

# VERHANDLUNGSNIEDERSCHRIFT

## über die Sitzung

### des Gemeinderates

am **Dienstag, den 20.06.2023**  
Beginn: 20:00 Uhr  
Ende: 21:00 Uhr

In Kaltenleutgeben, Hauptstr. 78, Sitzungssaal  
Die Einladung erfolgte am 14.06.2023 durch  
Kurrende.

#### *ANWESEND WAREN:*

##### Vorsitzende(r)

Bgmstin. Bernadette Geieregger, BA

##### stv. Vorsitzende(r)

Vzbgm. Daniel Steinbach

##### Geschäftsführende Gemeinderäte

gfh. GR Dr. Johann Schadwasser  
gfh. GR Theresa Edtstadler-Kulhanek, MSc  
gfh. GR DI. Peter Sedlbauer

gfh. GR Ing. André Stöger  
gfh. GR Sonja Häusler

##### Gemeinderäte

GR Peter Fuchs  
GR Elisabeth Arrer  
~~GR Eva Maria Lechner~~  
GR Doris Embacher  
GR Erika Schmidt  
GR Hans Georg Krutak  
GR Ernst Glaser  
GR Mag. Patricia Lorenz

GR Martin Wild  
GR Ing. Erich Hofbauer  
~~GR Matthias Hauer~~  
GR Ewald Simandl  
GR Dkfm. Gottfried Hell  
~~GR Christian Kucera~~  
GR Gabriele Gerbasits  
GR DI. Wolfgang Kastenhofer

#### *ANWESEND WAREN AUSSERDEM:*

Martina Bejvl als Schriftführerin

#### *ENTSCHULDIGT ABWESEND WAREN:*

GR Eva Maria Lechner, GR Matthias Hauer, GR Christian Kucera

Vorsitzende: Bgmstin. Bernadette Geieregger, BA

Die Sitzung war nicht öffentlich.  
Die Sitzung war beschlussfähig.

## **TAGESORDNUNG**

### **Öffentlicher Teil**

1. Genehmigung der letzten Sitzungsprotokolle vom 28.3.2023 und 16.5.2023
2. Ergänzungswahl in den Gemeindevorstand
3. Ergänzungswahlen in Gemeinderatsausschüsse
4. Bericht der Kontrolle
5. Beauftragung der Lieferung des Mittagessens für Kindergarten und Hort
6. Subventionsvergaben
7. Kreditaufnahmen für Waldanlage
8. Ehrung Hans Wallner
9. Vereinbarung Post AG für Paketstation
10. Änderung des Bebauungsplans

### **Nicht öffentlicher Teil**

11. Pachtverlängerung Wiener Wiese
12. Kaufvertrag Waldmühlgrundstück
13. Kaufvertrag Minahof ErrichtungGmbH
14. Zusatzvereinbarung zum Wohnungseigentumsvertrag mit Wien-Süd, Sicherheitszentrum
15. Personalangelegenheiten

### **Öffentlicher Teil**

16. Allfälliges

## **VERLAUF DER SITZUNG**

### **Öffentlicher Teil**

#### **Pkt. 1 Genehmigung der letzten Sitzungsprotokolle vom 28.3.2023 und 16.5.2023**

Die Bürgermeisterin stellt fest, dass gegen das Sitzungsprotokoll vom 28.03. und 16.5.2023 keine Einwände erhoben wurden.

Das Protokoll gilt daher als genehmigt.

**Pkt. 2 Ergänzungswahl in den Gemeindevorstand**

Gfhr.GR Peter Fuchs hat seine Mitgliedschaft im Gemeindevorstand mit 15.6.2023 zurückgelegt. Innerhalb der in der NÖ Gemeindeordnung 1973 vorgegebenen Frist von 2 Wochen hat die Ergänzungswahl in den Gemeindevorstand zu erfolgen.

Die SPÖ hat einen Anspruch auf Besetzung des freigewordenen Sitzes und einen Wahlvorschlag eingebracht. Der Wahlvorschlag lautet auf GR Martin Wild.

Zur Beurteilung der Gültigkeit der Stimmzettel werden beigezogen:

Das Mitglied des Gemeinderates André Stöger

Das Mitglied des Gemeinderates DI Peter Sedlbauer

Die mit Stimmzettel vorgenommene Abstimmung über den Wahlvorschlag der SPÖ Kaltenleutgeben ergibt:

Abgegebene Stimmen: 20

Ungültige Stimmen: 0

Gültige Stimmen: 20

Von den Stimmen lauten:

Auf das Gemeinderatsmitglied **Martin Wild** 20 Stimmzettel

GR Martin Wild ist daher zum Mitglied des Gemeindevorstandes gewählt.

Er nimmt auf Befragen die Wahl in den Gemeindevorstand an.

**Pkt. 3 Ergänzungswahlen in Gemeinderatsausschüsse**

Gfhr.GR Peter Fuchs hat seine Mitgliedschaft im Gemeinderatsausschuss „Infrastruktur und Fremdenverkehr“ mit 15.6.2023 zurückgelegt. GR Wild hat seine Mitgliedschaft im Prüfungsausschuss zurückgelegt. GR Doris Embacher hat auf die Mitgliedschaft im Gemeinderatsausschuss „Friedhof, Abfallwirtschaft & Sicherheit“ verzichtet. Dadurch sind die freigewordenen Positionen neu zu wählen.

Von der SPÖ wurde folgender Wahlvorschlag eingebracht:

Für den Prüfungsausschuss wird GR Doris Embacher vorgeschlagen. Für den Ausschuss Infrastruktur & Fremdenverkehr wird gfhr.GR Martin Wild vorgeschlagen. Für den Ausschuss Friedhof, Abfallwirtschaft & Sicherheit wird GR Peter Fuchs vorgeschlagen.

Abstimmungsergebnis:

Abgegebene Stimmen: 20

Ungültige Stimmen: 0

Gültige Stimmen: 20

Die angeführten Gemeinderäte sind daher in die Ausschüsse gewählt und nehmen auf Befragung der Bürgermeisterin die Wahl an.

**Pkt. 4 Bericht der Kontrolle**

GR DI Wolfgang Kastenhofer berichtet als Obmann des Prüfungsausschusses über die am 16. Mai 2023 unvermutet durchgeführte Kassenkontrolle durch den Prüfungsausschuss. Anschließend wurde auch die Poststelle (Postpartnerschaft) geprüft.

Der schriftliche Bericht der Kontrolle wird als Beilage 1 dem Sitzungsprotokoll angeschlossen.

Zur Debatte sprachen: GR DI Kastenhofer, g.fhr.GR Ing. Stöger

Der Bericht wird vom Gemeinderat zustimmend zur Kenntnis genommen.

**Pkt. 5 Beauftragung der Lieferung des Mittagessens für Kindergarten und Hort**

Das Gasthaus Zum Kaiserziegel hat der Gemeinde mitgeteilt, dass sie die Essenslieferung für den Kindergarten und für den Kinderhort mit Ende Juni 2023 einstellen werden. Es wurde mit drei Firmen, die auf Essenslieferungen für Kinder spezialisiert sind, Kontakt aufgenommen und Angebote eingeholt. Auch Probeessen wurde mit den jeweiligen Leiterinnen mit den Firmen die Kinderküche und MAX-Catering vorgenommen.

Beide Firmen haben einen gleichwertigen Eindruck gemacht. Die Kinderküche ist preislich etwas günstiger als MAX-Catering. Es soll daher „Die Kinderküche“ mit der Essenslieferung für den Kindergarten und Kinderhort beauftragt werden.

Daraus ergeben sich folgende Essenspreise ab Juli 2023:

Kindergarten: € 4,00 je Portion (bisher € 3,00)

Kinderhort: € 5,80 je Portion (bleibt gleich)

Der Gemeindevorstand soll gleichzeitig ermächtigt werden, in Zukunft die Preise für die Essen im Kindergarten und Kinderhort festzulegen.

Die Bürgermeisterin stellt nach Vorberatung im Gemeindevorstand den Antrag:

*Der Gemeinderat der Marktgemeinde Kaltenleutgeben möge die Firma DC-Catering GmbH, „Die Kinderküche“, Linzer Straße 28, 1140 Wien, mit der Lieferung von Mittagessen für den Kindergarten und Kinderhort ab 1. Juli 2023 beauftragen.*

*Die Preise für ein zweigängiges Mittagsmenü werden wie folgt festgelegt:*

*Kindergarten: € 4,00 je Portion (bisher € 3,00)*

*Kinderhort: € 5,80 je Portion (bleibt gleich)*

*Der Gemeinderat möge den Gemeindevorstand ermächtigen, die künftigen Preisfestlegungen für das Mittagessen im Kinderhort und im Kindergarten zu beschließen.*

Zur Debatte sprachen: Bgmstin. Geieregger, GR Mag. Lorenz

Dem Antrag wurde vom Gemeinderat einstimmig zugestimmt.

## **Pkt. 6 Subventionsvergaben**

Für das Haushaltsjahr 2023 sind Subventionsansuchen eingelangt.

Nach Vorberatung im Gemeindevorstand stellt die Bürgermeisterin folgenden Antrag:

<i>Freiwillige Feuerwehr</i>	
<i>Sondersubvention für 150-jähriges Bestandsjubiläum</i>	€ 3 000,00
<i>Sport-Union</i>	
<i>Kosten für Sandentsorgung</i>	€ 537,40
<i>Pensionistenverband, Ortsgruppe Kltg.</i>	€ 1 240,00
<i>Kameradschaftsverein der gedienten und dienenden Feuerwehr</i>	€ 440,00
<i>Kinderfreunde Ortsgruppe Kltg.</i>	€ 400,00
<i>PPZ Beratungsstelle Perchtoldsdorf</i>	€ 300,00
<i>BH Mödling, Aktion „Ferien sind für alle da!“</i>	€ 200,00
<i>Verein Hospiz Mödling</i>	€ 167,00
<i>Rotes Kreuz, Hortbetreuung für 2 Kinder</i>	€ 1 000,00

Dem Antrag wurde vom Gemeinderat einstimmig zugestimmt.

**Pkt. 7 Kreditaufnahmen für Waldanlage**

Für die Errichtung der Waldanlage sind zwei Kreditaufnahmen im Voranschlag vorgesehen. Für den Anteil der Gastronomie ist ein Betrag in der Höhe von € 240.000,-- budgetiert, für den Rest des Vereinsgebäudes ist eine Summe von € 720.000,-- geplant, wobei für diesen Teil auch um einen Annuitätenzuschuss beim Amt der NÖ Landesregierung angesucht werden soll.

Die beiden Kredite wurden auf der Ausschreibungsplattform Loanbox ausgeschrieben. Es wurden sowohl Varianten mit einer Fixverzinsung als auch Varianten mit variabler Verzinsung abgefragt. Die Ausschreibung endete am 19.6.23 um 12 Uhr.

Die Bürgermeisterin stellt nach Vorberatung im Gemeindevorstand den Antrag:

*Der Gemeinderat der Marktgemeinde Kaltenleutgeben möge die beiden Kredite für die Waldanlage in der Höhe von € 240.000,-- und € 720.000,-- bei der Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien AG beschließen. Es wird die Variante mit einer Fixverzinsung über die gesamte Laufzeit von 25 Jahren angenommen. Der angebotene Zinssatz in der Höhe von 3,612 % wird zum Zeitpunkt des Abschlusses an die Marktgegebenheiten angepasst.*

Zur Debatte sprachen: GR DI Kastenhofer, Bgmstin. Geieregger, gfh. GR DI Sedlbauer

Dem Antrag wurde vom Gemeinderat mehrstimmig zugestimmt. (1 Gegenstimme GR DI Kastenhofer)

**Pkt. 8 Ehrung Hans Wallner**

Hans Wallner wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 18.3.2003 zum Zivilschutzbeauftragten bestellt. Er übt diese Tätigkeit mit großer Sorgfalt und großem Engagement aus. Es ist ihm gelungen, ein großes Team an Mitarbeitern für den Zivilschutz zusammenzustellen. Für seine nunmehr 20-jährige Tätigkeit als Zivilschutzbeauftragter und anlässlich seines 75. Geburtstages möchte sich die Gemeindevertretung bei Herrn Wallner mit einer Ehrung bedanken. Für seine 10-jährige Tätigkeit im Gemeinderat wurde ihm bereits die Ehrennadel in Silber verliehen.

Für die Verdienste um das Zivilschutzwesen in Kaltenleutgeben soll Herrn Wallner die Ehrenbürgerschaft verliehen werden.

Die Bürgermeisterin stellt nach Vorberatung im Gemeindevorstand den Antrag:

*Der Gemeinderat der Marktgemeinde Kaltenleutgeben möge Herrn Hans Wallner für die Verdienste um das Zivilschutzwesen in Kaltenleutgeben die Ehrenbürgerschaft der Marktgemeinde Kaltenleutgeben verleihen.*

Zur Debatte sprachen: Bgmstin. Geieregger, GR Dkfm. Hell

Dem Antrag wurde vom Gemeinderat einstimmig zugestimmt.

#### **Pkt. 9 Vereinbarung Post AG für Paketstation**

Mit Vertretern der Österreichische Post AG wurde die Aufstellung einer neuen Abholstation im Bereich zwischen Schule und Rathaus besprochen. Im Juli soll eine Abholstation mit einer Länge von 4 m aufgestellt werden. Von der Gemeinde ist ein entsprechender Stromanschluss aus dem Schulgebäude herzustellen, wobei die Kosten der Herstellung von der Post getragen werden. Den sehr geringen Stromverbrauch muss jedoch die Gemeinde übernehmen. Das Ganze wird 1 Jahr lang als Pilotprojekt geführt, wobei in dieser Zeit die Provision wie bisher laufen. Danach wird sich die Provision bei der Postpartnerschaft entsprechend verringern. In der Postpartnerschaft können durch diese Abholstation die Öffnungszeiten auf das Minimum von 20 Wochenstunden reduziert werden, weil ja viele Pakete dann in der Station abgeholt werden. Auch eine Paketrückgabe wird bei der Paketstation möglich sein.

Vom Gemeinderat ist der 1. Zusatz zum Post-Partnervertrag zu beschließen.

Die Bürgermeisterin stellt nach Vorberatung im Gemeindevorstand den Antrag:

*Der Gemeinderat der Marktgemeinde Kaltenleutgeben möge mit der Österreichische Post AG den 1. Zusatz zum Post-Partnervertrag über die Aufstellung einer Abholstation/Poststation im Bereich zwischen dem Rathaus und der Volksschule abschließen.*

Zur Debatte sprachen: gfhf.GR Wild, Bgmstin. Geieregger

Dem Antrag wurde vom Gemeinderat einstimmig zugestimmt.

#### **Pkt. 10 Änderung des Bebauungsplans**

Das Ingenieurbüro Dipl. Ing. Thomas Hackl aus 2551 Enzesfeld-Lindabrunn wurde mit der Überarbeitung des derzeit gültigen Bebauungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet inklusive einer umfassenden Überarbeitung der Bebauungsvorschriften gemäß den Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes beauftragt. Die Überarbeitung basiert auf einer umfassenden Grundlagenforschung.

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde in der Zeit vom 11. April bis 24. Mai 2023 zur allgemeinen Einsicht aufgelegt. Rund 950 Grundeigentümer wurden von der geplanten Änderung bzw. von der Auflage des Bebauungsplanes schriftlich informiert.

Es sind eine Reihe von Stellungnahmen, 2 davon zu spät, eingelangt.

Nachfolgend wird auf die Stellungnahmen eingegangen und werden die Ergänzungen sowie Änderungen im Vergleich zur öffentlichen Auflage dargestellt und begründet.

Frau Bürgermeisterin Geieregger stellt den Antrag auf die Verlesung des Textes zu verzichten.

Dem Antrag wurde einstimmig vom Gemeinderat zugestimmt.

Eingelangte Stellungnahmen (inkl. Beantwortung):

### **1. DI Stefan Kuso, eingelangt am 18.4.2023**

Zusammenfassung der Stellungnahme – Beantragte Änderung:

Verschiebung der Nutzungsabgrenzung zwischen unterschiedlichen Dichten im Bereich der Grundstücke 158/3 und 158/4

Ursprüngliche Intention der Planung:

Abgrenzung aufgrund der aktuell vorliegenden Vermessung der Topografie (digitales Geländehöhenmodell des Landes NÖ) – Sicherung einer einheitlichen Vorgangsweise für Bebauung im Hangbereich.

Fachliche Beurteilung der Stellungnahme / Interessensabwägung:

Aufgrund der Kleinräumigkeit der Anpassung sowie der Topografie (Hangneigungskarte) kann eine Berücksichtigung der Stellungnahme vertreten werden, ohne dass hierbei die wesentlichen Ziele der Gemeinde maßgeblich beeinträchtigt oder unerwünschte Fehlentwicklungen ausgelöst würden.

Änderung des Beschlusses im Vergleich zur öffentlichen Auflage:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Es erfolgt eine Verschiebung der Abgrenzung unterschiedlicher Bebauungsbestimmungen entsprechend der beiliegenden Plandarstellung (Planzahl PZ: 7612-04/22-Beschlussplan).

### **2. Antonia Lorenz, eingelangt am 19.4.2023**

Zusammenfassung der Stellungnahme – Beantragte Änderung:

Erhöhung der Bebauungsdichte im nördlichen Bereich des Grundstückes .120 (Promenadegasse 39) auf 50%.

Ursprüngliche Intention der Planung:

Sicherung einer reduzierten Bebauungsdichte für Bebauungen in Hangbereichen.

Fachliche Beurteilung der Stellungnahme / Interessensabwägung:

Es wird empfohlen, die Bebauungsdichte im straßenseitigen Bereich im Sinne einer Verlagerung der Bebauung auf den ebenen Bereich zu erhöhen, da aufgrund der neuen Berechnungsvoraussetzungen durch die Nutzungsabgrenzung unterschiedlicher Bebauungsbestimmungen eine gesamtheitliche Reduzierung der Bebauungsdichte die Folge wäre. Angesichts der zentralen Lage und der damit verbundenen grundsätzlichen Verdichtungseignung steht eine Erhöhung der Bebauungsdichte im nördlichen Bereich unter Sicherung einer Bebauungsdichte von 35%, bezogen auf das gesamte Grundstück, daher in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen des Bebauungsplanes. Eine Berücksichtigung der Stellungnahme wird daher empfohlen.

Änderung des Beschlusses im Vergleich zur öffentlichen Auflage:

Die Stellungnahme wird vollinhaltlich berücksichtigt.

**3. DI Jakob Zoder, eingelangt am 19.4.2023**

Zusammenfassung der Stellungnahme – Beantragte Änderung:

Änderung der Grenzlinie zwischen der Bebauungsdichte 35% / Bauklasse I,II und der Hangbebauung im Bereich des Grst. 165/6 (Verschiebung nach Norden in den Hangbereich).

Ursprüngliche Intention der Planung:

Abgrenzung aufgrund der aktuell vorliegenden Vermessung der Topografie (digitales Geländehöhenmodell des Landes NÖ) – Sicherung einer einheitlichen Vorgangsweise für Bebauung im Hangbereich.

Fachliche Beurteilung der Stellungnahme / Interessensabwägung:

Aufgrund der Grundstückskonfiguration (relativ geringe Grundstücksgröße) und der örtlichen Gegebenheiten kann eine Verschiebung der Hangbebauung nach Norden bzw. eine Anpassung der Grenzlinie wie im westlich angrenzenden Baulandbereich begründet werden, ohne hierbei die ursprünglichen Zielsetzungen erheblich zu beeinträchtigen. Es wird auf Grundlage dieser Interessensabwägung empfohlen, auch für den östlich angrenzenden Baulandbereich bis inkl. Grst. 165/51 die Hanglinie einheitlich nach Norden zu verschieben und die Bebauungsdichte im straßenseitigen Bereich geringfügig im Sinne einer Verlagerung der Bebauung zu erhöhen, da durch die geringen Grundstücksgrößen keine ortsunübliche Bebauung zu erwarten ist, die im Widerspruch zu den ursprünglichen Zielsetzungen steht.

Änderung des Beschlusses im Vergleich zur öffentlichen Auflage:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Es erfolgt eine Verschiebung der Abgrenzung unterschiedlicher Bebauungsbestimmungen auch unter Berücksichtigung der östlich angrenzenden Grundstücke entsprechend der beiliegenden Plandarstellung (Planzahl PZ: 7612-04/22-Beschlussplan). Zudem wird die Bebauungsdichte im straßenseitigen Bereich auf 40% erhöht.

**4. Herr Karl Heinz Seier, per mail eingelangt am 20.5.2023**

Zusammenfassung der Stellungnahme – Beantragte Änderung:

Verzicht auf die Festlegung der Bestimmung 10% Bebauungsdichte im Hangbereich im Bereich der Promenadegasse 23D.

Ursprüngliche Intention der Planung:

Abgrenzung aufgrund der aktuell vorliegenden Vermessung der Topografie (digitales Geländehöhenmodell des Landes NÖ) – Sicherung einer einheitlichen Vorgangsweise für Bebauung im Hangbereich.

Fachliche Beurteilung der Stellungnahme / Interessensabwägung:

Es wird empfohlen, die Stellungnahme zu berücksichtigen, obwohl fachliche Gründe in gewissem Maße dafürsprechen würden. Aufgrund der Grundstücksgegebenheiten könnten für das Grundstück 479/25 bereits Investitionen im Vertrauen auf die Bebaubarkeit erfolgt sein, wodurch die Gemeinde einer Entschädigungspflicht ausgesetzt werden könnte. Nach Abwägung der Zielsetzungen kann die Stellungnahme berücksichtigt werden, ohne hierbei die Umsetzung der ursprünglichen Zielsetzungen erheblich zu gefährden.

In den östlich angrenzenden Grundstücksbereichen sollte die Abzonung beibehalten werden und im Zuge dessen die Bebauungsdichte in den ebenen Bereichen erhöht werden.

Änderung des Beschlusses im Vergleich zur öffentlichen Auflage:

Die Stellungnahme wird vollinhaltlich berücksichtigt und die Änderungen im Bereich der Grundstücke 468/10 und 479/25 werden nicht beschlossen.

**5. Patrick Schicht, eingelangt per mail am 24.4.2023 sowie Einzelgutachten der Wildbach- und Lawinenverbauung vom 17.8. 2017**

Zusammenfassung der Stellungnahme – Beantragte Änderung:

Änderung der roten Zone des Gefahrenzonenplanes.

Fachliche Beurteilung der Stellungnahme / Interessensabwägung:

Die im Bebauungsplan dargestellte rote Zone stimmt mit den offiziell vorliegenden Daten des Landes Niederösterreich (NÖ Atlas) überein. Ein ergänzender Hinweis auf das o.g. Einzelgutachten, wobei die etwas reduzierte Rote Gefahrenzone zusätzlich dargestellt wird, ist zu empfehlen.

Änderung des Beschlusses im Vergleich zur öffentlichen Auflage:

Im Bebauungsplan erfolgt nunmehr ergänzend ein Hinweis auf das o.g. Einzelgutachten, wobei die etwas reduzierte Rote Gefahrenzone zusätzlich dargestellt wird (siehe Beschlussplan mit Planzahl PZ: 7612-04/22-Beschlussplan).

**6. Maximilian Vielgrader, eingelangt per mail am 24.4.2023**

Zusammenfassung der Stellungnahme – Beantragte Änderung:

Beibehaltung der zulässigen Bebauungshöhe von Bauklasse I,II (max. 8m Bebauungshöhe) anstelle der vorgesehenen Bebauungshöhe von 7m im Bereich Promenadegasse/Berggasse.

Ursprüngliche Intention der Planung:

Sicherung einer zukünftig ortsbildverträglichen Bebauung entlang des Promenadenweges unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauungshöhen.

Fachliche Beurteilung der Stellungnahme / Interessensabwägung:

Die Planungsmaßnahme kann entsprechend der Begründung im Planungsbericht dazu beitragen, die potenziellen Ortsbildbeeinträchtigungen durch übermäßige Bauvolumen betreffend die Bebauungshöhe zu reduzieren. Dies begründet sich in der Tatsache, dass bei vollständiger Nutzung der derzeit festgelegten Bauklasse II Bebauungshöhen zulässig sind, welche deutlich über der Höhe des Bestandes liegen. Man muss hierbei die Möglichkeit zum umfassenden Ausbau von Dachgeschossen und zurückgesetzten Geschossen zusätzlich berücksichtigen.

Es ist daher sinnvoll, die Bebauungshöhe entlang der wichtigen Verbindung Promenadegasse im Sinne der Erhaltung eines ausgewogenen Ortsbildes teilweise zu reduzieren. Für Gebäude, deren Höhe derzeit über 7m liegt, gibt es Ausnahmebestimmungen hinsichtlich Zubaus.

Für das gegenständliche Grundstück kann aufgrund der Höhenmessungen im NÖ Atlas keine Bebauungshöhe über 7m festgestellt werden, wie in der Stellungnahme festgestellt. Ob hierbei die Ausnahmebestimmungen zum Tragen kommen, müsste im Detail jedoch durch die Prüfung der Bauakte beurteilt werden.

Unter Berücksichtigung der zentralen Lage kann die Interessensabwägung auch dazu führen, die Ziele der Verdichtung stärker in den Focus zu rücken, da aufgrund der gegebenen Bauhöhen, auch im Umfeld, die Auswirkungen einer Bebauungshöhe von 8m als verträglich beurteilt werden können. Es kann daher empfohlen werden, die Stellungnahme zu berücksichtigen.

Änderung des Beschlusses im Vergleich zur öffentlichen Auflage:

Die Planung wird entsprechend der beiliegenden Plandarstellung mit Planzahl PZ: 7612-04/22-Beschlussplan beschlossen.

**7. Herr Scharsching (Elfenhain), eingelangt per mail am 27.4.2023**

Zusammenfassung der Stellungnahme – Beantragte Änderung:

Festlegung einer Bebauungsdichte von mind. 50 % sowie der Bauklassen I,II für den gesamten Bereich der Grundstücke.

Ursprüngliche Intention der Planung:

Festlegung von Bebauungsbestimmungen (derzeit sind keine konkreten Bebauungsbestimmungen gültig) sowie Erhaltung des Charakters des Parks.

Fachliche Beurteilung der Stellungnahme / Interessensabwägung:

Angesichts der bestehenden Baulandwidmung sind die vorgesehenen Dichtebestimmungen von überwiegend 10% und 3m zulässiger Bebauungshöhe als durchaus restriktiv zu beurteilen und dienen der Erhaltung einen großzügigen Grünlandbereichs, dies mit dem Hintergrund einer angedachten Rückwidmung in Grün-

land-Parkanlage.

Die Interessensabwägung kann aufgrund der nicht vorhersehbaren Rückwidmung jedoch stärker zugunsten der vorgesehenen Baulandnutzung ausgerichtet werden, wobei empfohlen werden kann, die Bebauungsdichte auf 50% im Bereich des Grst. .84 zu erhöhen und im Bereich des Grundstückes 494 die Bebauungsdichte von 10% auf 20% und die zulässige Bebauungshöhe von 3m auf Bauklasse I (max. 5m Bebauungshöhe) zu erhöhen.

Änderung des Beschlusses im Vergleich zur öffentlichen Auflage:

Die Stellungnahme wird zum Teil berücksichtigt. Es erfolgt eine Erhöhung der Bebauungsdichte von 10% auf 20% im nördlichen Bereich des Grst. .84 sowie im überwiegenden Bereich des Grundstückes 494. Die zulässige Bebauungshöhe wird im Bereich des Grst. 494 von 3m auf Bauklasse I erhöht, im Bereich Grst. .84 bleibt die Bebauungshöhe von 3m im nördlichen Bereich erhalten. Die Planung wird entsprechend der beiliegenden Plandarstellung mit Planzahl PZ: 7612-04/22-Beschlussplan beschlossen.

**8. Familie Gottschlich, eingelangt per mail am 09.05.2023**

Zusammenfassung der Stellungnahme – Beantragte Änderung:

Festlegung einer Bebauungshöhe von 7m anstelle Bauklasse I für den Bereich des Grundstückes 513/9, Promenadegasse 53. Es besteht der Wunsch der Aufstockung des Hauses zur Deckung des familieneigenen Wohnbedarfs (Familienzuwachs).

Ursprüngliche Intention der Planung:

Bestmögliche Erhaltung der Sichtbeziehungen zur Kirche.

Fachliche Beurteilung der Stellungnahme / Interessensabwägung:

Aufgrund einer vertiefenden Untersuchung der Sichtbeziehungen vor Ort kann festgestellt werden, dass eine Bebauungshöhe von 7m im östlichen Grundstücksbereich entsprechend dem beiliegenden Beschlussplan im Sinne der Zielsetzungen vertreten werden kann.

Änderung des Beschlusses im Vergleich zur öffentlichen Auflage:

Die Stellungnahme wird vollinhaltlich berücksichtigt. Es erfolgt eine Änderung der Bebauungshöhe auf 7m anstelle der ursprünglich beabsichtigten Änderung der Bebauungshöhe in Bauklasse I. Die Planung wird entsprechend der beiliegenden Plandarstellung mit Planzahl PZ: 7612-04/22-Beschlussplan beschlossen.

**9. SEDIN Errichtungs- und Verwertungs Ges.m.b.H (Hr. DI Biff), eingelangt am 09.05.2023**

Zusammenfassung der Stellungnahme – Beantragte Änderung:

Beibehaltung der bisherigen Bebauungsdichte von 35% für den gesamten Bereich des Grundstückes 282/11, Hauptstraße 139, da durch die geplanten Änderungen die Bebauungsdichte des bewilligten Projektes nicht mit dem Bebauungsplan übereinstimmen würde. Es wird beantragt, die Reduzierung der Bebauungsdichte von 10% im Hangbereich nicht zu beschließen.

Ursprüngliche Intention der Planung:

Reduzierung des zulässigen Bauvolumens in Hangbereichen, aus Gründen der Erhaltung eines ausgewogenen Ortsbildes und einer guten Durchgrünung.

Fachliche Beurteilung der Stellungnahme / Interessensabwägung:

Es wird empfohlen, die Bebauungsdichte von 10% im Hangbereich zu belassen, dies vor allem zur Sicherung der oben genannten Zielsetzung unter Berücksichtigung einer einheitlichen und nachvollziehbaren Vorgangsweise. Das genehmigte Projekt kann umgesetzt werden, zusätzliche horizontale Verdichtungen sind nicht mehr zulässig. Ein zukünftiger Widerspruch zwischen genehmigter und im Bebauungsplan festgelegter Bebauungsdichte stellt keine Beeinträchtigung der genehmigten Nutzbarkeit dar. Zukünftige Erweiterungsabsichten müssten im Hinblick auf die Ziele gegebenenfalls neu abgewogen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Grundstücksgegebenheiten eine relativ umfassende Bebauung bereits zulässig ist.

Änderung des Beschlusses im Vergleich zur öffentlichen Auflage:

Die Stellungnahme wird aus den oben genannten Gründen nicht berücksichtigt. Die Bebauungsdichte von 10% im Hangbereich wird entsprechend dem Beschluss zur öffentlichen Auflage beschlossen.

**10. Auguste Freudensprung, eingelangt am 05.05.2023**

Zusammenfassung der Stellungnahme – Beantragte Änderung:

Festlegung einer offenen Bauungsweise anstelle der wahlweisen offenen/gekuppelten Bauungsweise für den Bereich des Grundstückes 204/10.

Fachliche Beurteilung der Stellungnahme / Interessensabwägung:

Es wird empfohlen, eine offene Bauungsweise anstelle der wahlweisen offenen/gekuppelten Bauungsweise festzulegen, da aufgrund der Grundstücksgröße die derzeit bestehende Verpflichtung zum Anbau an die Grundstücksgrenze 204/9 eine im Vergleich zu den Zielen der Bauungsweise relativ starke Einschränkung der Baumöglichkeiten darstellt. Die Interessensabwägung kann daher zum Ergebnis kommen, dass die Ziele zum Ortsbild durch die wahlweise offene/gekuppelte Bauungsweise als nicht überwiegend relevant zu beurteilen sind und die Möglichkeit zu einer optimalen Anordnung des Gebäudes am Grundstück durch die Festlegung der offenen Bauungsweise verbessert werden kann.

Änderung des Beschlusses im Vergleich zur öffentlichen Auflage:

Die Stellungnahme wird vollinhaltlich berücksichtigt. Die Planung wird entsprechend der beiliegenden Plandarstellung mit Planzahl PZ: 7612-04/22-Beschlussplan beschlossen.

**11. DI Fuchs-Stolitzka vom 12.05.2023**

Zusammenfassung der Stellungnahme – Beantragte Änderung:

Festlegung einer geschlossenen Bauungsweise anstelle der offenen Bauungsweise für den Siedlungsbereich Doktorberg.

Ursprüngliche Intention der Planung:

Berücksichtigung der aktuellen rechtlichen Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes, in dem die Bestimmung „freie Anordnung“ nicht mehr vorgesehen ist. Sinngemäß wurde die „offene Bebauungsweise“ festgelegt, die keine Änderung der bisherigen Bebauungsmöglichkeit darstellt.

Fachliche Beurteilung der Stellungnahme / Interessensabwägung:

Es kann empfohlen werden, teilweise eine geschlossene Bebauungsweise anstelle der offenen Bebauungsweise festzulegen, dies in Verbindung mit der Festlegung von seitlichen Baufluchtlinien. Hierdurch kann der Bestand der Bebauung in Verbindung mit diversen Zubauten bestmöglich auch zukünftig gesichert werden.

Änderung des Beschlusses im Vergleich zur öffentlichen Auflage:

Die Stellungnahme wird insofern berücksichtigt, als in einem zukünftigen Planungsverfahren die erforderlichen Grundlagen zur Änderung der Bebauungsweise im Sinne der Stellungnahme erhoben werden sollen. Aus verfahrensrechtlichen Gründen kann die Stellungnahme im gegenständlichen Verfahren nicht berücksichtigt werden. In einem folgenden Verfahren wird eine Änderung der Bebauungsdichte von „offen“ auf „geschlossen“ in Verbindung mit der Festlegung von seitlichen Baufluchtlinien geprüft werden, zumindest für Teilbereiche.

**12. Graf, eingelangt per mail am 24.04.2023**

Zusammenfassung der Stellungnahme – Beantragte Änderung:

Beibehaltung der zulässigen Bebauungshöhe von Bauklasse I,II (max. 8m Bebauungshöhe) anstelle der vorgesehenen Bebauungshöhe von 7m im Bereich Promenadegasse 35 und 35a (Grst. 478/1 und 478/2).

Ursprüngliche Intention der Planung:

Sicherung einer zukünftig ortsbildverträglichen Bebauung entlang des Promenadenweges unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauungshöhen.

Fachliche Beurteilung der Stellungnahme / Interessensabwägung:

Die Planungsmaßnahme kann entsprechend der Begründung im Planungsbericht dazu beitragen, die potenziellen Ortsbildbeeinträchtigungen durch übermäßige Bauvolumen betreffend die Bebauungshöhe zu reduzieren. Dies begründet sich in der Tatsache, dass bei vollständiger Nutzung der derzeit festgelegten Bauklasse II Bebauungshöhen zulässig sind, welche deutlich über der Höhe des Bestandes liegen. Man muss hierbei die Möglichkeit zum umfassenden Ausbau von Dachgeschossen und zurückgesetzten Geschoßen zusätzlich berücksichtigen.

Es ist daher sinnvoll, die Bebauungshöhe entlang der wichtigen Verbindung Promenadegasse im Sinne der Erhaltung eines ausgewogenen Ortsbildes teilweise zu reduzieren. Für Gebäude, deren Höhe derzeit über 7m liegt, gibt es Ausnahmebestimmungen hinsichtlich Zubaus.

Für das gegenständliche Grundstück 478/1 kann aufgrund der Höhenmessungen im NÖ Atlas eine Bebauungshöhe von teilweise über 7m festgestellt werden. Ob

hierbei die Ausnahmebestimmungen zum Tragen kommen, müsste im Detail jedoch durch die Prüfung der Bauakte beurteilt werden. Das Grst. 478/2 ist als unbebaut im Sinne des NÖ ROG zu beurteilen (keine Hauptgebäude).

Unter Berücksichtigung der zentralen Lage kann die Interessensabwägung auch dazu führen, die Ziele der Verdichtung stärker in den Focus zu rücken, da aufgrund der gegebenen Bauhöhen, auch im Umfeld, die Auswirkungen einer Bebauungshöhe von 8m als verträglich beurteilt werden können. Es kann daher empfohlen werden, die Stellungnahme zu berücksichtigen.

Änderung des Beschlusses im Vergleich zur öffentlichen Auflage:

Die Planung wird entsprechend der beiliegenden Plandarstellung mit Planzahl PZ: 7612-04/22-Beschlussplan beschlossen.

**13. Michaela Reinecke, eingelangt am 11.05.2023**

Zusammenfassung der Stellungnahme – Beantragte Änderung:

Beibehaltung der zulässigen Bebauungshöhe „Gebäudehöhe am Hang“ anstelle der vorgesehenen Bebauungshöhe Bauklasse I,II im Bereich Grst. 296/13 (Quellengasse).

Ursprüngliche Intention der Planung:

Vereinheitlichung der Bebauungshöhen entlang der Quellengasse.

Fachliche Beurteilung der Stellungnahme / Interessensabwägung:

Es wird vorab empfohlen, die Stellungnahme zu berücksichtigen. Die Begründung der Stellungnehmerin erscheint schlüssig. Die Interessensabwägung im Sinne einer Beibehaltung der Bebauungshöhe ist insofern vertretbar, als es sich um ein relativ großes Grundstück im Kreuzungsbereich mit der Hauptstraße handelt, welches eine durchgehende Hangneigung aufweist. Die Ziele der Vereinheitlichung der Bebauungshöhe entlang der Quellenstraße können daher auch als untergeordnet betrachtet werden, da auch die Grundstücksgröße und die Lage im Kreuzungsbereich in die Abschätzung des Bauvolumens einzubeziehen sind. Durch die örtlichen Gegebenheiten ist durchaus ein Konfliktpotenzial bei einer Erhöhung der Bebauungshöhe auf Bauklasse I,II gegeben.

Änderung des Beschlusses im Vergleich zur öffentlichen Auflage:

Die Planung wird entsprechend der beiliegenden Plandarstellung mit Planzahl PZ: 7612-04/22-Beschlussplan beschlossen. Es erfolgt keine Änderung der Bebauungshöhe „GH“ (Gebäudehöhe am Hang).

**14. Herr Hell, eingelangt am 16.5.2023**

Zusammenfassung der Stellungnahme – Beantragte Änderung:

Überprüfung der Bebauungsbestimmungen (insbesondere der 10% Bebauungsdichte im Hangbereich) im Bereich des Grst. 165/51 im Hinblick auf die zukünftig verbleibenden Bebauungsmöglichkeiten.

Ursprüngliche Intention der Planung:

Abgrenzung aufgrund der aktuell vorliegenden Vermessung der Topografie (digitales Geländehöhenmodell des Landes NÖ) – Sicherung einer einheitlichen Vorgangsweise für Bebauung im Hangbereich.

Fachliche Beurteilung der Stellungnahme / Interessensabwägung:

Aufgrund der Grundstückskonfiguration (relativ geringe Grundstücksgröße) und der örtlichen topografischen Gegebenheiten kann eine Verschiebung der Hangbebauung nach Norden bzw. eine Anpassung der Grenzlinie begründet werden, ohne hierbei die ursprünglichen Zielsetzungen erheblich zu beeinträchtigen. Es wird empfohlen, auch für den westlich angrenzenden Baulandbereich der Bachgasse die Hanglinie einheitlich nach Norden zu verschieben und die Bebauungsdichte im straßenseitigen Bereich geringfügig im Sinne einer Verlagerung der Bebauung zu erhöhen, da durch die geringen Grundstücksgrößen keine ortsunübliche Bebauung zu erwarten ist, die im Widerspruch zu den ursprünglichen Zielsetzungen steht. Durch die Verlegung der Abgrenzungslinie wird eine vergleichsweise bessere Bebaubarkeit gewährleistet.

Änderung des Beschlusses im Vergleich zur öffentlichen Auflage:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Es erfolgt eine Verschiebung der Abgrenzung unterschiedlicher Bebauungsbestimmungen auch unter Berücksichtigung der westlich angrenzenden Grundstücke entsprechend der beiliegenden Plandarstellung (Planzahl PZ: 7612-04/22-Beschlussplan). Zudem wird die Bebauungsdichte im straßenseitigen Bereich auf 40% erhöht.

**15. Stellungnahmen im Rahmen der Bürgerbeteiligung am 25. 04.2023**

Zusammenfassung der Stellungnahme – Beantragte Änderung:

Änderung der Bebauungsdichte bei kleineren Grundstücken, welche von einer Reduzierung der Bebauungsdichte im Hangbereich betroffen sind (10% oder 20%).

Ursprüngliche Intention der Planung:

Reduzierung des zulässigen Bauvolumens im Bereich der steileren, zusammenhängenden Hangbereiche oder gärtnerisch genutzten Bereichen. Die Bebauung soll auf jene Bereiche konzentriert werden, die außerhalb der o.g. Bereiche liegen, z.B. ebene Bereiche entlang der Straße. Es soll hierbei in den geeigneten Bereichen eine relative Verdichtungsmöglichkeit geschaffen werden.

Fachliche Beurteilung der Stellungnahme / Interessensabwägung:

Durch die Reduzierung der Bebauungsdichte in den rückwärtigen Bereichen wird die ursprüngliche Bebauungsdichte der betroffenen Grundstücke überwiegend reduziert, was vor allem bei kleineren Grundstücken aufgrund der Berechnung über die Bauplatzteilfläche deutliche Einschränkungen auch der Bebauungsmöglichkeiten in den vorderen Bereichen bedeutet. Im Sinne der Zielsetzung der Verlagerung der Bebauung in die geeigneten Bereiche erscheint daher eine Erhöhung der Bebauungsdichte in den meist entlang der Straße liegenden Bereichen zielführend. Für größere Grundstücke ist diese Maßnahme jedoch nicht zielführend, da generell die Möglichkeit zur Errichtung größerer Baukörper reduziert werden soll, wobei größere Grundstücke diesbezüglich ein höheres Potenzial bieten.

Es wurde daher dem Gemeinderat ein Entwurf mit einer Überarbeitung der Bebauungsdichten im Sinne der ursprünglich beabsichtigten Zielsetzung vorgelegt, der die oben erläuterten Kriterien berücksichtigt.

Änderung des Beschlusses im Vergleich zur öffentlichen Auflage:

Die Stellungnahmen im Rahmen der Bürgerbeteiligung werden berücksichtigt. Es erfolgt eine teilweise Erhöhung der Bebauungsdichten in jenen Bereichen, in denen eine Reduzierung der Bebauungsdichten in den rückwärtigen Bereichen geplant ist und die sich durch relativ geringe Grundstücksgrößen kennzeichnen. Hierdurch sollen in diesen Bereichen die bestehenden Bebauungsdichten in Summe nicht wesentlich reduziert werden, sondern lediglich eine Verlagerung der Bebauungsdichten erfolgen. Die vom Entwurf zur öffentlichen Auflage abweichenden Bestimmungen sind aus dem beiliegenden Beschlussplan mit der Planzahl PZ: 7612-04/22-Beschlussplan ersichtlich.

**16. Bernhard Neumayer, per mail eingelangt am 22.5.2023**

Zusammenfassung der Stellungnahme – Beantragte Änderung:

Änderung der Bebauungsbestimmungen von 10% Bebauungsdichte auf 20% im Hangbereich im Bereich des Grst. 465/29. Die Begründung hierfür liegt in der Tatsache, dass durch ein vorliegendes Projekt die geplante Dichte geringfügig überschritten wird.

Ursprüngliche Intention der Planung:

Reduzierung der Verdichtungsmöglichkeiten in Hangbereichen und Verlagerung der Bebauungsmöglichkeiten auf die ebeneren Bereiche. Abgrenzung aufgrund der aktuell vorliegenden Vermessung der Topografie (digitales Geländehöhenmodell des Landes NÖ)

Fachliche Beurteilung der Stellungnahme / Interessensabwägung:

Eine Erhöhung der Bebauungsdichte in den betroffenen Hangbereichen auf 20% würde im Widerspruch zur Gesamtstrategie im Hinblick auf die angestrebte Hangbebauung stehen. Eine geringfügige Erhöhung der Bebauungsdichte, z.B. durch Verschiebung der Nutzungsabgrenzung kann jedoch vertreten werden, ohne hierbei die ursprünglichen Zielsetzungen erheblich zu beeinträchtigen. Für kleinere sowie eigenständige Grundstücke soll eine Bebauungsdichte von 20% im Sinne der Zielsetzungen erhalten bleiben, da hierdurch die Bebaubarkeit mit einem Hauptgebäude möglich bleibt. Im gegenständlichen Fall handelt es sich aber um ein größeres Grundstück.

Änderung des Beschlusses im Vergleich zur öffentlichen Auflage:

Die Stellungnahme wird zum Teil berücksichtigt. Es erfolgt eine geringfügige Verschiebung der Nutzungsgrenze entsprechend der beiliegenden Plandarstellung (Planzahl PZ: 7612-04/22-Beschlussplan).

**17. Monika Wolf & Christian Böck, per mail eingelangt am 19.5.2023**

Zusammenfassung der Stellungnahme – Beantragte Änderung:

Verzicht auf die Festlegung einer Bebauungsdichte von 10% im Hangbereich des Grst. 468/52. Es wird argumentiert, dass eine sinnvolle Teilung nicht mehr möglich ist und Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden.

Ursprüngliche Intention der Planung:

Reduzierung der Verdichtungsmöglichkeiten in Hangbereichen und Verlagerung der Bebauungsmöglichkeiten auf die ebeneren Bereiche. Abgrenzung aufgrund der aktuell vorliegenden Vermessung der Topografie (digitales Geländehöhenmodell des Landes NÖ)

Fachliche Beurteilung der Stellungnahme / Interessensabwägung:

Das Grundstück 468/52 ist im südlichen Bereich durch eine ausgeprägte Hangneigung gekennzeichnet. Im Sinne der allgemeinen Zielsetzungen sollte der auch gut durchgrünte Hangbereich nicht umfassend bebaut werden.

Es wird empfohlen, die Stellungnahme insofern zu berücksichtigen, als eine Verschiebung der Nutzungsabgrenzung Richtung Süden erfolgt und im vorderen Bereich die Bebauungsdichte auf 50% erhöht wird, um die Ziele der Verlagerung des Bauvolumens besser berücksichtigen zu können. Dies sollte auch für die 3 östlich angrenzenden Grundstücke durchgeführt werden, da hier eine ähnliche Siedlungsstruktur vorliegt.

Die Planung ermöglicht auch eine zusätzliche Teilung des Grundstückes sowie die Errichtung eines zusätzlichen Hauptgebäudes, z.B. im südwestlichen Bereich des Grundstückes. Eine Entschädigung kann nicht geltend gemacht werden, da die Bebaubarkeit des Grundstückes nicht ausgeschlossen wird und auch die Errichtung eines 2. Hauptgebäudes möglich ist. Auch die naturräumlichen Gegebenheiten müssen von der Gemeinde entsprechend berücksichtigt werden, so dass auch aus diesem Grund Entschädigungsansprüche nicht gerechtfertigt sind.

Änderung des Beschlusses im Vergleich zur öffentlichen Auflage:

Die Stellungnahme wird zum Teil berücksichtigt. Es erfolgt eine Verschiebung der Nutzungsabgrenzung, so dass auch der tiefer gelegene Teil des Hangbereiches genutzt werden kann. Weiters wird die Bebauungsdichte im nördlichen, ebenen Bereich von 35% auf 50% erhöht, um in dem relativ zentralen Bereich die bisher geltende Bebauungsdichte von 35% nicht wesentlich zu reduzieren.

**18. Mag. Englert, Herr Kainrath, vertreten durch Karasek Wietrzyk Rechtsanwälte GmbH, vorab per mail eingelangt am 19.5.2023**

Zusammenfassung der Stellungnahme – Beantragte Änderung:

Schaffung von Verdichtungsmöglichkeiten entlang der Hauptstraße, insbesondere für die Grundstücke 64/2 und 67/1. Generelle Anhebung der Bebauungsdichte auf 60% entlang der Hauptstraße sowie generelle Festlegung der Bauklasse I,II.

Sicherung von Verdichtungsmöglichkeiten auch für die Hangbereiche (Bebauungsdichten von 30% bis 40%).

Ursprüngliche Intention der Planung:

Reduzierung der Verdichtungsmöglichkeiten in Hangbereichen und Verlagerung der Bebauungsmöglichkeiten auf die ebeneren Bereiche. Abgrenzung aufgrund der aktuell vorliegenden Vermessung der Topografie (digitales Geländehöhenmodell des Landes NÖ).

Fachliche Beurteilung der Stellungnahme / Interessensabwägung:

Es wird empfohlen, die Stellungnahme teilweise zu berücksichtigen, in dem entlang der Hauptstraße eine einheitlichere Planung umgesetzt wird. Hierbei soll eine Bebauungsdichte von 60% sowie die Bauklasse I,II festgelegt werden.

In den angrenzenden Bereichen soll als Übergangszone ein Bereich mit der Bebauungsdichte dd sowie der Bebauungshöhe „Gebäudehöhe am Hang“ (GH) gesichert werden.

Die großflächigen Hangbereiche sollen im Sinne der allgemeinen Zielsetzungen von umfassender Bebauung freigehalten werden. Die Zielsetzungen der Erhaltung einer ausreichenden Durchgrünung, eines ausgewogenen Ortsbildes sowie die Vermeidung übermäßigen Verkehrsaufkommens überwiegen hierbei im Vergleich zu den Verdichtungszielen.

Eine Entschädigung kann nicht geltend gemacht werden, da die Bebaubarkeit der Grundstücke nicht ausgeschlossen wird und auch die Errichtung von zusätzlichen Hauptgebäuden sowie eine zusätzliche Teilung möglich ist. Auch die naturräumlichen Gegebenheiten müssen von der Gemeinde entsprechend berücksichtigt werden, so dass auch aus diesem Grund Entschädigungsansprüche nicht gerechtfertigt sind.

Änderung des Beschlusses im Vergleich zur öffentlichen Auflage:

Die Stellungnahme wird zum Teil berücksichtigt.

Entlang der Hauptstraße von der Bahngasse beginnend Richtung Südwesten wird eine einheitlichere Planung umgesetzt. Hierbei wird die Bebauungsdichte im vorderen Bereich auf 60% erhöht und die Bauklasse wird einheitlich mit I,II festgelegt. In den nordwestlich angrenzenden Bereichen soll als Übergangszone ein Bereich mit der Bebauungsdichte dd sowie der Bebauungshöhe „Gebäudehöhe am Hang“ (GH) gesichert werden. Die Bebauungsdichte von 10% in den Hangbereichen soll erhalten bleiben, es erfolgt diesbezüglich keine Berücksichtigung der Stellungnahme.

**19. Flair upland GmbH, vom 17.5.2023, vertreten durch RA Mag. Dr. Karlheinz Klema, vorab per mail eingelangt am 22.5.2023**

Zusammenfassung der Stellungnahme – Beantragte Änderung:

Änderungen laut Planbeilage:

1. Festlegung der Bauklasse I,II anstelle GH im südlichen Planungsbereich
2. Verschiebung der Nutzungsabgrenzung zum Hangbereich Richtung Norden
3. Korrektur einer Streichung einer Widmungsgrenze
4. Festlegung von 35% Bebauungsdichte und Bauklasse I,II anstelle Bebauungsdichte dd und Bebauungshöhe GH im nördlichen Bereich der Grst. 158/2 und

165/9

5. Änderung/Präzisierung der Bebauungsvorschriften im Hinblick auf die max. zulässige Anzahl an Geschoßen
6. Anregung zur Widmungsänderung im Sinne einer neuen Verkehrslösung – Angebot einer Vereinbarung zur Übernahme von Infrastrukturkosten (Brückenerichtung)

Ursprüngliche Intention der Planung:

Reduzierung der Verdichtungsmöglichkeiten in Hangbereichen und Verlagerung der Bebauungsmöglichkeiten auf die ebeneren Bereiche. Abgrenzung aufgrund der aktuell vorliegenden Vermessung der Topografie (digitales Geländehöhenmodell des Landes NÖ).

Sicherung einer ortsbildverträglichen Bebauung.

Fachliche Beurteilung der Stellungnahme / Interessensabwägung:

Zu den einzelnen Änderungswünschen wird aus fachlicher Sicht folgendes festgehalten:

Zu 1:

Es wird empfohlen, die Stellungnahme zu berücksichtigen, da die Festlegung GH die Bebauung mit Bauklasse II im ebenen Bereich zwar zulässt, im Sinne einer einheitlichen und klar nachvollziehbaren Festlegung die Signatur I,II jedoch der geeigneteren und besser verständlichen Festlegung entspricht. Inhaltlich ändert sich dadurch nichts an der zulässigen Bebauungshöhe.

Zu 2:

Die vorgeschlagene Verschiebung der Nutzungsabgrenzung würde einen Hangbereich betreffen, dieser weist eine geringere Neigung als die weiter nördlich gelegenen Bereiche auf. Es kann aus fachlicher Sicht im Sinne der Zielsetzungen der Bausperren vertreten werden, im gegenständlichen Ortsbereich einen Teilbereich des Hanges, welcher eine geringere Hangneigung als die nördlich angrenzenden Bereiche aufweist, für eine Erweiterung des im ebenen Bereich gegebenen Verdichtungsbereiches zu nutzen. Die Stellungnahme kann daher im Wesentlichen berücksichtigt werden.

Zu 3:

Bei der Streichung handelt es sich nicht um die Streichung einer Widmungsgrenze sondern um die Streichung einer Nutzungsgrenze des Bebauungsplanes.

Zu 4:

Die Festlegung von 35% Bebauungsdichte und Bauklasse I,II anstelle Bebauungsdichte dd und Bebauungshöhe GH im nördlichen Bereich der Grst. 158/2 und 165/9 soll nicht berücksichtigt werden, da eine funktionsgerechte Anbindung über die im Flächenwidmungsplan vorgesehene Verkehrsfläche derzeit nicht gewährleistet werden kann. Im Rahmen eines Widmungsverfahrens müsste geprüft werden, ob die Verkehrsfläche in der vorgesehenen Form überhaupt zweckmäßig ist. Diese Frage ist auch eine Grundlage zur Beurteilung einer Fortführung der Bebau-

ungsstruktur im Sinne der beantragten Planänderung.

Zu 5:

Die Bebauungsvorschriften sollten im Hinblick auf die max. zulässige Anzahl an Geschoßen folgendermaßen (in rot dargestellt) präzisiert werden.

1.2 Eine Terrassenbebauung mit mehr als 3 **Geschoßen** ist im Bereich, in denen die Signatur „dd“ oder eine Bebauungsdichte < 50% festgelegt ist, nicht zulässig. Unterirdische Geschoße, **welche talseitig mehr als 1m über das angrenzende Gelände hinausreichen**, sind hierbei als **Geschoß** zu berücksichtigen. **Dachgeschoße müssen nicht berücksichtigt werden, sofern sie nicht ausgebaut sind.**

Zu 6:

Anregung zur Widmungsänderung im Sinne einer neuen Verkehrslösung – Angebot einer Vereinbarung zur Übernahme von Infrastrukturkosten (Brückenerrichtung).

Die Anregung kann in diesem Verfahren überwiegend nicht berücksichtigt werden, sollte jedoch in ergänzenden Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes behandelt werden.

Änderung des Beschlusses im Vergleich zur öffentlichen Auflage:

Die Stellungnahme wird bezüglich der Punkte 1 bis 3 und 5 vollinhaltlich berücksichtigt.

Die Stellungnahme zu Pkt. 4 wird nicht berücksichtigt.

Die Stellungnahme zu Pkt. 6 wird zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen eines Widmungsverfahrens neu behandelt.

## **20. F. Kritsch GmbH, vorab per mail eingelangt am 23.5.2023**

Zusammenfassung der Stellungnahme – Bedenken gegen die Rechtskonformität:

Zu den Bedenken bezüglich des Vorliegens von ausreichenden Grundlagen, welche einen Änderungsanlass darstellen, wird festgehalten, dass diese sehr wohl auch im Konkreten vorliegen. Durch das digitale Geländehöhenmodell des Landes NÖ, insbesondere Hangneigungskarte, ist eine deutliche Verbesserung der Planungsgrundlagen zur Abgrenzung der Hanglinie gegeben, welche bei der ursprünglichen Festlegung des Bebauungsplanes noch nicht vorgelegen ist. Hierdurch ist es möglich, die ursprünglichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes mit höherem Genauigkeitsgrad umzusetzen. Auf diese konkreten Planungsgrundlagen wurde im Planungsbericht mehrfach hingewiesen.

Der Begriff der Bebauungsebenen ist im NÖ ROG nicht vorgesehen, es ist daher eine Präzisierung dieser Bestimmung vorgesehen.

Zusammenfassung der Stellungnahme – Beantragte Änderung:

1. Verzicht auf die Festlegung der Bestimmung 10% Bebauungsdichte im Hangbereich im Bereich der in der Stellungnahme genannten Liegenschaften im Bereich Bachgasse.

2. Verschiebung der Nutzungsabgrenzung von widmungsgleichen Flächen Richtung Norden in Anpassung an die westlich gelegenen Liegenschaften.
3. Verzicht auf die Festlegung von Bebauungsvorschriften zur Beschränkung von Bebauungsebenen.

Ursprüngliche Intention der Planung:

Abgrenzung aufgrund der aktuell vorliegenden Vermessung der Topografie (digitales Geländehöhenmodell des Landes NÖ) – Sicherung einer einheitlichen Vorgehensweise für Bebauung im Hangbereich.

Fachliche Beurteilung der Stellungnahme / Interessensabwägung:

Zu 1. und 2. –

Keine Berücksichtigung der Stellungnahme Pkt.1

Berücksichtigung der Stellungnahme Pkt.2

Aufgrund der Grundstücksconfiguration (relativ geringe Grundstücksgröße) und der örtlichen topografischen Gegebenheiten kann eine Verschiebung der Hangbebauung nach Norden bzw. eine Anpassung der Grenzlinie begründet werden, ohne hierbei die ursprünglichen Zielsetzungen erheblich zu beeinträchtigen. Es wird hierbei empfohlen, die Bebauungsdichte im straßenseitigen Bereich geringfügig im Sinne einer Verlagerung der Bebauung zu erhöhen, da durch die geringen Grundstücksgrößen keine ortsunübliche Bebauung zu erwarten ist, die im Widerspruch zu den ursprünglichen Zielsetzungen steht. Durch die Verlegung der Abgrenzungslinie wird eine vergleichsweise bessere Bebaubarkeit gewährleistet.

Zu 3.

Es wird empfohlen, den Begriff Bebauungsebene durch Geschoß zu ersetzen.

Änderung des Beschlusses im Vergleich zur öffentlichen Auflage:

Die Stellungnahme wird zum Teil berücksichtigt, dies im Hinblick auf den Punkt 2. Es erfolgt eine Verschiebung der Abgrenzung unterschiedlicher Bebauungsbestimmungen entsprechend der beiliegenden Plandarstellung (Planzahl PZ: 7612-04/22-Beschlussplan). Zudem wird die Bebauungsdichte im straßenseitigen Bereich auf 40% erhöht.

Pkt 3. wird insofern berücksichtigt, als der Begriff Bebauungsebene durch Geschoß ersetzt wird.

**21. Bernhard Neumayer, per mail eingelangt am 23.5.2023**

Zusammenfassung der Stellungnahme – Beantragte Änderung:

Anpassung des Bebauungsplanes an den neu vermessenen Verlauf der Grundstücksgrenze laut dem übermittelten Teilungsplan sowie Änderung der Bebauungsdichte von 10% auf 20% im rückwärtigen Bereich.

Fachliche Beurteilung der Stellungnahme / Interessensabwägung:

Die Anpassung der Baulandgrenzen an den neuen Grenzverlauf sollte im Rahmen eines Widmungsverfahrens berücksichtigt werden. Im Bebauungsplan sind ledig-

lich die rechtskräftigen Widmungsgrenzen darzustellen.

Eine Erhöhung der Bebauungsdichte in den betroffenen Hangbereichen auf 20% würde im Widerspruch zur Gesamtstrategie im Hinblick auf die angestrebte Hangbebauung stehen. Eine geringfügige Erhöhung der Bebauungsdichte, z.B. durch Verschiebung der Nutzungsabgrenzung kann jedoch vertreten werden, ohne hierbei die ursprünglichen Zielsetzungen erheblich zu beeinträchtigen.

Änderung des Beschlusses im Vergleich zur öffentlichen Auflage:

Die Stellungnahme wird zum Teil berücksichtigt. Es erfolgt eine geringfügige Verschiebung der Nutzungsgrenze entsprechend der beiliegenden Plandarstellung (Planzahl PZ: 7612-04/22-Beschlussplan).

Die Anpassung der Baulandgrenzen an den neuen Grenzverlauf wird im Rahmen des nächsten Widmungsverfahrens berücksichtigt.

**22. Herr Karl Heinz Seier, vertreten durch RIHS Rechtsanwalt GmbH, vom 16.5.2023**

Zusammenfassung der Stellungnahme – Bedenken gegen die Rechtskonformität:

Zu den Bedenken bezüglich des Vorliegens von ausreichenden Grundlagen, welche einen Änderungsanlass darstellen, wird festgehalten, dass diese sehr wohl auch im Konkreten vorliegen. Durch das digitale Geländehöhenmodell des Landes NÖ, insbesondere Hangneigungskarte, ist eine deutliche Verbesserung der Planungsgrundlagen zur Abgrenzung der Hanglinie gegeben, welche bei der ursprünglichen Festlegung des Bebauungsplanes noch nicht vorgelegen ist. Hierdurch ist es möglich, die ursprünglichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes mit höherem Genauigkeitsgrad umzusetzen. Auf diese konkreten Planungsgrundlagen wurde im Planungsbericht mehrfach hingewiesen.

Zusammenfassung der Stellungnahme – Beantragte Änderung:

Verzicht auf die Festlegung der Bestimmung 10% Bebauungsdichte im Hangbereich im Bereich der in der Stellungnahme genannten Liegenschaften im Bereich Promenadegasse.

Ursprüngliche Intention der Planung:

Abgrenzung aufgrund der aktuell vorliegenden Vermessung der Topografie (digitales Geländehöhenmodell des Landes NÖ) – Sicherung einer einheitlichen Vorgangsweise für Bebauung im Hangbereich.

Fachliche Beurteilung der Stellungnahme / Interessensabwägung:

Es wird empfohlen, die Stellungnahme zu berücksichtigen, obwohl fachliche Gründe in gewissem Maße dafürsprechen. Aufgrund der Grundstücksgegebenheiten könnten für das Grundstück 479/25 bereits Investitionen im Vertrauen auf die Bebaubarkeit erfolgt sein, wodurch die Gemeinde einer Entschädigungspflicht ausgesetzt werden könnte. Nach Abwägung der Zielsetzungen kann die Stellungnahme berücksichtigt werden, ohne hierbei die Umsetzung der ursprünglichen Zielsetzungen erheblich zu gefährden.

In den östlich angrenzenden Grundstücksbereichen sollte die Abzonung beibehalten werden und im Zuge dessen die Bebauungsdichte in den ebenen Bereichen erhöht werden.

Änderung des Beschlusses im Vergleich zur öffentlichen Auflage:

Die Stellungnahme wird vollinhaltlich berücksichtigt und die Änderungen im Bereich der Grundstücke 468/10 und 479/25 werden nicht beschlossen.

**23. Fam. Hummelberger und Herr Ingo Lusch, eingelangt am 23.5.2023**

Zusammenfassung der Stellungnahme – Beantragte Änderung:

Verzicht auf die Festlegung einer Bebauungsdichte von 10% im Hangbereich der Grst. 158/1 und 158/5. Es wird auf eine Ungleichbehandlung hingewiesen.

Ursprüngliche Intention der Planung:

Reduzierung der Verdichtungsmöglichkeiten in Hangbereichen und Verlagerung der Bebauungsmöglichkeiten auf die ebeneren Bereiche. Abgrenzung aufgrund der aktuell vorliegenden Vermessung der Topografie (digitales Geländehöhenmodell des Landes NÖ).

Fachliche Beurteilung der Stellungnahme / Interessensabwägung:

Die betroffenen Grundstücksbereiche sind durch eine ausgeprägte Hangneigung gekennzeichnet. Im Sinne der allgemeinen Zielsetzungen sollte der auch gut durchgrünte Hangbereich nicht umfassend bebaut werden.

Es wird empfohlen, die Stellungnahme insofern zu berücksichtigen, als eine geringfügige Verschiebung der Nutzungsabgrenzung Richtung Norden erfolgt und im vorderen Bereich die Bebauungsdichte auf 60% erhöht wird, um die Ziele der Verlagerung des Bauvolumens besser berücksichtigen zu können. Eine Erhöhung der Bebauungsdichte in den ebenen Bereichen sollte generell bei kleineren Grundstücken durchgeführt werden, die von einer Beschränkung auf 10% Bebauungsdichte im Hangbereich betroffen sind.

Änderung des Beschlusses im Vergleich zur öffentlichen Auflage:

Die Stellungnahme wird insofern berücksichtigt, als eine geringfügige Verschiebung der Nutzungsabgrenzung Richtung Norden erfolgt und die Bebauungsdichte im südlichen, ebenen Bereich von 35% auf 60% erhöht wird, um die bisher geltende Bebauungsdichte von 35% der Grundstücksfläche nicht wesentlich zu reduzieren.

**24. DI Fuchs-Stolitzka, eingelangt am 24.05.2023 – siehe auch Stellungnahme Pkt. 11**

Zusammenfassung der Stellungnahme – Beantragte Änderung:

Festlegung einer geschlossenen Bauweise anstelle der offenen Bauweise für den Siedlungsbereich Doktorberg.

Ursprüngliche Intention der Planung:

Berücksichtigung der aktuellen rechtlichen Bestimmungen des NÖ Raumord-

nungsgesetzes, in dem die Bestimmung „freie Anordnung“ nicht mehr vorgesehen ist. Sinngemäß wurde die „offene Bauungsweise“ festgelegt, die keine Änderung der bisherigen Bauungsmöglichkeit darstellt.

Fachliche Beurteilung der Stellungnahme / Interessensabwägung:

Es kann empfohlen werden, teilweise eine geschlossene Bauungsweise anstelle der offenen Bauungsweise festzulegen, dies in Verbindung mit der Festlegung von seitlichen Baufluchtlinien. Hierdurch kann der Bestand der Bauung in Verbindung mit diversen Zubauten bestmöglich auch zukünftig gesichert werden.

Änderung des Beschlusses im Vergleich zur öffentlichen Auflage:

Die Stellungnahme wird insofern berücksichtigt, als in einem zukünftigen Planungsverfahren die erforderlichen Grundlagen zur Änderung der Bauungsweise im Sinne der Stellungnahme erhoben werden sollen. Aus verfahrensrechtlichen Gründen kann die Stellungnahme im gegenständlichen Verfahren nicht berücksichtigt werden. In einem folgenden Verfahren wird eine Änderung der Bauungsdichte von „offen“ auf „geschlossen“ in Verbindung mit der Festlegung von seitlichen Baufluchtlinien geprüft werden, zumindest für Teilbereiche.

**25. Herr Dr. Grube, eingelangt am 24.05.2023 – Flösselgasse 15**

Zusammenfassung der Stellungnahme – Beantragte Änderung:

1. Beibehaltung der Bauklasse I,II anstelle 7m oder Erhöhung
2. Reduzierung der verpflichtenden Stellplatzzahl von 2 Stellplätzen je Wohneinheit auf 1 Stellplatz/je Wohneinheit laut den gesetzlichen Mindestvorgaben

Ursprüngliche Intention der Planungen:

1. Sicherung eines ausgewogenen Ortsbildes unter Berücksichtigung der bestehenden Höhenstruktur
2. Bevorzugung der horizontalen anstelle der vertikalen Verdichtung
3. Sicherung von ausreichenden Flächen für den ruhenden Verkehr, bevorzugt auf Privatgrund und nicht im Bereich des teils beengten Straßenraumes

Fachliche Beurteilung der Stellungnahme / Interessensabwägung:

Die Beibehaltung der Bauklasse I,II wird im Sinne der Zielsetzungen zum Ortsbild nicht empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass mit der vertikalen Abzonung gleichzeitig eine Erhöhung der horizontalen Verdichtung vorgesehen wird.

Die Reduzierung der erforderlichen Mindeststellplatzanzahl von 2 Stellplätzen/Wohneinheit wird im Sinne der Zielsetzungen zur Verkehrsabwicklung und zum Ortsbild nicht empfohlen.

Änderung des Beschlusses im Vergleich zur öffentlichen Auflage:

Die Stellungnahme wird aus oben genannten Gründen nicht berücksichtigt.

**26. Mag. Strafella, eingelangt am 24.05.2023**

Zusammenfassung der Stellungnahme – Beantragte Änderung:

Beibehaltung der offenen Bauungsweise und keine Festlegung einer geschlos-

senen Bauungsweise für das Grst. 99/23 im Bereich Doktorberg.

Fachliche Beurteilung der Stellungnahme / Interessensabwägung:

Es kann empfohlen werden, eine teilweise geschlossene, teilweise aber auch offene Bauungsweise im Bereich Doktorberg festzulegen, dies in Verbindung mit der teilweisen Festlegung von seitlichen Baufluchtlinien. Hierdurch kann der Bestand der Bebauung in Verbindung mit diversen Zubauten bestmöglich auch zukünftig gesichert werden.

Änderung des Beschlusses im Vergleich zur öffentlichen Auflage:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. In einem folgenden Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes soll im Bereich Doktorberg die Bebauungsdichte teilweise von „offen“ auf „geschlossen“ in Verbindung mit der Festlegung von seitlichen Baufluchtlinien geändert werden. Im Bereich des Grundstückes 99/23 soll die offene Bauungsweise beibehalten werden.

**27. Fr. Petsch, eingelangt am 24.05.2023**

Zusammenfassung der Stellungnahme – Beantragte Änderung:

Festlegung einer geschlossenen Bauungsweise anstelle der offenen Bauungsweise für den Siedlungsbereich Doktorberg.

Ursprüngliche Intention der Planung:

Berücksichtigung der aktuellen rechtlichen Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes, in dem die Bestimmung „freie Anordnung“ nicht mehr vorgesehen ist. Sinngemäß wurde die „offene Bauungsweise“ festgelegt, die keine Änderung der bisherigen Bauungsmöglichkeit darstellt.

Fachliche Beurteilung der Stellungnahme / Interessensabwägung:

Es kann empfohlen werden, teilweise eine geschlossene Bauungsweise anstelle der offenen Bauungsweise festzulegen, dies in Verbindung mit der Festlegung von seitlichen Baufluchtlinien. Hierdurch kann der Bestand der Bebauung in Verbindung mit diversen Zubauten bestmöglich auch zukünftig gesichert werden.

Änderung des Beschlusses im Vergleich zur öffentlichen Auflage:

Die Stellungnahme wird insofern berücksichtigt, als in einem zukünftigen Planungsverfahren die erforderlichen Grundlagen zur Änderung der Bauungsweise im Sinne der Stellungnahme erhoben werden sollen. Aus verfahrensrechtlichen Gründen kann die Stellungnahme im gegenständlichen Verfahren nicht berücksichtigt werden. In einem folgenden Verfahren wird eine Änderung der Bebauungsdichte von „offen“ auf „geschlossen“ in Verbindung mit der Festlegung von seitlichen Baufluchtlinien geprüft werden, zumindest für Teilbereiche.

**28. Frau DI Ulrike Hausdorf, vom 23.05.2023**

Zusammenfassung der Stellungnahme – Beantragte Änderung:

1. Bedenken gegen die Rechtmäßigkeit der Reduzierung der Bebauungsdichte auf 10% im Hangbereich
2. Verzicht auf die Änderung der Bebauungsdichte auf dd
3. Verzicht auf die Änderung der Festlegung einer vorderen Baufluchtlinie

Ursprüngliche Intention der Planungen:

1. Sicherung eines ausgewogenen Ortsbildes, der Erhaltung von zusammenhängenden Grünräumen sowie die Vermeidung der umfassenden Verdichtung im Bereich der Hanglagen, insbesondere im westlichen Ortsbereich
2. Vereinheitlichung der Vorgangsweise bei der Festlegung von Bebauungsdichten
3. Sicherung von Sichtbeziehungen zu Gebäuden in Schutzzonen

Fachliche Beurteilung der Stellungnahme / Interessensabwägung:

Zu den Bedenken bezüglich des Vorliegens von ausreichenden Grundlagen, welche einen Änderungsanlass darstellen, wird festgehalten, dass diese sehr wohl auch im Konkreten vorliegen. Durch das digitale Geländehöhenmodell des Landes NÖ, insbesondere Hangneigungskarte, ist eine deutliche Verbesserung der Planungsgrundlagen zur Abgrenzung der Hanglinie im Bereich des betroffenen Grundstückes gegeben, welche bei der ursprünglichen Festlegung des Bebauungsplanes noch nicht vorgelegen ist. Hierdurch ist es möglich, die ursprünglichen sowie die neuen Zielsetzungen des Bebauungsplanes mit höherem Genauigkeitsgrad umzusetzen. Auf diese konkreten Planungsgrundlagen wurde im Planungsbericht mehrfach hingewiesen.

Der Gesetzgeber sieht durch das NÖ ROG eine Planungskompetenz der Gemeinde zur Bebauungsplanung vor, sofern diese durch eine ausreichende fachliche Begründung sowie einen ausreichenden Änderungsanlass gedeckt ist. Sofern eine Bebauung für ein Grundstück ausgeschlossen wird, kann hierbei eine Entschädigung geltend gemacht werden. Der Änderungsanlass ist durch die umfassende, mit der Änderung des Bebauungsplanes einhergehende Grundlagenforschung sowie durch die neu vorliegenden technischen Planungsgrundlagen des Landes NÖ in ausreichender Weise gegeben. Die Begründung ist auch für das gegenständliche Grundstück ausreichend dokumentiert und steht in Zusammenhang mit der Gesamtstrategie der Planung. Die Beschränkung der Eigentumsfreiheit gemäß Art. 5 StGG bzw. Art 1 1. ZP-EMRK (Anm.: zit. Stellungnahme) kann alleine aus einer Reduzierung der Bebauungsdichte nicht abgeleitet werden, sofern dies die Möglichkeit zur Errichtung eines Hauptgebäudes nicht ausschließt, dies würde ja jegliche Planung eines Bebauungsplanes ad absurdum führen.

Bezüglich der Planungsziele wird festgehalten, dass im Bereich des Grst. 165/1 auch die Tatsache, dass es sich laut Grundlagenforschung um einen zusammenhängend, unbebauten Gartenbereich handelt, eine Rolle bei der Beurteilung der konkreten Abgrenzung der Abzonung spielt. Die Grundstücke im betroffenen Baublockbereich sind verhältnismäßig groß und sind aus fachlicher Sicht daher sinnvollerweise anders zu betrachten als Grundstücke mit ortsüblicher Größe, vor allem, da auf diesen Grundstücken auch bei Bebauungsdichten von 35% mit großvolumigem Wohnbau zu rechnen ist. Dieser würde wesentlichen Zielen der Raumordnung widersprechen, da eine weitere Verdichtung im westlichen Ortsbereich vor allem auch aufgrund der Verkehrsproblematik nicht zielführend ist. Im Konkreten besteht das Ziel auch darin, die Hangbereiche nicht durch umfassende Bebauung in Anspruch zu nehmen, die zusammenhängenden, unbebauten, gärtnerisch genutzten Bereiche im Inneren der Baublöcke möglichst zu erhalten und eine im Hinblick auf das Ortsbild unverträgliche Bebauung zu verhindern.

Es kann aus den oben genannten Gründen zusammenfassend nicht empfohlen werden, die Stellungnahme zu berücksichtigen, vor allem auch aufgrund der Tatsache, dass im betroffenen Baublockbereich ein überdurchschnittlich hohes Potenzial an Fehlentwicklungen durch umfassende Verdichtung in einem hierfür wenig geeigneten Bereich gegeben ist.

Änderung des Beschlusses im Vergleich zur öffentlichen Auflage:

Die Stellungnahme wird aus oben genannten Gründen nicht berücksichtigt.

**EINGELANGT NACH DER 6-wöchigen Auflagefrist**

**29. Andreas Lernpeiss, vom 25.05.2023**

**Siehe auch sinngemäß Stellungnahme Nr. 7, 30 und 31**

Zusammenfassung der Stellungnahme – Beantragte Änderung:

- Erhöhung der Bebauungsdichte von 10 %
- Beibehaltung der Bauklassen I,II anstelle 3m, abgesehen von einem max. 10m breiten Sichtkorridor.

Ursprüngliche Intention der Planung:

Festlegung von Bebauungsbestimmungen (derzeit sind keine konkreten Bebauungsbestimmungen gültig) sowie Erhaltung des Charakters des Parks.

Fachliche Beurteilung der Stellungnahme / Interessensabwägung:

Angesichts der bestehenden Baulandwidmung sind die vorgesehenen Dichtebestimmungen von überwiegend 10% und 3m zulässiger Bebauungshöhe als durchaus restriktiv zu beurteilen und dienen der Erhaltung eines großzügigen Grünlandbereichs, dies mit dem Hintergrund einer angedachten Rückwidmung in Grünland-Parkanlage.

Die Interessensabwägung kann aufgrund der nicht vorhersehbaren Rückwidmung jedoch stärker zugunsten der vorgesehenen Baulandnutzung ausgerichtet werden, wobei empfohlen werden kann, die Bebauungsdichte auf 50% im Bereich des Grst. .84 zu erhöhen und im Bereich des Grundstückes 494 die Bebauungsdichte von 10% auf 20% und die zulässige Bebauungshöhe von 3m auf Bauklasse I (max. 5m Bebauungshöhe) zu erhöhen.

Änderung des Beschlusses im Vergleich zur öffentlichen Auflage:

Die Stellungnahme wird zum Teil berücksichtigt. Es erfolgt eine Erhöhung der Bebauungsdichte von 10% auf 20% im nördlichen Bereich des Grst. .84 sowie im überwiegenden Bereich des Grundstückes 494. Die zulässige Bebauungshöhe wird im Bereich des Grst. 494 von 3m auf Bauklasse I erhöht, im Bereich Grst. .84 bleibt die Bebauungshöhe von 3m im nördlichen Bereich erhalten. Die Planung wird entsprechend der beiliegenden Plandarstellung mit Planzahl PZ: 7612-04/22-Beschlussplan beschlossen.

**30. und 31. DI Dieter Marhold sowie Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H, vom 25.05.2023**

**Siehe auch sinngemäß Stellungnahme Nr. 7 und 29**

Zusammenfassung der Stellungnahme – Beantragte Änderung:

- Erhöhung der Bebauungsdichte von 10 %
- Beibehaltung der Bauklassen I,II anstelle 3m, abgesehen von einem max. 10m breiten Sichtkorridor.

Ursprüngliche Intention der Planung:

Festlegung von Bebauungsbestimmungen (derzeit sind keine konkreten Bebauungsbestimmungen gültig) sowie Erhaltung des Charakters des Parks.

Fachliche Beurteilung der Stellungnahme / Interessensabwägung:

Angesichts der bestehenden Baulandwidmung sind die vorgesehenen Dichtebestimmungen von überwiegend 10% und 3m zulässiger Bebauungshöhe als durchaus restriktiv zu beurteilen und dienen der Erhaltung einen großzügigen Grünlandbereichs, dies mit dem Hintergrund einer angedachten Rückwidmung in Grünland-Parkanlage.

Die Interessensabwägung kann aufgrund der nicht vorhersehbaren Rückwidmung jedoch stärker zugunsten der vorgesehenen Baulandnutzung ausgerichtet werden, wobei empfohlen werden kann, die Bebauungsdichte auf 50% im Bereich des Grst. .84 zu erhöhen und im Bereich des Grundstückes 494 die Bebauungsdichte von 10% auf 20% und die zulässige Bebauungshöhe von 3m auf Bauklasse I (max. 5m Bebauungshöhe) zu erhöhen.

Änderung des Beschlusses im Vergleich zur öffentlichen Auflage:

Die Stellungnahme wird zum Teil berücksichtigt. Es erfolgt eine Erhöhung der Bebauungsdichte von 10% auf 20% im nördlichen Bereich des Grst. .84 sowie im überwiegenden Bereich des Grundstückes 494. Die zulässige Bebauungshöhe wird im Bereich des Grst. 494 von 3m auf Bauklasse I erhöht, im Bereich Grst. .84 bleibt die Bebauungshöhe von 3m im nördlichen Bereich erhalten. Die Planung wird entsprechend der beiliegenden Plandarstellung mit Planzahl PZ: 7612-04/22-Beschlussplan beschlossen.

Die Bürgermeisterin stellt nach Vorberatung im Gemeindevorstand den Antrag:

*Der Gemeinderat der Marktgemeinde Kaltenleutgeben möge nachstehende Verordnung beschließen:*

## **VERORDNUNG**

### **§ 1**

*Auf Grund des § 34 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 wird der Bebauungsplan der Marktgemeinde Kaltenleutgeben in der KG Kaltenleutgeben abgeändert und teilweise auf das Grünland ausgedehnt. Es werden die auf den hierzu gehörigen Plandarstellungen durch rote Signatur dargestellten Bebauungsregelungen neu festgelegt. Die Änderungen und Ergänzungen der Verordnung sind ebenfalls in rot dargestellt. Die Endausfertigung der Plandarstellung erfolgt als Farbdarstellung.*

## § 2

Die Einzelheiten der Bebauungs- und Aufschließungsvorschriften sind aus der Plandarstellung mit der Planzahl **PZ: 7612-04/22** zu entnehmen. Diese Plandarstellung zur Änderung besteht aus 5 Blatt im Maßstab 1:2000 sowie einem Legendenblatt und ist Bestandteil dieser Verordnung. Planverfasser ist das Ingenieurbüro Dipl. Ing. Thomas Hackl aus 2551 Enzesfeld-Lindabrunn.

## § 3

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN** (inkl. Wiederverlautbarung):

*Änderung oder Ergänzung der Bebauungsvorschriften (rote Farb-darstellung)*

Die in schwarz dargestellten Bebauungsvorschriften werden wieder-verlautbart

### ÜBERSICHT - ALLGEMEINE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN:

1. *Bauplatzausnutzung*
2. *Gestalten des Geländes auf Bauplätzen*
3. *Harmonische Gestaltung der Bauwerke im Ortsgebiet*
4. *Anordnung von Baulichkeiten*
5. *Situierung der Gebäude an Grenzen zu Grünland Land- und Forstwirtschaft mit der Kenntlichmachung FO*
6. *Kleingaragen in Siedlungsgebieten*
7. *Garagenvorplätze in Siedlungsgebieten*
8. *Lage und Ausmaß von privaten Abstellanlagen*
9. *Schutzzonen*
10. *Wohnwagen, Campinganlagen und dgl.*
11. *Abteilung und Mindestgröße von Bauplätzen*
12. *Einfriedungen im Bauland und bei erhaltenswerten Gebäuden im Grünland*
13. *Entsorgung von Regenwässern bei Neubauvorhaben*
14. *Anteil von unversiegelten Flächen*
15. *Erhaltenswerte Gebäude im Grünland*
16. *Landwirtschaftliche Gebäude im Grünland*
17. *Begrünung von Gebäudeflachdächern bei Neubauvorhaben >4Wohneinheiten*
18. *Begrünung von Abstellanlagen ab einer Anzahl von 5 Stellplätzen*
19. *Zufahrten zu Grundstücken*

**ALLGEMEINE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN** (Wiederverlautbarung und Korrekturen bestehender Bestimmungen)

#### 1. Bauplatzausnutzung

1.1 *Wo im Bebauungsplan (in der Plandarstellung) für die betreffende*

*Baulandfläche keine Bebauungsdichte, sondern die **Signatur „dd“** (für Dichte-Diagramm) aufscheint, ist die maximal bebaubare Fläche dem beigefügten „Bebauungsdichte-Diagramm“ zu entnehmen.*

*Sofern für ein Grundstück auch andere Bebauungsdichten festgelegt sind, so ist die festgelegte Dichte für die jeweilige betroffene Bauplatzteilfläche zu berechnen.*

*Der exakte Wert der Bebauungsdichte wird für Grundstücke bzw. von der Bestimmung betroffene Bauplatzteilflächen von 1500m<sup>2</sup> bis inkl. 5000m<sup>2</sup> mit folgender Formel ermittelt:*

*✓  $\text{Bebauungsdichte} = 52500 / \text{Bauplatzfläche}$  bzw. von der Bestimmung betroffene Bauplatzteilfläche*

*Für Grundstücke bzw. von der Bestimmung „dd“ betroffene Bauplatzteilflächen bis zu 1500m<sup>2</sup> beträgt die Bebauungsdichte 35%.*

*Für Grundstücke bzw. von der Bestimmung betroffene Bauplatzteilflächen über 5000m<sup>2</sup> beträgt die maximal bebaubare Fläche 525m<sup>2</sup>.*

*1.2 Eine Terrassenbebauung mit mehr als 3 Geschossen ist im Bereich, in denen die Signatur „dd“ oder eine Bebauungsdichte < 50% festgelegt ist, nicht zulässig. Unterirdische Geschosse, welche talseitig mehr als 1m über das angrenzende Gelände hinausreichen, sind hierbei als Geschoss zu berücksichtigen. Dachgeschosse müssen nicht berücksichtigt werden, sofern sie nicht ausgebaut sind.*

*1.3 Scheint im Bebauungsplan (in der Plandarstellung) die „**Gebäudehöhe am Hang**“ (GH) auf, so beträgt die höchstzulässige Gebäudehöhe:*

- bergseitig (für Gebäudefronten gegen den höher gelegenen Bauwuch) 6,0 m,*
- seitlich (für Gebäudefronten gegen den seitlichen Bauwuch) 6,5 m,*
- talseitig (für Gebäudefronten gegen den tiefergelegenen Bauwuch) 7,0 m. Sollte die betroffene Liegenschaft auch ebene Grundstücksteile beinhalten, so gilt diese Bestimmung erst ab einer Hangneigung von 25% (dies entspricht 14 Grad).*
- Für die Teile der Liegenschaft, die eine geringere Hangneigung als 25% aufweisen, gilt Bauklasse I, II*
- Eine Terrassenbebauung mit mehr als 3 Geschossen ist im Bereich, in denen die „Gebäudehöhe am Hang“ festgelegt ist, nicht zulässig. Unterirdische Geschosse sind hierbei als Bebauungsebene zu berücksichtigen.*

**1.4. Ausnahmeregelungen zur Gebäudehöhe für bestehende Bauwerke entlang der Promenadegasse, Dreifaltigkeitsplatz, Flösselgasse und Waldmühlgasse:**

*Bei bestehenden Gebäuden (Bestand vor der Rechtskraft des geänderten Bebauungsplanes), deren Gebäudehöhe höher als die neu festgelegte zulässige Gebäudehöhe ist, kann eine Weiternutzung des Gebäudes sowie ein Zu- und Umbau im Rahmen der genehmigten Gebäudehöhe im untergeordneten Ausmaß (max. 20% Zubau zur bebauten Fläche) erfolgen.*

**2. Gestalten des Geländes auf Bauplätzen**

**2.1 Niveauperänderungen**

*Niveauperänderungen sind erst ab einer Tiefe von 3 m von den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig und dies nur insofern sie nicht der Erstreckung der Gebäudehöhe dienen. Dies gilt für die offene Bauungsweise an beiden seitlichen Grundstücksgrenzen, für die gekuppelte Bauungsweise nur für die jeweils nicht bebaute seitliche Grundstücksgrenze und für die geschlossene Bauungsweise sinngemäß. Sie dürfen das gewachsene Gelände an keinem Punkt mehr als 1,5 m überragen. Werden sie gestaffelt (hintereinander gereiht), so muss die jeweilige Tiefe (die Terrassenbreite) mindestens 2,0 m betragen.*

**2.2 Stützmauern und künstliche Böschungen:**

~~*Stützmauern dürfen maximal 1,0 m hoch sein, Stützmauern und künstliche Böschungen gemeinsam maximal 1,5 m.*~~

*Die Höhe von neu zu errichtenden Stützmauern ist im Sinne des §56 der NÖ Bauordnung auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu begrenzen und, falls möglich, in mehrere Höhenabschnitte zu gliedern. Einfriedungen an Oberkanten von Stützmauern dürfen im Mittel maximal 1,40 m hoch sein. Die Ermittlung der mittleren Höhe muss über maximal 3 m lange Abschnitte erfolgen.*

*Bei der Böschungssicherung sind Trockenschichtungen aus Natursteinen zu verwenden. Sollte dies technisch bedingt nicht möglich sein, ist die Herstellung von Mauerwerk oder Stahlbetonwänden zulässig.*

**3. Ortsbild- und Baukörpergestaltung Harmonische Gestaltung der Bauwerke im Ortsgebiet**

**3.1** *Bauwerke, Zubauten und sonstige Aufbauten sowie Zubehörteile, wie Sonnenkollektoren, Parabolspiegel und dergleichen sind in ihre Umgebung harmonisch einzufügen. Sinngemäß gilt der § 56 der NÖ Bauordnung.*

- *Umgebung ist jener Bereich, der vom Standort des geplanten Bauwerkes optisch beeinflusst werden wird.*
- *Harmonie ist jene optische Wechselbeziehung die sich unabhängig von Baudetails, Stilelementen und Materialien durch ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der gebauten Struktur sowie den dabei angewandten Gestaltungsprinzipien und dem geplanten Bauwerk ergibt.*
- *Struktur ist die Proportion der einzelnen Baumassen und deren*

*Anordnung zueinander.*

*Bei der Ortsbildprüfung sind im Besonderen die Dachgestaltung, die Gestaltung des Sockels eines Gebäudes, die Firsthöhen und Dachneigungen sowie die Auswirkungen der verwendeten Materialien (z.B. Holz und Blockhäuser, Mobilheime, Container, Glasfassaden, etc.) und Farbgestaltung der Fassaden zu berücksichtigen. Bei der Ortsbildprüfung im Zuge von Bauverfahren ist zudem auf die Erhaltung von Sichtbeziehungen zu denkmalgeschützten Gebäuden sowie Gebäuden in Schutzzone zu achten.*

3.2 Als eines der geeigneten Mittel zum Nachweis dieser harmonischen Einfügung wird ein **Ortsbildgutachten** definiert, das aufbauend

- auf der Gestaltungscharakteristik bzw. der Struktur des Baubestandes der Umgebung
- der Charakteristik der Landschaft, soweit sie wegen des Standorts des geplanten Bauwerks in die Umgebung einzubeziehen ist
- die charakteristischen gestalterischen Merkmale des geplanten Bauwerkes,
- die harmonische Einfügung in die Umgebung nachweisen kann

*In Schutzzone ist ein derartiges Ortsbildgutachten nach 3.2 verpflichtend zu erstellen.*

3.3 Baukörpergestaltung im Bereich der Aufschließungszonen A2 und A3 (**Waldmühle**)

*Die Eigenheit und Charakteristik der bestehenden Wienerwaldlandschaft muss im Zuge der Bebauung weiterhin wahrnehmbar, die Aufweitung des Tales gewahrt bleiben. Demzufolge sind Gebäude so auszuführen, dass ab einer Gebäudelänge von 40 m diese durch Einschnitte von mind. 20 m zu unterteilen sind. In diesen Einschnitten darf die max. Gebäudehöhe, gemessen an der Straßenfluchtlinie, 8 m nicht überschreiten und Geschoße müssen dort so angeordnet werden, dass sie, gemessen ab diesem Punkt, ansteigend zur Landschaft hin innerhalb einer Neigung von 30° liegen, so dass die Sichtbeziehung zur vorhandenen Wienerwaldlandschaft weiterhin gewahrt bleibt.*

3.4. *Im Bereich **Dreifaltigkeitsplatz** sind bei Neu-, Zu und Umbauten entlang der Straßenfluchtlinie keine vom Bestand abweichenden giebelständigen Häuser zulässig.*

3.5. *Die Dimension einzelner oder zusammenhängender Baukörper ist auf eine **maximale Erstreckung der Gebäudefronten** zu beschränken, sofern folgende Bedingungen gegeben sind:*

- Baukörper im gewidmeten Bauland-Wohngebiet oder Bauland-Agrargebiet mit geplanter offener oder einseitig offener bebauungsweise und
- Festgelegte Bebauungsdichten bis inkl. 50% oder „dd“
- Neubau oder Zubau in übergeordnetem Ausmaß zum Bestand (mehr als das Bestandsgebäude)

*Im gewidmeten Wohngebiet mit festgelegten max. 2 Wohneinheiten/Grundstück ist hierbei die Gebäudefront auf max. 25m zu beschränken, im Bauland-Wohngebiet ohne Wohneinheitenbeschränkung sowie im Bauland-Agrargebiet auf 32m.*

*Zwischen den einzelnen Hauptgebäuden muss ein Abstand im Ausmaß der vollen Gebäudehöhe (bis zur Firsthöhe) der zugewandten Gebäudefront eingehalten werden.*

*3.6 In der Bauklasse II im Bauland-Wohngebiet-2WE und Bauland-Agrargebiet sind maximal 2 oberirdische Geschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss zulässig. **Zurückgesetzte Geschosse** sind nicht zulässig.*

*3.7. Die überbaute Fläche von **Carports** darf im Wohnbauland (Widmungen BA, BW, BK) max. 50m<sup>2</sup> je Grundstück betragen.*

#### 4. Anordnung von Baulichkeiten

*Zur Wahrung des Charakters in zusammenhängend bebauten Ortsgebieten, oder sofern es die Geländebeschaffenheit erfordert, kann die Baubehörde Gebäude bzw. Bauwerke, sofern der freie Lichteinfall unter 45° auf die Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt wird, auch im hinteren Bauwisch bewilligen.*

*Die Möglichkeit zur Bebauung im hinteren Bauwisch nach §50 (1) 3. Satz ist in der Plandarstellung des Bebauungsplanes ersichtlich.*

#### 5. Situierung der Gebäude an Grenzen zu Grünland Land- und Forstwirtschaft mit der Kenntlichmachung FO

*Entlang von Grundstücksgrenzen zwischen Grünland - Land- und Forstwirtschaft mit der Kenntlichmachung Wald (FO) und Bauland hat der Abstand der Bauwerke zu Grünland - Land- und Forstwirtschaft auf das Maß des % Kronendurchmessers im Grünland - Land- und Forstwirtschaft befindlicher Bäume Rücksicht zu nehmen.*

#### 6. Kleingaragen in Siedlungsgebieten

*Kleingaragen in Siedlungsgebieten, die vorwiegend in offener oder gekuppelter bebauungsweise bebaut sind, dürfen nur in einem Abstand von 5 Meter, gemessen ab der Straßenfluchtlinie, errichtet werden. Dies gilt nicht, wenn es die Geländebeschaffenheit nicht zulässt.*

#### 7. Garagenvorplätze in Siedlungsgebieten

*Vor Garagen ist ein mindestens 5m tiefer zur Straße hin (Straßenfluchtlinie) nicht eingefriedeter Garagenvorplatz vorzusehen. Dies gilt nicht, wenn es die Geländebeschaffenheit nicht zulässt.*

8. ~~Stellplätze~~ Lage und Ausmaß von privaten Abstellanlagen

*Pro neu zu errichtende Wohneinheit sind 2 Stellplätze verpflichtend herzustellen. Bei Umbauten in bestehenden Gebäuden gilt dies nur für neugeschaffene Räumlichkeiten, die bestehenden Wohneinheiten sind davon nicht betroffen.*

9. Schutzzonen

9.1 *In den Schutzzonen ist der Abbruch von Gebäuden und von den an der Straße gelegenen fundierten Einfriedungen untersagt, sofern nicht § 35 Abs. 2 der NÖ Bauordnung anzuwenden ist. Sämtliche baulichen Maßnahmen sind nur unter Wahrung des architektonischen Ausdruckes und unter Beibehaltung der wesentlichen inneren und äußeren Strukturelemente der aus baukünstlerischen oder historischen Gründen unter Schutz gestellten baulichen Anlagen zulässig. Neue Bebauungen haben sich am Bestand zu orientieren.*

9.2 *Bei der Ortsbildprüfung nach §56 der NÖ BO darf die Farbgestaltung der Fassaden unter Berücksichtigung der Umgebung nicht auffallend abweichen.*

9.3 *Sonnenkollektoren bzw. Photovoltaikanlagen sind bei Dachflächen, die zur Straße ausgerichtet sind, an die Dachneigung anzupassen, aufgestellte Konstruktionen sind unzulässig.*

9.4 *Die Dachformen sind so auszugestalten, dass der höchste Punkt des Daches höchstens 3 m über der zulässigen Gebäudehöhe gem. NÖ BO 2014 liegt.*

9.5 *Dachformen, Firstrichtungen und Gauben:  
Die Dachformen und Firstrichtungen müssen sich bei Neu-, Zu- oder Umbauten in die charakteristische Struktur des ursprünglichen Bestandes einfügen. Die Errichtung neuer Pult- und Flachdächer sowie Sonderdachformen (z.B. Mansardendächer) ist in den von der Straße einsehbaren Bereichen nicht zulässig.*

10. Wohnwagen, Campinganlagen und dgl.

*Das Aufstellen und die Benützung von Wohnwagen, Campinganlagen und dgl. im Bauland ist nicht gestattet. Zulässig ist nur die befristete Aufstellung für Veranstaltungszwecke.*

11. Abteilung und Mindestgröße von Bauplätzen

11.1 *Bei der Schaffung von neuen Bauplätzen im Wohnbauland bei festgelegter offener, einseitig offener oder gekuppelter Bauungsweise gilt eine Bauplatzmindestgröße von 600m<sup>2</sup>.*

11.2 *Bei Fahnengrundstücken gilt das Mindestmaß jeweils ohne Fahne.*

11.3 *Die Bestimmungen 11.1 und 11.2 gelten auch bei der Änderung von Grundstücksgrenzen zwischen zwei bestehenden Grundstücken bzw. Bauplätzen, wonach in solchen Fällen eine Änderung unzulässig ist, wenn zumindest eines der betroffenen Grundstücke die o.a. Grenze unterschreitet und durch die Änderung keinen Flächenzuwachs erfährt.*

12. *Einfriedungen im Bauland und bei erhaltenswerten Gebäuden im Grünland entlang von öffentlichen Verkehrsflächen*

*Die Einfriedung gegen die öffentliche Verkehrsfläche darf eine maximale Gesamthöhe von 1,8m betragen. Sockelmauern sind in ebenem Gelände maximal 50cm hoch auszuführen und bei geneigtem Gelände den Geländeformen anzupassen.*

13. *Entsorgung von Regenwässern bei Neubauvorhaben*

13.1 *Bei sämtlichen Neubauvorhaben sind gesammelte Regenwässer grundsätzlich auf Eigengrund zur Versickerung zu bringen (über die belebte Oberbodenzone bzw. durch Muldenversickerung bzw. Mulden-Rigolen-versickerung) oder der Brauchwassernutzung zuzuführen.*

13.2 *Auf jedem Baugrundstück mit nachgewiesener eingeschränkter Versickerungsfähigkeit und Einleitung in den Kanal ist bei Neubauvorhaben eine Zisterne mit dem durch fachlich fundierte Berechnung (z.B. Online Berechnungstools) nachgewiesenen erforderlichen Fassungsvermögen, mindestens jedoch 5 m<sup>3</sup> (5.000 Liter) zu errichten, in die das Dachflächenwasser einzuleiten ist.*

13.3 *Eine davon abweichende Dimensionierung muss von einem befugten Ziviltechniker in seiner Funktionsgerechtigkeit bestätigt werden. Bei Neubauvorhaben mit mehr als 4 Wohneinheiten ist die Dimensionierung der Zisterne jedenfalls von einem befugten Ziviltechniker in seiner Funktionsgerechtigkeit zu bestätigen.*

14. *Anteil von unversiegelten Flächen*

14.1 *Der erforderliche Mindestanteil von unversiegelten Flächen beträgt*

<i>bei Bebauungsdichten bis 30%:</i>	<i>40% unversiegelte Fläche</i>
<i>bei Bebauungsdichten &gt;30% bis 40%:</i>	<i>30% unversiegelte Fläche</i>
<i>bei Bebauungsdichten &gt;40% bis 60%:</i>	<i>20% unversiegelte Fläche</i>
<i>bei Bebauungsdichten &gt;60% bis 80%:</i>	<i>15% unversiegelte Fläche</i>
<i>bei Bebauungsdichten &gt;80% :</i>	<i>10% unversiegelte Fläche</i>

14.2 *Entsprechend der Oberflächengestaltung sind folgende Versiegelungen zu berücksichtigen:*

- Asphalt, Pflastersteine und -platten – Rasengittersteine mit einer Versickerungsfläche < 50% 100% Versiegelung*

- *Dachbegrünung mit < 10cm Substrathöhe -*
- *Rasengittersteine mit einer Versickerungsfläche > 50%  
50% Versiegelung*
  
- *Dachbegrünung mit >= 10cm bis 30cm Substrathöhe* *30%*  
*Versiegelung*
  
- *Dachbegrünung mit >= 30cm Substrathöhe* *0%*  
*Versiegelung*
  
- *Rasengitter aus Plastik o.ä* *0%*  
*Versiegelung*

14.3 *Bei der Installation von funktionsfähigen PV-Anlagen kann die dadurch beanspruchte Fläche von der Fläche der notwendigen versiegelungsfreien Fläche abgezogen werden, sofern diese Fläche nicht bereits hinsichtlich Flachdachbegrünung in Abzug gebracht wurde.*

14.4 *Wege, Zufahrten und Stellplätze sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und soweit funktional möglich, mit wasserdurchlässigen Belägen (siehe Pkt 10.4., Abs.2) zu versehen.*

#### 15. *Erhaltenswerte Gebäude im Grünland*

15.1 *Im Bereich von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland sind im Sinne des Landschaftsbildschutzes eine maximale Gebäudehöhe von 7m sowie die Errichtung von höchstens 2 oberirdischen Geschoßen und ausgebautem Dachgeschoß zulässig.*

15.2 *Bei Zu- und Umbauten im Bereich von Gebäuden, welche in ihrem ursprünglichen Bestand vor 1950 genehmigt wurden, ist darauf zu achten, dass keine maßgebliche Abweichung von der charakteristischen Struktur des Bestandes erfolgt. Dies betrifft insbesondere die Dachgestaltung, Dachneigungen, Firsthöhen, die Fassadenöffnungen sowie die verwendeten Materialien und Farbgestaltung der Fassaden.*

#### 16. *Landwirtschaftliche Gebäude im Grünland*

*Bei Gebäuden mit mehr als 200m<sup>2</sup> überbauter Fläche und/oder einer Bebauungshöhe von mehr als 6m ist eine tiefergehende Prüfung hinsichtlich § 56 der NÖ Bauordnung durchzuführen. Die Charakteristik der Landschaft ist hierbei in den Bezugsbereich gem. NÖ BO mit einzubeziehen. Die Marktgemeinde Kaltenleutgeben kann zur Unterstützung der Beurteilung ein Landschaftsbildgutachten beauftragen.*

#### 17. *Begrünung von Gebäudeflachdächern bei Neubauvorhaben >4 Wohneinheiten*

- 17.1 Bei Neubauvorhaben mit mehr als 4 Wohneinheiten sind **Flachdächer** zu mindestens 50% der Fläche zu begrünen. Diese Begrünungen können bei der Berechnung des Versiegelungsanteils entsprechend den Bestimmungen dieser Verordnung (15.2.) berücksichtigt werden.
- 17.2 Die funktionsgerechte Erhaltung der Grünflächen ist durch Auflagen im Bauverfahren sicherzustellen und hat Maßnahmen zur Sicherung einer ausreichenden Bewässerung zu enthalten (z.B. durch Nutzung von Brauchwasser).
- 17.3 Sofern es sich nicht um Retentionsdächer handelt, ist eine ausreichende Bewässerung durch Sammlung von Regenwasser (z.B. Zisterne) sicherzustellen.
- 17.4 Bei der Installation von PV-Anlagen kann die dadurch beanspruchte Fläche von der Fläche der notwendigen Flachdachbegrünung abgezogen werden, sofern diese Fläche nicht bereits hinsichtlich Versiegelung in Abzug gebracht wurde.
18. Begrünung von oberirdischen Abstellanlagen ab einer Anzahl von 5 Stellplätzen
- 18.1 Bei der Neuerrichtung von oberirdischen Abstellflächen ab einer Anzahl von 5 Stellplätzen sind Begrünungsmaßnahmen durchzuführen. Hierbei sind max. 4 zusammenhängende Abstellflächen durch Grünflächen zu trennen und mit Strauch- oder Baumpflanzungen auszugestalten.
- 18.2 Ab 8 Stellplätzen ist eine standortgerechte Baumpflanzung sicherzustellen, welche folgendermaßen zu berechnen ist:

Stellplatzanzahl	Anzahl der Baumpflanzungen
8 bis 15	1
16 bis 23	2
24 bis 31	3
32 bis 39	4
40 bis 47	5

Bei größeren Stellplätzen ist eine sinngemäße Weiterführung der Berechnung durchzuführen (je 1 Baumpflanzung für weitere 8 Stellplätze).

- 18.3 Die Errichtung und Ausstattung der Grünflächen hat durch standortgerechte Pflanzenwahl zu erfolgen und ist von fachlich geeigneten Unternehmen durchzuführen. Die funktionsgerechte Erhaltung der Grünflächen ist durch Vertragsraumordnung oder durch Auflagen im Bauverfahren sicherzustellen.
19. Zufahrten zu Grundstücken

*19.1 Für Zufahrten zu Grundstücken im Wohnbauland, welche eine Straßenfrontlänge bis max. 20m aufweisen, ist die Summe der Zufahrtsbreiten (Gehsteigüberfahrt) mit maximal 6m zu begrenzen. Zwischen den einzelnen Gehsteigüberfahrten ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten. Bei einer Straßenfrontlänge von mehr als 20m ist eine weitere Gehsteigüberfahrt im Ausmaß von max. 3m zulässig. Bei einer Straßenfrontlänge von mehr als 28m darf die Summe der Gehsteigüberfahrten bei Doppel- und Mehrfamilienhäusern max. 12m betragen.*

#### **§ 4**

*Die Plandarstellungen, die mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.*

#### **§ 5**

*Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.*

Zur Debatte sprachen: Bgmstin. Geieregger, GR Gerbasits

Dem Antrag wurde vom Gemeinderat einstimmig zugestimmt.

Für die Tagesordnungspunkte 11-15 wird gemäß § 47 NÖ Gemeindeordnung die Öffentlichkeit für die Dauer der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen. Das Protokoll der nicht öffentlichen Tagesordnungspunkte wird gemäß § 53/7 leg.cit gesondert abgelegt.

**Nicht öffentlicher Teil**

Für die Tagesordnungspunkte 11-15 wird gemäß § 47 NÖ Gemeindeordnung die Öffentlichkeit für die Dauer der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen. Das Protokoll der nicht öffentlichen Tagesordnungspunkte wird gemäß § 53/7 leg.cit gesondert abgelegt.

**Öffentlicher Teil**

**Pkt. 16    Allfälliges**

Keine Protokollierung.

Die Abstimmungen erfolgten durch Erheben der Hand.

Dieses Sitzungsprotokoll wurde in der Sitzung am .....  
genehmigt – abgeändert – nicht genehmigt.

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

-----  
Schriftführer

\_\_\_\_\_  
Gemeinderat

-----  
Gemeinderat

-----  
Gemeinderat

\_\_\_\_\_  
Gemeinderat