,00 Meter entsprechend der Bauklasse I. Diese darf in Hanglage an der talseitigen Gebäudefront sowie an den seitlichen Gebäudefronten überschritten werden, wobei sich die zulässige Überschreitung aus der bestehenden Hangneigung – Höhendifferenz der Hangneigung zwischen berg- und talseitiger Gebäudefront - ergibt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt an der talseitigen Gebäudefront 7,50 Meter und an den seitlichen Gebäudefronten 6,00 Meter. Talseitige Giebelfronten dürfen eine Gebäudehöhe von 9,00 Meter nicht überschreiten.~~

Bei bergseitigen Giebelfronten ist die Bauungshöhe h von max. 5,00 m einzuhalten.

Seitliche Gebäudefronten dürfen an den seitlichen Begrenzungen bergseitig eine Bauungshöhe h von 5,00 m und talseitig eine Bauungshöhe h von 7,50 m nicht überschreiten. Die Flächen der Gebäudefronten - deren unter Begrenzung das Bezugsniveau und deren obere Begrenzung die geradlinige Verbindung der Traufen- bzw. Randpunkte der Gebäudefront bildet - darf eine mittlere Höhe von 6,25 m nicht überschreiten (Abb. 5).

Bei talseitigen Giebelfronten dürfen ist die Bebauungshöhe h von max. 7,50 m einhalten. Die mittlere Höhe der Gebäudefronten darf bei Anwendung des § 53a 9,00m nicht überschreiten (Abb. 6).

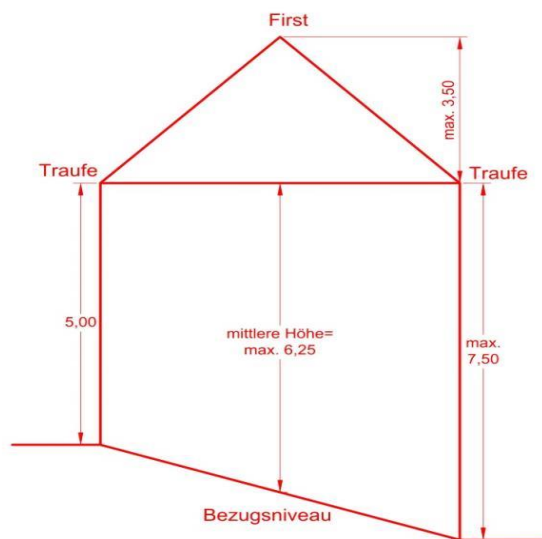


Abb. 5.: Seitliche Gebäudefront

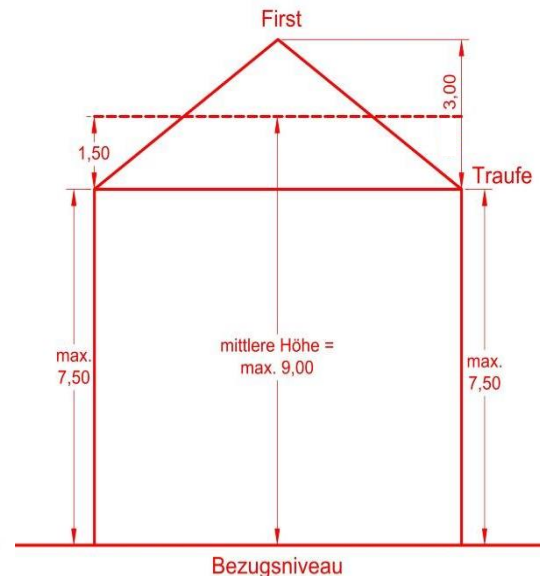


Abb. 6.: Talseitige Giebelfront

V.1.3. Sonderbebauungshöhe „+“

~~In „Siedlungen mit ökologischem und energiesparendem Charakter“ (siehe nachstehende Definition) darf die festgelegte maximal zulässige Gebäudehöhe im Falle der Errichtung eines Flachdaches um einen Meter überschritten werden. Als „Siedlung mit ökologischem und energiesparendem Charakter“ wird dabei eine Siedlung in einem zusammenhängenden Gebiet mit einer Mindestgröße von 10.000 m², welche ein ökologisches Konzept zur Energieversorgung (wie z.B. ein Blockheizkraftwerk, Warmwasserbereitung mit Solarkollektoren) vorsieht, sowie deren Gebäude als Niedrigenergie bzw. Passivhaus errichtet werden, definiert.~~

VII.1.2. Sonderbebauungshöhe „h1“:

„Die Traufen- und Firsthöhe des Bestandes sind beizubehalten.“

VII.1.3. Sonderbebauungshöhe „h2“

Die Traufen- und Firsthöhe (bzw. Attikaoberkante) des Bestandes sind beizubehalten und grundsätzlich auch bei der Errichtung von Zubauten oder von weiteren Hauptgebäuden auf dem Baugrundstück einzuhalten, wobei die max. Anzahl der zulässigen oberirdischen Geschoße jene des Bestandes nicht überschreiten darf. Dies gilt auch für den Neubau eines Hauptgebäudes im Fall einer Grundstücksteilung.

Anm.: Bei der Ermittlung der max. Anzahl der zulässigen oberirdischen Geschoße für die Errichtung von Hauptgebäuden sind jene Geschoße des Bestandes nicht zu

berücksichtigen, welche durch den Ausbau von Dachräumen geschaffen wurden („Dachgeschoße“).

In Ausnahmefällen ist, bei Vorliegen eines positiven Schutzzonengutachtens, eine Überschreitung der ermittelten Geschoßanzahl um ein oberirdisches Geschoß zulässig.“

VII.1.4. Sonderbebauungshöhe „h3“:

Die Traufen- und Firsthöhe (bzw. Attikaoberkante) des Bestandes sind beizubehalten und grundsätzlich auch bei der Errichtung von Zubauten oder von weiteren Hauptgebäuden auf dem Baugrundstück einzuhalten, wobei die max. Anzahl der zulässigen oberirdischen Geschoße jene des Bestandes nicht überschreiten darf. Ebenso darf ein Neubau im Falle eines zulässigen Abbruches des Hauptgebäudes die max. Anzahl der zulässigen oberirdischen Geschoße des bisherigen Bestandes nicht überschreiten. Dies gilt auch im Falle einer Grundstücksteilung.

In Ausnahmefällen ist, bei Vorliegen eines positiven Schutzzonengutachtens, eine Überschreitung der ermittelten Geschoßanzahl um ein oberirdisches Geschoß zulässig.“

Anm.: Bei der Ermittlung der max. Anzahl der zulässigen oberirdischen Geschoße für die Errichtung von Hauptgebäuden sind jene Geschoße des Bestandes nicht zu berücksichtigen, welche durch den Ausbau von Dachräumen geschaffen wurden („Dachgeschoße“).

VII.1.5. Sonderbebauungshöhe „h**“

Die Bestimmungen der Sonderbebauungshöhe h** gelten auf den Gst.en Nr. 259/1 und .346/3 und nur für künftige bauliche Erweiterungen der bestehenden Hotelanlage.

Bei Abbruch oder Teilabbruch der Hotelanlage ist für die Grundstücke Nr. 259/1 und .346/3 eine Bausperre nach § 35 NÖ ROG 2014 zwecks Ausarbeitung neuer Bebauungsbestimmungen zu erlassen.

Für den Bereich mit der Sonderbauungshöhe h** (Gst. Nr. 259/1 und .346/3) gilt eine höchstzulässige Gebäudehöhe von +300,60 m über Adria, welche gleichzeitig auch den höchsten Punkt des Daches definiert.

Bei von öffentlichen Orten einsehbaren Gebäudefronten der Bestandsgebäude ist zudem die Höhe der bestehenden Attikaoberkante beizubehalten. Sie definiert im Bereich dieser Fronten auch die höchstzulässige Gebäudehöhe (keine Überschreitung zulässig).

Vertikale Zubauten sind nur in Form von zurückgesetzten Geschoßen gestattet, welche die Gebäudehöhe an den Gebäudefronten nicht verändern. Der Gebäudeteil mit dem bestehenden Saal ist von dieser Regelung ausgenommen.

Der Saal darf um maximal ein Geschoß, auf eine höchstzulässige Gebäudehöhe von +295,70 m ü.A. aufgestockt werden. Diese Höhe definiert gleichzeitig den höchsten Punkt im Bereich dieses Gebäudeteils. Eine horizontale Erweiterung des Saales ist nur eingeschößig in der bestehenden Erdgeschoßebene gestattet.

V.1.4.VII.1.6. KFZ-Stellplätze und Garagen

In den ausgewiesenen „KFZ“-Flächen (Signatur KFZ in weißem Kreis) müssen die Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge errichtet werden. In den ausgewiesenen „KFZ*“-Flächen (Signatur KFZ* in weißem Kreis) sind Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge und Garagen auch im vorderen Bauwich bzw. an der Straßenfluchtlinie zulässig.

~~V.1.5. Sonderbebauungshöhe „h*“~~

~~Die Traufen- und Firsthöhe bzw. Attikaoberkante des Bestandes mit Stichtag 01.01.2018 ist auch bei Zu- und Umbauten einzuhalten.~~

§ 3 Die Plandarstellungen, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Stadtamt Bad Vöslau während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

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

Für den Antrag stimmen 20 Mandatare (die 19 Mandatare der LISTE Flammer und Herr Gemeinderat DI Marcus Mann, NEOS).

Der Stimme enthalten sich 15 Mandatare (die 7 Mandatare der Grünen, die 3 Mandatare der ÖVP, die 3 Mandatare der SPÖ, Herr Gemeinderat Alexander Laimer-Netsch, NEOS, und Herr Gemeinderat Peter Gerstner, FPÖ).

Der Antrag wird somit mehrheitlich angenommen.

Frau Gemeinderat Sabine Rath, BA MSc, Frau Stadtrat Dr. Eva Mückstein, Herr Gemeinderat Michael Riegler, Frau Stadtrat Marta Glockner und Herr Gemeinderat Stephan Fortelny, MSc, verlassen den Sitzungssaal.

15. Herr Stadtrat DI Harald Oissner berichtet:

Folgende Arbeiten sind im Rahmen des Straßenbauprogramms bis zum Sommer 2021 vorgesehen, alle geschätzten Kosten soweit schon bekannt sind brutto:

Aubachweg Fahrbahn u. Parkflächengestaltung	80.000,--
Lindenberggasse Gehsteigverlängerung, Fahrbahninstandsetzung	32.000,--
Lindenberggasse Fahrbahninstandsetzung nach Kanalbau	31.000,--
Perschlinggasse Fahrbahnverlängerung	20.000,--
Verkehrsberuhigung Gerichtsweg	15.000,--
Pater Godfried Gasse Fahrbahn u. Parkflächengestaltung	178.000,--

Betriebsgebiet Ost provisorische Fahrbahnherstellung Restarbeiten	14.000,--
diverse Kleinbaustellen und diverse Instandhaltungsarbeiten	
Summe Straßenbau	339.000,--
Summe nach Kanalbau	31.000,--
Zu Änderungen im Arbeitsumfang kann es kommen.	

Hergestellt werden die Arbeiten zu den Preisen der Ausschreibung von 2019 auf der Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses vom 28.03.2019, von der Fa. Asphalt Bau Oeynhausen GmbH.

Bis zum Sommer werden weitere Straßenbauarbeiten ausgeschrieben. Eine Beschlussfassung darüber erfolgt voraussichtlich in der Sitzung im Juni 2021.

Ich beantrage, die genannten Arbeiten zu beauftragen. Die Bedeckung der Straßenbaumittel erfolgt über Darlehen, die der Sanierung nach Kanalbau aus den veranschlagten Mitteln für Kanal.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Herr Gemeinderat DI Marcus Mann verlässt den Sitzungssaal.

16. Herr Stadtrat DI Harald Oissner berichtet:

Kanalsanierung 2021 – Teil 1:

Im Jahr 2021 sollen in Fortsetzung der Sanierungsschritte in unserem Kanalnetz im ersten Teil folgende Abschnitte des Schmutzwasserkanales erneuert werden:

Kottingbrunnerstraße 8 Haltungen und
Franz Prendinger Straße 6 Haltungen

Die Arbeiten werden von Fa. Porr Bau GmbH im Rahmen des bestehenden Vertrages aus dem Jahr 2019 ausgeführt;
die Kosten für diese beiden Straßenabschnitte betragen ca. € 225.000,-- netto, bzw. € 270.000,-- inkl. USt.

Die Kosten sind über den Voranschlag gedeckt und vorsteuerabzugsfähig.

Ich beantrage, die Arbeiten bei Fa. Porr Bau GmbH in Auftrag zu geben.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Herr Gemeinderat Stephan Fortelny, MSc betritt den Sitzungssaal.

Herr Gemeinderat Lukas Schinner verlässt den Sitzungssaal.

17. Herr Stadtrat DI Harald Oissner berichtet:

Mit GR-Beschluss vom Jänner 2021 wurden für den Umbau der Volksschule Gainfarn mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von € 1,3 Mio. (brutto) die Vergabe der Generalplanerleistungen beschlossen.

Im nächsten Schritt ist die Vergabe der Leistungen für die Örtliche Bauaufsicht (ÖBA) geplant. Es erfolgt eine Direktvergabe, da die Kosten der zu vergebenden Leistungen weniger als € 100.000 (netto) betragen und der Bieter bereits das Vergabeverfahren für die Generalplanungsleistungen für sich entschieden hat.

Für die ÖBA liegen folgendes Angebot vor:

EINFACH3 Architekten (Architekt DI Klaus Pristounig) mit Kosten von € 40.398,75 netto (€ 48.478,50 brutto).

Ich beantrage, EINFACH3 Architekten mit den Leistungen der ÖBA zu beauftragen.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

18. Herr Stadtrat DI Harald Oissner berichtet:

Mit GR-Beschluss vom Jänner 2021 wurden für den Umbau des Kindergarten Gainfarn Brunnengasse mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von € 0,96 Mio. (brutto) die Vergabe der Generalplanerleistungen beschlossen.

Im nächsten Schritt ist die Vergabe der Leistungen für die Örtliche Bauaufsicht (ÖBA) geplant. Es erfolgt eine Direktvergabe, da die Kosten der zu vergebenden Leistungen weniger als € 100.000 netto betragen.

Für die ÖBA liegt folgendes Angebot vor: EINFACH3 Architekten (Architekt DI Klaus Pristounig) mit Kosten von € 30.024,75 netto (€ 36.029,70 brutto)

Ich beantrage, EINFACH3 Architekten mit den Leistungen der ÖBA zu beauftragen.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Herr Gemeinderat Lukas Schinner, Herr Gemeinderat DI Marcus Mann, Frau Gemeinderat Sabine Rath, BA MSc, Frau Stadtrat Dr. Eva Mückstein, Herr Gemeinderat Michael Riegler, Herr Gemeinderat Mag. / (FH) Peter Lechner und Frau Stadtrat Marta Glockner betreten den Sitzungssaal.

19. Herr Stadtrat DI Harald Oissner berichtet:

Mit GR-Beschluss vom Jänner 2021 wurde die Sanierung und der Um- und Ausbau des Schlosses Gainfarn beschlossen.

Im nächsten Schritt ist es erforderlich ein Verfahren zur Vergabe der Leistungen der Örtlichen Bauaufsicht (ÖBA) durchzuführen. Da es sich bei der Musikschule um Projekt im „Oberschwellenbereich“ handelt, ist ein dafür geeignetes Vergabefahren gem. Bundesvergabegesetz zu wählen und durchzuführen.

Für die „Verfahrensbetreuung Vergabe ÖBA Leistungen“ liegt ein Angebot der Heide Fritz Consulting ZT GmbH vor. Die Kosten belaufen sich auf € 9.790,20 (netto) bzw. € 11.748,24 (brutto).

Ich beantrage, die Heide Fritz Consulting ZT GmbH mit der „Verfahrensbetreuung Vergabe ÖBA Leistungen“ zu beauftragen.

Es erfolgt eine Wortmeldung durch Herrn Gemeinderat Bernhard Hein, der anregt, den Konzertsaal erst in einem zweiten Schritt zu realisieren.

Herr Gemeinderat Alexander Laimer-Netsch bemängelt fehlende Konzepte.

Frau Stadtrat Dr. Eva Mückstein bemängelt die Beantwortung der Fragen der Opposition durch den Bürgermeister.

Herr Stadtrat Karl Lielacher und Frau Gemeinderat Emma Kerper betonen, dass die Musikschule und der Konzertsaal als Einheit betrachtet werden sollen.

Herr Stadtrat DI Harald Oissner und Herr Bürgermeister DI Christoph Prinz erläutern noch Details zum Projekt „Musikschule“ und dass 53 Stellplätze für PKW vorgesehen sind:

Es werden von Herrn Gemeinderat Bernhard Hein 4 Zusatzanträge eingebracht.

Antrag 1:

Ein detailliertes Finanzierungskonzept für die Sanierung und den Umbau ist dem nächsten Gemeinderat vorzulegen.

Antrag 2:

Ein Nutzungs- und Betriebskostenkonzept bzw. eine Kostenschätzung hinsichtlich des jährlichen Abganges für die Musikschule und die laufenden Betriebskosten ist dem nächsten Gemeinderat vorzulegen.

Antrag 3:

Dem Gemeinderat ist ein Verkehrskonzept für das vermehrte Verkaufsaufkommen und ein Parkplatzkonzept vorzulegen.

Antrag 4:

Der Gemeinderat beschließt, die Sanierung des Schlosses Gainfarn vorzuziehen. Der Zubau wird auf der Grundlage der nachgereichten Konzepte noch einmal sorgfältig geprüft und mit dem städtebaulichen Prioritäten und Notwendigkeiten in ein vernünftiges Verhältnis gesetzt.

Zuerst wird gemeinsam über die Anträge 1 bis 3 abgestimmt.

Für die Anträge stimmen 15 Mandatare (die 7 Mandatare der Grünen, die 3 Mandatare der SPÖ, die 2 Mandatare der NEOS, Herr Gemeinderat Mag.(FH) Peter Lechner und Herr Gemeinderat Christoph Herzog, ÖVP, sowie Herr Gemeinderat Peter Gerstner, FPÖ)

Gegen die Anträge stimmen die 19 Mandatare der LISTE Flammer.

Der Stimme enthalten sich 2 Mandatare (Herr Stadtrat Karl Lielacher und Frau Gemeinderat Katrin Herzog, ÖVP).

Die Anträge sind somit abgelehnt.

Es kommt der 4. eingebrachte Antrag zur Abstimmung.

Für den Antrag stimmen 11 Mandatare (die 7 Mandatare der Grünen, die 2 Mandatare der NEOS sowie Herr Gemeinderat Mag.(FH) Peter Lechner und Herr Gemeinderat Christoph Herzog, ÖVP).

Gegen den Antrag stimmen 23 Mandatare (die 19 Mandatare der LISTE Flammer, die 3 Mandatare der SPÖ und Herr Stadtrat Karl Lielacher, ÖVP)

Der Stimme enthalten sich 2 Mandatare (Frau Gemeinderat Katrin Herzog, ÖVP, und Herr Gemeinderat Peter Gerstner, FPÖ).

Der Antrag ist somit abgelehnt.

Daraufhin kommt der ursprüngliche Antrag zur Abstimmung.

Für den Antrag stimmen 25 Mandatare (die 19 Mandatare der LISTE Flammer, die 3 Mandatare der SPÖ, Herr Stadtrat Karl Lielacher und Frau Gemeinderat Katrin Herzog, ÖVP, und Herr Gemeinderat DI Marcus Mann, NEOS).

Gegen den Antrag stimmen die 7 Mandatare der Grünen.

Der Stimme enthalten sich 4 Mandatare (Herr Gemeinderat Christoph Herzog, Herr Gemeinderat Mag. (FH) Peter Lechner, ÖVP, Herr Gemeinderat Alexander Laimer-Netsch, NEOS, und Herr Gemeinderat Peter Gerstner, FPÖ).

Der Antrag ist somit mehrheitlich angenommen.

20. Frau Stadtrat Anita Tretthann berichtet:

Die Corona-Pandemie hat uns alle hart getroffen. Seitens der Stadtgemeinde wurden seit Beginn der Pandemie zahlreiche Maßnahmen gesetzt, um die Folgen der Pandemie zu minimieren. Ich darf über einige Fakten berichten:

Seit Beginn der Pandemie sind in Bad Vöslau bis heute (Stand 22.3.2021)

725 Personen an Corona erkrankt

646 Personen wieder gesundet

14 Personen verstorben

65 Personen akut erkrankt und derzeit in Quarantäne

Der Höchststand an gleichzeitig in Quarantäne befindlichen Gemeindebürgern war am 10. Dezember 2020 mit 81 Erkrankten in Quarantäne.

Wir wünschen den Erkrankten einen milden Verlauf und vollständige Genesung! Unser aller Mitgefühl gilt den trauernden Hinterbliebenen der Verstorbenen.

In der Corona-Teststraße in der Thermenhalle wurden getestet:

Bei den Flächentestungen am 12.+13. Dezember 2020 und am 16.+17. Jänner 2021 wurden insgesamt 7.861 Personen (inkl. Sooß) getestet.

Bei der Schwerpunkttestung am 30. Jänner 2021 wurden in Bad Vöslau 1.787 Personen getestet.

Bei der ständigen Teststraße wurden bis heute (Stand 23.3.2021) insgesamt ca. 16.000 Personen getestet.

Somit fanden in Bad Vöslau bisher insgesamt ca. 25.600 Tests in der Teststraße statt. Dabei kamen 400 freiwillige Helfer, Feuerwehrleute, Rot-Kreuz-Mitarbeiter oder Bedienstete der Stadtgemeinde zum Einsatz. Die dabei geleistete Anzahl an Arbeitsstunden ist gar nicht zu errechnen. Ich darf an dieser Stelle allen diesen Helfern ein herzliches Dankeschön aussprechen.

Im Bereich Wirtschaft hat der Gemeinderat der Stadtgemeinde Ermäßigungen und Stundungen für Mieter oder Pächter von gemeindeeigenen Geschäftslokalen beschlossen, um hier unterstützend einzugreifen.

Den Eltern von Kindern mit Nachmittagsbetreuung wurde entweder eine flexible Kündigungs- und Anmelde-möglichkeit geboten oder es gab Ermäßigungen bei den Kosten bzw. eine flexible Abrechnung nach dem tatsächlich konsumierten Betreuungsbedarf unabhängig von der ursprünglichen Anmeldung. Somit konnten finanzielle Härtefälle im Schul-Lockdown verhindert werden.

Durch die Nutzung von sozialen Medien konnte die Kommunikation in Krisenzeiten verbessert werden. Die „Rathaus-Post Bad Vöslau“ und die Homepage der Stadtgemeinde bieten tagesaktuell Fakten und Neuigkeiten und ergänzen damit den monatlich erscheinenden Stadtanzeiger.

Ein besonderer Dank soll auch an die zahlreichen Helfer gehen, die sich bereit erklärt haben, für ältere Menschen oder Patienten in Quarantäne Einkäufe oder Apothekenwege zu erledigen. Diese Serviceleistung hat sich sehr bewährt und gut eingespielt.

Vor allen den zahlreichen Privatinitiativen und Einzelpersonen, die sich in schweren Zeiten um ihre Nachbarn und um hilfsbedürftige Mitbürgerinnen und Mitbürger gekümmert haben, möchte ich herzlich danken. Sie haben gezeigt, dass Menschlichkeit und Hilfsbereitschaft in Vöslau, Gainfarn und Großau keine leeren Worte sind.

Der Bericht wird nach einer Wortmeldung von Herrn Stadtrat Karl Lielacher zur Kenntnis genommen.

Frau Stadtrat Anita Tretthann und Herr Stadtrat DI Harald Oissner verlassen den Sitzungssaal.

21. Herr Stadtrat Karl Lielacher berichtet:

Der Holzvergaserkessel des Schutzhauses am Harzberg ist nach 20 Jahren defekt und kann von der Firma Viessmann nicht mehr repariert werden. Derzeit wird das Schutzhaus nur provisorisch beheizt. Es soll ein neuer Holzvergaserkessel eines österreichischen Herstellers installiert werden.

Die Kosten gliedern sich wie folgt:

Holzvergaserkessel inkl. Rücklaufanhebung und Installation sowie Demontage Altkessel, Bestbieter Firma Hannes Hazod GmbH aus Berndorf: € 12.705,-- exkl. USt.

Elektroarbeiten, Kostenschätzung durch Firma TB-Elektrotechnik GmbH aus Bad Vöslau € 1.789,40 exkl. Ust.

Sanierung des Fanges durch den Rauchfangkehrer Firma Muhsger € 1.080,-- exkl. Ust.

Reserve für Unvorhergesehenes (Altbestand Heizung, Aufbereitung Heizungswasser) 900,-- exkl. Ust.

Die Kosten sind im Budget 2021 nicht vorgesehen und werden im Nachtragsvoranschlag im September 2021 berücksichtigt.

Ich ersuche die Kosten für die Kesselerneuerung zu genehmigen.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Frau Stadtrat Anita Tretthann und Herr Stadtrat DI Harald Oissner betreten den Sitzungssaal.

22. Parkdeck im Schlosspark

Zum Thema „Parkdeck“ erfolgen Wortmeldungen durch Herrn Gemeinderat Christoph Herzog, Herrn Stadtrat Karl Lielacher, Herrn Stadtrat Thomas Schneider, Frau Stadtrat Marta Glockner, Herrn Gemeinderat Alexander Laimer-Netsch, Frau Stadtrat Dr. Eva Mückstein, Herrn Vizebürgermeister Gerhard Sevick, Frau Gemeinderat Doris Sunk, Frau Gemeinderat Emma Kerper, Frau Gemeinderat Katrin Herzog, Herrn Stadtrat DI Harald Oissner und Herrn Gemeinderat Mag.(FH) Peter Lechner sowie Erläuterungen durch Herrn Bürgermeister DI Christoph Prinz.

Herr Gemeinderat Christoph Herzog verliest einen begründenden Text und bringt folgenden Antrag ein:

Antrag „Parkhaus – Verkehrsfluss“:

Es wird beantragt, dass eine umfassende Verkehrserhebung zum Stadtzentrum (Einfahrten und Ausfahrten ins Stadtzentrum) durchgeführt werden. Weiters soll die Anzahl der Parkplätze (Anzahl und Entfernung) erhoben werden und wie die Parkplatz-Auslastung innerhalb und außerhalb der Geschäftszeiten und unter Berücksichtigung der saisonalen Schwankungen ist.

Für den Antrag stimmen 14 Mandatäre (die 7 Mandatäre der Grünen, die 4 Mandatäre der ÖVP, die 2 Mandatäre der NEOS und Herr Gemeinderat Peter Gerstner, FPÖ).

Gegen den Antrag stimmen die 19 Mandatäre der LISTE Flammer.

Der Stimme enthalten sich die 3 Mandatäre der SPÖ.

Der Antrag ist somit abgelehnt.

Herr Stadtrat Karl Lielacher bringt folgenden Antrag ein:

Antrag „Parkhaus – Parkplatz“

Es wird beantragt, dass die vorhandene asphaltierte Fläche temporär/kurzfristig als Parkplatz genutzt wird und somit diese Fläche nicht mehr als Parkhausfläche herangezogen wird. Dazu soll ein Alternativstandort „Parkhaus“ mit Nachdruck gesucht werden, damit die asphaltierte Fläche so rasch wie möglich wieder nachhaltig der Naherholungsnutzung zugeführt werden kann.

Für den Antrag stimmen 14 Mandatäre (die 7 Mandatäre der Grünen, die 4 Mandatäre der ÖVP, die 2 Mandatäre der NEOS und Herr Gemeinderat Peter Gerstner, FPÖ).

Gegen den Antrag stimmen 22 Mandatäre (die 19 Mandatäre der LISTE Flammer und die 3 Mandatäre der SPÖ).

Der Antrag ist somit abgelehnt.

Herr Mag. (FH) Peter Lechner bringt folgenden Antrag ein:

Antrag „Parkhaus – Bahnstraße“

Es wird beantragt, aktive und rasche Verhandlungen mit dem relevanten Grundeigentümer zu starten, damit die Situierung eines Parkhauses auf der o.g. Fläche (Grundstück 82/2 KG Bad Vöslau) umgesetzt werden kann. In der Zwischenzeit soll die Asphaltfläche (Eisstockplatz) im Schlosspark Bad Vöslau als einfacher Parkplatz herangezogen werden. Nach Inbetriebnahme des Parkhauses Bahnstraße soll die Asphaltfläche einem Erholungsschwerpunkt (Renaturierung, Platz für Kinder und Jugend, Erholung/Freizeit) zugunsten des Schlossparkes Bad Vöslau und den Einwohner rückgeführt werden.

Für den Antrag stimmen 14 Mandatäre (die 7 Mandatäre der Grünen, die 4 Mandatäre der ÖVP, die 2 Mandatäre der NEOS und Herr Gemeinderat Peter Gerstner, FPÖ).

Gegen den Antrag stimmen 22 Mandatäre (die 19 Mandatäre der LISTE Flammer und die 3 Mandatäre der SPÖ).

Der Antrag ist somit abgelehnt.

Frau Gemeinderat Katrin Herzog bringt folgenden Antrag ein:

Antrag „Parkhaus – Jugend“

Es wird beantragt, dass ein Konzept im Sinne des bereits gelebten Naherholungsgebietes (Kinder und Jugend) ausgearbeitet wird.

Für den Antrag stimmen 14 Mandatäre (die 7 Mandatäre der Grünen, die 4 Mandatäre der ÖVP, die 2 Mandatäre der NEOS und Herr Gemeinderat Peter Gerstner, FPÖ).

Gegen den Antrag stimmen 22 Mandatäre (die 19 Mandatäre der LISTE Flammer und die 3 Mandatäre der SPÖ).

Der Antrag ist somit abgelehnt.

Herr Mag. (FH) Peter Lechner bringt folgenden Antrag ein:

Antrag „Parkhaus – Grünräume“

Unter dem Gesichtspunkt des Ziele-Maßnahmen-Katalog zum örtlichen Raumordnungsprogramm GZ 30603-20/1/OEK wird die geplante Flächenwidmung „VÖ“ für den Teilbereich des denkmalsgeschützten Vöslauer Schlossparks zurückgenommen und die aufrechte Park-Widmung samt Denkmalschutz belassen. Die Situierung eines Parkhauses im Vöslauer Schlosspark wird somit nicht weiter verfolgt.

Für den Antrag stimmen 14 Mandatare (die 7 Mandatare der Grünen, die 4 Mandatare der ÖVP, die 2 Mandatare der NEOS und Herr Gemeinderat Peter Gerstner, FPÖ).

Gegen den Antrag stimmen 22 Mandatare (die 19 Mandatare der LISTE Flammer und die 3 Mandatare der SPÖ).

Der Antrag ist somit abgelehnt.

Herr Stadtrat DI Harald Oissner erläutert abschließend, dass der Schlosspark als Ganzes nicht unter Denkmalschutz steht. Lediglich einige im Park befindliche Bauwerke (Zauner-Vasen, etc.) stehen unter Denkmalschutz.

Es erfolgen keine weiteren Wortmeldungen.

Ende der öffentlichen Sitzung um 01:26 Uhr.

Beilagen