

GEMEINDE WILLENDORF

2732 Willendorf, Puchberger Straße 36

Telefon 02620 / 2261 FAX DW 20

SITZUNGSPROTOKOLL

über die mittels Einladungskurrende vom 8. Juni 2022 öffentliche und ordentliche Sitzung des Gemeinderates am **Montag, den 13. Juni 2022 um 19.00 Uhr** im Bauhof der Gemeinde Willendorf

Tagesordnung

1. Eröffnung, Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Bericht des Prüfungsausschusses über durchgeführte Kassaprüfung
3. Beschluss über das Protokoll der Sitzung des Gemeinderates vom 28. März 2022
4. Beschluss über Verordnung Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes
5. Beschluss über Genehmigung Vermessungsurkunde GZ3423A/21 zur Durchführung nach § 15 LTG
6. Beschluss über Darlehensaufnahme für Straßenbauarbeiten Gartenweg und Sanierung Räumlichkeiten Puchberger Str.4 für Behandlungsräume Ergotherapie und Umbauarbeiten Arztpraxis, Puchberger Straße 36
7. Beschluss über Straßenbauarbeiten Gartenweg
8. Beschluss über Straßeninstandhaltungsarbeiten Einfahrtsbereich Julius-Mayer-Weg
9. Beschluss über Mietvertrag Carina Lebel für Behandlungsräume Puchberger Straße 4
10. Grundsatzbeschluss über Ankauf von zwei Notstromaggregaten für die Feuerwehrhäuser
11. Beschluss über Verordnung/ Dienstposten des leitenden Gemeindebediensteten

Nicht öffentlich:

Beschluss über Personalzulage des leitenden Gemeindebediensteten

Beginn: 19:00 Uhr

Ende: 19:55 Uhr

Anwesende:

Bürgermeister Ing. Johannes Bauer als Vorsitzender

Mitglieder des Gemeinderates:

Vize- Bgm. Angela Reiterer, GGR Uwe Sodl, GGR Mag. Edwin Stangl, GGR Ing. Werner Aschenbrenner, GGR Ing. Josef Mühlhofer, GR Robert Kotrc, GR Roland Haselbacher, GR Robert Tisch, GR Waldl Andrea, GR Hermann Pichler, GR Andreas Pichler, GR Ing. Andreas Schloffer, GR Uwe Dingeldey,

entschuldigt:

GR Daniel Zwickl,

Schriftführer: Matthias Bauer

Zu Punkt 1:

Der Bürgermeister begrüßt die erschienenen Mitglieder und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Es ist vor der Sitzung ein Dringlichkeitsantrag der „NEOS“ eingegangen. Dieser wird von GR Andrea Waldl verlesen. Der Antrag lautet: „Der Gemeinderat der Gemeinde Willendorf am Steinfeld möge beschließen, die Beschlussfassung über die Verordnung des örtlichen Raumordnungsprogrammes von

der Tagesordnung zu streichen und den Beschluss über die Verordnung des neuen Raumordnungsprogramms der nächsten planmäßigen Gemeinderatssitzung vorzubehalten.“
Der Antrag wird mangels Zulässigkeit vom Bürgermeister zurückgewiesen.

Zu Punkt 2:

Der Vorsitzende erteilt dem Obmann des Prüfungsausschusses Herrn GR Robert Tisch das Wort. Der Obmann bringt dem Gemeinderat den schriftlichen Bericht über das Ergebnis der letzten Prüfung der Kassengebarung vom 7. Juni 2022 zur Kenntnis. Diesem Bericht des Prüfungsausschusses sind die schriftlichen Äußerungen des Bürgermeisters und des Kassenverwalters angeschlossen.

Der Bericht wird einstimmig zur Kenntnis genommen.

Zu Punkt 3:

Das Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 28. März 2022 ist den Mitgliedern vor der Sitzung zugegangen.

Antrag Bgm.: Der Gemeinderat möge auf die Verlesung des Protokolls verzichten und dieses in der vorliegenden Form genehmigen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen

ABSTIMMUNGSERGEBNIS: einstimmig

Gemeinderat Uwe Dingeldey stellt den Antrag, dass alle seine Wortmeldungen in das Protokoll aufgenommen werden sollen.

Beschluss: Der Antrag wird abgelehnt

ABSTIMMUNGSERGEBNIS: mehrstimmig; 12 Gegenstimmen (ÖVP, SPÖ)

Zu Punkt 4:

Sachverhalt:

Der Bürgermeister berichtet, dass folgende Unterlagen betreffend PZ.: WILD-OEK1-11810-A-FWP) dem Gemeinderat zugegangen sind:

Verordnungsentwurf Beilage A zum Protokoll

Beschlussunterlagen Beilage B zum Protokoll

Beschlussplan Beilage C zum Protokoll

Während der Auflagefrist eingelangten Stellungnahmen

Die Sitzung wird für eine Wortmeldung eines Zuhörers unterbrochen (19:17 Uhr)

Die Sitzung wird wieder aufgenommen (19:20 Uhr)

Antrag des Bürgermeisters:

Der Gemeinderat möge die Verordnung (BEILAGE A) über die Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes genehmigen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen

Abstimmungsergebnis: mehrstimmig; 2 Gegenstimmen (NEOS), 3 Stimmenthaltungen (Uwe Sodl, Josef Mühlhofer, Robert Tisch)

Zu Punkt 5:

Sachverhalt:

Der Bürgermeister erläutert die Vermessungsurkunde GZ 3423A/21 der AREA Vermessung Dipl.Ing. Karl Pazaurek.

Antrag des Bürgermeisters:

Der Gemeinderat der Gemeinde Willendorf beschließt gemäß Teilungsplan GZ 3423A/21 der AREA Vermessung ZT GmbH vom 14.04.2022 die Übernahme des Trennstückes 1 aus Grundstück 884 EZ 646 ins öffentliche Gut der Gemeinde Willendorf Grundstück 1660/2 EZ 1374. Eine Vereinbarung mit den Eigentümerinnen des Grundstückes 884 liegt vor. Die AREA Vermessung ZT GmbH wird

bevollmächtigt den notwendigen Antrag zur grundbücherlichen Durchführung des Teilungsplanes nach § 15 LTG beim Vermessungsamt einzubringen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen

Abstimmungsergebnis: mehrstimmig; 1 Gegenstimme (Uwe Dingeldey)

Zu Punkt 6:

Sachverhalt:

Der Bürgermeister berichtet über die Darlehensausschreibung betreffend Straßenbau; Umbau alte Post auf Ergotherapiezentrum und ev. Umbau der Arztpraxis in der Höhe von € 170.000

- Straßenbau € 103.624,86 (abzüglich € 25.000 Förderung KIP)
- Höhe der Kosten für die Sanierung für Behandlungsräume Ergotherapie Puchberger Straße 4 Ca. € 36.000
- Höhe der Kosten für die Umbauarbeiten Arztpraxis Puchberger Straße 36 Ca. € 55.000

Folgende Angebote wurden abgegeben:

Angebotsvergleich Darlehen Vorhaben 2022					
Straßenbau, Umbau alte Post auf Ergotherapiezentrum, ev. Umbau der Arztpraxis					
Angebot	Angebot 1	Angebot 2	Angebot 3	Angebot 4	Angebot 5
Anbieter	Raiffeisenbank Neunkirchen	Hypo NÖ	Sparkasse Neunkirchen	BAWAG	Unicredit Group
Darlehenshöhe	170.000	170.000,-	170.000,-	170.000,-	nicht abgegeben
Laufzeit	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	
Tilgungsart	Kapitalraten	Kapitalraten	Kapitalraten	Kapitalraten	
Zinssatz variabel	variabel	variabel	variabel	variabel	
Zinssatz fix	nein	fix (2,195 %)	nein	nein	
Zinskalendar	30 / 360	30 / 360	30 / 360	30 / 360	
Fälligkeit	halbjährlich	halbjährlich	halbjährlich	halbjährlich	
Ausstiegsklausel	Ja	Ja	Ja	Ja	
negativer Indikator berücks.	Nein	Nein	Nein	Ja	
Aufschlag 6 Monats EURIBOR	0,55 p.a.	0,45 p.a.	0,64 p.a.	0,642 p.a.	
		BESTBIETER			

Bei Fixverzinsung ist eine vorzeitige Rückzahlung ausgeschlossen.
Bei den Angeboten wurde eine negativer Indikatorwert nicht berücksichtigt.

Antrag des Bürgermeisters:

Der Gemeinderat möge die Darlehensaufnahme beim Bestbieter HYPÖ NÖ in der Höhe von € 170.000 laut Angebot genehmigen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen

Abstimmungsergebnis: mehrstimmig; 1 Gegenstimme (Uwe Dingeldey), 2 Enthaltungen (Andrea Waldl, Andreas Schloffer)

Zu Punkt 7:

Sachverhalt:

Der Bürgermeister berichtet, dass die Asphaltierungsarbeiten für den Gartenweg Teil 2 und Teil 3 ausgeschrieben wurde. Folgende Angebote wurden abgegeben:

Vergleich Asphaltierungsangebote

Bauvorhaben: Straßenbau 2022 Gartenweg Teil 2 + Teil 3

Angebote:	Anbieter:	Preis inkl. Mwst.
Angebot 1	Fa. Pusiol	103.624,86 €
Angebot 2	Fa. HS Bau	106.182,54 €
Angebot 3	Swietelksy Trumau	123.849,45 €
Angebot 4	Fa. Lang & Menhofer	147.259,22 €
Angebot 5	Fa. Streit Bau, Wien	160.092,92 €
Angebot 6	ABO - Asphaltbau Oyenhausen	170.354,16 €

Antrag des Bürgermeisters:

Der Gemeinderat möge die Fa. Pusiol als Billigstbieter, Höhe der Angebotssumme von € 103.624,86, mit den Asphaltierungsarbeiten Gartenweg Teil 2 + Gartenweg Teil 3 beauftragen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen

Abstimmungsergebnis: mehrstimmig; 1 Gegenstimme (Uwe Dingeldey)

Zu Punkt 8:

Sachverhalt:

Der Bürgermeister berichtet, dass die Asphaltierungsarbeiten für die Sanierung Schadtstelle Julius Mayer Weg ausgeschrieben wurde. Folgende Angebote wurden abgegeben:

Vergleich Asphaltierungsangebote

Bauvorhaben: Straßenbau 2022 Sanierung Schadtstelle Julius Mayer Weg

Angebote:	Anbieter:	Preis inkl. Mwst.
Angebot 1	Fa. Pusiol	12.825,82 €
Angebot 2	Fa. HS Bau	13.060,92 €
Angebot 3	Fa. Swietelsky Trumau	16.142,20 €
Angebot 4	Fa. Streit Bau, Wien	21.589,91 €
Angebot 5	Fa. Lang & Menhofer	23.656,28 €
Angebot 6	ABO - Asphaltbau Oyenhausen	25.690,38 €

Antrag des Bürgermeisters:

Der Gemeinderat möge die Fa. Pusiol als Billigstbieter, Höhe der Angebotssumme von € 12.825,82, mit den Asphaltierungsarbeiten Sanierung Schadtstelle Julius Mayer Weg beauftragen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen

Abstimmungsergebnis: mehrstimmig; 1 Gegenstimme (Uwe Dingeldey)

Zu Punkt 9:

Sachverhalt:

Der Bürgermeister berichtet über den Mietvertrag zwischen Gemeinde Willendorf und Frau Carina Lebel, Gartenweg 48, 2732 Willendorf. Der Mietgegenstand ist das im Erdgeschoß gelegene Geschäftslokal in der Puchberger Straße 4 und besteht aus 2 Räumen und WC/Waschraum. Die Nutzfläche des Mietgegenstandes beträgt 66,5 m². Der Hauptmietzins wird mit € 480,- vereinbart. Frau Carina Lebel beabsichtigt eine Praxis für Ergotherapie zu eröffnen.

Antrag des Bürgermeisters:

Der Gemeinderat möge den vorliegenden Mietvertrag mit Frau Carina Lebel, Gartenweg 48, 2732 Willendorf genehmigen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen

Abstimmungsergebnis: mehrstimmig; 1 Gegenstimme (Uwe Dingeldey)

Zu Punkt 10:

Sachverhalt:

Der Bürgermeister berichtet über den geplanten Ankauf von 2 Stück Notstromaggregaten für die Feuerwehr Willendorf und Feuerwehr Dörfles. Die Anschaffungskosten für beide Geräte beträgt € 77.414,86 / abzüglich Landesförderung € 13.600/ zuzüglich € 2.500

Installationskosten Elektriker. GGR Sodl erläutert die Details zum geplanten Ankauf

Antrag des Bürgermeisters:

Der Gemeinderat möge den Grundsatzbeschluss betreffend den Ankauf der Notstromaggregate für die Feuerwehren Willendorf und Dörfles fassen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Zu Punkt 11:

Sachverhalt:

Für den Dienstposten des Leiters im Gemeindeamt in der Entlohnungsgruppe 6 ist die Funktionsgruppe 8 vorgesehen. Der Gemeinderat muss diese Funktionsgruppe mit Verordnung festlegen,

Antrag des Bürgermeisters:

Der Gemeinderat möge die beiliegende Vorordnung (Beilage D) beschließen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen

Abstimmungsergebnis: mehrstimmig; 1 Stimmenthaltung (Uwe Dingeldey)



Gemeinde Willendorf

A 2732 Willendorf, Puchberger Str. 36
Bezirk Neunkirchen
Tel. 02620 / 2261 / FAX DW 20
e-mail: gemeindeamt@willendorf.at

Der Gemeinderat der Gemeinde Willendorf beschließt in seiner Sitzung am 13. Juni 2022 unter Tagesordnungspunkt 4 (nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen und des „Umweltberichtes“) folgende

VERORDNUNG „A“

§ 1: Aufgrund des § 25 Abs. 1 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. wird das Örtliche Raumordnungsprogramm der Gemeinde Willendorf in den Katastralgemeinden Willendorf und Rothengrub abgeändert (Änderungspunkte W1 (W1a/W1b) in der zur öffentlichen Auflage gebrachten Form bzw. Änderungspunkt W3 in - gegenüber dem öffentlichen Auflageentwurf - abgeänderter Form).

§ 2: Die Plandarstellung des Flächenwidmungsplanes (PZ.: WILD-OEK1-11810-A-FWP) - verfasst von DI. Karl SIEGL, Gschwandnergasse 26/2, 1170 Wien - ist gemäß §12(3) der NÖ-Planzeichenverordnung, LGBl. 8000/2 idgF., wie eine Neudarstellung auf Grundlage der DKM 10/2020 ausgeführt und mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen und liegt im Gemeindeamt Willendorf während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 3: Diese Verordnung tritt nach ihrer Genehmigung durch die NÖ-Landesregierung und nach ihrer darauffolgenden Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Der Bürgermeister
Ing. Hannes Bauer

BEILAGE B ZUR GR Sitzung 13.06.2022 TOP 4

ÄNDERUNG DES ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMES
DER GEMEINDE WILLENDORF
ANHANG MIT TEXTLICHEN UND PLANLICHEN AUSFÜHRUNGEN
BESCHLUSSUNTERLAGEN

Seite 1 von 16

PZ: WILD-ÖEK1-11810-A-BU

GEMEINDE
WILLENDORF
POL.BEZ.
NEUNKIRCHEN

**ENTWURF ZUR ÄNDERUNG DES
FLÄCHENWIDMUNGSPLANES / ÖRTL.
RAUMORDNUNGSPROGRAMMES**

Änderungspunkte W1 (W1a/W1b) bzw. W3 (Festlegung des
Widmungszusatzes „maximal 2 bzw. 6 Wohneinheiten“)

BESCHLUSSUNTERLAGEN

PLANVERFASSER:

DIPL. ING. KARL SIEGL



INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND
RAUMORDNUNG

STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER

GSCHWANDNERGASSE 26/2

1170 WIEN

tel.: 01 / 489 35 52

e-mail: raumplanung@siegl.co.at

PLANZAHL:

WILD - ÖEK 1 - 11810 - A - BU
WIEN, IM JUNI 2022

MITARBEIT:

MAG. MARKUS HOLZMANN

AUSFERTIGUNG FÜR

- BÜRO
- GEMEINDE
- ABTEILUNG RU1 DES AMTES DER NÖ-LANDESREGIERUNG (ABT. RU7)

DIPL.ING. KARL SIEGL

INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG
STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2

T 01 - 489 35 52 | E raumplanung@siegl.co.at



WIEN, IM JUNI 2022

A. VORBEMERKUNG	3
B. BEHANDLUNG DER EINGELANGTEN STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DES GEMEINDERATSBESCHLUSSES (EMPFEHLUNG DES ORTSPLANERS)	5
C. ÄNDERUNGEN / ERGÄNZUNGEN AUFGRUND DER BEGUTACHTUNG DER AMTSSACHVERSTÄNDIGEN DER ABTEILUNG RU7	6
D. BEHANDLUNG DES „UMWELTBERICHTES“ IM RAHMEN DES GEMEINDERATSBESCHLUSSES ZUM ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSPROGRAMM ..	14
E. BESCHLUSSPLAN ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES	15
F. VERORDNUNGSTEXTENTWURF	16

A. VORBEMERKUNG

Die öffentliche Auflage des Entwurfes zur Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes inklusive Erstellung eines „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ der Gemeinde Willendorf mit der Planzahl „WILD-OEK1-11810-E“ erfolgte vom 22.12.2021 bis 02.02.2022.

Insgesamt wurden während der Auflagefrist dazu 2 Stellungnahmen abgegeben. Die Behandlung der Stellungnahmen erfolgt im Kapitel B der gegenständlichen „Beschlussunterlagen“.

Am 02.03.2022 fand zwischen Vertretern der Gemeinde, des Büros Siegl sowie mit den Amtssachverständigen der Abteilung RU7 (DI Rammler) bzw. der Abteilung Naturschutz (Dr. Haas) des Amtes der NÖ Landesregierung ein gemeinsamer Besprechungstermin statt. Das Gutachten der Amtssachverständigen zum Änderungsentwurf zum Örtlichen Raumordnungsprogramm wurde am 21.03.2022 mit der ZI: RU7-O-701/042-2021 verfasst und von der Abteilung RU1 (Bau- und Raumordnungsrecht) mit Schreiben vom 22.03.2022 (ZI: RU1-R-701/026-2021) der Gemeinde übermittelt.

Aufgrund der **Ergebnisse der Besprechung mit den Amtssachverständigen der Abteilung RU7 bzw. der Abteilung Naturschutz** sowie aufgrund des **Gutachtens durch die Amtssachverständige (RU7)** sind für einige Änderungspunkte noch ergänzende (naturschutzfachliche) Untersuchungen erforderlich.

Weiters ist festzustellen, dass auch die Ergebnisse der kurz vor Abschluss stehenden Regionalen Leitplanung „Neunkirchen-Bucklige Welt“ bzw. die damit in Zusammenhang stehenden Festlegungen gemäß aktuell vorliegendem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes Neunkirchen-Bucklige Welt (Stand: 18.05.2022) bei der Beschlussfassung der gegenständlichen Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes inklusive Erstellung eines „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ berücksichtigt werden sollten.

Die im Zuge der Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes vorgesehene Beschlussfassung des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ soll daher zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Aufgrund der o.a. Rahmenbedingungen in Zusammenhang mit dem Regionalen Leitplanungsprozesses bzw. der derzeit in Ausarbeitung befindlichen ergänzenden (naturschutzfachlichen) Untersuchungen beabsichtigt die Gemeinde Willendorf in einem ersten Schritt daher lediglich die **Beschlussfassung der zur öffentlichen Auflage gebrachten Änderungspunkte W1 (W1a/W1b) bzw. W3 (Festlegung des Widmungszusatzes „maximal 2 bzw. 6 Wohneinheiten“) zum Flächenwidmungsplan** vorzunehmen.

Die textliche Änderungen bzw. Ergänzungen gegenüber dem zur Auflage gebrachten Entwurf zum Örtlichen Raumordnungsprogramm / Flächenwidmungsplan werden im nachfolgenden Kapitel C der „Beschlussunterlagen“ behandelt.

Die Behandlung des im Zuge der Auflageunterlagen ausgearbeiteten „Umweltberichtes“ zum Örtlichen Raumordnungsprogramm im Rahmen des Gemeinderatsbeschlusses erfolgt im Kapitel D.

Der Beschlussplan zum Flächenwidmungsplan, welcher die Abänderungen gegenüber dem zur öffentlichen Auflage gebrachten Entwurf dokumentiert, ist im Kapitel E zu finden.

Im Kapitel F ist der Verordnungstextentwurf für die Beschlussfassung der geplanten Änderungen des Örtlichen Raumordnungsprogrammes / Flächenwidmungsplanes beigelegt.

**B. BEHANDLUNG DER EINGELANGTEN STELLUNGNAHMEN IM
 RAHMEN DES GEMEINDERATS BESCHLUSSES (EMPFEHLUNG
 DES ORTSPLANERS)**

Folgende Stellungnahmen wurden während der Auflagefrist abgegeben und sind umseitig beigelegt:

FORT-LAUFENDE NUMMER	VERFASSER	EINSPRUCH/ANSUCHEN
SN 1	ÖBB-Immobilienmanagement GmbH Verfasser: Ing. Thomas Seper Stellungnahme vom 31.01.2022	Die ÖBB Immobilienmanagement GmbH als Eigentümerversorger der ÖBB-Infrastruktur AG weist darauf hin, dass durch das Gemeindegebiet von Willendorf die Bahnlinie Nr. 63 Wiener Neustadt Puchberg verläuft, wobei aus der Stellungnahme herauszulesen ist, dass grundsätzlich keine Einwände gegen die Änderungen des Örtlichen Raumordnungsprogrammes bestehen. Es erfolgt lediglich der Hinweis, dass die Verlegung der Haltestelle Urschendorf eine zukünftige mögliche Entwicklung sein könnte bzw. dass im Nahbereich zur Bahn mit einer entsprechenden Lärmbelastung zu rechnen ist. Weiters wird auf die Bauverbotsbereiche gemäß §42 und §43 Eisenbahngesetz 1957 sowie auf entsprechende Sichträume zu Eisenbahnkreuzungen hingewiesen.
	<p><u>Anmerkungen des Ortsplaners</u> Es werden keine Einwände erhoben, ein Handlungsbedarf ist nicht gegeben.</p>	
SN 2	Mag. Rivo Killer als Rechtsvertretung für Christoph Stummer und Elke Landes-Stummer Stellungnahme vom 02.02.2022	Es werden grundsätzlich keine Einwände gegen die im Zuge der Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes vorgesehenen Abänderungen (insbesondere zu den Änderungspunkten W3a und W3b) bzw. Maßnahmen vorgebracht. Der Verfasser der Stellungnahme bezieht sich auf eine Ausweitung der Baulandarrondierung im Bereich des Änderungspunktes W3a in Richtung Norden.
	<p><u>Anmerkungen des Ortsplaners</u> Im gegenständlichen Bereich sind gemäß dem Änderungsentwurf keine Abänderungen vorgesehen. Es kann daher im Zuge der Beschlussfassung auch keine Änderung des zur öffentlichen Auflage gebrachten Entwurfes vorgenommen werden</p>	



C. ÄNDERUNGEN / ERGÄNZUNGEN AUFGRUND DER BEGUTACHTUNG DER AMTSSACHVERSTÄNDIGEN DER ABTEILUNG RU7

Wie bereits in der „Vorbemerkung“ erwähnt, soll in einem ersten Schritt lediglich die Beschlussfassung der zur öffentlichen Auflage gebrachten Änderungspunkte W1 (W1a/W1b) bzw. W3 (Festlegung des Widmungszusatzes „maximal 2 bzw. 6 Wohneinheiten“) zum Flächenwidmungsplan vorgenommen werden.

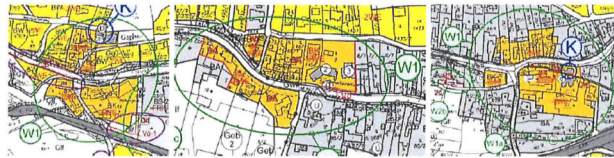
Nachfolgend wird punktweise auf die gemäß der Begutachtung der ASV der Abteilung RU7 erforderlichen Abänderungen bzw. Ergänzungen gegenüber der öffentlichen Auflage eingegangen.

ÄNDERUNGSPUNKT W1 (W1a/W1b):

Festlegung des Zusatzes „max. 6 Wohneinheiten pro Grundstück (-6WE)“ in den zentralen Ortsbereichen von Willendorf und Rothengrub mit überwiegend gemischten Nutzungsstrukturen (Handels- Dienstleistungs- und Kleingewerbebetriebe, öffentliche Einrichtungen, Wohnnutzung mit unterschiedlichen Dichten,...) mit der Widmung „Bauland-Kerngebiet (BK)“, verbunden mit Abänderungen der Wohnbaulandwidmungsart („BW“/„BA“ in „BK“) bzw. geringfügiger Verschiebung der Widmungsgrenzen zwischen Bauland-, Grünland- und Verkehrsflächenfestlegungen

Inhalt aus dem Gutachten der Amtssachverständigen der Abteilung RU7 vom 21.03.2022 (Seite 11f)

Änderungspunkt W1: Festlegung des Zusatzes maximal 6 WE bei Bauland-Kerngebiet in den zentralen Ortsbereichen Willendorf und Rothengrub



Entsprechend dem Örtlichen Entwicklungskonzept wird in den zentralen Ortsbereichen das Bauland-Kerngebiet auf 6 Wohneinheiten eingeschränkt. Die Maßnahme ist durch die Grundlagenerhebung der Gemeinde nachvollziehbar begründet.

Änderungspunkt W1a: Umwidmung von BA und Gwf auf BK-6WE, Bereich Kindertagesstätte / neuer Hauptplatz



Die im Agrargebiet befindliche Kindertagesstätte und der verrohrte Abschnitt des Fließgewässers wird in das Bauland-Kerngebiet-6WE entsprechend den Zielen und Maßnahmen des ÖEK aufgenommen.

Entlang der Straße verläuft die Rote und Gelbe Gefahrenzone eines Wildbaches und überdeckt dabei den Randbereich der bebauten Baulandwidmung. Durch die Änderung der Wohnbaulandwidmungsart, welche auch eine Erhöhung der Wohneinheiten zulässt, wird das Gefährdungsrisiko für diesen Bereich erhöht. Eine Einschätzung des Gefährdungsgrades des Forsttechnischen Dienstes der Wildbach- und Lawinerverbauung liegt nicht vor.

Änderungspunkt W1b: Umwidmung von BW und BA auf BK-6WE, Begradigung der Widmung Vö zulasten des Wohnbaulandes, Bereich Gemeindeamt



Die Änderung der Wohnbaulandwidmungsart erfolgt nach den Vorgaben des Örtlichen Entwicklungskonzeptes. Die Begradigung der Verkehrsfläche erfolgt nach der Anpassung an die bestehenden Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse.

Ebenso wie bei Änderungspunkt Wa1 liegt die Fläche im Randbereich der Roten und Gelben Gefahrenzone des Frauenbaches innerhalb des geschlossenen, bebauten Ortsgebietes. Auch hier wird die mögliche Anzahl von Wohneinheiten von 4 auf 6 und damit auch das Gefährdungsrisiko erhöht. Eine Einschätzung des Gefährdungsgrades des Forsttechnischen Dienstes der Wildbach- und Lawinerverbauung liegt nicht vor.

ANMERKUNGEN DES ORTSPLANERS

Wie im Gutachten der ASV für Raumordnung angeführt, ist die Einschränkung der zentralen Ortsbereiche mit der Widmung „Bauland-Kerngebiet (BK)“ auf 6 Wohneinheiten gemäß vorliegenden Auflageunterlagen (Änderungspunkt W1) durch die Grundlagenerhebung der Gemeinde nachvollziehbar begründet.

LAGE IM RANDBEREICH VON GEFAHRENZONEN

Hinsichtlich der geringfügigen Überlagerung mit den „schmalen Gefährdungsbereichen“ entlang der „L4075“ bzw. der „Landesstraße – B26“ wurde seitens der Gemeinde bzw. des Planverfassers bereits bei den im Juli 2021 ausgearbeiteten „Entscheidungsgrundlagen über die Durchführung einer „Strategischen Umweltprüfung“ eine Erstabschätzung der Auswirkungen vorgenommen (siehe nachfolgenden Ausschnitt aus den „SUP“-Unterlagen vom Juli 2021 - Seite 45) und seitens der Gemeinde mit Schreiben vom 26.07.2021 der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht (RU1) des Amtes der NÖ-Landesregierung als Umweltbehörde gemäß NO-ROG 2014 idGF. zur Kenntnisnahme bzw. zur Abgabe einer Stellungnahme übermittelt (PZ: WILD-ÖEK 1-11810-SUP):

SIEDLUNGS- UND ZENTRUMSSTRUKTUR	
W1 	<p>Beschränkung des Verdichtungspotentials für Wohnnutzung in den zentralen Ortsbereichen von Willendorf und Rothengrub (Festlegung des Widmungszusatzes „maximal 6 Wohneinheiten pro Grundstück (-6WE)“) mit keiner Relevanz im Hinblick auf Naturgefahren in Verbindung mit der</p> <p>W1a: Absicherung von Flächen für kommunale Einrichtungen und damit verbundene Abänderung der Baulandwidmungsart von „Bauland-Agrargebiet (BA)“ in „Bauland-Kerngebiet (BK-6WE)“ bzw. Umwidmung von „Grünland-Wasserfläche (Gwf)“ in „Bauland-Kerngebiet (BK-6WE)“ im östlichen Ortsbereich von Willendorf, südlich der „L4075“</p> <p><u>Gefahrenzonen, Überflutungsgebiete, Hangwässer:</u> geringfügige Überlagerung mit den „schmalen Gefährdungsbereichen“ entlang der „L4075“ bzw. der „Landesstraße – B26“; keine Relevanz, da es sich um gewidmete und bereits bebaute Flächen im geschlossenen Ortsbereich handelt</p>
	

SIEDLUNGS- UND ZENTRUMSSTRUKTUR

W1

W1b: Neuorganisation des Ortszentrums im Bereich des Gemeindeamtes und damit verbundene Abänderung der Baulandwidmungsart von „Bauland-Agrargebiet (BA)“ bzw. „Bauland-Wohngebiet (BW)“ in „Bauland-Kerngebiet (BK-6WE)“ bzw. Umwidmung von „Bauland-Agrargebiet (BA)“ in „öffentliche Verkehrsfläche (Vo)“ im westlichen Ortsbereich von Willendorf entlang der „B26“ im Bereich des Gemeindeamtes bzw. bei den westlich bzw. südwestlich angrenzenden Baulandflächen

Gefahrenzonen, Überflutungsgebiete, Hangwässer: geringfügige Überlagerung mit den „schmalen Gefährdungsbereichen“ entlang der „Landesstraße – B26“; keine Relevanz, da es sich um gewidmete und bereits bebaute Flächen im geschlossenen Ortsbereich handelt



Aufgrund der bestehenden Widmungssituation sind aus der Sicht der Gemeinde sowie des Planverfassers für die geplanten **Maßnahmen W1a und W1b** – insbesondere aufgrund der Lage im geschlossenen Ortsgebiet - keine Planungskonsultation mit der Wildbach- und Lawinenverbauung bzw. der Abteilung Wasserbau (WA3) erforderlich.

Bei den gegenständlichen Änderungsbereichen (W1a und W1b) handelte es sich um gewidmete und bereits bebaute Baulandflächen im geschlossenen Ortsbereich von Willendorf, wobei aufgrund der vorhandenen Nutzungs- und Bebauungsstrukturen davon ausgegangen werden kann, dass auch im Falle einer Abänderung der Baulandwidmungsart von „BA“ bzw. BW“ in „BK“ „der Grad der Gefährdung nicht so hoch ist, dass die ständige Benützung für Siedlungs- und Verkehrszwecke nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist“ (vgl. §15 (4) Z.2 NÖ-ROG 2014 idgF.).

Die Einschätzung der Gemeinde bzw. des Planverfassers bei den SUP-Unterlagen vom Juli 2021, dass hinsichtlich der geringfügigen Überlagerung der Änderungsbereiche mit den „schmalen Gefährdungsbereichen“ – insbesondere aufgrund der Lage im geschlossenen Ortsgebiet - keine Planungskonsultation mit der Wildbach- und Lawinenverbauung erforderlich ist, wurde in der Stellungnahme der Umweltbehörde vom 25.08.2021 insofern gefolgt, als diesbezüglich keine anderswertigen Aussagen getroffen worden sind.

Die Änderungspunkte W1 (W1a/W1b) zum Flächenwidmungsplan sollen daher – im Hinblick auf die Abgrenzung des Widmungszusatzes „maximal 6 Wohneinheiten“ im „Bauland-Kerngebiet (BK)“ - im Zuge der Beschlussfassung durch den Gemeinderat in der zur öffentlichen Auflage gebrachten Form beschlossen werden.

ÄNDERUNGSPUNKT W3:

Festlegung des Zusatzes „max. 2 Wohneinheiten pro Grundstück (-2WE)“ in bestehenden Ein- bis Zweifamilienhaus-Gebieten sowie darin innenliegenden oder daran unmittelbar anschließenden kleinräumigen Baulandreserverflächen in der Widmung „Bauland–Wohngebiet (BW)“ in den Ortsbereichen von Willendorf, Rothengrub, Dörfles und Strelzhof

Inhalt aus dem Gutachten der Amtssachverständigen der Abteilung RU7 vom 21.03.2022 (Seite 12)

Änderungspunkt W3: Festlegung des Zusatzes maximal 2 WE in den Ortschaften Willendorf, Rothengrub, Dörfles und Strelzhof
--

Entsprechend der Beurteilung der Maßnahme „W3“ im ÖEK ist die Einschränkung der Wohneinheiten im Bereich rund um den Bahnhof Willendorf raumordnungsfachlich nicht schlüssig begründet. Zu den übrigen Einschränkungen wurden keine fachlichen Probleme festgestellt.

ANMERKUNGEN DES ORTSPLANERS

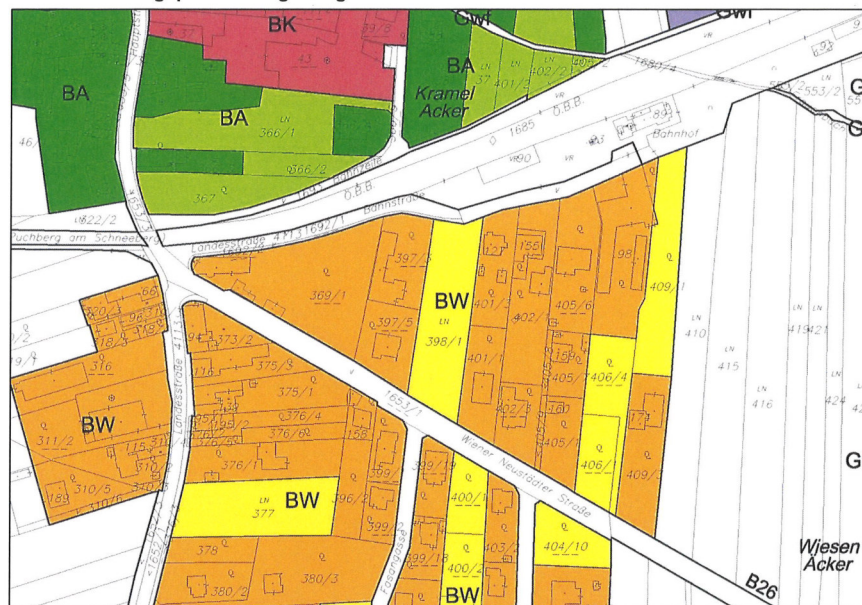
BEREICH BAHNHOF WILLENDORF

Wie im Gutachten der ASV für Raumordnung angeführt, wird die raumordnungsfachliche Begründung hinsichtlich der Einschränkung von Verdichtungsmöglichkeiten rund um den Bahnhof Willendorf entsprechend überarbeitet, wobei diesbezüglich Folgendes festzustellen ist:

Wie im nachfolgenden Ausschnitt aus der Flächenbilanz gemäß derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Willendorf ersichtlich, ist der Großteil der als „Bauland-Wohngebiet (BW)“ gewidmeten Flächen zwischen der „Bahnstraße“ und der „Wiener Neustädter Straße („B26“) bereits bebaut (12 von 16 Bauplätzen), wobei die Einfamilienhausstruktur im Bestand die dominierende Bebauungsform ist. Weiters ist festzustellen, dass die noch unbauten „BW“-Flächen – insbesondere im östlichen Bereich des gegenständlichen Baulandkörpers – eine sehr schmale Grundstückskonfiguration aufweisen, wobei die Zufahrt tw. über eine Fahnenparzelle erfolgt.

Die Errichtung von großvolumigeren Wohnbauten – insbesondere in Form von mehrgeschoßigen Wohnhausanlagen – innerhalb dieses aufgelockert, zum überwiegenden Teil bereits bebauten Ortsteils, würde daher im Widerspruch zur vorhandenen Siedlungsstruktur der Wohnbaulandflächen südlich der Bahntrasse stehen.

Abbildung: Ausschnitt aus der Flächenbilanz gemäß derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan im Umgebungsbereich des Bahnhofs Willendorf



Weiters ist festzustellen, dass im nördlichen Umfeld des Bahnhofs auch weiterhin Möglichkeiten zur Verdichtung gegeben sein werden, wobei in diesem zentralen Ortsbereich auch weiterhin verdichtete Bebauungsstrukturen – wenn auch mit der Einschränkung auf „maximal 6 Wohneinheiten pro Grundstück ((6WE) im „Bauland-Kerngebiet (BK)“)“ – im Sinne einer zeitgemäßen Siedlungsentwicklung möglich sein sollen. In der Widmungsart „Bauland - Agrargebiet (BA)“, wo unmittelbar nördlich der Bahntrasse noch größere zusammenhängende unbebauten Flächen vorzufinden sind, können gemäß § 16 (1) Z.5 des NÖ-Raumordnungsgesetzes ohnehin 4 Wohneinheiten pro Grundstück / Bauplatz errichtet werden.

Bei den fast zur Gänze mit „Ein- und Zweifamilienhäusern“ bebauten Wohnbaulandflächen zwischen der „Bahnstraße“ und der „Wiener Neustädter Straße („B26“) soll daher die gemäß Auflageentwurf vorgesehene Beschränkung der Verdichtungsmöglichkeiten einerseits aufgrund der geringen Straßenbreiten („Bahnstraße“) bzw. andererseits aufgrund der bestehenden Nutzungs- und Bebauungsstrukturen auch weiterhin beibehalten werden und der "siedlungsstrukturelle Charakter" langfristig abgesichert werden.

Der Änderungspunkt W3 zum Flächenwidmungsplan soll daher im – im Hinblick auf die Abgrenzung des Widmungszusatzes „maximal 2 Wohneinheiten“ im „Bauland-Wohngebiet (BW)“ - im Zuge der Beschlussfassung durch den Gemeinderat im Hauptsiedlungsraum (Ortschaften Willendorf und Rothengrub) in der zur öffentlichen Auflage gebrachten Form beschlossen werden.

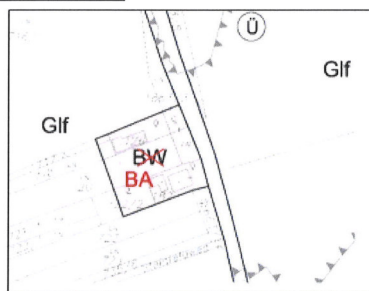
SIEDLUNGSSPLITTER SÜDLICH VON DÖRFLES

Wie im Gutachten der ASV für Raumordnung angeführt, soll im Bereich des Siedlungssplitters südlich von Dörfles von der geplanten Abänderung der Wohnbaulandwidmungsart von „Wohngebiet“ in „Agrargebiet“ gemäß Auflageentwurf (Änderungspunkt W2a) Abstand genommen und somit die derzeit rechtskräftige Widmung „Bauland-Wohngebiet (BW)“ beibehalten werden (siehe nachfolgenden Ausschnitt aus den Auflageunterlagen - Seite 59).

W2a - ABÄNDERUNG DER WOHNBAULANDWIDMUNGSART

Änderungspunkt W2a: Abänderung der Baulandwidmungsart von „Bauland-Wohngebiet (BW)“ in „Bauland-Agrargebiet (BA)“ südlich der Ortschaft Dörfles im Bereich der Parz.Nrn. 126, 182, 717, 718, 720, 722/2, 1663/3 (KG Willendorf)

Abbildung: unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem Änderungsentwurf zum Flächenwidmungsplan im Siedlungssplitter südlich der Ortschaft Dörfles (Änderungspunkt W2a)



So wie auch bei allen weiteren „BW“-Flächen in den dezentral gelegenen Ortsteilen Dörfles und Strelzof (gemäß Auflageentwurf), soll nunmehr im Zuge der Beschlussfassung auch im Bereich des „BW“-Siedlungssplitters südlich von Dörfles die Beschränkung der Verdichtungsmöglichkeiten auf 2 Wohneinheiten festgelegt werden. Somit können die bestehenden Nutzungs- und Bebauungsstrukturen auch in diesem Siedlungssplitter weiterhin beibehalten bzw. zusätzliche Verdichtungstendenzen verhindert werden (siehe nachfolgenden Ausschnitt aus dem Beschlussplan zur Änderung des Flächenwidmungsplanes (Verordnung „A“).)

Abbildung: unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem Beschlussplan zur Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich des Siedlungssplitters südlich von Dörfles



Der Änderungspunkt W3 zum Flächenwidmungsplan soll daher – im Hinblick auf die nunmehr vorgesehene Abgrenzung des Widmungszusatzes „maximal 2 Wohneinheiten“ im „Bauland-Wohngebiet (BW)“ - im Zuge der Beschlussfassung durch den Gemeinderat im Bereich des Siedlungssplitters südlich von Dörfles gegenüber den Auflageunterlagen abgeänderter Form beschlossen werden.

D. BEHANDLUNG DES „UMWELTBERICHTES“ IM RAHMEN DES GEMEINDERATSBESCHLUSSES ZUM ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSPROGRAMM

Gemäß dem – nach der „SUP“-Begutachtung durch die ASV der Abteilung RU7 vom 24.08.2021 bzw. dem ASV der Abteilung Naturschutz vom 31.08.2021 – gegenüber den zur „SUP“ eingereichten Unterlagen nochmals ergänzten „Untersuchungsrahmen“ wurde dieser im Zuge der öffentlichen Auflage der Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes für die nachfolgend aufgelisteten Planungsabsichten abgegrenzt und eine entsprechende vertiefende Untersuchung im Rahmen des zur öffentlichen Auflage gebrachten „Planungs- bzw. Umweltberichtes“ vorgenommen:

Maßnahmen „B1“, „B2a“, „B2b“ (Sicherung betriebseigener Erweiterungsflächen im Bereich eines örtlichen Betriebes (B1) sowie Festlegung von Eignungsflächen für Betriebsgebietsstandorte mit örtlicher Bedeutung (B2) → Eignungsbereich „Willendorf Ost“ (B2a) bzw. Eignungsbereich „Willendorf Südost (B2b))

Maßnahme „G1“ (Sicherung von Flächen für Sport- und Freizeitnutzungen (G1)

Änderungspunkt 4 (Nachnutzung – Veranstaltungsgelände „Römergrube“)

Änderungspunkt 5 (Absicherung betrieblich genutzter Lagerflächen)

Hinsichtlich der die im Rahmen des zur öffentlichen Auflage gebrachten „Planungs- bzw. Umweltberichtes“ einer vertiefenden Untersuchung unterzogen Maßnahmen des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ bzw. Änderungen des Flächenwidmungsplanes ist festzustellen, dass die Untersuchungen des Umweltberichtes im Hinblick auf die gegenständliche Beschlussfassung der zur öffentlichen Auflage gebrachten Änderungspunkte W1 (W1a/W1b) bzw. W3 (Festlegung des Widmungszusatzes „maximal 2 bzw. 6 Wohneinheiten“) zum Flächenwidmungsplan keine Relevanz aufweisen.

Die Empfehlung zur Behandlung des im Zuge der Auflageunterlagen ausgearbeiteten „Umweltberichtes“ zum Örtlichen Raumordnungsprogramm wird daher erst bei der Beschlussfassung der Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes inklusive Erstellung eines „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ der Gemeinde Willendorf erfolgen.

E. BESCHLUSSPLAN ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES

Siehe umseitig beiliegende, gemäß § 12 (5) der NÖ-Planzeichenverordnung über die Ausführung des Flächenwidmungsplanes (LGBL. 8000/2 idgF.) in "Schwarz-Rot" ausgeführte Plandarstellung der geplanten Abänderungen zum Flächenwidmungsplan (1 Blatt - M 1:5.000) auf Grundlage der DKM 10/2020, wobei die gegenüber dem Auflageentwurf nunmehr vorgesehenen Abänderung im Zuge der Beschlussfassung grün umrandet (Änderungspunkt W3) dargestellt ist.

Alle übrigen - im Zusammenhang mit den Änderungspunkten W1 (W1a/W1b) und W3 - zur öffentlichen Auflage gebrachten Abänderungen zum Flächenwidmungsplan bzw. die Aktualisierung von überörtlichen Planungen bzw. sonstigen Kenntlichmachungen (z.B. Baulichkeiten unter Denkmalschutz und öffentliche Gebäude („K“)) sollen unverändert – so wie zur öffentlichen Auflage gebracht - beschlossen werden.

→ **Beschlussplan zur Änderung des Flächenwidmungsplanes - Verordnung „A“ bzw. Verordnungsmuster – Verordnung „A“ (Kapitel F)**



F. VERORDNUNGSTEXTENTWURF

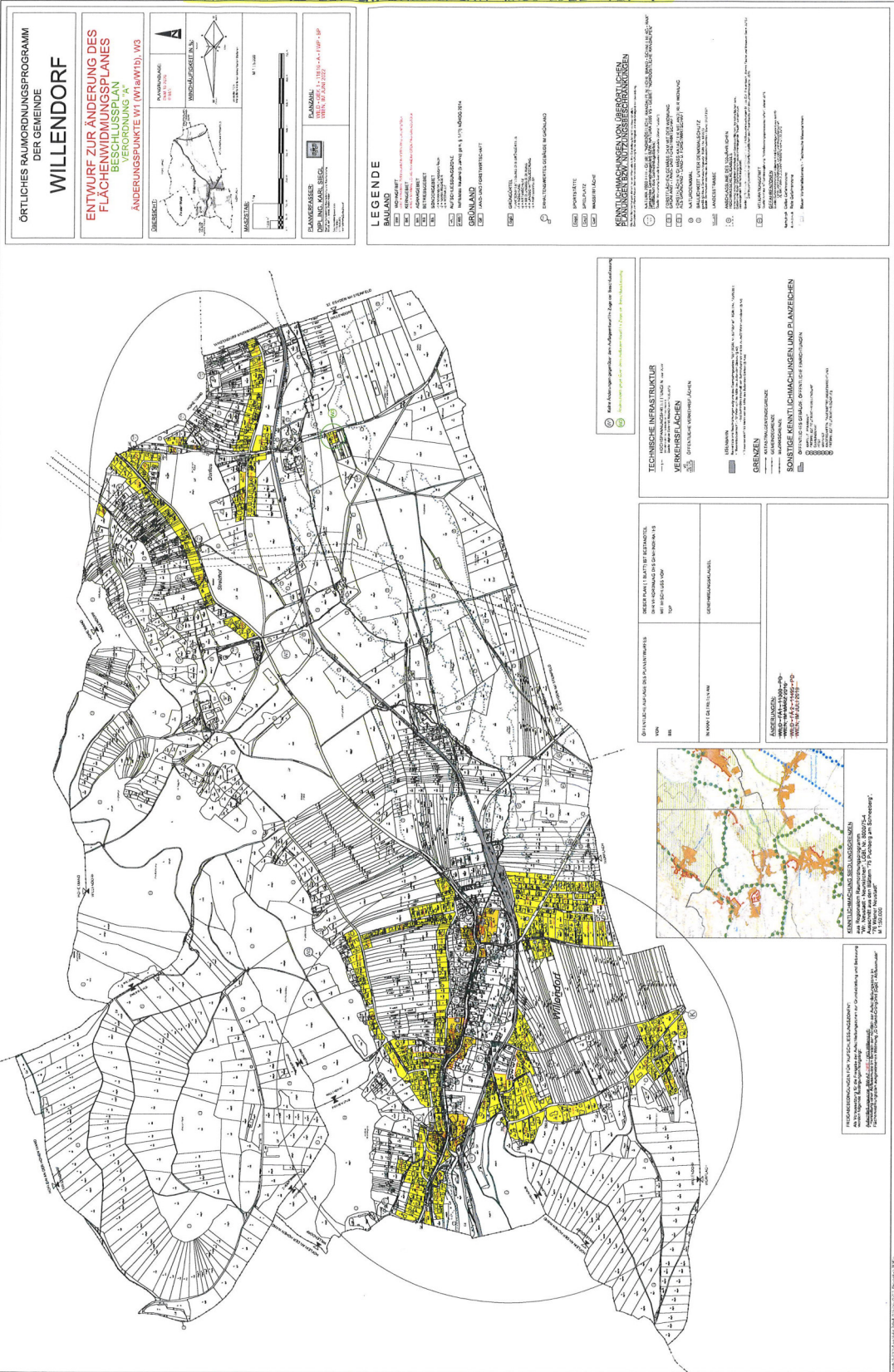
Der Gemeinderat der Gemeinde Willendorf beschließt (nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen und des „Umweltberichtes“) folgende

VERORDNUNG „A“

§ 1: Aufgrund des § 25 Abs. 1 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. wird das Örtliche Raumordnungsprogramm der Gemeinde Willendorf in den Katastralgemeinden Willendorf und Rothengrub abgeändert (Änderungspunkte W1 (W1a/W1b) in der zur öffentlichen Auflage gebrachten Form bzw. Änderungspunkt W3 in - gegenüber dem öffentlichen Auflageentwurf - abgeänderter Form).

§ 2: Die Plandarstellung des Flächenwidmungsplanes (PZ.: WILD-OEK1-11810-A-FWP) - verfasst von DI. Karl SIEGL, Gschwandnergasse 26/2, 1170 Wien - ist gemäß §12(3) der NÖ-Planzeichenverordnung, LGBl. 8000/2 idgF., wie eine Neudarstellung auf Grundlage der DKM 10/2020 ausgeführt und mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen und liegt im Gemeindeamt Willendorf während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 3: Diese Verordnung tritt nach ihrer Genehmigung durch die NÖ-Landesregierung und nach ihrer darauffolgenden Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.





Gemeinde Willendorf

A 2732 Willendorf, Puchberger Str. 36
Bezirk Neunkirchen
Tel. 02620 / 2261 / FAX DW 20
e-mail: gemeindeamt@willendorf.at

Willendorf, am 13. Juni 2022

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Willendorf vom 13. Juni 2022 über die Zuordnung des Funktionsdienstpostens des Allgemeinen Schemas.

Gemäß § 2 der NÖ Gemeindebeamtendienstordnung 1976 (GBDO), i.d.g.F, und § 11 des NÖ Gemeinde-Vertragsbedienstetengesetzes 1976 /GVBG), i.d.g.F, werden die Funktionsdienstposten folgenden Funktionsgruppen zugeordnet:

Dienstposten des Leiters im Gemeindeamt
Entlohnungsgruppe 6
Funktionsgruppe 8

Die Verordnung tritt am 1. August 2022 in Kraft.

Angeschlagen am 14. Juni 2022
Abgenommen am 29. Juni 2022

Der Bürgermeister
Ing. Hannes Bauer