

**Der Gemeinderat der
Marktgemeinde Tullnerbach**
3013 Tullnerbach, Hauptstraße 47

AZ.004-2

Tullnerbach, am 05.09.2013/Ke.

Protokoll

über die Sitzung des Gemeinderates der Marktgemeinde Tullnerbach vom Donnerstag, den 05.09.2013.

Anwesende:

Bürgermeister Johann Novomestsky als Vorsitzender

1. Vizebürgermeister Christian Schwarz
2. Vizebürgermeister Johann Baumgartner

gGR. Mag. Wolfgang Braumandl
gGR. Sylvia Arnberger
gGR. Elisabeth Barisits
gGR. Josef Wittmann
GR. Maria Donner
GR. Manfred Hochwimmer
GR. Franz Kaiblinger
GR. Erna Komoly
GR. Otto Lebinger
GR. Ing. Katharina Passecker
GR. Franz Rieger
GR. Mag. Gerda Schmutterer
GR. Christian Umshaus
GR. Robert Waizmann bis zum Sachverhalt Top 3/ 20.35 Uhr anwesend

entschuldigt:

GGR Barbara Alexander-Bittner
GR. Michaela Dibl
GR. Dr. Mag. Helmut Elsinger
GR. Marlene Straßer

Beginn: 20.05 Uhr

Der Vorsitzende begrüßt die anwesenden Mitglieder des Gemeinderates, bringt die Entschuldigung der abwesenden Gemeinderäte vor und stellt die ordnungsgemäß ergangene Einladung zur Sitzung, sowie die Beschlussfähigkeit fest.

Weiters liegt 1 Dringlichkeitsantrag vor:

Beil./A Der Bürgermeister bringt den von GR Dr. Mag. Elsinger eingebrachten, begründeten Dringlichkeitsantrag „Gegarungsprüfung, Bericht vom 26.06.2013“ vor.

Beschl.: Der Antrag wird angenommen. Die Reihung erfolgt unter Top 1a).

Abst.: einstimmig

Tagesordnung:

- 1.) Die Entscheidung über Einwendungen gegen die Verhandlungsschrift der letzten Sitzung vom 23.07.2013
- 1a) Gebarungsprüfung, Bericht vom 26.06.2013
- 2.) Ergänzungswahl eines geschäftsführenden Gemeinderates
- 3.) Örtliches Raumordnungsprogramm (Flächenwidmungsplan 4. Änderung) und Bebauungsplan, 5. Änderung, Genehmigung nach Auflage

- 1.) Die Entscheidung über Einwendungen gegen die Verhandlungsschrift der letzten Sitzung vom 23.07.2013:
Da keine schriftlichen Einwendungen beigebracht wurden, gilt die Protokollfassung als genehmigt.

- 1a) Gebarungsprüfung, Bericht vom 26.06.2013:

Beil./A Am 26.06.2013 war die angesagte Sitzung des Prüfungsausschusses. Gemäß § 82 Abs. 3 ist das über die Prüfung angefertigte Sitzungsprotokoll mit der schriftlichen Äußerung des Bürgermeisters und des Kassenverwalters dem Gemeinderat ohne unnötigen Aufschub vorzulegen, weshalb der Vorsitzende des Prüfungsausschusses, GR Dr. Mag. Elsinger, um Vorlage in diesem Gemeinderat ersucht hat.

Die Dringlichkeit ergibt sich lt. GR Dr. Mag. Elsinger daraus, dass der Prüfbericht ohne unnötigen Aufschub vorzulegen ist.

GR Hochwimmer als Vorsitzender-Stellvertreter des Prüfungsausschusses berichtet über die angesagte Gebarungsprüfung vom 26. Juni 2013, und zwar:

1) Bauhof:

Die Arbeitsaufzeichnungen der Gemeindearbeiter wurden überprüft und für in Ordnung befunden. Im Aufenthaltsraum gibt es nur eine elektrische Heizung. Von den Ausschussmitgliedern wird dringend empfohlen eine neue Heizung anzuschaffen. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der bauliche Zustand des Bauhofes schlecht ist und uns mittelfristig eine Generalsanierung empfehlenswert scheint.

2) Lohnverrechnung:

Nach Abwägung der Vor- und Nachteile einer externen Lohnverrechnung empfiehlt der Prüfungsausschuss von einer solchen abzusehen.

3) Verbände und Vereine:

Eine Übersichtsliste liegt bei. Der Ausschuss möchte vor einer Stellungnahme weitere Informationen erheben.

4) Allfälliges:

keine Wortmeldung

Der Bürgermeister nimmt hiezu wie folgt Stellung:

Der Prüfbericht wird zur Kenntnis genommen. Zu Punkt 1.) Bauhof: Es wurden bereits Kostenvoranschläge eingeholt. Als 1. Schritt wird die Vorderseite der Fassade mit der Aufschrift „Bauhof“ noch im Sommer in Angriff genommen und es wurde die Angelegenheit an den Gemeindevorstand weitergeleitet.

Seitens der Kassenverwalterin wird der Bericht zur Kenntnis genommen.

2.) Ergänzungswahl eines geschäftsführenden Gemeinderates:

SV.: Frau Gemeinderat Sylvia Arnberger wurde mit Schreiben vom 26. August 2013 von der Volkspartei Tullnerbach gemäß § 111 Abs. 3 lit. c) von ihrem Amt als geschäftsführende

Beil./B Gemeinderätin abberufen. Die Abberufung wurde mit 28.08.2013 verbindlich (Kundmachung).

Beil./C Seitens der Volkspartei Tullnerbach wurde die Nominierung mittels Wahlvorschlag für Frau Gemeinderätin Erna Komoly zum Mitglied des Gemeindevorstandes eingebracht. Gemäß § 115 Abs. 3 NÖ Gemeindeordnung muss, wenn das Amt eines Mitgliedes des Gemeindevorstandes dauernd freigeworden ist, binnen zwei Wochen die Ergänzungswahl stattfinden.

Beil./D Die Niederschrift über die Vorgänge bei der Ergänzungswahl eines geschäftsführenden Gemeinderates liegt bei. Die Wahl wurde mittels Stimmzettel vorgenommen. Nach Vornahme der Stimmenzählung verkündet der Bürgermeister folgendes Abstimmungsergebnis:

Gesamtzahl der abgegebenen Stimmzettel: 17 Stück

Ungültige Stimmzettel: 6 Stück

Gültige Stimmzettel: 11 Stück

GR Erna Komoly ist daher zur geschäftsführenden Gemeinderätin gewählt.

3.) Örtliches Raumordnungsprogramm (Flächenwidmungsplan 4. Änderung) und Bebauungsplan, 5. Änderung, Genehmigung nach Auflage:

SV.: Der Vorsitzende erteilt GR Arnberger das Wort. Bezugnehmend auf den GR-Beschluss vom 19.03.2013 (Top 8.) wurde der Entwurf des örtlichen Raumordnungsprogrammes (Flächenwidmungsplan gemäß § 21 NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000 in der derzeit geltenden Fassung und der Bebauungsplan gemäß § 72 NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200 in der derzeit geltenden Fassung durch sechs Wochen in der Zeit vom 09. Juli 2013 bis einschließlich 20. August 2013 zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt. Alle betroffenen Grundeigentümer wurden gemäß § 21 Abs. 2 und § 72 NÖ Bauordnung über die Auflage verständigt.

Während der Auflagefrist hat das Vorbegutachtungsverfahren durch die NÖ Landesregierung, Abt. RU1 und RU2, stattgefunden. Die diesbezüglichen Gutachten von Hrn. Dr. Werner Haas, Amt-SV für Naturschutz vom 13.08.2013, Zl. RU1-BP-632/025-2013 und von Frau Dipl.-Ing. Maria Neurauder, Amt-SV für Raumordnung und Raumplanung vom 03.09.2013, Zl. RU“-O-632/080-2013 zu RU2-O-632/019-2013 werden allen Fraktionen ausgefolgt.

Diese Stellungnahmen sind in den heute vorliegenden Beschlussunterlagen vom Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH eingearbeitet.

Gemäß § 21 des NÖ. Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000-25, ist Jedermann berechtigt, innerhalb der Auflegungsfrist zum Entwurf der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes schriftlich Stellung zu nehmen. Die rechtzeitig abgegebenen Stellungnahmen sind bei der Erlassung der Verordnung durch den Gemeinderat in Erwägung zu ziehen.

Es besteht kein Rechtsanspruch auf Berücksichtigung.

Gleichermaßen ist gemäß § 72 NÖ Bauordnung 1996 i.d.g.F. bei der Abänderung des Bebauungsplanes vorzugehen.

Über folgende Punkte des örtlichen Raumordnungsprogrammes (5. Änderung des Flächenwidmungsplanes) und 6. Änderung des Bebauungsplanes wird im Einzelnen beraten:

Die eingelangten Stellungnahmen zu Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan werden gemeinsam behandelt. Eine Übersicht der abgegebenen Stellungnahmen ist Teil der Beilagen. Diese Unterlagen wurden allen Fraktionen bereits ausgefolgt.

GR Waizmann verlässt während des Vorbringens des Sachverhaltes um 20.35 Uhr die Sitzung.

Umwidmung der Gebäude des Grundstückes Nr. 163, Anton-Maller-Straße von Grünland-Land- und Forstwirtschaft - landwirtschaftliche Vorrangfläche auf „Grünland-Erhaltenswerte-Gebäude“
Seitens Hrn. Josef Passet wurde zum Änderungspunkt 4, Festlegung als erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Geb) eine Stellungnahme vom 20.08.2013 rechtzeitig eingebracht und ersucht um Berücksichtigung:

Hiezu wird seitens des Raumplaners unter Einbeziehung der vorgelegten Stellungnahme folgendes vorgebracht, und zwar dass

- für das mit Geb 66 E bezeichnete Hauptgebäude gemäß aktuellem Betriebskonzept die Nutzung eines Teils des Gebäudes als Betriebswohnung für Betreuungs- und Pflegepersonen bzw. Betriebshelfer eventuell erforderlich sei. Dies sei aber durch die Einschränkung der Nutzung auf Stallgebäude nicht möglich. Dem Ansuchen liegt ein aktueller Grundriss aus dem Betriebskonzept bei.
- für das mit Geb 64 C bezeichnete Hauptgebäude aufgrund des technisch schlechten Zustandes und der schlechten Energiekennzahl eine Sanierung des Dachgeschoßes dringend notwendig und im Zuge dessen ein Innenausbau unter Bedachtnahme der besonderen Bedürfnisse des Sohnes geplant sei. Dies sei aber durch die Einschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten nicht möglich.

Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:

Die zukünftige Nutzung von Teilen des sog. unteren Stall - und Wirtschaftsgebäudes, die nicht als Stallung für Therapiepferde benötigt werden, als Betriebswohnung verändert nicht das äußere Erscheinungsbild des ehemaligen Hofverbandes und hat auch darüber hinaus keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt. Es wird daher vorgeschlagen, den Verordnungstext zum örtlichen Raumordnungsprogramm wie folgt anzupassen:

Für erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Geb), die im Flächenwidmungsplan mit der Zusatzbezeichnung „E“ dargestellt sind, ist keine Erweiterung der bestehenden bebauten Fläche (Grundrissfläche), Wohnfläche oder Kubatur zulässig. Es ist ausschließlich die Nutzung als Stallgebäude mit Aufenthaltsräumen, letztere bis zu einer Fläche von maximal 40 m², zulässig.

Bei erhaltenswerten Gebäuden im Grünland handelt es sich in der Regel um Gebäude höheren Baualters, die ihren Ursprung in landwirtschaftlichen Gebäuden haben. Demnach ist davon auszugehen, dass die Bausubstanz häufig nicht dem Stand der Technik entspricht und eine Sanierung erforderlich ist. Aufgrund der aktuellen Bestimmungen („... keine Erweiterung der bestehenden ... Wohnfläche ...“) ist dabei auch kein Innenausbau der Dachgeschoßflächen als Nebengeschoße im Sinne der NÖ Bauordnung 1996 zur Wohnraumschaffung zulässig. Da die getroffene Festlegung in erster Linie auf die Beibehaltung der Kubatur im Sinne der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes abzielt und der Ausbau eines bestehenden Dachgeschoßes keine erhebliche Veränderung der Kubatur darstellt, wird vorgeschlagen, den Verordnungstext zum örtlichen Raumordnungsprogramm wie folgt anzupassen:

Für erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Geb), die im Flächenwidmungsplan mit der Zusatzbezeichnung „C“ dargestellt sind, ist keine Erweiterung der bestehenden bebauten Fläche (Grundrissfläche), Wohnfläche oder Kubatur zulässig. Der Innenausbau bestehender Dachgeschoße ist von der Einschränkung der Erweiterung der Wohnfläche ausgenommen.

Dies betrifft auch erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Geb), die im Flächenwidmungsplan mit der Zusatzbezeichnung „E“ dargestellt sind :

Für erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Geb), die im Flächenwidmungsplan mit der Zusatzbezeichnung „E“ dargestellt sind, ist keine Erweiterung der bestehenden bebauten Fläche

(Grundrissfläche), Wohnfläche oder Kubatur zulässig. Der Innenausbau bestehender Dachgeschoße ist von der Einschränkung der Erweiterung der Wohnfläche ausgenommen. Es ist ausschließlich die Nutzung als Stallgebäude mit Aufenthaltsräumen, letztere bis zu einer Fläche von maximal 40 m², zulässig.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei einer baulichen Erweiterung ungeachtet der zuvor genannten Bestimmungen die Vorgaben aus § 19 Abs. 5 Zif. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 1976 gelten und das Entsprechen der Bautradition des Umlandes gemäß § 19 Abs. 2 Zif. 4 lit. a NÖ Raumordnungsgesetz 1976 zu beachten ist.

Die Berücksichtigung der gegenständlichen Stellungnahme ist der Vorgabe der ASV für Raumordnung und Raumplanung, Kapitel 1.2.2 unterzuordnen. Zu Änderungspunkt 4 wird angeführt, dass die erhaltenswerten Gebäude im Grünland raumordnungsfachlich und raumordnungsrechtlich festgelegt werden können, ein Amtssachverständiger für Landwirtschaft jedoch vor Beschlussfassung durch den Gemeinderat zum Nachweis des Änderungsanlasses ein Gutachten über die Art des Betriebes abgeben muss. Weiters wird aus raumordnungsfachlicher Sicht zur beschriebenen Umwidmung Folgendes festgestellt:

Aus den vorliegenden Unterlagen sowie dem Erläuterungsbericht des Ortsplaners geht nicht hervor, dass es sich bei dem vorliegenden Betrieb um eine aufrechte Landwirtschaft handelt. Sofern die Art des Betriebes durch ein Gutachten von einem landwirtschaftlichen ASV geklärt wird, ist ein Änderungsanlass gemäß NÖ ROG 1976 für die Ausweisung der drei Erhaltenswerten Gebäude im Grünland gegeben.

In der Besprechung mit der Gemeinde wurde seitens der ASV für Raumordnung und Raumplanung bereits darauf hingewiesen, dass, auch wenn die Festlegung der Geb raumordnungsfachlich und –rechtlich möglich ist, das Betriebskonzept der Hofübernehmer (aufgrund der überörtlichen Festlegungen und der Lage des Standortes) nur in eingeschränktem Maße realisierbar sein wird. Auf diesen Umstand wird auch im vorliegenden Gutachten nochmals eindringlich hingewiesen!

Die im Projekt beschriebenen Vorhaben, unter anderem die Errichtung eines Pferdestalls mit Longierhalle im Flächenausmaß von ca. 600 m², die Errichtung einer neuen Maschinenhalle oder die Errichtung eines Aufenthaltsraumes etc. wird im Rahmen der Geb-Festlegung nicht möglich sein. Nachdem die Geb hinsichtlich ihrer bebauten Fläche (Grundrissfläche), Wohnfläche und Kubatur auf den Bestand beschränkt werden und das Geb Nummer 66 darüber hinaus nur als Stallung genutzt werden kann, wird selbst der Umbau der bestehenden Gebäude und Stallungen nur in eingeschränktem Maße möglich sein.

Da vor der geplanten Beschlussfassung durch den Gemeinderat am 5. September 2013 das Gutachten eines ASV für Landwirtschaft nicht beizubringen ist, soll die Vorlage zur Beschlussfassung des Änderungspunktes 4 verschoben und nach Vorliegen des geforderten Gutachtens vorgenommen werden. Die Berücksichtigung der Stellungnahme Nummer 2, Kapitel 1.3.2 ist dieser Vorgabe unterzuordnen.

Umwidmung der bereits festgelegten Flächen mit der Widmung Grünland-Land- und Forstwirtschaft - landwirtschaftliche Vorrangfläche in „Grünland-Offenlandflächen“.

Aufgrund der Ergebnisse der Informationsveranstaltung vom 13. August 2013 wird der Termin zur Beschlussfassung durch den Gemeinderat verschoben.

Es wird vorgeschlagen, bei einem Zusammentreffen mit den Grundstückseigentümern im November 2014 die Rahmenbedingungen vor allem von Seite der landwirtschaftlichen Förderungen zu diskutieren und gemeinsam mit den Grundstückseigentümern die weitere Vorgangsweise zu besprechen. Es sind hiezu 57 Stellungnahmen lt. Liste eingegangen und es liegen auch die einzelnen Stellungnahmen des Raumplaners vor, welche allen Fraktionen bereits übermittelt wurden.

Seitens des Raumplaners wird empfohlen, dem Vorschlag einer Verschiebung der Beschlussfassung grundsätzlich zu folgen, da die Verschiebung der Entscheidung offenbar eine bessere Einschätzung der Rahmenbedingungen für die landwirtschaftliche Nutzung der betroffenen Flächen vor allem für die Grundstückseigentümer erlaubt. Es handelt sich zwar lediglich um die Fortführung des mit den Grundstückseigentümern zum Zeitpunkt der Festlegung im Jahr 1999 akkordierten Zustandes, eine weitere Festlegung gegen die möglicherweise fehlende Zustimmung der Mehrheit der betroffenen Grundstückseigentümer erscheint jedoch fachlich keinesfalls zielführend.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Verzögerung der Entscheidung über die Festlegung auch eine Fortsetzung des bestehenden Verbotes von Kulturumwandlungen auf den im aktuellen Rechtsstand des Flächenwidmungsplanes als Grünland-Land- und Forstwirtschaft-Landwirtschaftliche Vorrangflächen ausgewiesenen Grundflächen aufgrund des kundgemachten Beschlusses des Gemeinderates vom 17. Dezember 2012 gemäß § 19 Abs. 8 vorletzter Satz NÖ Raumordnungsgesetz 1976 bedeutet. Das Verbot besteht durch Verordnung der Offenlandflächen im Flächenwidmungsplan auf unbestimmte Zeit weiter oder endet durch einen neuerlichen Gemeinderatsbeschluss oder das Verstreichen einer dreijährigen Frist ab dem Beginn der Kundmachung.

Im Flächenwidmungsplan sind bis zu einem neuerlichen Gemeinderatsbeschluss, Verordnung gültig bis 17.12.2015, weiterhin die Grünland-Land und Forstwirtschaft – Landwirtschaftlicher Vorrangflächen wegen der räumlichen Verortung dargestellt.

Zur Beratung und für die Beschlussfassung im Gemeinderat bzw. Kenntlichmachung liegen heute vor:

- zum örtlichen Raumordnungsprogramm (Flächenwidmungsplan 5.Änderung lt. NÖ LReg.) Blatt 1 und 2 des Flächenwidmungsplanes, Verordnungstext, Grundlagen der Änderung des Flächenwidmungsplanes sowie Begründung des Änderungsanlasses.
- zum Bebauungsplan: (6.Änderung lt. NÖ LReg.) Ausschnitte aus dem Bebauungsplan (Blätter 1,2,3,5,6,8,13,14), Verordnungstext, Grundlagen und Begründung der Abänderung des Bebauungsplanes.

Antrag: GR Arnberger beantragt Zustimmung zur vorliegenden Verordnung zur Änderung des Flächenwidmungsplanes **Beil./E** bzw. des örtlichen Raumordnungsprogrammes.

Beschl.: Der Antrag wird angenommen.

Abst.: einstimmig

Umwidmung des Grundstücksteiles, Grundstück Nr. 201, Norbertinum von „Grünland-Park“ auf „Bauland-Sondergebiet-Bildungseinrichtung und öffentliche Einrichtungen“.

SV.: RU 2/Änderungspunkt 5: Der Bereich des Norbertinums, im Südosten des Gemeindegebietes, wird bereits jetzt schwerpunktmäßig als Standort für Bildungseinrichtungen genutzt. Derzeit befinden sich auf dem Areal eine Volksschule, ein Gymnasium sowie eine landwirtschaftliche Fachschule. Nachdem der Gebäudekomplex des Norbertinums nachweislich über sehr beengte Verhältnisse verfügt und der reguläre Unterricht der Volksschule beispielsweise in Werkräumen abgehalten wird, es kein Lehrerzimmer gibt etc., ist ein Ausbau der Räumlichkeiten durch einen Zubau unter der Widmung Bauland-Sondergebiet-Bildungseinrichtungen und öffentliche Einrichtungen geplant.

Dabei soll im westlichen Anschluss an den denkmalgeschützten Gebäudekomplex des Norbertinums ein Bereich von Grünland-Parkanlagen (Fläche befestigt und als Parkplatz genutzt) in Bauland-Sondergebiet-Bildungseinrichtungen und öffentliche Einrichtungen umgewidmet werden.

Das Bauland-Sondergebiet soll für den Bau eines Gebäudes dienen, in dem einige der bereits bestehenden Klassenräume der Volksschule, der Landwirtschaftlichen Fachschule sowie

Räumlichkeiten des Biosphärenpark Wienerwald untergebracht werden sollen. Der Abgrenzung des Bauland-Sondergebietes liegt ein bereits erstelltes Bauprojekt zugrunde. Die Erweiterung des Bauland-Sondergebietes erfolgt im Anschluss an das Norbertinum, einem denkmalgeschützten Gebäude. Die genaue Positionierung des Gebäudes wird erst im Rahmen des Bauverfahrens vorgenommen. Das Bauland-Sondergebiet wurde aus diesem Grund etwas umfassender festgelegt, sodass noch auf etwaige notwendige Lageverschiebungen reagiert werden kann. Zudem bestehen geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Norbertinumstraße, die am Ortsrand von Tullnerbach von der Landesstraße B44 abzweigt. Nachdem es sich bei der geplanten Änderung lediglich um eine Umverteilung der bestehenden Volksschulklassen handelt und nur die bestehenden Klassen räumlich verteilt werden, ist eine erhebliche Veränderung der Verkehrsverhältnisse nicht zu erwarten. Die verkehrliche Erschließung ist durch eine ampelgeregelte Abzweigung gegeben. Die geplante Maßnahme wurde im Prüfprotokoll in Tabelle 1 untersucht.

Für den neu als Bauland-Sondergebiet zu widmenden Bereich bestehen mehrere überörtliche Festlegungen. Die Erweiterungsfläche ist im Regionalen Raumordnungsprogramm südliches Wiener Umland als Erhaltenswerter Landschaftsteil ausgewiesen. Die Marktgemeinde Tullnerbach befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Wienerwald und im Biosphärenpark Wienerwald.

Zudem wurde seitens der ASV für Raumordnung und Raumplanung im Zuge der Begutachtung eine Überlagerung mit Wald mit Erholungsfunktion festgestellt.

Zur Überlagerung mit Festlegungen des Waldentwicklungsplans:

Seitens des Forstsachverständigen der BH Wien-Umgebung, Ing. Michael Abel, wurde in der Stellungnahme vom 27.08.2013 dargelegt, dass es sich bei den Flächen, die Überlagerungen mit Wald und Wohlfahrtsfunktion aufweisen, nicht um Waldflächen im Sinne des Forstgesetzes 1975 handelt, auch nicht innerhalb der letzten 10 Jahre. Die Ausweisung der Flächen im Waldentwicklungsplan dürfte lt. Herrn Abel offenbar falsch sein und kann daher unberücksichtigt bleiben. Aus forstfachlicher Sicht besteht kein Einwand gegen die geplante Erweiterung des Bauland-Sondergebietes im genannten Bereich. Das Einvernehmen mit dem Forst ist daher gegeben.

Aus den Änderungsunterlagen sowie den Unterlagen zur Strategischen Umweltprüfung geht hervor, dass sämtliche überörtliche Festlegungen seitens der Gemeinde bzw. dem Ortsplaner der Gemeinde im Detail behandelt wurden. Die Prüfung von Alternativstandorten kann entfallen, da die Erweiterung an den bestehenden Sonderstandort gebunden ist.

Der Zusatz Bildungseinrichtungen ist schlüssig, der Zusatz öffentliche Einrichtungen erscheint jedoch nicht geeignet, die tatsächliche Funktion ausreichend zu beschreiben. Der Begriff öffentliche Einrichtungen ist sehr breit gefasst, es können daher auch Nutzungen nicht ausgeschlossen werden, die auf die Umwelt möglicherweise negative Auswirkungen haben. Zudem könnten Nutzungen am Standort erfolgen, die nicht zwingenderweise eines Sonderstandortes bedürfen.

Die Planungsmotivation sowie der Änderungsanlass für die geplante Erweiterung wurden entsprechend dargelegt. Nachdem es bei dem künftigen Bauland-Sondergebiet um Nutzungen im Sinne von Bildungseinrichtungen geht (Volksschule, Landwirtschaftliche Fachschule, Biosphärenpark), wird empfohlen den Zusatz für das Bauland-Sondergebiet von „Bildungseinrichtungen und öffentliche Einrichtungen“ lediglich auf „Bildungseinrichtungen“ abzuändern. Damit ist eindeutig ablesbar, welche Funktionen am Standort untergebracht werden sollen.

Sofern die Abänderung des Verwendungszweckes des Bauland-Sondergebietes abgeändert wird, stehen die Maßnahmen im Einklang mit den Zielsetzungen des Örtlichen

Raumordnungsprogrammes der Marktgemeinde Tullnerbach sowie den verbindlichen Bestimmungen des NÖ ROG 1976.

Zu Änderungspunkt 5 wird noch angeführt, dass durch den im Auflageentwurf angeführten Teil der Zusatzbezeichnung „und öffentliche Einrichtungen“ Nutzungen nicht ausgeschlossen werden können, „die auf die Umwelt möglicherweise negative Auswirkungen haben. Zudem könnten Nutzungen am Standort erfolgen, die nicht zwingenderweise eines Sonderstandortes bedürfen.“ Es solle dieser Teil der Zusatzbezeichnung daher nicht verordnet werden.

Stellungnahme des Raumplaners zum Änderungspunkt 5: Dieser wird in der angegebenen Form umgesetzt.

Antrag: GR Arnberger beantragt Zustimmung zur Festlegung „Bauland-Sondergebiet – Bildungseinrichtungen“ lt. vorstehendem Sachverhalt.

Beschl.: Der Antrag wird angenommen.

Abst.: einstimmig

Festlegung der Aufschließungsstraße von der Irenentalstraße zu den Klostergründen.

Grundstücke Nr. 172/3, 172/86, 240/4, 240/5, 240/6, 240/7, 240/8, 240/9, 328/2:

SV.: Stellungnahme von Dr. Werner Haas, Abteilung Bau- und Anlagentechnik vom 13. August 2013
Aus der Stellungnahme des ASV für Natur- und Landschaftsschutz ist die Anmerkung zu Änderungspunkt 3 für die Beschlussfassung durch den Gemeinderat relevant. Hier wird darauf hingewiesen, dass für den Bereich der bestehenden Aufschließungszone A2 keine Festlegungen im Bebauungsplan bestehen. „Der Bereich darf keinesfalls den Regime der Bauordnung ohne Bebauungsplan übergeben werden, da in der näheren Umgebung ein mehrstöckiges Gebäude steht und somit größere Gebäudehöhen möglich wären, die zu einem konfliktären Tatbestand mit den Vorgaben des Landschaftsgebietsschutzes nach dem NÖ Naturschutzgesetz 2000 führen würden.“

Die Stellungnahme wird lt. Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH, wie folgt berücksichtigt:
Der Gemeinderat der Marktgemeinde Tullnerbach hat mit seinem Beschluss vom 23. Juli 2013 für den angesprochenen Bereich die Festlegung der Bauklasse I,II, die offene Bauweise und die Bebauungsdichte D1 bzw. D2 beschlossen. Das Protokoll des Gemeinderatsbeschlusses liegt dem gegenständlichen Bericht bei. Der Beschluss bezieht sich auf den im Zuge der 5.

Änderung des Bebauungsplanes öffentlich aufgelegten Entwurf.

Die Unklarheit hat sich durch die Überschneidung der beiden Verfahren ergeben, die in der Stellungnahme definierten Forderungen des ASV wurden aus fachlicher Sicht mit der Festlegung gemäß oben genanntem Beschluss bereits vollständig erfüllt bzw. wurde bereits die Änderung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 02.09.2013, RU1-BP-632/024-2010 vom Land NÖ, Abt. RU 1 geprüft und diese hat ergeben, dass die Vorschriften über die Erlassung dieser Verordnung eingehalten wurden und es hat keinen Anlass für die Behebung der Verordnung gegeben.

RU 2/Änderungspunkt 3: Im Bereich der BW-2WE-a-A2 soll im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens die bisher fehlende Verkehrserschließung behoben werden. Nach Prüfung mehrerer Varianten wurde seitens der Gemeinde entschieden, die Erschließung von Osten her vorzunehmen. Es ist geplant, mit einer Stichstraße zu erschließen, an dessen Ende sich ein Wendepplatz befindet.

Östlich der Mündung in die Irenentalstraße verbleibt ein nicht bebaubarer Bereich im Ausmaß von 239 m². Ein Teil der Fläche wird durch die Festlegung der Verkehrsfläche anstelle eines Grünland-Grüngürtels kompensiert. Die verbleibenden 130 m² werden im Bereich der Parzelle 172/77 berücksichtigt. Dabei kommt es zur geringfügigen Umwidmung von Grünland-Grüngürtel-Uferbegleitgrün in BW-2WE-a-A2. Die Erschließung erfordert eine Querung des Tullnerbaches in Form einer Brücke.

Darüber hinaus soll im Zuge der Umsetzung des Projektes die BW-A2 freigegeben werden. Die Marktgemeinde Tullnerbach befindet sich im Geltungsbereich des Regionalen Raumordnungsprogrammes südliches Wiener Umland. Für den Siedlungsteil Irenental ist eine flächige Siedlungsgrenze festgelegt. Diese Siedlungsgrenze bewirkt, dass die darin bereits gewidmete Baulandmenge (einschließlich allfälliger Verkehrsflächen) nicht vergrößert werden darf. Die Marktgemeinde Tullnerbach hat diese überörtlichen Festlegungen bei Änderungspunkt 3 entsprechend berücksichtigt. Durch die Maßnahme kam es zu einer flächenneutralen Umlegung des Baulandes bzw. der Verkehrsflächen.

Zur Freigabe der BW-A2:

Die rechtskräftig verordneten Freigabebedingungen lauten:

1. Vorliegen eines von der Gemeinde angenommenen Parzellierungs- bzw. Bebauungskonzeptes und allenfalls eines ergänzenden Teilbebauungsplanes
2. Vorhandensein der technischen Infrastruktur (Wasser, Kanal)
3. Sicherstellung der Verkehrserschließung gemäß § 72 Abs. 2 NÖ BO 1996

Ad 1: Ein Parzellierungskonzept wurde der ASV bereits vorgelegt. Die Freigabebedingung 1 ist damit erfüllt.

Ad 2: Laut Gemeinde ist die technische Infrastruktur unmittelbar an der Irenentalstraße vorhanden. Ein Anschluss ist daher jederzeit möglich.

Ad 3: Die Verkehrserschließung der BW-A2 wurde im Rahmen der vorliegenden Änderung festgelegt. Die Freigabebedingung ist damit ebenfalls erfüllt.

Die beschriebenen Maßnahmen sind raumordnungsfachlich nachvollziehbar. Die Freigabe der BW-A2 ist aus raumordnungsfachlicher Sicht ebenfalls begründet und kann bei Beschlussfassung der Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes erfolgen. Widersprüche zu verbindlichen Planungsbestimmungen des NÖ ROG 1976 wurden nicht festgestellt.

Antrag: GR Arnberger beantragt Zustimmung zur Festlegung einer öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der BW-A2, eines Grünland-Grüngürtels mit der Funktion Uferbegleitgrün, sowie einer Grünland-Wasserfläche, Parzellen 172/73, 172/77, 172/86, 240/4-240/9 lt. vorstehendem Sachverhalt.

Beschl.: Der Antrag wird angenommen.

Abst.: einstimmig

Korrektur der Beschränkung bei Erhaltenswerten Gebäuden im Grünland, Grundstück Nr. 287/1, Geb 59 a, Norbertinum:

SV.: RU2/Änderungspunkt 10: Im Zuge der vorliegenden Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes wurde eine Korrektur für das Erhaltenswerte Gebäude mit der laufenden Nummer 59 durchgeführt. In der rechtskräftigen Verordnung zum Flächenwidmungsplan wurde unter anderem festgelegt, dass die Errichtung von Nebengebäuden untersagt ist. Nachdem es sich bei dieser Festlegung um eine rechtswidrige Einschränkung handelt, wurde diese mit der neuen Verordnung aufgehoben.

Antrag: GR Arnberger beantragt Zustimmung zur Aufhebung der rechtswidrigen Einschränkung lt. Sachverhalt.

Beschl.: Der Antrag wird angenommen.

Abst.: einstimmig

Beim Grundstück Nr. .231, Knabstraße 9, wird die Signatur „Gemeindeamt, Post, Gendarmerie“ gestrichen:

Laut Screeningunterlagen bzw. Auflageplan wird der ehemalige Standort des Gemeindeamtes, der Post und der Gendarmerie im Bereich Knabstraße gestrichen.

Beim Grundstück Nr. 377, Hauptstraße 47, wird die Signatur „Gemeindeamt“ eingetragen.

Laut Screeningunterlagen bzw. Auflageplan wird der neue Standort des Gemeindeamtes im Bereich der Hauptstraße 47 eingetragen.

Für die oben angeführten Änderungspunkte 1 sowie 6-10 sind Planungsmotivation, Änderungsanlass sowie wesentliche Beurteilungsaspekte in den Änderungsunterlagen dargelegt. Es handelt sich dabei um kleinflächige Widmungsänderungen, Korrekturen und Kenntlichmachungen. Fachliche Widersprüche zu verbindlichen Planungsrichtlinien des NÖ ROG 1976 wurden nicht festgestellt.

Streichung der dargestellten Widmung Glf und Gwf im Bereich des Grundstückes Nr. 308/25, Weidlingbachstraße von Amtswegen.

RU2/Änderungspunkt 9: Bei der Überprüfung des Planwerkes wurde festgestellt, dass fälschlicherweise zwei Parzellen (587, 588, KG Pressbaum), die bereits der Marktgemeinde Pressbaum zugehörig sind, in den Flächenwidmungsplan der Gemeinde Tullnerbach aufgenommen wurden. Dieser offensichtliche Fehler wurde im Zuge dieser Änderung behoben und die Bereiche aus dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde gestrichen.

Kenntlichmachung der Überflutungsbereiche HQ 100 entlang des Wienflusses:

SV.: RU2/Änderungspunkt 8: Im Rahmen der Änderung wurden die Abflussbereiche für das 100 jährliche Hochwasser entlang des Wienflusses kenntlich gemacht.

Die Signatur der Kenntlichmachung und der Bezug: Abflussuntersuchungen II NÖ, Los. B.5, Wien/Wolfsgraben/Kleine Tulln, ist noch in die Legende des Flächenwidmungsplanes aufzunehmen.

Hiezu wurde von der Immovision Immobilienverwaltung Ges.m.b.H. im Namen von Hengel Aloisia (Nummer 1, F) eine Stellungnahme eingebracht, und zwar, dass das Grundstück der Eigentümerin durch die „Umwidmung“ massiv abgewertet werde und die Größe der Überflutungsflächen in keiner Weise nachvollziehbar sei. Es wird daher ersucht, von der Änderung im Bereich des betroffenen Grundstücks Nummer 376 Abstand zu nehmen.

Die Stellungnahme wird lt. Raumplaner wie folgt berücksichtigt:

Bei der Darstellung der Überflutungsflächen handelt es sich um eine Kenntlichmachung im Sinne § 15 Abs. 2 NÖ Raumordnungsgesetz 1976 LGBl. 8000-26. Dem zufolge sind u.a. Überflutungsgebiete im Flächenwidmungsplan kenntlich zu machen. Seitens der Gemeinde besteht demnach kein Ermessensspielraum, ob die Festlegung eingetragen werden kann oder nicht. Die Abgrenzung der Überflutungsflächen wurde der Gemeinde für den Bereich des Wienflusses vom Amt der NÖ Landesregierung für den Stand des Jahres 2012 auf Grundlage einschlägiger Untersuchungen (Abflussuntersuchungen II NÖ, Los. B.5, Wien/Wolfsgraben/Kleine Tulln) zur Verfügung gestellt. Deren Richtigkeit kann daher von Seite der Eigentümerin nur mit der zuständigen Landesabteilung erörtert werden.

Dem Inhalt der Stellungnahme kann daher nicht stattgegeben werden.

Die Kenntlichmachung der Überflutungsflächen wurde zusätzlich mit dem Bezug „Abflussuntersuchungen II NÖ, Los. B.5, Wien/Wolfsgraben/Kleine Tulln“ ergänzt.

Kenntlichmachung des Naturschutzgebietes Troppberg:

SV.: Im Rahmen der Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes wurde das Naturschutzgebiet „Troppberg“ kenntlich gemacht. Die Signatur der Kenntlichmachung ist noch in die Legende des Flächenwidmungsplanes aufzunehmen.

Zu den Änderungspunkt führt der Raumplaner an, dass die Festlegungen in der Legende des Beschlussplanes angeführt ist.

Bebauungsplan 6.Änderung:

Festlegungen für das Areal Norbertinum im Bereich des Grundstückes Nr. .201,

Bebauungsweise und Bauhöhe:

SV.: Im Bebauungsplan sind nunmehr für die neue Fläche im Bauland Bebauungsbestimmungen festzulegen. Aufgrund des Umgebungsbestandes werden folgende Bestimmungen ausgewiesen:

- * Offene Bebauungsweise, um die erforderlichen Abstände zum Gebäudebestand zu bewahren.
- * Bauklasse III,IV in Anlehnung an den unmittelbar benachbarten Gebäudebestand
- * Auf die Festlegung einer Bebauungsdichte wird verzichtet, da der ausgewiesene Bereich im Bedarfsfalle einer möglichst konzentrierten Nutzung unterzogen werden soll. Eine Beeinträchtigung wird dadurch nicht erwartet, da auch die Ausnutzung der umgebenden Bauplätze hoch ist.
- * Auf die Festlegung von Baufluchtlinien wird in diesem Fall bewusst verzichtet, um im Bauverfahren bei der Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt betreffend Hauptgebäude Norbertinum möglichst hohe Flexibilität zu bewahren.

Antrag: GR Arnberger beantragt Zustimmung zu der vorstehenden Festlegungen im Bebauungsplan für **Beil./F** das Areal Norbertinum im Bereich des Grundstückes Nr. .201 lt. beiliegender Verordnung.

Beschl.: Der Antrag wird angenommen.

Abst.: einstimmig

Festlegung von Bebauungsbestimmungen in Folge von Flächentausch bei den Grundstücken Nr. 172/73 und 172/86, Irenentalstraße, Klostergründe.

SV.: Der GR hat in seiner Sitzung am 17.12.2012 die Zufahrt über die sogenannte „Ostvariante“ beschlossen. Östlich der Mündung in die Irenentalstraße (L2129) verbleibt ein nicht bebaubarer Baulandrest im Ausmaß von 239 m². 130 m² davon werden zur Kompensation gem. § 5 Abs. 1 Zif.2 der Verordnung über ein Regionales Raumordnungsprogramm südliches (vormals nördliches) Wiener Umland verwendet, der verbleibende Rest, soll um eine sinnvolle Nutzung zu ermöglichen, flächenneutral an den westlichen Teil der Aufschließungszone im Bereich des Grundstückes Nr. 172/77 gelegt werden. Der kenntlich gemachte Gefahrenzonenplan wurde dabei dahingehend berücksichtigt, dass sich die getauschte Fläche nicht mit der roten bzw. gelben Gefahrenzone überschneidet.

Für das Grundstück Nr. 172/73 wurden im Zuge des 5.Änderungsverfahrens die Bebauungsbestimmungen D2/o/I,II festgelegt. Für den Baulandtausch hinzukommenden Teil, derzeit auf dem Grundstück Nr. 172/77, sollen daher ergänzend ebenfalls diese Bestimmungen festgelegt werden. Nach nunmehriger Festlegung der Erschließung sollen daher im Bereich der Irenentalstraße in Verlängerung des Bestandes 3 m und im Bereich der neuen Aufschließungsstraße entsprechenden dem Bestand in den benachbarten Siedlungsbereichen 4 m für den vorderen Bauwuch festgelegt werden. Die Freifläche entlang des Tullnerbaches wird im Bereich der neuen Verkehrsfläche unterbrochen.

Antrag: GR Arnberger beantragt Zustimmung zur Festlegung der vorstehenden Bebauungsbestimmungen

Beil./F infolge der Festlegung einer öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) und dem damit verbundenen Flächentausch im Bauland lt. beiliegender Verordnung.

Beschl.: Der Antrag wird angenommen.

Abst.: einstimmig

Nach Abschluss der öffentlichen Tagesordnung wird von den Mitgliedern des Gemeinderates Folgendes vorgebracht:

1.Vizebgm. Schwarz informiert, dass wegen des Karl-Ritter-Weges wieder ein Gespräch mit der ÖBf AG, DI. Herzog gab und zu erkennen war, dass diese an einer gemeinsamen Lösung interessiert sind. Ein gemeinsamer Besprechungstermin mit Vertretern der ÖBf AG, Bürgermeister, 1.Vizebgm.Schwarz, 2.Vizebg. Baumgartner und gGR Wittmann wird vereinbart.

GGR Wittmann berichtet, dass in der Prof.-Lux-Straße ein Einlaufgitter und ein Schacht nicht ordnungsgemäß versetzt wurden. Dies wird nunmehr in Ordnung gebracht. Weiters wurde der Weg zwischen Knabstraße ab Fußgängerübergang/Zebrastrreifen bis Forsthausstraße durch Aufdopplung des Gehweges rasch saniert. Ebenso wurde der kaputte Schacht mit Wasseraustritt in der Forsthausstraße repariert.

GGR Wittmann berichtet weiters, dass der Mannschaftsraum im FF-Haus Irenental neu gefliest worden ist, welcher auch bei den Wahlen verwendet wird. Zusätzlich wurde eine kleine Rampe beim Eingang asphaltiert, damit der Zugang für die kommende Wahl in Ordnung ist.

2.Vizebgm. Baumgartner fragt wegen der Änderung bei Zufahrt Lawieserstraße 24 an. Hiezu teilt gGR Wittmann mit, dass sich die Einfahrt gesetzt hatte und der Anrainer mit dem Auto immer aufgesessen ist. Auch wurde von der Hausgemeinschaft Prof.-Dobrovsky-Straße auf ihre Kosten der Parkplatz Instand gesetzt. Seitens der Gemeinde wird der Gehsteig im Bereich des Müllplatzes (ca. 8 m) zu den Kosten von € 2.800,-- erneuert.

Weiters macht gGR Wittmann aufmerksam, dass beim neuen Kreisverkehr die Einfahrt zum Friedhof durch LKW'S schlecht befahrbar sein wird, wegen scharfer Rechts- und Linkskurve. Es wird sich eine Änderung ergeben müssen. Hiezu bemerkt der Vorsitzende, dass diese Kurven befahrbar sind und noch markiert werden. Allenfalls wird der Bereich breiter asphaltiert.

UGR Umshaus informiert über den Vortrag der Gesunden Gemeinde „Obst und Gemüse - Vom Garten in die Küche!“ am kommenden Samstag im Sitzungssaal.

GR Passecker berichtet, dass ursprünglich beim Kreisverkehr keine Querungshilfe geplant war und bedankt sich, dass diese sehr unkompliziert hergestellt wurde. Der Vorsitzende erläutert hiezu, dass angedacht war im Bereich der Tankstelle und Billa eine Querungshilfe herzustellen. Diese wurde um 40 m in den Westen verlegt.

GR Mag. Schmutter bringt vor, dass die Ständervergabe für die Plakate nicht immer funktioniert. 1.Vizebgm. Schwarz verweist auf die bestehenden Richtlinien. Seitens der Gde.Kanzlei wird dies geprüft werden.

2.Vizebgm. Baumgartner ersucht das Bankerl beim Kleinsammelzentrum Lawies/Bahnschranken gegenüber Zick-Zack-Weg auszuschneiden, da dies mit Sträuchern stark verwachsen ist.

Ende der Sitzung: 21.14 Uhr

Bgm. Johann Novomestsky

Schriftführerin

Zustellung des Protokolles am 10.09.2013 an:

- 1.) VP, zu Hdn. Herrn UGR Christian Umshaus
- 2.) SPÖ, zu Hdn. Herrn 2. Vizebgm. Johann Baumgartner
- 3.) GRÜNE, zu Hdn. Herrn GR Dr. Mag. Helmut Elsinger

Protokoll genehmigt in der GR-Sitzung am

Bgm. Johann Novomestsky 2.Vbg.J. Baumgartner, SPÖ UGR.Christian Umshaus, VP

GR. Dr. Mag. Helmut Elsinger, GRÜNE Schriftführerin