

VERHANDLUNGSSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des
Gemeinderates der Marktgemeinde Guntersdorf

**am Dienstag, dem 30.10.2018
im Gemeindeamt Guntersdorf**

Beginn: 19.00 Uhr

Ende: 19.50 Uhr

Anwesend waren:

Bürgermeister: Ing. Mag. WEBER Roland

Vizebürgermeister: BINDER Ernst

Gf.GR.: GEHRINGER Wilfried

Gf.GR.: FLEISCHMANN Reinhard

Gf.GR.: Ing. BACHL Franz

Gf.GR.: EBER Erich

GR.: KRAFT Marco (ab TOP2)

GR.: GRÖTZER Rudolf

GR.: SCHMID Christa

GR.: STOHL Franz

GR.: WEBER Christoph

GR.: WEINBUB Leopold (ab TOP 2)

GR.: HENGL Manfred

GR.: BAUER Maria

GR.: PAN Peter

GR.: SADRANSKY Sabrina

GR.: WEISS Josef

GR.: WINDISCH Harald (ab TOP 3)

Anwesend waren außerdem:

Schriftführer: WEINBUB Helene

Entschuldigt abwesend waren:

GR.: ANGENBAUER Walter

Nicht entschuldigt abwesend waren:

**VORSITZENDER: BÜRGERMEISTER
DIE SITZUNG WAR BESCHLUSSFÄHIG**

TAGESORDNUNG

- 1) Entscheidung über Einwendungen zum Protokoll der letzten Sitzung.
- 2) Änderung ROP.
- 3) Heizkostenzuschuss.
- 4) Widmung / Entwidmung öffentliches Gut.
- 5) Grundstücksangelegenheiten.
- 6) Carport Polizei.
- 7) Änderung Bauplatzpreise.
- 8) Verordnung Aufschließungsabgabe.
- 9) Vergaben Pachtäcker.

VERLAUF DER SITZUNG:

Der Bürgermeister begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

TOP 01: ENTSCHEIDUNG ÜBER EINWENDUNGEN GEGEN DAS PROTOKOLL DER LETZTEN SITZUNG.

Der Bürgermeister stellt fest, dass gegen das Sitzungsprotokoll vom 02.10.2018 keine Änderung beantragt wurde. Das vorliegende Protokoll gilt daher als genehmigt.

<><><><><><>

TOP 02: ÄNDERUNG RAUMORDNUNGSPROGRAMM.

Als Ergänzung bzw. in Abänderung zu den Auflageunterlagen der geplanten Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms der Marktgemeinde Guntersdorf (GZ. 12.200-02/18 vom Juli 2018) ergeben sich folgende Sachverhalte und Änderungen, die entsprechend berücksichtigt bzw. nachstehend behandelt werden:

Die Behandlung der Änderung des Flächenwidmungsplanes im Gemeinderat der Marktgemeinde Guntersdorf erfolgte bereits im September 2018.

Zwischenzeitlich ergaben sich noch auf Grund eines Abstimmungsgespräches mit der Straßenbauabteilung Hollabrunn, Dr. Dafert, geringfügige Adaptierungen.

Der Gemeinderatsbeschluss vom September 2018 wird daher aufgehoben und in der nachfolgenden Form (in Hinblick auf den Änderungspunkt 3) neu beschlossen.

1. Abänderungen der Planung aufgrund der Stellungnahme der Amtssachverständigen für Raumplanung

Von Seiten der Amtssachverständigen (ASV) für Raumplanung des Amtes der NÖ Landesregierung, DI Helma Hamader, liegt bereits ein schriftliches Gutachten (RU2-O-199/032-2018) zur geplanten Änderung (Neudarstellung) des Flächenwidmungsplanes vor.

Die Ergebnisse dieses Gutachtens und die damit verbundenen Abänderungen der Planung werden im Folgenden erläutert und im Rahmen der Beschlussfassung entsprechend berücksichtigt.

1.1.1. Änderungspunkt 1: Ausweisung und Entfall Bauland-Betriebsgebiet (BB); Grundstücke 1796/3 und 1797/1 (KG Guntersdorf)

Gemäß vorliegendem Gutachten der Abteilung RU2 bestehen hinsichtlich Änderungspunkt 1 keine Widersprüche zu den Planungsrichtlinien des NÖ ROG 2014. Es wird jedoch angemerkt, dass die Zielsetzung „Orts- und Landschaftsschutzbild“ für Grünland-Freihalteflächen (Gfrei) nicht in Form eines Zusatzes zur Signatur dargestellt ist. Dies sollte lt. ASV DI Hamader entweder in der Legende oder in der Plandarstellung ergänzt werden. Hierzu ist festzuhalten, dass es in der Marktgemeinde Guntersdorf großflächig Grünland-Freihalteflächen mit der Zielsetzung „Orts- und Landschaftsschutzbild“ gibt. Die Ausweisung eines Zusatzes zur Signatur dieser Flächen war nicht Teil der Auflageunterlagen. Der Gemeinde wird daher empfohlen im Zuge einer kommenden Änderung die Zielsetzungen der bestehenden Gfrei Ausweisungen zu präzisieren. Zudem ist gemäß Gutachten zu überprüfen, ob die angrenzende befestigte Fläche auf Grundstück 1796/3 ebenfalls in das Betriebsgebiet integriert wird. Unter Berücksichtigung der Zielsetzung der Standortsicherung sowie der klaren Abgrenzung zwischen Orts- und Landschaftsbereich erscheint diese Maßnahme als sinnvoll. Dem Bauland-Betriebsgebiet soll daher die verbleibende befestigte Teilfläche auf Grundstück 1796/3 zugeschlagen werden.

1.1.2. Änderungspunkt 2: Entfall Zusatz „Hintausbereich“ für Bauland-Agrargebiet (BA); Grundstücke 815, 819 und 825; KG Guntersdorf

Es bestehen keine Widersprüche zu den Planungsrichtlinien des NÖ ROG 2014. Die Maßnahme dient einer besseren Nutzung des bestehenden Baulandes.

1.1.3. Änderungspunkt 3: Ausweisung Bauland-Betriebsgebiet (BB, BB-A1, BB-A2), Bauland-Agrargebiet (BA), Grünland-Grüngürtel (Ggü-Graben, Ggü-Baulandgliederung), Grünland-Parkanlage (Gp), Grünland-Freihaltefläche (Gfrei-B) und Verkehrsfläche-öffentlich (Vö); Bereich südlich geplanter Umfahrung „Guntersdorf-Ost“; KG Guntersdorf

Hinsichtlich Änderungspunkt 3 ist gemäß Gutachten RU2-O-199/032-2018 die Abgrenzung des Bauland-Agrargebietes (BA) im Übergang zum Ortsbereich zu prüfen. Im Auflageentwurf weist das BA eine Länge von etwa 125 m auf. Somit ergibt sich eine Fläche von rund 0,6 ha bis zum Bereich der Kellergasse. Dieses Ausmaß erscheint für die Errichtung eines Nahversorgers ausreichend. Die verbleibende Fläche von etwa 0,5 ha soll für eine Lagerhalle der Gemeinde genutzt werden. Gegenüber der Auflage ist somit keine Änderung der Abgrenzung des Bauland-Agrargebietes vorgesehen.

Darüber hinaus sind lt. ASV DI Hamader jene Flächen, für welche noch keine Erschließungs- bzw. Betriebsansiedelungskonzept bestehen, vorerst als Bauland-Betriebsgebiet-Aufschließungszone (BB-A) zu widmen. Im Rahmen der Beschlussfassung werden daher seitens der Gemeinden zwei Aufschließungszonen vorgesehen. Die zuvor im Grünland situierten und somit neu als Bauland-Betriebsgebiet ausgewiesenen Flächen sollen – mit Ausnahme der für die Tankstelle benötigten Fläche – den Zusatz „A1“ erhalten. Das bereits bestehende Bauland-Betriebsgebiet im Süden soll rückgestuft werden und den Zusatz „A2“ erhalten. Es handelt sich dabei um Flächen, welche sich im Eigentum der Gemeinde befinden. Die Entwicklung der BB-A2 Widmung soll in Abstimmung mit den Flächen der BB-A1 Widmung erfolgen. In weiterer Folge ergeben sich unter Berücksichtigung des

vorliegenden Gutachtens nachfolgende Freigabebedingungen für die beiden Aufschließungszonen im Bauland-Betriebsgebiet:

- Erstellung eines Betriebsentwicklungskonzeptes unter Berücksichtigung der regionalen Situation und der geplanten Betriebsstrukturen mit einer daraus abgeleiteten Gliederung in Aufschließungszonen.
- Erstellung eines Erschließungskonzeptes unter Beachtung der aktuellen und künftigen Verkehrssituation und einer positiven Beurteilung durch einen Verkehrssachverständigen.
- Erstellung eines Konzeptes für die Oberflächenwasserableitung unter Berücksichtigung möglicher Grünflächen zu Erholungszwecken.

Darüber hinaus besteht für Änderungspunkt 3 im Rahmen der Beschlussfassung noch Bedarf für nachfolgende Anpassungen:

- Für die BB-A2 ist im Übergang zur Grünland-Freihaltefläche für die Betriebsgebietsentwicklung (Gfrei-B) eine Erweiterung im Ausmaß eines Grundstückes vorgesehen. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde und ist daher bei Bedarf verfügbar. Des Weiteren soll das Grundstück 929/3 (KG Guntersdorf) von der Rückstufung in eine Aufschließungszone (BB-A2) ausgenommen werden, da bereits eine betriebliche Nutzung besteht.
- Für die Zufahrt südlich des Bauland-Agrargebietes ist in Absprache mit der Straßenbauabteilung eine Aufweitung vorgesehen. Durch diese soll eine optimale Verkehrserschließung vorgesehen werden.
- Der Begleitweg der geplanten Umfahrung Guntersdorf-Ost wurde im Rahmen des Auflageentwurfs noch nicht berücksichtigt. Mittlerweile liegen alle erforderlichen Unterlagen für die Verortung des Begleitweges im Flächenwidmungsplan vor. Die betroffenen Flächen sollen als Verkehrsfläche-öffentlich (Vö) ausgewiesen werden.

Auf Grund einer Abstimmung mit den VertreterInnen der Straßenbauabteilung Hollabrunn ergeben sich folgende Anpassungserfordernisse.

Aus aktueller Sicht ist bei der Einmündung der südlich des Bauland-Agrargebietes verlaufenden Verkehrsfläche keine Notwendigkeit einer Linksabbiegespur gegeben, weil die Lage im Ortsgebiet und das in diesem Kreuzungsbereich bestehende Verkehrsaufkommen im Rahmen der bestehenden Breiten der Verkehrsflächen abgewickelt werden können, ohne dass es zu Konflikten kommt.

Wenn es zu einer Nutzung des Bauland-Agrargebietes durch einen Lebensmittelmarkt kommt, könnte vermutlich im Zuge der gewerberechtlichen Bewilligung eine Linksabbiegespur vorgeschrieben werden. Das dann vorliegende höhere Verkehrsaufkommen (abhängig von der Konzeption des Lebensmittelmarktes, Größe, Stellplatzzahlen, Frequenzen) könnte in der Folge diese baulichen Maßnahmen erforderlich machen.

Um bereits im Zuge der Änderung des Flächenwidmungsplanes diesen Überlegungen bestmöglich zu entsprechen, soll auf die gesamte Länge des Bauland-Agrargebietes (Länge ca. 90 m) eine Verbreiterung der Verkehrsfläche um 5 m vorgesehen werden. Im Rahmen dieser Verbreiterung lässt sich eine Abbiegespur mit ausreichender Aufstelllänge realisieren und ist damit sichergestellt, dass es zu keinen Konflikten auf Grund der Linksabbiegerelation mit dem nach Norden verlaufenden Verkehrsströmen kommt.

1.1.4. Änderungspunkt 4: Korrektur Bauland-Agrargebiet (BA); Grundstück 656/2; KG Guntersdorf

Im Gutachten wird festgehalten, dass aus der beabsichtigten Änderung eine verbesserte Bebaubarkeit ohne Beeinträchtigung der Verkehrssituation resultiert. Dabei wurden keine Widersprüche zu den Planungsrichtlinien des NÖ ROG 2014 festgestellt.

1.1.5. Änderungspunkt 5: Entfall Zusatz „Hintausbereich“ für Bauland- Agrargebiet (BA); Grundstücke 335/2 und 337; KG Guntersdorf

Es bestehen keine Widersprüche zu den Planungsrichtlinien des NÖ ROG 2014. Die Maßnahme dient einer besseren Nutzung des bestehenden Baulandes.

1.1.6. Änderungspunkt 6: Anpassungen Grünland-Grüngürtel (Ggü) und Erweiterung Bauland-Wohngebiet (BW) sowie Bauland-Agrargebiet (BA); Bereich Bahnübergang Großnondorfer Straße (Grundstücke 353, 1736, 1738 und 1739/2); KG Guntersdorf

ASV DI Hamader hält fest, dass für eine abschließende Beurteilung der Eigentumsnachweis sowie der Teilungsplan für die erworbene Fläche nachzureichen sind. Ebenfalls ist für die neuen Baulandbereiche ein Nachweis der Abschirmung vorzulegen. Darüber hinaus ist die Neugliederung des Baulandes fachlich nachvollziehbar. Es wäre jedoch eine einheitliche Bezeichnung der Grünland-Grüngürtel im Bereich zwischen Landwirtschaftsbetrieb und Bauland-Wohngebiet (BW) anzustreben. Die Marktgemeinde Guntersdorf sieht daher eine Änderung der Funktionsbezeichnung in „Emissionsschutz“ anstelle von „Abschirmung“ vor. Gleichzeitig ist eine Verschmälerung des Grünland-Grüngürtels im Rahmen des Beschlusses beabsichtigt, da eine Breite von etwa 15 m in Verbindung mit dem bestehenden Damm als ausreichende Distanz zwischen Bauland-Wohngebiet und einem Landwirtschaftsbetrieb erscheint. Die fehlenden Unterlagen bzw. Nachweise liegen den Beschlussunterlagen bei.

1.1.7. Änderungspunkt 7: Ausweisung Grünland-Kellergasse (Gke); Grundstücke 1175, 1178, 1179, 1180, 1182, 1183/1, 1183/2, 1184, 1185/1, 1185/2, 1186 und 1189; KG Großnondorf

Gemäß Gutachten wurden keine Widersprüche zu den Planungsrichtlinien des NÖ ROG 2014 festgestellt. Durch die Maßnahme soll die Bestandssicherung der Baustruktur erfolgen.

1.1.8. Weiteres

Die Korrekturen der Darstellungsfehler in der bisherigen Plandarstellung sowie die geringfügigen Anpassungen aufgrund der Aktualisierung der digitalen Katastralmappe (DKM) sind lt. Gutachten fachlich nachvollziehbar. Widersprüche zu den Planungsrichtlinien des NÖ ROG 2014 wurden nicht festgestellt.

Im Rahmen der Beschlussunterlagen werden die mit Stichtag 13. August 2018 relevanten Leitungstrassen (digital vorhandener EVN Trassenbestand) im Flächenwidmungsplan kenntlich gemacht. Diese Maßnahme betrifft die Blätter 2 und 3.

1.1.9. Behandlung der eingelangten Stellungnahmen

Während der öffentlichen Auflage zur Änderung des Flächenwidmungsplanes der Marktgemeinde Guntersdorf wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

2. Berücksichtigung Umweltbericht

Für die gegenständliche Änderung wurde keine strategische Umweltprüfung (SUP) durchgeführt. Ein Umweltbericht wurde daher nicht erstellt.

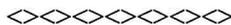
a)

Antrag des Bürgermeisters:

Der Gemeinderat möge die in der Sitzung vom 2.10.2018, TOP 2 beschlossene Verordnung aufheben.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig



b)

Antrag des Bürgermeisters:

Der Gemeinderat möge nachfolgende Verordnung beschließen:

Verordnung:

§ 1

Auf Grund des § 25 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. 3/2015 i.d.g.F. wird das örtliche Raumordnungsprogramm (Flächenwidmungsplan) für die Marktgemeinde Guntersdorf (KG.Guntersdorf, KG.Großnondorf) abgeändert und in digitaler Form neu dargestellt (Plan Nr. 12.200-02/18, Blatt 1 vom Juli 2018, Blätter 2 und 3 vom Oktober 2018).

§ 2

Als Freigabebedingung für die BB-A1 und BB-A2 (Betriebsgebiet Guntersdorf Nord, KG Guntersdorf) wird festgelegt:

- Erstellung eines Betriebsentwicklungskonzeptes unter Berücksichtigung der regionalen Situation und der geplanten Betriebsstrukturen mit einer daraus abgeleiteten Gliederung in Aufschließungszonen
- Erstellung eines Erschließungskonzeptes unter Beachtung der aktuellen und künftigen Verkehrssituation und einer positiven Beurteilung durch einen Verkehrssachverständigen
- Erstellung eines Konzeptes für die Oberflächenwasserabteilung unter Berücksichtigung möglicher Grünflächen zu Erholungszwecken.

§ 3

Die Plandarstellung ist mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen und liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 4

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

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig



TOP 03: HEIZKOSTENZUSCHUSS.

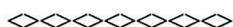
Der Vorsitzende erläutert, dass für den Winter 18 / 19 wieder entsprechend den Richtlinien der NÖ Landesregierung, ein Heizkostenzuschuss gewährt werden soll.

Antrag des Bürgermeisters:

Der Gemeinderat möge den Beschluss fassen, dass die Marktgemeinde Guntersdorf für den Winter 2018 / 2019 all jenen Gemeindebürgern mit Hauptwohnsitz in der Marktgemeinde Guntersdorf einen Heizkostenzuschuss in der selben Höhe wie das Land NÖ gewährt, die einen solchen auch entweder mit der Pensionszahlung oder vom Land NÖ nachweislich erhalten haben.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig



Vor Beratung und Beschlussfassung des nachfolgenden Tagesordnungspunktes verlässt Herr GR Christoph WEBER wegen Befangenheit das Sitzungszimmer.

TOP 04: WIDMUNG / ENTWIDMUNG ÖFFENTLICHES GUT.

Im Zuge von Vermessungen sind bei der Liegenschaft Großnondorf 110 (im Hintausbereich) Grundflächen an das öffentliche Gut abzutreten. Diese müssen nun der Öffentlichkeit gewidmet werden.

Antrag des Bürgermeisters:

Der Gemeinderat möge folgende Flächen dem öffentlichen Gut widmen:

Widmung in das öffentliche Gut

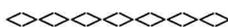
Gem. Teilungsplan ARGE Vermessung vom 14.09.2018, GZ 27112:

Aus der EZ 110 Parz. 314, GB 09038, Trennstück 1 mit 30 m²

Aus der EZ 110 Parz. 316/2, GB 09038, Trennstück 2 mit 15 m²

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig



Herr GR Christoph WEBER nimmt seinen Platz im Sitzungszimmer wieder ein.

Vor Beratung und Beschlussfassung des nachfolgenden Tagesordnungspunktes verlässt Herr GR Harald WINDISCH wegen Befangenheit das Sitzungszimmer.

TOP 5: GRUNDSTÜCKSANGELEGENHEITEN.

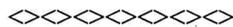
Im Zuge der Eigentumsübertragung des Grundstückes 1752/10 soll das für die Marktgemeinde Guntersdorf einverleibte Wiederkaufsrecht gelöscht werden.

Antrag des Bürgermeisters:

Der Gemeinderat möge die Löschung des zu Gunsten der Marktgemeinde Guntersdorf auf der Liegenschaft 1752/10 einverleibten Wiederkaufsrechtes bewilligen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig



Herr GR Windisch nimmt seinen Platz im Sitzungszimmer wieder ein.

TOP 6: CARPORT POLIZEI.

Der Bürgermeister berichtet, dass der Kommandant der Polizeiinspektion Guntersdorf mit dem Ersuchen an ihn herangetreten ist, bei der Polizeiinspektion ein Carport zu errichten.

Die Arbeiten sollen in Eigenregie vorgenommen werden, die Materialkosten in Höhe von rd. € 6.500,00 wären von der Marktgemeinde Guntersdorf zu tragen.

Antrag des Bürgermeisters:

Der Gemeinderat möge den Beschluss fassen, die Materialkosten für den Carport bei den Polizeiinspektionen Guntersdorf zu finanzieren.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig



TOP 7: ÄNDERUNG BAUPLATZPREISE.

Die Preise für Bauplätze in Guntersdorf sollen mit Wirkung 1.1.2019 von derzeit € 35,00 / m² auf € 40,00 / m² erhöht werden.

Antrag des Bürgermeisters:

Der Gemeinderat möge den Beschluss fassen, den Preis für die Bauplätze in Guntersdorf mit Wirkung 1.1.2019

auf € 40,00 / m²

zu erhöhen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig



TOP 8: VERORDNUNG AUFSCHLIEßUNGSABGABE.

Der Bürgermeister erläutert, dass der Einheitssatz für die Vorschreibung der Aufschließungsabgabe an die gestiegenen Baukosten für Straßen und Nebenanlagen angepasst werden soll.

Antrag des Bürgermeisters:

Der Gemeinderat möge nachfolgende Verordnung beschließen:

VERORDNUNG:

Gemäß § 38 Abs.6 der NÖ.Bauordnung 2014, LGBl. 8200 i.d.g.F. wird der Einheitssatz für die Berechnung der Aufschließungsabgabe mit

€ 550,-

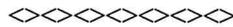
festgelegt.

Diese Verordnung tritt mit **1.1.2019** in Kraft.

Gleichzeitig tritt die vom Gemeinderat der Marktgemeinde Guntersdorf am 12.07.2016 beschlossene Verordnung über die Festlegung des Einheitssatzes für die Berechnung der Anschließungsabgabe außer Kraft.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig



TOP 9: VERGABE PACHTÄCKER.

Von Herrn Mathias Frey liegt ein Ansuchen um Pachtung der bislang von seiner Mutter gepachteten Grundstücke vor.

Antrag des Bürgermeisters:

Der Gemeinderat möge den Beschluss fassen, die bislang von Frau Frey gepachteten Grundstücke:

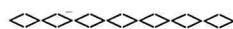
- | | |
|-----------|--------------------------------|
| Parz. 757 | im Ausmaß von 2,2645 ha, |
| Parz. 643 | im Ausmaß von 0,6600 ha, |
| Parz. 642 | im Ausmaß von 0,0922 ha, |
| Parz. 641 | im Ausmaß von 0,2371 ha, sowie |
| Parz. 884 | im Ausmaß von 0,0200 ha |

ab 1.3.2019 zu den für die Verpachtung der Gemeindeäcker festgelegten Bedingungen

an Herrn Mathias Frey zu verpachten.

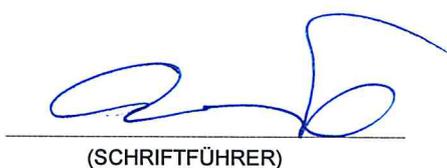
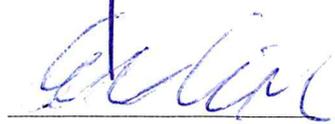
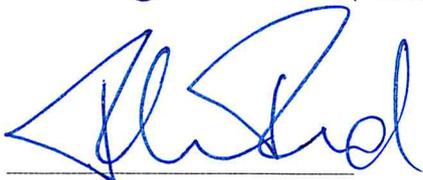
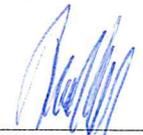
Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig



=====

DIESES PROTOKOLL WURDE IN DER SITZUNG AM *11.12.2018* GENEHMIGT

 _____ (BÜRGERMEISTER)	 _____ (SCHRIFTFÜHRER)	
 _____ (GEMEINDERAT)	 _____ (GEMEINDERAT)	 _____ (GEMEINDERAT)

