

Sitzungsprotokoll vom 11.09.2019 - Gemeinderat

Ort Gemeindeamt, Sitzungssaal **Beginn** 17:30
Schriftführer Gottfried Berndl **Ende** 18:10

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

Bemerkungen GR Mazanek, GR Horinek und GR Gruber sind entschuldigt abwesend.

Der Bürgermeister ersucht am Beginn der Sitzung um die Erweiterung der Tagesordnung um folgende Punkte:

- 1.06 Grundsatzbeschluss zum Ankauf eines Geschirrmobils
- 1.07 Mobile Jugendarbeit im Pielachtal

Die Erweiterungen werden einstimmig angenommen.

Anwesend:

Bgm. DI(FH) Rainer Handlfinger
Vbgm. Andrea Kotmiller
GfGR. Prof. Ing. Ewald Rammel
GfGR. Roman Kadanka
GfGR. BM Ing. Thomas Zeilinger
GfGR. Ewald Paukowitsch
GR. Ingeborg Schweinzer
GR. Judith Kiebl
GR. Jochen Gugerele
GR. MSc Jürgen Riegler
GR. Julia Datzinger
GR. Werner Schweiger
GR. Sabine Ramel
GR. Harald Engelschärmüller
GR. Arijeta Tomsich-Jaija
GR. Petra Letschka
GR. Franz Stiefsohn
GR. Gabriele Karner-Rußwurm
GR. Ing. Herbert Doppel
GR. Ing. Franz Mandl
GR. DI Markus Schmidinger
GR. Erich Königsberger

Tagesordnung

1.	Öffentlicher Teil	
1.01	Genehmigung des Protokolls der letzten Sitzung	Bgm. DI(FH) Rainer Handlfinger
1.02	Abänderung des Flächenwidmungsplanes	GfGR. Roman Kadanka
1.03	Neuerstellung Teilbebauungsplan Zentrum	GfGR. Roman Kadanka
1.04	Wohnungsvergaben Siedlungsstraße 7/2 und 19/4	Vbgm. Andrea Kotmiller

1.05 Baukostenzuschuss für das Zentrumsprojekt der Siedlungsgenossenschaft Pielachtal Bgm. DI(FH) Rainer Handlfinger

Zu Punkt 1.: Öffentlicher Teil

Bericht

Zu Punkt 1.01: Genehmigung des Protokolls der letzten Sitzung

Bericht

Gegen das Protokoll der letzten Sitzung wurde ein schriftlicher Einwand eingebracht. Das Protokoll wurde entsprechend korrigiert und anschließend einstimmig genehmigt.

Zu Punkt 1.02: Abänderung des Flächenwidmungsplanes

Bericht

GR Kadanka berichtet über die vorgesehene Änderung des Flächenwidmungsplanes anhand der Stellungnahmen des Raumplaners vom 25.06.2019, 18.07.2019 und 10.09.2019, Planzahl 2247/F.A.5.

Der Abteilung RU 1 wurde der Vorentwurf zur Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms übermittelt mit dem Ersuchen zu entscheiden, ob eine strategische Umweltprüfung (SUP) erforderlich sei. In einem mit 25.07.2019 datierten positivem Schreiben der Abteilung RU1 Zahl R-429/062-2019, wurde mitgeteilt, dass eine SUP entfallen kann.

Die öffentliche Auflage erfolgt in der Zeit vom 29.07.2019 bis 09.09.2019. Es erfolgten die geforderten Verständigungen (Grundeigentümer und Nachbarn, Gemeinden, Institutionen, Aussendung in der Gemeinde etc.). Die Auflage wurde an der Amtstafel kundgemacht.

Während der Auflagefrist übermittelte das Amt der NÖ Landesregierung mit Schreiben vom 28.08.2019, RU1-R-429/062-2019, ein positives naturschutzfachliches Gutachten.

Von Herrn Wörndl als Geschäftsführer der WAT-Energie GmbH wurde eine Einwendung eingebracht.

Ein raumordnungsfachliches Gutachten wurde noch nicht übermittelt, es erfolgte jedoch eine Vorbesprechung mit der Amtssachverständigen für Raumordnung, DI Cikl, Abt. RU7 des Amtes der NÖ Landesregierung, in der raumordnungsfachliche Mängel festgestellt wurden und Lösungswege diskutiert wurden. Die Empfehlungen des Ortsplaners beruhen auf der Vorbesprechung mit DI Cikl.

Punkt 1: Campingplatz beim Ebersdorfer See

Eine positive raumordnungsfachliche Begutachtung wurde seitens der ASV in Aussicht gestellt. Mangels der Verfügbarkeit der Flächen wird jedoch empfohlen, die Umwidmung auf Grünland-Campingplatz und Grünland-Sportanlage nicht vorzunehmen und die Widmung Grünland-Land- und Forstwirtschaft zu belassen.

Punkt 2: Umwidmung von Bauland-Kerngebiet auf öffentliche Verkehrsfläche und umgekehrt bei der Ortseinfahrt aus Richtung St. Pölten kommend.

Es ist geplant die Baulandgrenze so an die örtlichen Gegebenheiten anzupassen, dass ein von der Leaderregion Mostviertel Mitte gefördertes Projekt eines 24h Selbstbedienungsladens für regionale Produkte ermöglicht werden kann. Geplanter Standort: Bereich Bushaltestelle.

Punkt 3: GEB in Neustift

Aufgrund der Hochwassergefährdung wird empfohlen, den Änderungspunkt rückzustellen und einen Beschluss der Umwidmung auf GEB nach Fertigstellung der HW-Schutzmaßnahmen zu fassen.

Punkt 4: Umwidmung von Grünland-Parkanlagen auf Grünland-erhaltenswertes Gebäude im Grünland.

Aufgrund der Stellungnahme der Abteilung WA2 betreffend den sensiblen Altstandort "Eisengießerei, Maschinenfabrik Voith AG" wird empfohlen, die Nutzungseinschränkung "Einschränkung auf den Baubestand" im Rahmen des GEB festzulegen, um eine Verschlechterung der Umweltsituation zu vermeiden. Auf den Altstandort wird im Flächenwidmungsplan mit einer entsprechenden Symbolik hingewiesen.

Punkt 5: Umwidmung von privater Verkehrsfläche auf Verkehrsfläche-Garagen.

Ein Teil der privaten Verkehrsfläche soll die Zusatzwidmung Garagen erhalten, um eine

Nutzung ausschließlich für diesen Zweck zu gewährleisten. Es soll dadurch die angespannte Parkplatzsituation im Bereich der Wohnblöcke in der Brunnengasse und Schubertstraße verbessert werden. Das Grundstück liegt westlich von der Eisenbahn.

Punkt 6: Umwidmung von Bauland-Wohngebiet auf öffentliche Verkehrsfläche.
Durch eine Parzellierung und die geplante Errichtung von ca. 40 Wohneinheiten ist vorgesehen eine öffentliche Verkehrsfläche im Süden zur Erschließung des Wohngebiets auszuweisen. Die geplante Straßenbreite beträgt 6 m mit einem Umkehrplatz am östlichen Ende. Durch die geplante Situierung der Straße können in Folge weitere Baulandflächen im Süden ebenso erschlossen werden.

Punkt 7: GEB in Gasten

Aufgrund noch ausständiger Untersuchungen bezüglich der Hangwasserproblematik und der gefahrungsfreien Benutzung (Bausubstanz) wird empfohlen, den Änderungspunkt vorerst rückzustellen.

Punkt 8: Umwidmung von Bauland-Kerngebiet auf öffentliche Verkehrsfläche.
Die umzuwiddmende Fläche befindet sich im Zentrum von Ober-Grafendorf, ist öffentliches Gut der Marktgemeinde und wird derzeit bereits als Verkehrsfläche genutzt. Für den Bereich wird nun ein Bebauungsplan in Abstimmung mit einem Detailprojekt erstellt. Es ist geplant, die bereits jetzt schon bestehende Verkehrsfläche in reduzierter Form als öffentliche Verkehrsfläche auszuweisen. Eine derartige Breite, wie das jetzige Grundstück aufweist, ist nicht notwendig, weil etwa 70 Stellplätze gemäß dem vorliegenden Projekt künftig in einer Tiefgarage untergebracht werden können.

Punkt 9: Baulandabrundung in Neustift

Aufgrund der Vorbesprechung mit ASV DI Cinkl wird empfohlen, im rückwärtigen Bereich eine Aufschließungszone auszuweisen, damit der Infrastrukturanschluss sowie eine ordnungsgemäße Parzellierung/Erschließung von Norden erfolgen können. Der bereits mit landwirtschaftlichen Objekten bebaute Teil auf Grundstücken Nr. .18, .23, 26, 249 und 250 soll nicht auf Bauland-Agrargebiet umgewidmet werden, weil die Widmung für den landwirtschaftlichen Betrieb nicht benötigt wird und eine interne Erschließung der etwa 4500 m² großen Fläche nicht geklärt ist. Außerdem hätten die Grundstücke 249 und 250 keinen Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche. Es wird empfohlen, die Widmung wie in der Abbildung dargestellt zu beschließen. Die Freigabebedingungen, welche in der Verordnung anzuführen sind, sollen lauten:

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

Ein entsprechender Baulandvertrag liegt vor (siehe Beilage 1)

Nähere Details zu den einzelnen Punkten sind den Planungsberichten zu entnehmen.

Zur Einwendung von Herrn Wörndl wird festgehalten:

Es ist anzumerken, dass gem. § 20 Abs. 6 des NÖ Raumordnungsgesetzes an Bauwerken für die Energieversorgung, die bereits am 7.7.2016 bestanden, weiterhin bauliche Veränderungen unabhängig von der Flächenwidmung durchgeführt werden dürfen. Somit macht es für die Anlage keinen Unterschied, ob die Widmungskategorie "GP" oder "GEB" lautet. Zur Konfliktsituation mit anderen Nutzungen ist zu erwähnen, dass dieses Konfliktpotenzial durch die nun vorgesehene Einschränkung "Einschränkung auf den Baubestand" minimiert ist. Somit ist eine bauliche Erweiterung des Gebäudes (für andere Nutzung als der Energiegewinnung) nicht zulässig, sondern nur Nutzungsänderungen oder sonstige Adaptierungen innerhalb der bestehenden Gebäudehülle. Es wird empfohlen, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen und den Änderungspunkt 4 gemäß der Empfehlung im Kapitel 1 zu beschließen.

GGR Kadanka ersucht, die Verordnung laut Beilage 2 zu beschließen (1-Rückstellung des Änderungspunktes, 2-Beschluss gemäß Auflage, 3-Rückstellung des Änderungspunktes, 4-Beschluss in abgeänderter Form, 5-Beschluss gemäß Auflage, 6-Beschluss gemäß Auflage, 7-Rückstellung des Änderungspunktes, 8- Beschluss gemäß Auflage, 9- Beschluss in abgeänderter Form).

Antrag

GGR Kadanka ersucht, den Baulandsicherungsvertrag laut Beilage 1 und die Verordnung zum Flächenwidmungsplan laut Beilage 2 zu beschließen.

Beschluss

Einstimmig beschlossen

Zu Punkt 1.03: Neuerstellung Teilbebauungsplan Zentrum

Bericht

GGR Kadanka berichtet über die Neuerstellung des Teilbebauungsplanes "Zentrum" (siehe Berichte des Raumplaners vom 01.07.2019 und vom 10.09.2019, Zl. 461/2019). Gegenstand dieser Neuerstellung des Teilbebauungsplanes Zentrum ist die erstmalige Festlegung von Bauabstandsbestimmungen gemäß NÖ Raumordnungsgesetz 2014 auf Bauland-Wohngebiet, Bauland-Kerngebiet, teilweise mit dem Zusatz "Handelseinrichtungen", Bauland-Agrargebiet und Bauland-Sondergebiet. Das Planungsgebiet befindet sich im Ortskern von Ober-Grafendorf und ist bis auf einzelne wenige Parzellen bebaut.

Der Teilbebauungsplan betrifft die im Flächenwidmungsplan definierte und festgelegte Zentrumszone. Ca. 330 Grundstücke der KG Obergrafendorf liegen innerhalb des Geltungsbereiches und sind von Festlegungen des Bauabstandsplanes betroffen.

Der Zweck des Teilbebauungsplanes für das Zentrum bzw. für den Ortskern von Ober-Grafendorf liegt vor allem darin, eine geordnete bauliche Entwicklung und gezielte Verdichtungen im Zentrumsbereich zu ermöglichen. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass bauliche Verdichtungen in Ober-Grafendorf, vor allem durch erhöhte Gebäudehöhen, keinem Gesamtkonzept unterlagen, sondern an oft willkürlich gewählten Standorten erfolgt sind. Der Teilbebauungsplan soll jedoch in keiner Weise eine Überregulierung darstellen, sondern lediglich den gesetzlich erforderlichen Inhalt (Straßenfluchtlinien, Bauabstandsweise und Bauklassen) sowie notwendige Regelungen (z.B. Dichten und Baufluchtlinien hinsichtlich räumlicher Strukturen und Ortsbild) beinhalten.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 29.07.2019 bis 09.09.2019. In der gleichen Zeit wurde eine Abänderung des Flächenwidmungsplanes zur öffentlichen Auflage gebracht, welche dem gegenständlichen Entwurf des Teilbebauungsplanes in einem Änderungspunkt zugrunde liegt. Es erfolgten die geforderten Verständigungen (Grundeigentümer und Nachbarn, Gemeinden, Institutionen, Aussendung in der Gemeinde etc.).

Die Auflage wurde an der Amtstafel kundgemacht. Es wurden drei Einwendungen eingebracht.

Das Amt der NÖ Landesregierung wurde von der Auflage verständigt und hätte gemäß § 33 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 binnen 12 Wochen (also bis ca. 21.10.2019) Zeit, allfällige Bedenken gegen die Gesetzmäßigkeit des Entwurfs mitzuteilen. Bis dato ist diesbezüglich keine Benachrichtigung bei der Gemeinde bzw. beim Ortsplaner eingelangt.

Zu den Stellungnahmen wird festgehalten:

Stellungnahme 1, Firma SAN-REAL:

Dem Wunsch, die Bauklassen von I, II auf II, III zwischen der Hauptstraße und der Wohnhausanlage auf GSt. 53 zu erhöhen, kann nachgekommen werden, weil auf dem GSt. 54 ohnehin bereits die Bauklasse III festgelegt ist und der gegenständliche Bereich vom öffentlichen Raum kaum einsehbar ist. Die Bauhöhen zwischen der Hauptstraße und der Wohnhausanlage werden harmonisch angeglichen. Mit erheblich negativen Beeinträchtigungen des Ortsbildes ist nicht zu rechnen, weil straßenseitig sowohl auf der Hauptstraße als auch auf der südlich verlaufenden Maurergasse die Bauklasse III wirksam ist. Die Umweltauswirkungen sind ebenfalls nicht negativ zu bewerten, weil die zentralen Baulandflächen, welche eine gute Infrastrukturausstattung und einen guten Verkehrsanschluss aufweisen, höhergradig ausgenutzt werden können. Mit der Verdichtung innerhalb des Ortszentrums werden kurze Wege forciert. Es wird empfohlen, die Stellungnahme zu berücksichtigen und den Entwurf in abgeänderter Form zu beschließen.

Stellungnahme 2, Herr Fuchs:

Die Erhöhung der Bauklasse auch im rückwärtigen Bereich der Grundstücke .43 und 85, KG

Obergrafendorf, erweisen sich für den ansässigen Betrieb als vorteilhaft, weil die ohnehin sehr begrenzte Betriebsfläche im Zentrum von Ober-Grafendorf baulich besser ausgenutzt werden kann. Die Auswirkungen auf das Ortsbild sind als gering zu bezeichnen, weil straßenseitig maximal die Bauklasse III vorgesehen ist und der rückwärtige Bereich vom öffentlichen Raum kaum einsehbar ist. Die Umweltauswirkungen sind ebenfalls nicht negativ zu bewerten, weil die zentralen Baulandflächen, welche eine gute Infrastrukturausstattung und einen guten Verkehrsanschluss aufweisen, höhergradig ausgenutzt werden können. Mit der Verdichtung innerhalb des Ortszentrums werden kurze Wege forciert. Zudem wird dem besonderen Leitziel für die örtliche Raumordnung "Sicherstellung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Wirtschaft" nach § 1 Abs. 2 Z. 3 lit. f des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 nachgekommen. Es wird empfohlen, die Stellungnahme zu berücksichtigen und den Entwurf in abgeänderter Form zu beschließen.

Stellungnahme 3, Herr Mag. Schantl:

Der in der Stellungnahme beschriebene "Bauhöhen-Trick" bei zurückgesetzten Geschoßen oder bei der Gebäudeumhüllenden ist auch in der Bauklasse I oder in der Bauklasse II anwendbar. Die Auswirkungen der partiellen Erhöhung auf Bauklasse III auf das Ortsbild von Ober-Grafendorf werden im Erläuterungsbericht, welcher auf einer umfassenden Grundlagenerhebung basiert, behandelt und letztendlich als nicht negativ eingestuft mit der Begründung, dass keine wichtigen Blickbeziehungen zu dominanten Bauwerken beeinträchtigt werden und die Bauklasse III punktuell bereits vorhanden ist. Der § 56 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 i.d.g.F., ist im Zuge des Baubewilligungsverfahrens zu berücksichtigen. Kommt es zu einem Bauvorhaben, welches sich den Bestimmungen des Bebauungsplanes fügt, dann kann seitens der Baubehörde davon ausgegangen werden, dass das Bauvorhaben hinsichtlich der Bebauungshöhe (z.B. Bauklasse III) und der Bebauungsweise (z.B. geschlossene Bebauungsweise) dem Ortsbild fügt.

Es ist klar, dass durch die Festlegung der Bauklasse III an der Hauptstraße auf langfristige Sicht mit höheren Gebäuden zu rechnen ist und dass sich Unterschiede im Vergleich zum heutigen Erscheinungsbild des Ortsraumes ergeben werden. Dieser neue bauliche Rahmen darf jedoch nicht als Zerstörung vorhandener Strukturen, sondern vielmehr als Chance zur Neugestaltung und Weiterentwicklung des Ortskernes gesehen werden. Eine bauliche Verdichtung bedeutet die Möglichkeit eines größeren Nutzungsmixes und den Ausbau der zentralen Stellung des Hauptortes im gesamten Gemeindegebiet. Bei entsprechender Gestaltung von künftigen Baukörpern und des öffentlichen Raumes kann der Status von Ober-Grafendorf als Wohlfühl-Gemeinde weiter ausgebaut werden. Es wird empfohlen, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen und die geplanten Festlegungen des Bebauungsplanes am GSt. 144 und gegenüberliegend zu belassen.

- Antrag** GGR Kadanka ersucht, die Verordnung zum Teilbebauungsplan mit den beiden vom Raumplaner vorgeschlagenen Änderungen (Stellungnahmen 1 und 2) laut Beilage 3 zu beschließen.
- Beschluss** Einstimmig beschlossen
- Zu Punkt 1.04:** **Wohnungsvergaben Siedlungsstraße 7/2 und 19/4**
- Bericht** Vbgm. Kotmiller berichtet, dass folgende Gemeindewohnungen neu vergeben werden sollen:
- a) Siedlungsstraße 19/4, (vormals Pandion Harald), Neu: Kategorie A, 43 m², 01.09.2019 an Pop Mihaela
 - b) Siedlungsstraße 7/2, (vormals Pop Mihaela), Kategorie A, 34 m² mit 10.09.2019 an Frau Tupita Maria
- Antrag** Vbgm. Kotmiller ersucht, die Mietverträge laut Beilage 4 und 5 zu beschließen
- Beschluss** Einstimmig beschlossen

Zu Punkt 1.05: Baukostenzuschuss für das Zentrumsprojekt der Siedlungsgenossenschaft Pielachtal

Bericht Der Bürgermeister berichtet, dass der Siedlungsgenossenschaft Pielachtal für die Umsetzung des Zentrumsprojektes ein Baukostenzuschuss von € 200.000,- gewährt werden soll. Damit soll ein gewisser Ausgleich für die hohen Beschaffungskosten und die höheren Baukosten in Zentrumslagen geschaffen werden.

Antrag Der Bürgermeister ersucht um den Beschluss wie vorgetragen.

Beschluss Mit Mehrheit beschlossen

Bemerkungen SPÖ und ÖVP dafür (21 Stimmen), GR Königsberger dagegen

Zu Punkt 1.06: Grundsatzbeschluss zum Ankauf eines Geschirrmobils

Bericht Der Bürgermeister berichtet, dass die Gemeinden Frankenfels, Kirchberg an der Pielach, Rabenstein an der Pielach, Hofstetten-Grünau und Ober-Grafendorf beabsichtigen im Rahmen des Projektes "Der Weg ist Mehrweg" Geschirrmobile anzukaufen. Ober-Grafendorf ist somit Teil der Modellregion "Plastikarmes Pielachtal" des GVU St. Pölten. Bei einer LEADER-Förderung übernimmt die Marktgemeinde zu gleichen Teilen mit den restlichen Gemeinden die anfallenden Eigenmittel.

Er schlägt daher vor, dass die Marktgemeinde Ober-Grafendorf somit die Eigenmittel von € 18.126,- übernimmt. Voraussetzung ist hier die Förderung im Rahmen eines Leader-Projekts und der Abteilung RU3 des Landes. Der Eigenmittelanteil erhöht sich auf € 40.500,- ohne Leader-Förderung.

Diskussion Die Mitglieder der ÖVP-Fraktion und GR Königsberger sprechen sich in der Diskussion bei einem Eigenmittelanteil von € 40.500,- gegen einen Ankauf aus. Der Bürgermeister schlägt daher vor, den Grundsatzbeschluss in der Form zu fassen, dass die Gemeinde jedenfalls den Eigenmittelanteil von € 18.126,- trägt.

Antrag Der Bürgermeister ersucht um den Grundsatzbeschluss, die Eigenmittel in der Höhe von € 18.126,- zu übernehmen.

Beschluss Mit Mehrheit beschlossen

Bemerkungen SPÖ dafür, ÖVP außer GR Doppel dafür (insgesamt 20 Stimmen)
GR Königsberger Stimmenthaltung
GR Doppel dagegen

Zu Punkt 1.07: Mobile Jugendarbeit im Pielachtal

Bericht Der Bürgermeister berichtet, dass in der Generalversammlung der Kleinregion Pielachtal am 27.08.2019 das Konzept einer gemeinsamen mobilen Jugendarbeit vorgestellt wurde. Die Projektdetails liegen in schriftlicher Form vor.

Das Projekt ist für drei Jahre vorgesehen. Die jährlichen Kosten für Ober-Grafendorf betragen € 9.076,05.

Antrag Der Bürgermeister ersucht um den Beschluss wie vorgetragen.

Beschluss Einstimmig beschlossen