

	<p><b>Marktgemeinde ALLAND</b>, Bez. Baden, N.Ö. 2534 Alland, Hauptstraße 176 ☎ 02258/2245 Fax: 02258/2424 Mail: <a href="mailto:gemeindeamt@alland.gv.at">gemeindeamt@alland.gv.at</a></p>	<p>Protokoll-Nr. 3/2024</p>
---	---	---------------------------------

# VERHANDLUNGSSCHRIFT

## über die öffentliche SITZUNG des GEMEINDERATES

am Dienstag, den 25. Juni 2024 im Sitzungssaal (1. Stock) des Gemeindeamtes.

Beginn: 19:00 Uhr

Ende: 20:47 Uhr

Die Einladung zur Sitzung erfolgte am 19.06.2024 per E-Mail und Kurrende.

### ANWESEND WAREN:

BGM Stefan Loidl (ÖVP)  
GR Rainer Andermann (SPÖUBA)  
GfGR Mag. (FH) Ing. Christian Bonfert (ÖVP)  
GR Elisabeth Dollensky (ALL)  
GR Dipl.-Ing. Erwin Thomas Dollensky (ALL)  
GfGR M.A. M.Sc. Armin Franz Grasel (ÖVP), *verspätet um 19:05 Uhr*  
GfGR Hannes Hofstätter (SPÖUBA)  
GR Maria Jakob (ÖVP)  
GR Karl Kolbe (SPÖUBA)  
GR Thomas Kropik (ÖVP)  
GR Mag. Andrea Maria Mayer (ÖVP)  
GR Bernhard Nagl (SPÖUBA)  
GR Leopold Ottersböck (ÖVP)  
GR Mag. Tibor Pásztor (ÖVP), *verspätet um 19:01 Uhr*  
GR Ing. Leopold Schagl (ÖVP)  
GR Ing. Karl Weintögl (SPÖUBA)  
GR Ing. Markus Westymayer (SPÖUBA)  
GR Dr. Alois Zach (ÖVP)

### ENTSCHULDIGT WAREN:

VBGM Ing. Gregor Burger (ÖVP)  
GR Erika Grasel (ÖVP)  
GfGR Martin Rapold (ÖVP)

### ANWESEND WAREN AUSSERDEM:

Amtsleiter Dipl.-Ing. Andreas Fischer (Schriftführer)

Bürgermeister Stefan Loidl begrüßt die Gemeinderäte und alle Zuhörer. Entschuldigt sind VBGM Ing. Gregor Burger, GfGR Martin Rapold und die GR Erika Grasel. Im Anschluss an die öffentliche Sitzung findet eine nicht öffentliche Sitzung statt. Der Vorsitzende stellt mit 18 anwesenden Gemeinderatsmitgliedern die Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest. Die Sitzungseinladung ist an alle Gemeinderatsmitglieder zeitgerecht ergangen.

Vor der Sitzung werden zwei Dringlichkeitsanträge gemäß §46 Abs. 3, NÖ Gemeindeordnung eingebracht:

a) GR Erwin Dollensky (ALL) erläutert die Beweggründe dazu, der Antrag lautet: „Beschluss des Gemeinderates zum Antrag auf Tempo 30 im Ortskern“

Der Bürgermeister unterfertigt diesen (**siehe Anlage A**) und teilt mit, dass es sich um denselben Antrag mit gleichnamigen Wortlaut handelt, der schon in der Gemeinderatssitzung am 4. Juni 2024 behandelt worden ist. Die weitere Vorgehensweise wurde dahingehend festgelegt, dass der Verkehrsausschuss sich mit diesem Thema befassen wird. Diesbezüglich erging auch ein Ersuchen an Frau Mag.<sup>a</sup> Karin Ferstl vom Fachgebiet Verkehr an die BH Baden. Ein diesbezüglicher Beratungstermin ist im Zuge der nächsten Verkehrsverhandlung Ende Juli 2024 bereits angeboten worden.

Bürgermeister Loidl ersucht um Abstimmung über die neuerliche Aufnahme dieses Dringlichkeitsantrages auf die Tagesordnung.

**Beschluss:**

Die Gemeinderäte sprechen sich mehrstimmig dagegen aus.

ÖVP	dafür	0	dagegen	10
SPÖUBA	dafür	0	dagegen	6
ALL	dafür	2	dagegen	0

b) GfGR Christian Bonfert (ÖVP) verweist auf die KPC-Förderungsmöglichkeit, die Einreichung dazu müsse aber noch vor der Vergabe der Baulose erfolgen. Der Antrag lautet: „Einbringung eines KPC-Förderungsansuchens für den geplanten KIGA-Umbau“

Bürgermeister Loidl unterfertigt diesen (**siehe Anlage B**) und bedankt sich für das geleistete Engagement. Danach lässt er auch über die Aufnahme dieses Dringlichkeitsantrages auf die Tagesordnung abstimmen.

**Beschluss:**

Die Gemeinderäte sprechen sich mehrstimmig für die Aufnahme dieses Tagesordnungspunktes aus. Der Vorsitzende teilt mit, diesen als TOP 9 reihen zu wollen, die Personalangelegenheiten der nicht öffentlichen Sitzung sollen daran anschließend als TOP 10 gereiht werden.

ÖVP	dafür	9	dagegen	1 (1 Enthaltung: GR Bonfert)
SPÖUBA	dafür	6	dagegen	0
ALL	dafür	0	dagegen	2

Die Tagesordnung der öffentlichen Sitzung lautet damit wie folgt:

## TAGESORDNUNG

- 1 **18. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes (ÖROP, Flächenwidmungsplans) – Bereich ehemaliges Lagerhaus**
- 2 **2. Änderung des Bebauungsplanes – ehemaliges Lagerhaus**
- 3 **21. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes (Teil 2)**
- 4 **22. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes**
- 5 **5. Änderung des Bebauungsplanes – Teil 1**
- 6 **5. Änderung des Bebauungsplanes – Teil 2**
- 7 **Neuvermietung einer Gemeindewohnung (Kalkberggasse 272/7)**
- 8 **Verlegung Erdkabel (Strom) zur Tropfsteinhöhle**
- 9 **Dringlichkeitsantrag zur KPC-Förderungseinreichung für thermische Sanierungsmaßnahmen**
  
- 10 ***Personalangelegenheiten (in der nicht öffentlichen Sitzung)***

Der Gemeinderat zeigt sich mit dieser Tagesordnung einverstanden.

### **Tagesordnungspunkt 1, 18. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes (ÖROP, Flächenwidmungsplans) – Bereich ehemaliges Lagerhaus**

Bürgermeister Loidl begrüßt um 19:08 Uhr den Raumplaner DI Thomas Hackl, 2551 Enzesfeld, und ersucht um seine fachlichen Erläuterungen zu den TOP 1 bis TOP 6. Sämtliche Unterlagen dazu sind im Gemeindeamt aufgelegt. Die Nachbargemeinden erhielten vorab diesbezügliche Kundmachungen für den Aushang. Zudem wurden die Anrainer und die Bevölkerung informiert. Bis zum Sitzungsbeginn sind keine schriftlichen Stellungnahmen von dieser Seite eingelangt. Die Möglichkeit der Einsichtnahmen am Gemeindeamt wurde zu den Parteienzeiten zahlreich genutzt.

Hackl erklärt eingangs, dass in der GR-Sitzung vom 21.12.2021 unter dem TOP 17 ein Neubeschluss zur 18. Änderung des ÖROP, ohne dem Änderungspunkt 3, gefasst worden ist. In der Zwischenzeit konnten Verkehrsgutachten und Expertisen zur fachlichen Abklärung eingeholt werden, sodass nur zur 18. Änderung des Flächenwidmungsplanes - PZ: 7541-08/19 zu Pkt. 3 (Umwidmung von Grünland-Grüngürtel-Uferbegleitgrün in Bauland-Wohngebiet im Bereich des Grst. 117/10, KG Alland) ein ergänzender Beschluss des Gemeinderates mit Vorliegen aller Unterlagen gefasst werden könne. Die öffentlich aufgelegenen Unterlagen seien mit geringfügigen Abänderungen zu beschließen. Die Grundlage hierfür bilden neben den öffentlich aufgelegten Unterlagen die im vorliegenden Beschlussbericht beiliegende Plandarstellung (Beschlussplan) sowie die ergänzenden Erläuterungen dazu.

Im Vergleich zum Entwurf der öffentlichen Auflage haben sich folgende Änderungen ergeben:

Es wird ergänzend eine Stellungnahme des ASV für Altlasten und Verdachtsflächen vorgelegt. Zusammengefasst lassen sich aus den durchgeführten Untersuchungen keine Beeinträchtigungen der bereits vorhandenen bzw. geplanten Nutzung durch den ehemaligen Altstandort ableiten und bestehen keine Einwände hinsichtlich der geplanten Umwidmung. Weiters wird dem Beschluss eine verkehrstechnische Stellungnahme vom Büro Paikl zugrunde gelegt, aus der hervorgeht, dass unter

Berücksichtigung der realistischen Szenarien eine Raumverträglichkeit im Hinblick auf das zusätzliche Verkehrsaufkommen gegeben ist.

Im Vergleich zum Entwurf der öffentlichen Auflage wird ergänzend eine zusätzliche Verkehrsfläche im Bereich des ehemaligen Lagerplatzes am Schwechat-Fluss festgelegt. Im Bauausschuss wurde festgehalten, dass eine Zufahrt zum Schwechatufer, für beispielsweise die Wartung der Hochwasserschutzmauer, gewährleistet werden sollte. Es soll daher ergänzend eine Verkehrsfläche-öffentlich-Fußweg (Vö-1) mit einer Breite von 4 m gewidmet werden. Dies ermöglicht eine funktionsgerechte Zufahrt, auch für Einsatzfahrzeuge. Das Ausmaß der neu gewidmeten Baulandfläche beträgt nach dem vorgelegten Beschlussplan 0,22 ha.

Gutachten zu Altlasten - Auszug:

*„Die in Hinblick auf die geplante und die auf dem Altstandort bereits in der Vergangenheit realisierte Widmungsänderung durchgeführten Untersuchungen erbrachten keine Hinweise auf erhebliche Belastungen des Untergrundes und des Grundwassers. Es sind somit keine weiteren Untersuchungen und auch keine Sanierungsmaßnahmen erforderlich. In Bezug zu den durchgeführten Untersuchungen muss festgehalten werden, dass sich diese auf die wahrscheinlichsten Eintragsstellen möglicher und standorttypischer Kontaminationen beschränkten. Kleinräumige Verunreinigungen des Untergrundes können dadurch nicht ausgeschlossen werden. Zusammengefasst lassen sich aus den durchgeführten Untersuchungen keine Beeinträchtigungen der bereits vorhandenen bzw. geplanten Nutzung durch den ehemaligen Altstandort ableiten und bestehen aus meinem Fachbereich keine Einwände hinsichtlich der geplanten Umwidmung.“*

Zusätzliche Hinweise für das Bauverfahren:

*In Hinblick auf die Möglichkeit kleinräumiger Verunreinigungen des Untergrundes werden abschließend Hinweise zur baulichen Nachnutzung der ehemaligen Altstandort-Liegenschaft angeführt, welche sich v.a. an die Baubehörde zur Berücksichtigung im Bauverfahren richten:*

- ✓ Bei allfälligen Aushubarbeiten kann verunreinigtes Aushubmaterial anfallen. Das Aushubmaterial muss dann entsprechend den geltenden gesetzlichen Bestimmungen untersucht, gegebenenfalls behandelt und entsorgt werden.*
- ✓ Die Befestigung von Oberflächen und Errichtung von Anlagen zur Versickerung von Niederschlägen muss hinsichtlich möglicher Belastungen des Untergrundes in der Planung berücksichtigt und vor Errichtung derselben untersucht werden. Eine erhöhte Mobilisierung von Schadstoffen und ein erhöhter Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser muss ausgeschlossen werden.*
- ✓ Es wird empfohlen, den Oberboden in evtl. geplanten Spielplatzbereichen in ausreichender Mächtigkeit (mind. 10 bis 20 cm) auszutauschen bzw. mit sanitär einwandfreiem unbelastetem Material abzudecken.*

Der Bürgermeister dankt für die fachlichen Ausführungen und stellt den Antrag, die für TOP 1 dargestellte Ergänzung zur 18. Änderung des Flächenwidmungsplanes - PZ: 7541-08/19 (Pkt. 3, Umwidmung von Grünland-Grüngürtel-Uferbegleitgrün in Bauland-Wohngebiet im Bereich des Grst. 117/10, KG Alland) mit der dazugehörigen Verordnung (**siehe Anlage C**) zu genehmigen.

**Beschluss:**

Die Gemeinderäte sprechen sich einstimmig dafür aus.

ÖVP	dafür	10	dagegen	0
SPÖUBA	dafür	6	dagegen	0
ALL	dafür	2	dagegen	0

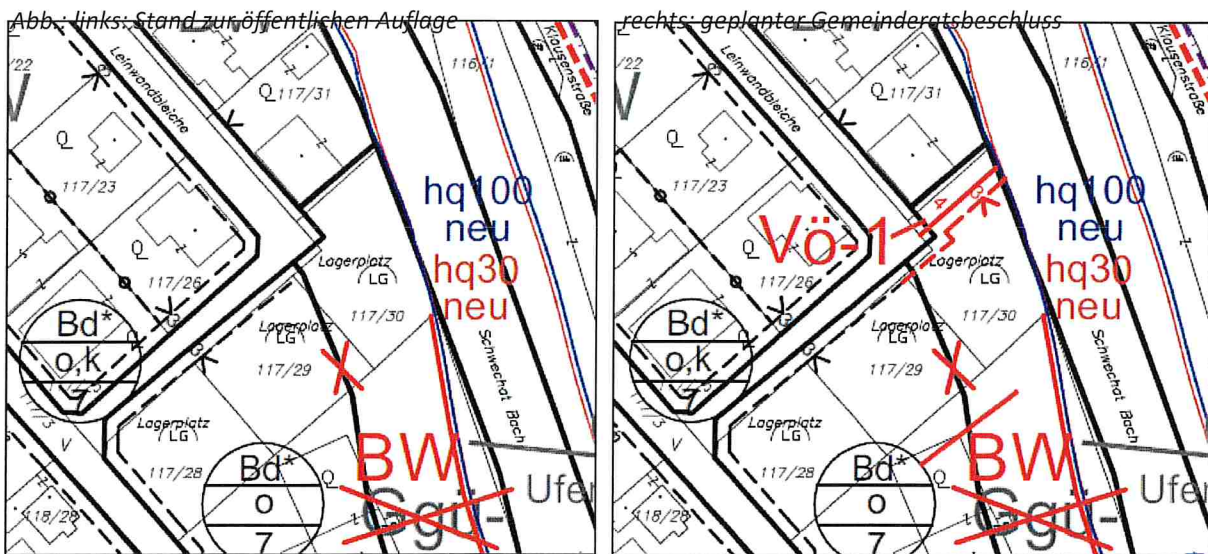
## Tagesordnungspunkt 2, 2. Änderung des Bebauungsplanes – ehemaliges Lagerhaus

Der Bürgermeister erteilt daraufhin wieder DI Hackl das Wort. Dieser erläutert daraufhin den zu fassenden ergänzenden Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes (Planzahl PZ: 7542-08/19). Die im Zuge der öffentlich aufgelegenen Unterlagen seien nun, wie im Bauausschuss besprochen, mit geringfügigen Abänderungen im Gemeinderat zu beschließen. Die Grundlage für den Beschluss des Gemeinderates bilden neben den öffentlich aufgelegenen Unterlagen die beiliegende Plandarstellung (Beschlussplan) sowie die ergänzenden Erläuterungen dieses Berichtes.

**Im Vergleich zum Entwurf der öffentlichen Auflage haben sich folgende Änderungen ergeben:**

### Pkt. 1 Kennzeichnung der 18. Änderung des Flächenwidmungsplanes

Zur 18. Änderung des Flächenwidmungsplanes wurde in TOP 1 ergänzend die Umwidmung im Bereich ehemaliges Lagerhaus auf der Grundlage eines Gutachtens zum Altstandort sowie aufgrund einer verkehrstechnischen Stellungnahme beschlossen. Hierbei wird eine zusätzliche Verkehrsfläche im Bereich des ehemaligen Lagerplatzes am Schwechat Fluss (Grst. 117/30, KG Alland) festgelegt. Die Verkehrsfläche-öffentlich-Fußweg (Vö-1) wird daher in den Bebauungsplan übernommen (kennlichgemacht) und mit einer Breite von 4 m festgelegt. Zudem wird die Baufluchtlinie in einem Abstand von 3 m zur neuen Straßenfluchtlinie verlängert. Die Breite von 4 m ermöglicht eine funktionsgerechte Zufahrt, auch für Einsatzfahrzeuge.



Der Bürgermeister dankt für die fachlichen Ausführungen und stellt den Antrag, die für TOP 2 dargestellte Ergänzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes (Planzahl PZ: 7542-08/19) mit der betreffenden Verordnung (**siehe Anlage D**) zu genehmigen.

### **Beschluss:**

Die Gemeinderäte sprechen sich einstimmig dafür aus.

ÖVP	dafür	10	dagegen	0
SPÖUBA	dafür	6	dagegen	0
ALL	dafür	2	dagegen	0

### **Tagesordnungspunkt 3, 21. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes (Teil 2)**

Bürgermeister Loidl ersucht den Raumplaner um seine diesbezüglichen Ausführungen.

#### 21. Änderung, PZ: 7617-07/22-Teil 2:

Die Grundlage für den Beschluss bilden neben den öffentlich aufgelegten Unterlagen die beiliegenden Plandarstellungen (Beschlusspläne). Es sind zum gegenständlichen Planungsvorhaben keine Stellungnahmen eingelangt.

Im Vergleich zum Entwurf der öffentlichen Auflage haben sich keine Änderungen für folgende Planänderungen ergeben:

Pkt. A            Katasteranpassungen (im Bereich Plattenwaldgasse, Kalkberggasse und Klausenstraße), KG Alland

#### **Keine Änderung**

Pkt. B            Kenntlichmachung der neuen Hochwasserlinien – Gefahrenzonenplanung Schwechat Oberlauf, Fa. Riocom, 13. April 2022, KG Alland, Weißenweg, Glashütten, Mayerling, Schwechatbach, Innerer Kaltenbergerforst

#### **Keine Änderung**

Pkt. 5            Anpassungen an den aktuellen Kataster im Bereich „Am Herrenwald“: Anpassung der „Verkehrsfläche-öffentlich“ (Vö) und des „Bauland-Wohngebietes“ (BW) im Bereich Grst. 316/8, KG Alland sowie Umwidmung von „Bauland-Wohngebiet“ (BW) in „Verkehrsfläche-öffentlich“ (Vö) im Bereich des Grundstückes 316/4, KG Alland

#### **Keine Änderung**

Pkt. 7            Widmung von 2 erhaltenswerten Gebäuden im Grünland im Bereich des Grst. 153, KG Glashütten (Geb 68a\* und Geb 68b\* mit der Nutzungsbeschränkung: Zubau von max. 50% der bebauten Fläche zulässig). Weiters Anpassung der Wasser-Kenntlichmachung im Bereich des Grst. 173/1, KG Glashütten.

*GR DI Dollensky kritisiert die nicht einheitliche prozentuelle Regelung für Zubauten im Gemeindegebiet und ortet damit subjektive Festlegungen. Entlegene Gehöfte und Häuser sollten auch nicht zu Villen ausgebaut werden können. GR Kropik entgegnet, dass all diese Punkte im Ausschuss für Infrastruktur und Bauwesen detailliert besprochen worden sind und man nicht alle erhaltenswerte Gebäuden im Grünland flächendeckend mit der gleichen Prozentzahl festlegen könne. Es wurden dazu auch Stellungnahmen von den Sachverständigungen und Expertenmeinungen eingeholt.*

#### **Keine Änderung**

Pkt. 9            Widmung von „Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche“ (G-frei-2) im Bereich des 30-jährigen Hochwassers und der roten WLV-Gefahrenzone in mehreren Bereichen im gesamten Gemeindegebiet, KG Alland, Weißenweg, Glashütten, Mayerling, Schwechatbach, Innerer Kaltenbergerforst

#### **Keine Änderung**

*Hinweis/Anmerkung von GR Westymayer:*

*Es soll im Rahmen der nächsten Umwidmungsverfahren die Widmung von „Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche“ im Bereich des Hundeabrichteplatzes geprüft werden.*

Pkt. 10 Widmung eines erhaltenswerten Gebäudes im Grünland Geb 69 (Holzschlag 1) im Bereich des Grundstückes 318, KG Raisenmarkt

*GR Dollensky kritisiert mit Verweis auf Punkt 7, das bei dieser Geb-Widmung eine Nutzungsbeschränkung fehle, damit sei ein deutlich größerer Zubau zur bereits verbauten Fläche möglich.*

### **Keine Änderung**

Pkt. 11 Änderung der Abgrenzung eines Wendehammers und Erschließung im Bereich des Betriebsgebietes Alland (Grst. 281/7, KG Weißenweg)

### **Keine Änderung**

Pkt. 15 Anpassung an den Naturbestand im Bereich des Grst. 447/1, KG Alland sowie geringfügige Adaptierungen: Umwidmung von Verkehrsfläche-privat (Vp) in Grünland-Grüngürtel-Siedlungsbegrenzung (Ggü-4) sowie Umwidmung von Grünland-Grüngürtel-Siedlungsbegrenzung in Verkehrsfläche-privat

### **Keine Änderung**

Der Bürgermeister dankt für die fachlichen Ausführungen und stellt den Antrag, die für TOP 3 dargestellte 21. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes (mit der Planzahl PZ: 7617-07/22, Teil 2) mit der dazugehörigen Verordnung (**siehe Anlage E**) zu genehmigen.

### **Beschluss:**

Die Gemeinderäte sprechen sich mehrstimmig dafür aus. GR DI Dollensky zeigt sich mit Ausnahme der kritisierten Geb-Widmungspunkte einverstanden, müsse sich deshalb aber der Stimme enthalten.

ÖVP	dafür	10	dagegen	0
SPÖUBA	dafür	6	dagegen	0
ALL	dafür	1	dagegen	1 (GR DI Dollensky)

## **Tagesordnungspunkt 4, 22. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes**

Der Vorsitzende bitte den Raumplaner um seine diesbezüglichen fachlichen Erläuterungen.

### **22. Änderung, PZ: 7654-02/24:**

Die Grundlage für den Beschluss des Gemeinderates bilden neben den öffentlich aufgelegten Unterlagen die beiliegende Plandarstellung (Beschlussplan). Es sind zum gegenständlichen Planungsvorhaben keine Stellungnahmen eingelangt.

Im Vergleich zum Entwurf der öffentlichen Auflage haben sich keine Änderungen für folgende Planänderung ergeben:

Pkt. 1 Baulandumlegung: Umwidmung von „Bauland-Agrargebiet“ (BA) in „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ (Glf) sowie erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb 70) Grst. 100/2, KG Raisenmarkt) und Bereinigung der Baulandgrenze (Bauland-Agrargebiet) im Bereich der Grst. 100/1 und 100/3, KG Raisenmarkt, Ortsbereich Untermeierhof.

*GR DI Dollensky ersucht die Gemeindeführung die Baugenehmigung (den rechtskräftigen Baubewilligungsbescheid) aus den archivierten Bauakten für das Gebäude (Geb 70) ausheben zu lassen.*

Der Bürgermeister dankt für die Anregungen und Ausführungen und stellt den Antrag, die für TOP 4 dargestellte 22. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes (mit der Planzahl PZ: 7654-02/24) mit der betreffenden Verordnung (**siehe Anlage F**) zu genehmigen.

### **Beschluss:**

Die Gemeinderäte nehmen den Antrag mehrstimmig an.

ÖVP	dafür	10	dagegen	0
SPÖUBA	dafür	6	dagegen	0
ALL	dafür	1	dagegen	1 (GR DI Dollensky)

## **Tagesordnungspunkt 5, 5. Änderung des Bebauungsplanes – Teil 1**

Bürgermeister Loidl erteilt DI Hackl wieder das Wort.

### 5. Änderung des Bebauungsplanes, PZ: 7525-02/19 (Teil 1):

In diesem Tagesordnungspunkt sollen die öffentlich aufgelegenen Unterlagen der 5. Änderung des Bebauungsplanes nur für jene Bereiche beschlossen werden, welche nicht in Zusammenhang mit einer Umwidmung (21. bzw. 22. Änderung des örtl. Raumordnungsprogrammes) stehen. Die Grundlage für den Beschluss des Gemeinderates bilden neben den öffentlich aufgelegten Unterlagen die beiliegenden Plandarstellungen (Beschlusspläne).

Es sind zum gegenständlichen Planungsvorhaben keine Stellungnahmen eingelangt.

Die Planänderungen B1, B2 werden in Teil 2 beschlossen, da diese in Zusammenhang mit den geplanten Umwidmungsverfahren (21. bzw. 22. Änderung des örtl. Raumordnungsprogrammes) stehen.

Im Vergleich zum Entwurf der öffentlichen Auflage haben sich folgende Änderungen ergeben, welche dem Gemeinderat im Rahmen einer Präsentation vom Planungsbüro zur Kenntnis gebracht wurden.

B3: Ergänzung von Bebauungsvorschriften (Bd\* / o / 7) im Bereich der Grundstücke 359/2, 359/3, 360/1 und 360/2, KG Raisenmarkt



### Keine Änderungen

B4: Änderung der Bebauungsdichte auf Bd\* in dezentralen Bereichen des gesamten Gemeindegebietes von Alland

### Keine Änderungen

B5: Festlegung einer Bebauungsdichte von 10% in mehreren Bereichen im Ortsbereich von Alland („Gartenzonen“).

### Die Planungsfestlegung entfällt.

#### Begründung:

Im Bauausschuss wurde aufgrund von mündlichen Rückmeldungen zum öffentlich aufgelegten Planungsverfahren eine Empfehlung abgegeben, die Festlegung von Abzonungsbereichen auf neue, unbebaute Siedlungsbereiche zu beschränken, hierzu soll eine neuerliche Auflage geprüft werden. Dem Gemeinderat wird diese Empfehlung zur Kenntnis gebracht.

B6: Bereinigung der Baufluchtlinie im Sinne des ursprünglichen Planungswillens im Bereich der Grst. 227/4 und 227/5, Maria Raisenmarkt

### Keine Änderungen

Änderung der Bebauungsvorschriften:

B7	Ergänzung der Bebauungsbestimmung 2.2: Mindestbauplatzflächen für Gebäudetypen
B8	Ergänzung der Bebauungsbestimmung 2.3: Bestimmungen für Gebäude in Hanglagen
B9	Ergänzung der Bebauungsbestimmung 2.6: Unzulässigkeit von Windkraftanlagen
B10	Aktualisierung der Bebauungsbestimmung 3.3 (Zubaumöglichkeiten zum Altbestand) und Ergänzung mit der Bestimmung 3.4 (Ausnahmen in Bereichen $\leq 20\%$ Bebauungsdichte)
B11	Aktualisierung der Bebauungsbestimmung 3.4 (Regelung der Dimension einzelner oder zusammenhängender Baukörper)
B12	Aktualisierung der Bebauungsbestimmung 5.2 (Stellplatzregelung)
B13	Aktualisierung der Bebauungsbestimmung 5.5 (Garagen im vorderen Bauwich)
B14	Aktualisierung der Bebauungsbestimmung 6.1 (Zufahrten zu Grundstücken im Wohnbauland)
B15	Streichung der Bebauungsbestimmung 10.2 (Regelung zu Geländestützungen und Höhensprüngen auf Grundstücken)
B16	Aktualisierung der Bebauungsbestimmung 11.2 (Anteil von unversiegelten Flächen)
B17	Regelung der Begrünung von oberirdischen Abstellanlagen im Bauland ab einer Anzahl von 5 Stellplätzen (Zi. 17.1 bis 17.3)

Die Bestimmung B14 (Zufahrten zu Grundstücken im Wohnbauland) **entfällt**.

Begründung:

Berücksichtigung der Stellungnahme der Amtssachverständigen für Bau- und Raumordnungsrecht (Fr. DI Wozak) hinsichtlich der unzulässigen Verordnungsermächtigung.

Die Bestimmung B16 (Anteil von unversiegelten Flächen)

**wird textlich angepasst.**

Begründung:

Durch die Ergänzung des Wortes „zulässig“ bei der Darstellung der Bebauungsdichten soll entsprechend dem Planungswillen klar dargelegt werden, dass es sich nicht um die realisierten oder planlich eingereichten baulichen Dichten handelt, sondern um die im Bebauungsplan festgelegten und max. zulässigen Bebauungsdichten.

Die Bestimmung B17 (Regelung der Begrünung von oberirdischen Abstellanlagen im Bauland ab einer Anzahl von 5 Stellplätzen (Zi. 17.1 bis 17.3))

**wird textlich angepasst.**

Die Bestimmungen der Zi. 17.1

*„Es dürfen max. 4 zusammenhängende Abstellflächen ohne Trennung durch Grünflächen bestehen. Bei einer höheren Anzahl an Stellplätzen muss eine Trennung mit mindestens 1,5m breiten Grünflächen erfolgen.“*

**werden gestrichen.**

Begründung:

Berücksichtigung der Stellungnahme der Amtssachverständigen für Bau- und Raumordnungsrecht (Fr. DI Wozak) hinsichtlich der unzulässigen Verordnungsermächtigung.

GR Westmayer äußert abschließend den Wunsch das Thema „Extensive Begrünungen von Flachdächern“ bei nächster Gelegenheit im Ausschuss für Infrastruktur und Bauwesen zu diskutieren.

Der Bürgermeister dankt für die Anregungen und fachlichen Ausführungen und stellt den Antrag, die für TOP 5 dargestellte 5. Änderung des Bebauungsplanes (mit der Planzahl PZ: 7525-02/19, Teil 1) mit der dazugehörigen Verordnung (**siehe Anlage G**) zu genehmigen.

Beschluss:

Die Gemeinderäte sprechen sich einstimmig dafür aus.

ÖVP	dafür	10	dagegen	0
SPÖUBA	dafür	6	dagegen	0
ALL	dafür	2	dagegen	0

## **Tagesordnungspunkt 6, 5. Änderung des Bebauungsplanes – Teil 2**

Der Bürgermeister ersucht den Raumplaner auch noch diesen Punkt dem Gemeinderat im Detail näher zu bringen.

5. Änderung des Bebauungsplanes, PZ: 7525-02/19 (Teil 2):

In diesem Punkt sollen die öffentlich aufgelegenen Unterlagen der 5. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes für jene Bereiche beschlossen werden, welche in Zusammenhang mit einer Umwidmung (21. bzw. 22. Änderung des örtl. Raumordnungsprogrammes) stehen. Die Grundlage für den Beschluss des Gemeinderates bilden neben den öffentlich aufgelegten Unterlagen die beiliegenden Plandarstellungen (Beschlusspläne). Es sind zum gegenständlichen Planungsvorhaben keine Stellungnahmen eingelangt.

Im Vergleich zum Entwurf der öffentlichen Auflage haben sich keine Änderungen ergeben, dies betrifft die Planänderungen B1 und B2.

B1: Darstellung der 21. Änderung des Flächenwidmungsplanes-Teil 2 (ohne wesentliche Änderung von Bauvorschriften)

B2: Darstellung der 22. Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Bürgermeister dankt für die fachlichen Ausführungen und stellt den Antrag, die für TOP 6 dargestellte 5. Änderung des Bebauungsplanes (mit der Planzahl PZ: 7525-02/19, Teil 2) mit der betreffenden Verordnung (**siehe Anlage H**) zu genehmigen.

**Beschluss:**

Die Gemeinderäte sprechen sich einstimmig dafür aus.

ÖVP	dafür	10	dagegen	0
SPÖUBA	dafür	6	dagegen	0
ALL	dafür	2	dagegen	0

Raumplaner DI Thomas Hackl verabschiedet sich um 20:25 Uhr und verlässt den Sitzungssaal.

**Tagesordnungspunkt 7,  
Neuvermietung einer Gemeindewohnung (Kalkberggasse 272/7)**

Bürgermeister Loidl legt den vorbereiteten, auf 3 Jahre befristeten MV-Entwurf vor und teilt mit, dass der Wohnungsinteressent Aiden Petersen, geb. am 18. Juli 1999, die Wohnung bereits besichtigt hat und mit 1. Juli 2024 gerne mieten würde. Der Gemeinderat GR Westmayer erkundigt sich über den aktuellen Stand der Wohnungsanmeldungen und sichtet die vorliegende Excelliste. Der Gemeinderat signalisiert daraufhin seine diesbezügliche Freigabe.

Der Bürgermeister stellt den Antrag, den vorbereiteten MV-Entwurf (**siehe Anlage I**) zu genehmigen und ersucht anschließend um dessen Unterfertigung.

**Beschluss:**

Die Gemeinderäte sprechen sich einstimmig für die betreffende Wohnungsvergabe aus.

ÖVP	dafür	10	dagegen	0
SPÖUBA	dafür	6	dagegen	0
ALL	dafür	2	dagegen	0

Der gegenständliche Mietvertrag wird von den Zeichnungsberechtigten der Gemeinde unterfertigt.

## **Tagesordnungspunkt 8, Verlegung Erdkabel (Strom) zur Tropfsteinhöhle**

Bürgermeister Loidl berichtet, dass nach dem Freileitungsschaden (Baumsturz) und der in die Jahre gekommenen Stromanbindung eine Erdkabelverlegung zur Höhle geplant sei. Diesbezüglich wurde bereits mit den betreffenden Grundbesitzern Kontakt aufgenommen und Zustimmungserklärungen eingeholt. Des Weiteren wurde ein hierfür notwendiges Rodungsansuchen an die BH Baden gestellt.

Seitens der örtlichen Fa. Steinbrecher wurde ein Angebot (AN-2024-0022) für das etwa 280 lfm lange Künettengraben und die Wiederherstellung des Geländes eingeholt. Der Bürgermeister beziffert dieses mit 8.850 € (zzgl. 20% Umsatzsteuer). Summa summarum rechnet er mit Gesamtkosten von maximal 15.000 € anstatt der anfangs seitens der EVN kommunizierten 40.000 €. GR Nagl, selbst Eigentümer einer zu querenden Parzelle (GSt. 363/2, KG Alland) hinterfragt etwaige, günstigere Alternativen. So könne er sich beispielsweise auch vorstellen, dass sich mehrere Freiwillige finden würden, die die etwa 40 bis 60 cm tiefe Künette händisch graben und wieder zuschütten würden. Dieser Vorschlag findet im Gemeinderat keinen Anklang.

Der Bürgermeister stellt den Antrag, die geplante Erdkabelverlegung nach dem vorliegenden Angebot und im Einvernehmen mit den Grundbesitzern und der Behörde (BH Baden) ehestmöglich durchführen können zu lassen.

### **Beschluss:**

Die Gemeinderäte stimmen dem Antrag einstimmig zu.

ÖVP	dafür	10	dagegen	0
SPÖUBA	dafür	6	dagegen	0
ALL	dafür	2	dagegen	0

## **Tagesordnungspunkt 9, Dringlichkeitsantrag zur KPC-Förderungseinreichung für thermische Sanierungsmaßnahmen**

Bürgermeister Loidl erteilt GfGR Bonfert das Wort. Wie beschrieben, gibt es noch die Möglichkeit um eine weitere Förderung des Bundes, die so genannte „KPC-Förderung“, anzusuchen. Laut Auskunft der Kommunalkredit Public Consulting käme die „Thermische Gebäudesanierung - Umfassende Sanierung“ oder eventuell sogar die Schiene „Mustersanierung“ in Frage. Nachdem diese Förderung vor der Auftragsvergabe beantragt werden muss, habe er kurzfristig dazu 2 Angebote eingeholt, da man ehebaldigst mit dem Umbau beginnen will.

Das erste Angebot vom 20. Juni 2024 wurde von der Fa. Burian & Kram Bauphysik GmbH aus 3170 Hainfeld eingeholt. Das gewünschte KPC-Förderconsulting wird um 2.500 € (zzgl. 20% USt) angeboten. Diese Firma hat auch den Energieausweis für den KIGA-Umbau im Auftrag der Fa. Baukooperative aus 3053 Brand Laaben erstellt. Des Weiteren liegt ein Angebot von der Energy-Climate GmbH aus 3430 Tulln vor an der Donau vom 17. Juni 2024 vor. Neben einem Fixum für das KPC-Fördermanagement bei der Fördereinreichung in der Höhe von 2.600 € (exkl. 20% USt) seien im Angebot auch Erfolgshonorare bei Fördermittelzusage- bzw. -auszahlung von jeweils 5% der Summe des zugesagten/ausbezahlten Förderbetrages ausgewiesen. GfGR Bonfert empfiehlt daraufhin die Angebotsannahme der Energy-Climate GmbH.

Der Gemeinderat ist sich in der anschließenden Diskussion, trotz Hinweis auf deren Professionalität, unschlüssig. Man kann sich in der Folge auf keines der beiden Angebote einigen. GR DI Dollensky ersucht daher diesbezüglich noch einen anderen ZT-Kollegen zu kontaktieren, um ein drittes, diesbezügliches Offert für Vergleichszwecke einzuholen. GfGR Bonfert signalisiert seine Zustimmung und ersucht den Gemeinderat um das Mandat, sich federführend um die weitere KPC-Förderungsabwicklung kümmern zu dürfen.

Der Bürgermeister unterstützt beide Vorschläge und stellt den Antrag, das GfGR Bonfert schnellstmöglich alle eingeholten Angebote für die Abwicklung der KPC-Förderung zum Wohle der Gemeinde vorlegt und eine diesbezügliche Empfehlung dazu treffen darf.

**Beschluss:**

Die Gemeinderäte stimmen diesen Antrag mehrstimmig zu.

ÖVP	dafür	9	dagegen	1 (Enthaltung: GR Bonfert)
SPÖUBA	dafür	6	dagegen	0
ALL	dafür	2	dagegen	0

Abschließend weist GR DI Dollensky darauf hin, dass die Bestandsdecke des Kindergartens nach der statischen Erfordernis, erst relativ spät seitens der BMB Burger GmbH, 2534 Alland, geöffnet wurde und damit nun klar geworden sei, dass sich die Umbaukosten aufgrund der hier noch notwendigen Maßnahmen erhöhen werden. Die weiteren Schritte sollen Anfang Juli 2024 bei einem Expertengespräch mit der Baukooperative GmbH aus 3053 Brand Laaben geklärt werden.

Er fragt in diesem Zusammenhang auch nach dem Verantwortlichen für die projektbegleitende Gemeindesteuerung beim KIGA-Umbau nach. Diesbezüglich wird seitens des Gemeinderates einhellig VBGM Ing. Gregor Burger als erfahrener Baumeister und -sachverständiger namhaft gemacht. Der Bürgermeister ersucht auch um eine diesbezügliche Zustimmung.

**Beschluss:**

Die Gemeinderäte stimmen diesem Vorschlag einstimmig zu.

ÖVP	dafür	10	dagegen	0
SPÖUBA	dafür	6	dagegen	0
ALL	dafür	2	dagegen	0

GR Kolbe beklagt daraufhin die nach wie vor fehlenden Bodenmarkierungen im Bereich der Volksschule. Diese sollen laut dem Vorsitzenden bei nächster Gelegenheit von der Fa. Porr erledigt werden. Im Sommer sollen die auch die schon länger abgestellten Pkw in der Kalkberg-/Schulgasse bei weiterer Verkehrsbehinderung entfernt werden.

AL Fischer ersucht die Zeichnungsberechtigten noch um die Leistung der fehlenden Unterschriften zu den betreffenden Tagesordnungspunkten der GR-Sitzung vom 4. Juni 2024, damit die Unterlagen (EVN-Dienstbarkeitsverträge, Mietvertragsverlängerungen, Aufhebung der Markterrichtungsverordnung und Schenkung/Lutterkordtgasse) fertig abgewickelt werden können. Zum TOP 12 „Aufhebung der Markterrichtungsverordnung“ wurde inzwischen auch die Aufhebungsverordnung von Mag. Matthias Weitzer (Gewerberecht) vom Amt der NÖ Landesregierung geprüft und freigegeben (**Anlage J**).

GR Westmayer erkundigt sich am Ende der öffentlichen Sitzung nach dem Verkaufsstand betreffend Gansfushaus und altes Rettungshaus am Hauptplatz. AL Fischer teilt mit, dass es demnächst einen gemeinsamen Termin mit der Bezirksstellenleitung und dem Bürgermeister geben wird. Die Badener Rettung zeigte sich mit dem rechtzeitig eingelangtem Angebot in der Höhe von insgesamt 450.000 € nicht zufrieden und hat dann nochmals eigene Einschaltungen zum Verkauf der Rettungsstelle getätigt. In den jüngsten Gesprächen stellte sich heraus, dass das bis dato noch zu keinem einzigen schriftlichen Kaufangebot geführt hat. Inzwischen habe man die Möglichkeiten am Markt verstanden und man zeigt sich wieder an einer bestmöglichen, gemeinsamen Lösung interessiert.

Auf die Nachfrage, was den jetzt alles der Rettung zustehe, wird seitens des Amtsleiters auf folgende Grundlagen verweisen. In dem seitens bpV Hügel gemeinsam beauftragten Ausschreibungsverfahren zur Verwertung der beiden Liegenschaften ging die Friesca Holding Gesellschaft m.b.H. (Fries Immobilien Group) am 29. Februar 2024 als Bestbieter hervor. Gemäß dem zugrundeliegenden Bewertungsgutachten (SV Dr. Rudolf Ortmayr) mit der GZ S./2.371/23 vom 13. Juni 2023 ergibt sich ein Aufteilungsschlüssel zwischen Gemeinde und Rotem Kreuz von 175.000 € zu 238.000 € oder prozentuell ausgedrückt 42,37 % zu 57,63 %. Dementsprechend sei auch der über dem Mindestgebot (429.400 €) liegende Mehrertrag (= 20.600 €; welcher sich aus dem vorliegenden Angebot nach der Ausschreibung in der Höhe von 450.000 € minus dem geforderten Mindestangebot in der Höhe von 429.400 € errechnet) nach diesem Schlüssel aufzuteilen. Damit entfallen zusätzliche 8.728,22 € an die MG Alland und weitere 11.871,78 € auf das Rote Kreuz. Für die Rettung ergebe sich damit ein anteiliger Verkaufserlös von insgesamt 249.871,78 €.

Seitens der MG Alland wurde außerdem noch, auf Grundlage der mit dem Land NÖ abgeschlossenen Fördervereinbarung zur Finanzierung der Herstellung von Rettungsdienststellen, um eine Förderung des Baus der neuen Rettungsdienststelle Alland angesucht. Inzwischen sind laut Fischer diesbezügliche Fördermittel in der Höhe von 114.345,60 € auf dem Konto der MG Alland verbucht worden, zudem seien bereits weitere 141.292,73 € (Differenz zum Drittelanteil der anerkannten Kosten) seitens des Amtes der NÖ Landesregierung in Aussicht gestellt worden. Diese Mittel in der voraussichtlichen Gesamthöhe von 255.637,73 € seien im Nachtragsvoranschlag einnahmen- und ausgabenseitig nach dem erzielten Ergebnis und Wünschen der Beteiligten korrekt darzustellen: Man behält sich vor, dass die seitens der Gemeinde alleinig vorfinanzierten Kosten (Planerleistungen und Errichtungskosten) für die private Zufahrtsstraße zur Rettungsdienststelle in der Höhe von 45.341,04 € davon in Abzug gebracht werden können. Der verbleibende Förderrest (in Summe 210.296,69 €) sollte aber nach Eingang auf das Konto der MG Alland schnellstmöglich auf das Konto der Rettung überweisen werden. Eine nicht zweckmäßige Verwendung dieser Mittel hätte eine Rückzahlung dieser Förderung an das Amt der NÖ Landesregierung zur Konsequenz.

Sobald eine Einigung über den gemeinsamen Verkauf vorliege, könne auch die noch darauf wartende Friesca Holding Gesellschaft m.b.H. (Fries Immobilien Group) darüber informiert und die bpV Hügel Rechtsanwälte GmbH (Dr. Christian Macho) mit der Kaufvertragserstellung beauftragt werden.

Nachdem es keine weiteren Fragen mehr gibt, dankt Bürgermeister Loidl den Zuhörern für ihr Kommen und schließt die öffentliche GR-Sitzung.

Sitzungsende: 21:49 Uhr

Das Sitzungsprotokoll mit allen öffentlichen Tagesordnungspunkten wurde in der Sitzung am 17. 9. 2024 genehmigt.