

PROTOKOLL

über die öffentliche

Sitzung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Zwettl-Niederösterreich

am: 15. Dezember 2020

im Stadtsaal Zwettl

Beginn: 19.00 Uhr

Ende: 22.05 Uhr

Anwesende:

Bürgermeister: LAbg. Franz Mold als Vorsitzender
Vizebürgermeister: Andrea Wiesmüller, EFA®, CFP®

Stadträte:

Anne BLAUENSTEINER, MA, CMC (ÖVP)
Ing. Gerald GAISHOFER (ÖVP)
Josef GRÜNSTÄUDL (ÖVP)
Gerald KNÖDLSTORFER (ÖVP)
DI Johannes PRINZ (ÖVP)

Erich STERN (ÖVP)
MedR Prim. Prof. Univ.Do. Dr.
Manfred WEISSINGER (ÖVP)
Josef ZLABINGER (ÖVP)
Ing. Ewald GÄRBER (GRÜNE)

Gemeinderäte:

Florian BAUER (ÖVP)
Markus BINDER (ÖVP)
Günther EDELMAIER (ÖVP)
Mag. Gisela EIGL (ÖVP)
Manuel HAHN (ÖVP)
Martin HEIDER (ÖVP)
Petra HOFBAUER (ÖVP)
Wolfgang HUBER (ÖVP)
Stefan KITZLER (ÖVP)
Andreas LINTNER (ÖVP)
Franz OELS, MBA (ÖVP)
Werner PREISS (ÖVP)

Johann SEMPER (ÖVP)
Gabriele SIMLINGER (ÖVP)
DI Bernhard THALER (ÖVP)
Franz WALDECKER (ÖVP)
Dagmar ZINNER (ÖVP)
Christine HERNDLER (GRÜNE)
LAbg. Mag. Silvia MOSER MSc. (GRÜNE)
Dr. Günter WIDHALM (GRÜNE)
Ewald EDELMAIER (FPÖ)
Karl FASCHING (SPÖ)
Emmerich TEMPER (SPÖ)

SchriftführerInnen: StADir. Mag. Hermann Neumeister
VB Irene Loimayer

Entschuldigt waren: Daniel EICHHORN (ÖVP)
Johann HAHN (ÖVP)
Andreas STERN (FPÖ)

Nicht entschuldigt waren: --

Die gemeindeordnungsmäßige Einladung sämtlicher Mitglieder des Gemeinderates ist ausgewiesen. Der Gemeinderat zählt 37 Mitglieder, anwesend sind hievon 34. Die Sitzung ist daher beschlussfähig. Die Sitzung ist öffentlich.

Bürgermeister LAbg. Franz Mold begrüßt alle Anwesenden und unterbricht die Sitzung für 15 Minuten.

Vor Eingehen in die Tagesordnung teilt Bürgermeister LAbg. Franz Mold mit, dass ein Dringlichkeitsantrag der SPÖ auf Erweiterung der Tagesordnung des öffentlichen Teils vorliegt:

- **Resolution Gemeindefinanzen**

Die Aufnahme dieses Punktes in die Tagesordnung wird einstimmig genehmigt.

1. Entscheidung über die Einwendungen gegen die Verhandlungsschrift der letzten Sitzung

Die Verhandlungsschrift der Gemeinderatssitzung vom 30. Juni 2020 wurde fristgemäß erstellt und den zur Unterfertigung namhaft gemachten Mitgliedern des Gemeinderates zugestellt. Schriftliche Einwendungen sind nicht eingelangt. Das Protokoll gilt somit als genehmigt.

2. Bericht des Prüfungsausschusses (ZI. 006-2)

Gemäß § 82 der NÖ Gemeindeordnung 1973 wird der Bericht des Prüfungsausschusses über die am 11. November 2020 im Stadtamt Zwettl durchgeführte Kassen- und Gebarungskontrolle dem Gemeinderat mit den Stellungnahmen des Bürgermeisters und des Kassenverwalters vom 10. Dezember 2020 vorgelegt. Der Bericht samt Stellungnahmen erging an die Gemeinderatsklubs.

Zur Kenntnis genommen.

3. Gewährung von Subventionen im Haushaltsjahr 2021 (ZI. 900-2)

Aufgrund der wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie ist zu erwarten, dass die finanzielle Lage der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ auch im Haushaltsjahr 2021 sehr angespannt bleiben wird. Darüber hinaus soll gemäß einem Schreiben der Abteilung Gemeinden des Amtes der NÖ Landesregierung vom 13. Oktober 2020 im Voranschlag für das Haushaltsjahr 2021 das Hauptaugenmerk auf die laufenden Pflichtauszahlungen und auf absolut notwendige Investitionen gelegt werden.

Es ist daher notwendig, die von der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ bisher gewährten, sehr umfangreichen Förderungsmaßnahmen einer Überprüfung hinsichtlich ihrer unbedingten Notwendigkeit zu unterziehen.

Für die bestehenden Förderungen gibt es jeweils Richtlinien des Gemeinderates, auf Basis derer die jeweiligen Förderungen durch den Bürgermeister gewährt und ausbezahlt werden. Sämtliche Richtlinien sehen vor, dass auf die Gewährung der jeweiligen Förderungen kein Rechtsanspruch besteht und dass sich der Gemeinderat vorbehält, die Richtlinien jederzeit wieder abzuändern bzw. aufzuheben.

1. Wirtschaftsförderungen

Die Stadtgemeinde Zwettl-NÖ gewährt derzeit folgende Förderungen im Bereich Wirtschaft:

Art der Förderung	GR-Beschluss vom
Investitionsprämien	30.6.2015, 12.12.2017, 11.12.2018,
Investitionszuschüsse zur Existenzgründung	10.12.2019
Zinszuschüsse zur Nahversorgungsaktion	
Mietzuschüsse	

Die Förderungsrichtlinien im Bereich Wirtschaft laufen mit 31. Dezember 2020 aus. Nachdem die Förderung von Wirtschaftsbetrieben nicht zu den unbedingt notwendigen Pflichtaufgaben der Gemeinde gehört, sollen diese nicht verlängert werden. Bereits zugesagte Miet- und Zinsenzuschüsse sollen weiterhin ausbezahlt werden.

2. Umweltförderungen

Im Bereich Umwelt sind folgende Förderungen verfügbar:

Art der Förderung	GR-Beschluss vom
Zuschüsse zur Anschaffung von Biomasse-Heizungsanlagen	15.12.2015
Zuschüsse zur Anschaffung von Photovoltaikanlagen	15.12.2015, 12.12.2017, 19.3.2019
Zuschüsse zur wärmetechnischen Gesamtsanierung und wärmetechnischen Sanierung einzelner Bauteile von Wohngebäuden	15.12.2015
Zuschüsse zur Anschaffung von Elektrofahrzeugen	15.12.2015, 12.12.2017
Zuschüsse zum Tausch von Heizungspumpen	15.12.2015
Förderung der Regenwassernutzung	22.10.2019

Die entsprechenden Förderungsrichtlinien gelten jeweils bis 31. Dezember 2020 und sind auf alle bis 31. Dezember 2020 einlangenden Ansuchen anzuwenden. Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei diesen Förderungen nicht um unbedingt notwendige Pflichtaufgaben der Gemeinde handelt und dass es in manchen Bereichen, wie zum Beispiel bei Photovoltaikanlagen, ohnehin einschlägige Bundes- bzw. Landesförderungen gibt, sollen diese Förderungsmaßnahmen nicht verlängert werden.

3. Förderungen für Freiwillige Feuerwehren

Im Bereich Feuerwehren bestehen folgende Förderungen:

Art der Förderung	GR-Beschluss vom
Beitragsleistung zu Anschaffungen der Freiwilligen Feuerwehren	10.12.2019
Jährliche Subventionswährung an die Freiwilligen Feuerwehren	17.12.2013, 25.9.2018, 10.12.2019

Gemäß § 4 Abs. 1 NÖ Feuerwehrgesetz 2015 obliegt die Besorgung der örtlichen Feuer- und Gefahrenpolizei der Gemeinde; sie hat sich hierzu der Feuerwehr als Hilfsorgan zu bedienen. Gemäß § 78 Abs. 1 NÖ Feuerwehrgesetz 2015 hat die Gemeinde zur Besorgung der Aufgaben der örtlichen Feuer- und Gefahrenpolizei die erforderlichen Aufwendungen, Einrichtungen und Geräte nach Maßgabe des § 42 zur Verfügung der Freiwilligen Feuerwehr(en) zu halten.

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben wird die Stadtgemeinde Zwettl-NÖ die Feuerwehren im Gemeindegebiet weiterhin unterstützen. Jedoch können aufgrund der angespannten Budgetsituation im Jahr 2021 keine Anschaffungen der Feuerwehren im Gemeindegebiet gefördert werden. Daher sollen die Richtlinien für die Beitragsleistung zu Anschaffungen der Freiwilligen Feuerwehren für das Jahr 2021 gänzlich ausgesetzt werden, wobei bereits zugesagte Förderungen weiterhin zur Auszahlung gelangen.

Die jährliche Subventionsgewährung an die Freiwilligen Feuerwehren soll hingegen aufrechterhalten werden, um die Feuerwehren im Gemeindegebiet bei ihrem laufenden Betrieb weiterhin bestmöglich unterstützen zu können. Allerdings ist es notwendig, auch in diesem Bereich Einsparungen vorzunehmen, und zwar dahingehend, dass die Fördersätze für das Jahr 2021 jeweils um 50 % reduziert werden.

4. Förderungen im Bereich Wohnbau

In diesem Bereich bestehen derzeit folgende Förderungen:

Art der Förderung

Wohnbauförderung
Förderungsgewährung anlässlich der Vorschreibung von
Ergänzungsabgaben gemäß § 39 Abs. 3 der NÖ
Bauordnung 2014

GR-Beschluss vom

30.9.2004
10.12.2019

Sowohl die Wohnbauförderung als auch die Förderung anlässlich der Vorschreibung einer Ergänzungsabgabe sind für die Schaffung von privatem Wohnraum in der Gemeinde und damit speziell auch für junge Familien von eminenter Bedeutung. Durch die Mobilisierung vorhandenen Baulandes tragen sie darüber hinaus zu einer Belebung der Wirtschaft bei. Daher soll die Wohnbauförderung, welche unbefristet in Geltung steht, unverändert erhalten bleiben und die Förderung anlässlich der Vorschreibung einer Ergänzungsabgabe, welche mit 31. Dezember 2020 ausläuft, bis 31. Dezember 2021 verlängert werden.

5. Stadtentwicklung und Stadterneuerung

Im Bereich Stadtentwicklung und Stadterneuerung gewährt die Stadtgemeinde Zwettl-NÖ aufgrund der Gemeinderatsbeschlüsse vom 27. Juni 2017, vom 11. Dezember 2018 und vom 10. Dezember 2019 Förderungen für die Fassadensanierung in innerstädtischen Teilen der Stadt Zwettl, wobei diese mit 31. Dezember 2020 befristet wurden. Auch diese Förderungen sollen aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen nicht verlängert werden.

6. Anschaffungen für Dorfgemeinschaften, Dorferneuerungs- und Verschönerungsvereine

Schließlich gewährt die Stadtgemeinde Zwettl-NÖ zufolge des Gemeinderatsbeschlusses vom 19. März 2019 Beiträge zu Anschaffungen von Mähgeräten der Dorfgemeinschaften, Dorferneuerungs- und Verschönerungsvereine. Diese Förderungsmaßnahmen sollen für ein Jahr ausgesetzt werden.

Daher beantragt der Stadtrat, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge beschließen:

1. Die Richtlinien des Gemeinderates der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ für die Förderung der Wirtschaft in der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ in der Fassung des Gemeinderatsbeschlusses vom 10. Dezember 2019, welche mit 31. Dezember 2020 auslaufen, werden nicht verlängert. Bis zu diesem Zeitpunkt zuerkannte Miet- und Zinsenzuschüsse werden weiterhin ausbezahlt.
2. Sämtliche Richtlinien des Gemeinderates der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ im Bereich Umwelt, welche mit 31. Dezember 2020 auslaufen, werden nicht verlängert.
3. Die Richtlinien des Gemeinderates der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ über die Beitragsleistung zu Anschaffungen der Freiwilligen Feuerwehren in der Fassung des Gemeinderatsbeschlusses vom 10. Dezember 2019 werden dahingehend abgeändert, dass im Haushaltsjahr 2021 keine Anschaffungen gefördert werden. Förderungen für Anschaffungen, für die eine Förderzusage bis zum Ende des Haushaltsjahres 2020 erfolgt, werden weiterhin ausbezahlt. Die Richtlinien des Gemeinderates der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ über die jährliche Subventionsgewährung an die Freiwilligen Feuerwehren in der Fassung des Gemeinderatsbeschlusses vom 10. Dezember 2019 werden dahingehend abgeändert, dass im Haushaltsjahr 2021 lediglich 50 % der Fördersätze gemäß Punkt 2. der genannten Richtlinien als Förderung zuerkannt werden.
4. Die Richtlinien über die Förderungsgewährung anlässlich der Vorschreibung von Ergänzungsabgaben gemäß § 39 Abs. 3 der NÖ Bauordnung 2014 werden bis 31. Dezember 2021 verlängert.
5. Die Richtlinien des Gemeinderates der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ über die Förderung der Fassadensanierung in innerstädtischen Teilen der Stadt Zwettl in der Fassung des Gemeinderatsbeschlusses vom 10. Dezember 2019 werden nicht verlängert.
6. Die Richtlinien des Gemeinderates der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ über die Beitragsleistung zu Anschaffungen von Mähgeräten der Dorfgemeinschaften, Dorferneuerungs- und Verschönerungsvereine in der Fassung des Gemeinderatsbeschlusses vom 19. März 2019 werden dahingehend abgeändert, dass im Haushaltsjahr 2021 keine Anschaffungen gefördert werden.

Der Antrag wird bei sechs Gegenstimmen (Grüne, SPÖ) mehrheitlich genehmigt.

4. Voranschlag für das Haushaltsjahr 2021 und Mittelfristiger Finanzplan für die Haushaltsjahre 2022 bis 2025 (Zl. 900-2)

Der Voranschlag für das Haushaltsjahr 2021 (einschließlich des Dienstpostenplans) und der Mittelfristige Finanzplan (MFP) für die Jahre 2022 bis 2025 liegen in der Zeit von 19. November 2020 bis 3. Dezember 2020 während der Amtsstunden im Stadttamt Zwettl, coronabedingt nur nach telefonischer Terminvereinbarung, zur öffentlichen Einsichtnahme auf.

Der Voranschlag 2021 und der MFP 2022 bis 2025 wurden unter Zugrundelegung der Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung (VRV) 2015 erstellt und beinhalten den Ergebnis- und Finanzierungshaushalt.

Als Grundlage der Gebarung des Gemeindehaushaltes im Haushaltsjahr 2021 werden die im Voranschlag 2021 bei den einzelnen Haushaltsstellen vorgesehenen Aufwendungen und Erträge bzw. Ein- und Auszahlungen festgesetzt.

Der Voranschlag 2021 stellt sich im Ergebnishaushalt, der eine Gegenüberstellung von Aufwendungen und Erträgen enthält, wie folgt dar:

Ergebnishaushalt

Summe Erträge	€	22.993.500,00
Summe Aufwendungen	€	23.666.400,00
Nettoergebnis	€	- 672.900,00
Entnahmen von Haushaltsrücklagen	€	0,00
Nettoergebnis nach Rücklagenbewegungen	€	- 672.900,00

Der Finanzierungshaushalt gliedert sich in die operative und investive Gebarung und zeigt mit den darin dargestellten Ein- und Auszahlungen folgendes Bild:

Finanzierungshaushalt – operative Gebarung

Summe Einzahlungen	€	21.592.100,00
Summe Auszahlungen	€	20.132.100,00
Geldfluss aus der operativen Gebarung	€	1.460.000,00

Finanzierungshaushalt – investive Gebarung

Summe Einzahlungen	€	1.483.700,00
Summe Auszahlungen	€	4.971.100,00
Geldfluss aus der investiven Gebarung	€	- 3.487.400,00
Geldfluss aus der operativen Gebarung	€	1.460.000,00
Nettofinanzierungssaldo	€	- 2.027.400,00
Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	€	1.642.400,00
Geldfluss aus der voranschlagswirksamen Gebarung	€	- 385.000,00

Der Gesamtbetrag der Darlehen, die zur Deckung der Investitionen (Projektcode 1) aufzunehmen sind, wird mit € 3.386.000,00 festgesetzt.

Dieser Gesamtbetrag beinhaltet Darlehensaufnahmen für nachstehende Projekte:

<u>ProjektNr.</u>	<u>Projektbezeichnung</u>	<u>Darlehensbetrag</u>
1010000	Stadttamt (Photovoltaikanlage)	€ 25.000,00
1163000	Feuerwehren	€ 78.000,00
1262000	Sportplätze/Kabinen Großglobnitz	€ 10.000,00
1363100	Stadterneuerung	€ 60.000,00
1612000	Straßenbau	€ 742.000,00
1612100	Anbindung Betriebsgebiet	€ 20.000,00
1710000	Güterwegsanierung	€ 66.000,00
1816000	Öffentliche Beleuchtung	€ 110.000,00
1840000	Grundbesitz Betriebsgebiet Zwettl Nord	€ 250.000,00

1850000	Wasserversorgung Zwettl	€ 160.000,00
1850400	Wasserversorgung Rudmanns	€ 570.000,00
1851000	Abwasserbeseitigung Zwettl	€ 1.255.000,00
1851300	Abwasserbeseitigung Großglobnitz	€ 40.000,00

Die voraussichtlich zu erwartenden Einnahmen an Ertragsanteilen und Ausgaben für Umlagen und Beiträge für das Jahr 2021 wurden mit Schreiben des Amtes der NÖ Landesregierung, Abteilung Gemeinden, wie folgt mitgeteilt:

Einnahmen:	Abgabenertragsanteile insgesamt	€ 9.669.000,00
Ausgaben:	Sozialhilfeumlage	€ 1.990.000,00
	Wohnsitzgemeindebeitrag	€ 50.000,00
	Kinder- und Jugendhilfe-Umlage	€ 302.000,00
	Finanzierungsbeitrag Landeskrankenhaus	€ 3.642.000,00
	Berufsschülerhaltungsbeitrag	€ 410.000,00

Gemäß § 79 Abs. 1 u. 1a der NÖ Gemeindeordnung 1973 (NÖ GO 1973) kann die Gemeinde zur rechtzeitigen Leistung von Mittelverwendungen Kassenkredite (darunter sind auch Kassenstärker im Sinne der VRV 2015 zu verstehen) aufnehmen. Diese dürfen 10 % (bis 31.12.2021 20 %) der Summe der Erträge des Ergebnisvoranschlags (€ 22.993.500) nicht übersteigen. Der Gemeinderat kann beim Beschluss des Voranschlags einen niedrigeren Prozentsatz festlegen. Aus verwaltungsökonomischen Gründen soll die Höhe des Kassenkredites im Voranschlag 2021 mit € 1.500.000 (6,53 % der Erträge des Ergebnisvoranschlags) festgelegt werden.

Gemäß § 72a Abs. 8 NÖ GO 1973 kann der Gemeinderat durch einen Voranschlagsvermerk bestimmen, dass bei Ausgaben, zwischen denen ein sachlicher und ein verwaltungsmäßiger Zusammenhang besteht, zur besseren wirtschaftlichen Verwendung der Mittel Einsparungen ohne besondere Beschlussfassung zum Ausgleich der Mehrerfordernisse bei anderen Ausgaben herangezogen werden dürfen (einseitige oder gegenseitige Deckungsfähigkeit). Auf Grund der genannten Bestimmung sollen die Ausgabenansätze, welche die Haushaltsquerschnittsziffern 23 und 24 aufweisen, als gegenseitig deckungsfähig erklärt werden.

In § 19 Abs. 10 VRV 2015 ist die Abschreibung von Vermögenswerten definiert. Die Abschreibung eines Vermögenswertes erfolgt linear und beginnt mit der Inbetriebnahme. Wenn der Vermögenswert zur Verfügung steht, sich an seinem Standort und im betriebsbereiten Zustand befindet und binnen sechs Monaten nicht in Betrieb genommen wird, hat die Abschreibung nach Ablauf der sechs Monate zu beginnen. Für die Berechnung der Abschreibung sind die Nutzungsdauern in Anlage 7 der VRV 2015 zu verwenden. Ergibt sich aus den tatsächlichen Gegebenheiten der Sachanlage eine andere voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer, so ist diese heranzuziehen und zu begründen. Für Vermögenswerte, welche für marktbestimmte Betriebe – Wasserver-/Abwasserentsorgung, Wohn- und Geschäftsgebäude der Gemeinde, ZwettlBad – angeschafft wurden, war bereits ein Anlagenverzeichnis gemäß Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung 1997 zu führen. Aus verwaltungsökonomischen Gründen wurden die Nutzungsdauern dieser Sachanlagen aus dem bestehenden Vermögensverzeichnis der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ übernommen, und in anderen begründeten Fällen (EDV, Restnutzungsdauern KPC-Förderungen, Restnutzungsdauer nach Rückgliederung aus Zwettler Kommunal GmbH & Co KG, usw.) auf die wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeändert. Die genaue Dokumentation der betroffenen Vermögenskonten befindet sich im Nachweis Vermögen mit geänderter Nutzungsdauer als Anlage im Voranschlag 2021.

Gemäß § 7 Abs. 2 Z 1 der NÖ Gemeindehaushaltsverordnung kann im Zuge der Eröffnungsbilanz eine Rücklage ohne Zahlungsmittelreserven (Eröffnungsrücklage) im Ausmaß von bis zu 50 % des im Rahmen der Eröffnungsbilanz ermittelten Nettovermögens gebildet werden, welche in den Folgejahren zum Ausgleich eines negativen Nettoergebnisses in den Gemeinden Verwendung finden kann.

Da die Eröffnungsbilanz der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ in der Gemeinderatssitzung im März 2021 beschlossen wird, und noch abgeklärt werden muss, ob die Eröffnungsrücklage gebildet wird, kann ein eventueller Ausgleich des negativen Nettoergebnisses erst im 1. Nachtragsvoranschlag 2021 budgetiert werden.

Aufgrund der wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie ist zu erwarten, dass die finanzielle Lage der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ auch im Haushaltsjahr 2021 sehr angespannt bleiben wird. Im Voranschlag 2021 wurde daher das Hauptaugenmerk auf die laufenden Pflichtausgaben und unbedingt notwendige Investitionen gelegt. Aus heutiger Sicht ist davon auszugehen, dass der Voranschlag 2021 bereits im Frühjahr des kommenden Jahres – nach Vorliegen neuer Daten aus dem Steueraufkommen und des Ergebnisses des Rechnungsabschlusses 2020 – überarbeitet und ein Nachtragsvoranschlag für das Haushaltsjahr 2021 erstellt werden muss.

Der Entwurf des Haushaltsvoranschlages 2021 mit dem Mittelfristigen Finanzplan 2022 bis 2025 wurde am 18. November 2020 an die Gemeinderatsklubs übermittelt.

Der Stadtrat beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge den Voranschlag 2021 mit sämtlichen Beilagen gemäß § 73 Abs. 3 NÖ GO 1973 und den Mittelfristigen Finanzplan für die Jahre 2022 bis 2025 genehmigen.

Der Antrag wird bei vier Gegenstimmen (Grüne) mehrheitlich genehmigt.

5. Änderung der Verordnung über die Zuordnung von Funktionsdienstposten zu den Funktionsgruppen (Zl. 011-80)

Der im Baumt des Stadtamtes mit einem Beschäftigungsausmaß von 40 Wochenstunden tätige und mit dem Funktionsdienstposten mit hervorgehobener Verwendung in der Bauabteilung (Funktionsgruppe 7) betraute Vertragsbedienstete Gerhard Resch trat am 1. September 2020 seine Pension an.

Eine Neubewertung dieses Dienstpostens hat ergeben, dass er hinsichtlich der Bedeutung der Dienststellung und Verantwortlichkeit durchaus mit den beiden schon bestehenden Funktionsdienstposten mit hervorgehobener Verwendung in der Bauabteilung (Funktionsgruppe 8) vergleichbar ist. Im Endergebnis sollen daher für den Bereich des Bauamtes drei gleichwertige Funktionsdienstposten der Funktionsgruppe 8 vorgesehen werden.

Sonstige inhaltliche Änderungen erfolgen nicht, es werden lediglich einige Abteilungsbezeichnungen berichtigt und eine geschlechtergerechte Formulierung eingefügt.

Daher beantragt der Stadtrat, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge genehmigen, dass die Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ vom 10. Dezember 2019 über die Zuordnung der Funktionsdienstposten des Allgemeinen Schemas zu den Funktionsgruppen im Sinne der obigen Ausführungen geändert und aus Gründen einer besseren Lesbarkeit unter Berücksichtigung der erforderlichen Änderung (**fett und kursiv dargestellt**) gänzlich neu kundgemacht wird wie folgt:

V e r o r d n u n g

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ vom 15. Dezember 2020 über die Zuordnung der Funktionsdienstposten des Allgemeinen Schemas zu den Funktionsgruppen.

Soweit in dieser Verordnung auf natürliche Personen bezogene Bezeichnungen nur in männlicher Form angeführt sind, beziehen sie sich auf Frauen und Männer in gleicher Weise. Bei der Anwendung der Bezeichnungen auf bestimmte natürliche Personen ist die jeweils geschlechtsspezifische Form zu verwenden.

§ 1

Gemäß § 2 Abs. 4 der NÖ Gemeindebeamtendienstordnung 1976 (GBDO), LGBl. 2400 in der derzeit geltenden Fassung, und § 11 Abs. 1 des NÖ Gemeinde-Vertragsbedienstetengesetzes 1976 (GVBG), LGBl. 2420 in der derzeit geltenden Fassung, werden die Funktionsdienstposten der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ folgenden Funktionsgruppen zugeordnet:

- a) **Stadtamt**
- | | |
|--|--------------------|
| Dienstposten des leitenden Gemeindebediensteten | Funktionsgruppe 11 |
| Dienstposten des Stellvertreters des leitenden Gemeindebediensteten und gleichzeitigen Leiters der Abteilung Hauptverwaltung | Funktionsgruppe IX |
| Dienstposten mit hervorgehobener Verwendung „Stabsstelle Recht“ | Funktionsgruppe 8 |
| Dienstposten des Leiters der Abteilung Bauamt | Funktionsgruppe 8 |
| Dienstposten des Leiters der Abteilung Finanzverwaltung | Funktionsgruppe 8 |
| Dienstposten mit hervorgehobener Verwendung in der Abteilung Hauptverwaltung (Kultur, Fremdenverkehr) | Funktionsgruppe 8 |
| Dienstposten mit hervorgehobener Verwendung in der Abteilung Bauamt | Funktionsgruppe 8 |
| Dienstposten mit hervorgehobener Verwendung in der Abteilung Bauamt | Funktionsgruppe 8 |
| Dienstposten mit hervorgehobener Verwendung in der Abteilung Bauamt | Funktionsgruppe 8 |
| Dienstposten eines Bereichsleiters für EDV-Angelegenheiten | Funktionsgruppe 7 |
| Dienstposten mit hervorgehobener Verwendung in der Finanzabteilung (Kassenverwalter) | Funktionsgruppe 7 |
| Dienstposten eines Bereichsleiters für Standesamts- und Staatsbürgerschaftsangelegenheiten | Funktionsgruppe 7 |
- b) **Bauhof**
- | | |
|---|-------------------|
| Dienstposten des Vorarbeiters | Funktionsgruppe 7 |
| Dienstposten des Stellvertreters des Vorarbeiters | Funktionsgruppe 6 |
| Dienstposten des Leiters der Kläranlage Zwettl | Funktionsgruppe 7 |
| Dienstposten des Wassermeisters | Funktionsgruppe 6 |
- c) **Landeskrankenhaus Zwettl**
- | | |
|--|-------------------|
| Dienstposten des Leiters der Abteilung für Chirurgie | Funktionsgruppe X |
| Dienstposten des Leiters der Abteilung für Kinder- und Jugendheilkunde mit Neonatologie | Funktionsgruppe X |
- d) **ZwettlBad**
- | | |
|--|--------------------|
| Dienstposten des Betriebsleiters des ZwettlBades | Funktionsgruppe 6. |
|--|--------------------|

§ 2

Diese Verordnung tritt mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungfrist folgenden Tag in Kraft. Gleichzeitig tritt die Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ vom 10. Dezember 2019 über die Zuordnung von Funktionsdienstposten des Allgemeinen Schemas zu den Funktionsgruppen außer Kraft.

Einstimmig genehmigt.

6. KG Syrafeld und KG Waldhams, Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes (313. Änderung) (Zl. 031-2)

Die Entwurfsunterlagen zur 313. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes lagen im Zeitraum vom 5. Oktober 2020 bis 16. November 2020 zur öffentlichen Einsichtnahme auf. Während der öffentlichen Einsichtnahme wurde am 12. Oktober 2020 eine Stellungnahme der Abteilung Wasserrecht und Schifffahrt des Amtes der NÖ Landesregierung eingebracht und mit

Schreiben des Amtes der NÖ Landesregierung vom 2. November 2020 eine Stellungnahme der Abteilung Allgemeiner Baudienst – Naturschutz vom 27. Oktober 2020 übermittelt.

Im Zuge des SUP-Screenings wurde festgestellt und mit Schreiben der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht des Amtes der NÖ Landesregierung vom 18. und 27. August 2020 samt Stellungnahmen der Abteilung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheit vom 6. August 2020 und der Abteilung Allgemeiner Baudienst – Naturschutz vom 24. August 2020 bestätigt, dass durch die Änderung des Flächenwidmungsplans keine wesentlichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und auf die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung (SUP) verzichtet werden kann. Die Abteilung Allgemeiner Baudienst - Naturschutz ersucht um die Vorlage des Naturschutzbescheides zum Änderungspunkt 1.

Der Erläuterungsbericht mit den detaillierten Informationen betreffend die 313. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes ist Bestandteil der Beilage für die Gemeinderatssitzung. Im Rahmen der 313. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes werden nachstehende Punkte behandelt:

1. KG Syrafeld, Sägewerk – Erweiterung in Anpassung an bestehende Nutzung (Glf → BA, Glp; Gwf → Glf, Glp)
2. KG Syrafeld Mitte: Umwidmung in Anpassung an Teilungsplan (Vö ↔ BA ; Glf ↔ BA)
3. Waldhams Ost: Siedlungserweiterung entsprechend ÖEK und Neukonfiguration (Glf → BA, Vö ; Gfrei → BA, Glf)

Zusätzlich werden im Ortsgebiet von Syrafeld Anpassungen („A“) an die aktuelle DKM vorgenommen (keine inhaltlichen Änderungen).

Weiters liegt ein Schreiben des Amtes der NÖ Landesregierung vom 23. November 2020 mit einem Gutachten der Abteilung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten vom 19. November 2020 vor. Zu den eingelangten Stellungnahmen sowie zu den Anmerkungen seitens der raumordnungsfachlichen Amtssachverständigen des Amtes der NÖ Landesregierung wird folgende Beschlussempfehlung abgegeben:

Seitens der Abteilung Wasserrecht und Schifffahrt wird von der Verwaltung des Öffentlichen Wassergutes mitgeteilt, dass grundsätzlich kein Einwand gegen die vorgesehene Änderung des Flächenwidmungsplanes besteht. Es wird der Hinweis gegeben, dass entlang der Gewässer ausreichend breite Betreuungs- und Erhaltungsstreifen frei von jeglicher Verbauung gehalten werden sollen. Die Lage und die Breite dieser Betreuungsflächen möge mit der zuständigen Wasserbauverwaltung festgelegt werden.

Im Rahmen der 313. Änderung Flächenwidmungsplan wird unter Änderungspunkt 1 in der KG Syrafeld im Bereich des bestehenden Sägewerks an der Zwettl Bauland gewidmet. Der Änderung liegt ein Wasserbauprojekt zugrunde, welches in Abstimmung mit der Wasserrechtsbehörde erfolgte. Die in der Stellungnahme erbetene Abstimmung ist daher bereits erfolgt und dahingehend derzeit kein Handlungsbedarf gegeben.

Seitens des Amtssachverständigen der Abteilung Allgemeiner Baudienst - Naturschutz wird festgehalten, dass der Argumentation in den Änderungsunterlagen gefolgt werden konnte und daher keine erheblichen Beeinträchtigungen von Erhaltungs- und Entwicklungszielen des Schutzgebietes „Waldviertler Teich-Heide- und Moorlandschaft“ im Änderungspunkt 1 gegeben sind. Die anderen beiden Punkte sind hinsichtlich der Naturschutzbelange nicht relevant. Für den Fachbereich Naturschutz wird mitgeteilt, dass weder ein Versagungsgrund noch ein Bedarf an Anpassung der Planung gesehen werden.

Seitens der Amtssachverständigen der Abteilung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten wird als Schlussfolgerung zu den einzelnen Punkten angeführt, dass diese keine Widersprüche zu den verbindlichen Planungsrichtlinien des NÖ ROG darstellen. Im vorliegenden Änderungspunkt 3 (Waldhams Ost: Siedlungserweiterung entsprechend ÖEK und Neukonfiguration) gilt dies vorbehaltlich des Nachweises der Sicherstellung der Verfügbarkeit für die Parzellen 1920, 1921 und 139.

Beschlussempfehlung:

Es wird daher empfohlen, die 313. Änderung des Flächenwidmungsplanes unter Berücksichtigung des vorliegenden Teilungsplanes zu beschließen und den Beschlussunterlagen die Vereinbarung zwischen Grundeigentümern und Gemeinde zur Sicherstellung der Verfügbarkeit als Nachweis beizulegen.

1. KG Syrafeld, Sägewerk – Erweiterung in Anpassung an bestehende Nutzung bzw. an Wasserbauprojekt (Glf → BA, Glp; Gwf → Glf, Glp)

Durch die Klarstellung der Grundgrenzen und geänderten Eigentumsverhältnisse ergibt sich der Bedarf der Anpassung der Flächenwidmung. Bisher umfasste das Bauland nicht den gesamten Gebäudebestand, da teils auf öffentlichem Wassergut. Es ist daher vorgesehen, die Baulandwidmung auf die derzeitigen Gebäudegrenzen (entspricht Grenze HQ 100) anzupassen. Rund 370 m² sollen von derzeit Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) bzw. Grünland Wasserflächen (Gwf) in Bauland Agrargebiet (BA) umgewidmet werden. Es kommt dadurch kein Bauland innerhalb des Hochwasserabflussbereiches zu liegen. Der durch das Wasserbauprojekt geänderte Flusslauf soll ebenfalls in der Widmung berücksichtigt werden.

Die an das Sägewerk angrenzenden Flächen werden bereits derzeit für das temporäre Abstellen bzw. zur Lagerung von land- und forstwirtschaftlichen Produkten genutzt. Diese sollen in Abstimmung mit dem Gebietsbauamt künftig als Lagerplatz genutzt und daher als solche im Flächenwidmungsplan festgelegt werden. Hierbei soll ebenfalls die Möglichkeit geschaffen werden, die Flächen im westlichen Anschluss an das Sägewerk zu nutzen. Diese sind derzeit als Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) gewidmet und sollen ebenfalls als Lagerplatz (Glf) festgelegt werden. Gemäß vorliegendem Teilungsplan sollen daher die Flächen am Grundstück Nr. 12/3, KG Syrafeld, zwischen neuer Grenze des öffentlichen Wasserguts und dem Gebäude des Sägewerkes als Grünland Lagerplatz gewidmet werden. In dem Zuge soll auch das Grundstück Nr. 444, KG Syrafeld, welches auf gegenüberliegender Flussseite liegt, als Grünland Lagerplatz (Glf) festgelegt werden. Im Schreiben der Umweltbehörde vom 24. August 2020 wird um die Vorlage des Naturschutzbescheides zum gegenständigen Wasserbauprojekt gebeten. Das Sägewerk und dessen angrenzende Flächen liegen im südlichen Siedlungsgebiet von Syrafeld umschlossen von Verkehrsflächen (L 8272, Hauptverkehrsstraße, Vö südlich der Zwettl) und teilweise im bzw. anschließend an Bauland Agrargebiet. Der Bereich um das Sägewerk, eine ehemaliger Mühle aus dem 16. Jahrhundert, bildet mit den Siedlungsursprung der Ortschaft. Nutzungen (teils landwirtschaftliche Bauwerke) sind beiderseits des Ufers der Zwettl gegeben. Der Änderungsbereich liegt aufgrund seiner Nutzungsgeschichte sowie Struktur, und somit baulich und funktional, innerhalb des Ortsbereichs von Syrafeld. Für das gegenständliche Wasserbauprojekt ist daher keine naturschutzrechtliche Bewilligung notwendig, weshalb ein Naturschutzbescheid nicht vorliegend ist. Das Sägewerk sowie die angrenzenden Lagerflächen liegen im Vergleich zum Bachbett der Zwettl in erhöhter Lage. Durch die Jahrhunderte lange Nutzung des Bereichs (Mühle, Sägewerk, Forstwirtschaft) ist eine entsprechende Vorbelastung des Bereiches immer schon gegeben. Das Ufer im Bereich des Sägewerks weist nutzungsbedingt daher keinen schützenswerten natürlichen Charakter auf. Durch die geplanten Festlegungen im Flächenwidmungsplan ergeben sich keine wesentlichen Änderungen der Nutzungsmöglichkeit im Vergleich zum Istzustand. Die Widmung nimmt lediglich Rücksicht auf die geänderten Eigentumsverhältnisse und deckt bestehende Nutzungen. Der Flusslauf der Zwettl und dessen Ufervegetation bleiben im Flächenwidmungsplan als Grünland Wasserfläche (Gwf) gewidmet. Es ist demnach von keinen negativen Auswirkungen auf das Natura 2000 FFH-Gebiet auszugehen.

Änderungsanlass für die gegenständliche Änderung des Flächenwidmungsplans ist eine wesentliche Änderung der Grundlagen, welche sich durch ein Wasserbauprojekt an der Zwettl (Abbruch Wehranlage, Errichtung Ufermauer) und geänderte Grundgrenzen (öffentliches Wassergut und privat) ergibt. Durch den geänderten Flusslauf ergeben sich für den Sägewerkstandort geänderte Umstände. Es können nun neue Flächen genutzt werden. Die Flächenwidmung ist einerseits an die geänderten Plangrundlagen (Grundgrenzen, Flusslauf) anzupassen und im Sinne einer langfristigen Sicherung des Standortes des Sägewerkes abzuändern.

Es soll somit

- im Bereich der Grundstücke Nr. 12/3 und 13/2, KG Syrafeld, Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) sowie Grünland Wasserfläche (Gwf) in Bauland Agrargebiet (BA) umgewidmet werden.
- auf den genannten Grundstücken sowie am Grundstück Nr. 13/2, 444, 445 (tlw.) und 492/2, KG Syrafeld, anstatt bisher Glf bzw. Gwf Grünland Lagerplatz (Glp) festgelegt werden.
- der Flusslauf der Zwettl (Grdstk. Nr. 493/2, KG Syrafeld) in Teilbereichen als Glf bzw. Glp gewidmet werden.

2. KG Syrafeld Mitte: Umwidmung in Anpassung an Teilungsplan (Vö ↔ BA ; Glf ↔ BA)

In der Ortsmitte von Syrafeld befindet sich seit jeher ein Garagengebäude, welches auf öffentlichem Gut zu liegen kommt. Im Zuge der Bereinigung der Grundgrenzen, wurde das Teilgrundstück Nr. 484/1, KG Syrafeld, entsprechend seiner Nutzungsgeschichte nun von der Gemeinde aus dem öffentlichen Gut entlassen und dem Grundeigentümer des angrenzenden Grundstücks Nr. 484/2, KG Syrafeld, verkauft. Dazu liegt ein Teilungsplan der Dr. Döllner Vermessung ZT GmbH, GZ 12578/19 vor.

Der Änderungsbereich liegt inmitten des Siedlungsgebietes von Syrafeld. Die Situation in der Natur entspricht bereits seit Jahrzehnten der nun geänderten Eigentumsverhältnisse. Die Flächenwidmung wurde anhand der damaligen Grundstücksgrenzen festgelegt, ohne Kenntnis über die Nutzungsstruktur. Nun findet eine Korrektur der Grundgrenzen statt, die ebenfalls eine Korrektur der Flächenwidmung nach sich zieht.

In Anpassung an die geänderten Eigentumsverhältnisse im Sinne der langjährigen Nutzung soll daher die Widmung im Bereich der Grundstücke Nr. 484/1 und 484/2, KG Syrafeld, geändert werden und an den Teilungsplan angepasst werden. Ein rund 68 m² Teil der öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) soll daher als Bauland Agrargebiet (BA) und umgekehrt rund 38 m² von BA in Vö in Anpassung an den Teilungsplan festgelegt werden. Die Widmungsgrenze zwischen Vö und BA sowie im Norden des Grundstücks Nr. 24/2 zwischen BA und Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) sollen an die neue Grundgrenze angepasst werden.

Die Fläche weist aufgrund ihrer Lage inmitten des Siedlungsgefüges Baulandeignung auf, ist an die Ver- und Entsorgung angeschlossen und bereits bebaut.

Ziel der gegenständlichen Änderung ist die Gewährleistung der Plankonformität des Flächenwidmungsplanes. Es liegt ein Teilungsplan vor, an den die Flächenwidmung angepasst werden soll. Die bestehende Struktur und Nutzung soll langfristig gesichert werden.

Es soll somit,

- auf den Grundstücken 484/1 und 484/2, KG Syrafeld, ein Teil der öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) in Bauland Agrargebiet (BA) umgewidmet werden und
- die Widmungsgrenze zwischen Vö und BA (Gst. Nr. 484/1 und 484/2, KG Syrafeld) und Glf und BA (Gst. Nr. 24/2, KG Syrafeld) an den Teilungsplan angepasst werden.

3. Waldhams Ost: Siedlungserweiterung entsprechend ÖEK und Neukonfiguration (Glf → BA, Vö; Gfrei → BA, Glf)

Das Ortsgebiet von Waldhams ist als Angerdorf ausgeformt, das sich von Osten nach Westen erstreckt und mit dem im Westen anschließenden Ortsgebiet von Jahnings eine Ortseinheit bildet. Das Siedlungsgebiet von Waldhams ist aufgrund seiner Lage im Nahbereich von Zwettl und der guten infrastrukturellen Ausstattung für die Funktion Wohnen sehr gut geeignet.

Die Ortschaft Waldhams ist mit einer geordneten Wasserver- und Abwasserentsorgung ausgestattet und weist mit einer Volksschule in Jahnings auch eine sehr gute Ausstattung der sozialen Infrastruktur auf. Dementsprechend soll der Standort als Wohnstandort ausgebaut werden. Im Zuge der gegenständlichen Flächenwidmungsplanänderung ist daher eine Erweiterung des Ortsgebietes entsprechend den Zielen und Festlegungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK) geplant. Für das Siedlungsgebiet von Waldhams ist im ÖEK eine Siedlungserweiterung am östlichen Siedlungsrand geplant. Eine Teilfläche dieses Erweiterungsgebietes wurde bereits konsumiert (Widmung Bauland Agrargebiet), ein Teil wurde als Grünland Freihaltefläche (Gfrei) gewidmet.

Ziel der Gemeinde ist die Umsetzung der Festlegungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes und die Schaffung von verfügbarem Wohnbauland für die ansässige Bevölkerung in Waldhams. Daher wurden mit den Grundeigentümern des Erweiterungsgebietes laut ÖEK von Seiten der Gemeinde Gespräche über die Verfügbarkeit der bereits als Gfrei gewidmeten Flächen durchgeführt. In diesen Gesprächen hat sich gezeigt, dass lediglich am Grundstück Nr. 1920, KG Waldhams eine Verwertung der Fläche vorgesehen werden kann. Zusätzlich ist am Grundstück Nr. 139, KG Waldhams, eine Verfügbarkeit gegeben. Dieses ist im ÖEK ebenfalls vom Erweiterungsbereich umfasst (schematische Siedlungsgrenze mit dem Ziel der gestaffelten Ortsentwicklung). Die übrigen Gfrei-Flächen sind derzeit aufgrund der Bewirtschaftung (Gst. Nr. 1908/1 und 1910/1) bzw. von erforderlichen landwirtschaftlich genutzten Wegen (Gst. Nr. 132-136) nicht verfügbar. Um den Bedarf an Wohnbauland zu decken und die ansässige Bevölkerung in der Ortschaft Waldhams zu halten, sollen daher nun die übrigen Flächen des Erweiterungsgebietes gemäß ÖEK (Zielsetzung F bzw. E) als Wohnbauland gewidmet werden. Die gegenständliche Änderung ist ein weiterer Schritt des Zusammenführens der östlich gelegenen Enklave an das Siedlungsgebiet in Form einer gestaffelten Ortsentwicklung und entspricht damit den Festlegungen und Zielvorstellungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes. Die Verfügbarkeit der neu gewidmeten Baulandflächen wird vertraglich zwischen Gemeinde und Grundeigentümern gesichert. Im Zuge der detaillierten Überlegung der Baulandwidmung hat sich gezeigt, dass eine Ausnutzung der östlichen Flächen aufgrund des Geländes eine Neukonfiguration des Baulandes im Vergleich zur bestehenden Gfrei-Widmung bedarf. Dies zieht ebenfalls einen geringfügig geänderten Verlauf der öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) nach sich. Es ist daher vorgesehen, auf einer Fläche von rund 1.860 m² westlich der Vö und rund 1.675 m² östlich der Vö Bauland Agrargebiet (BA) zu widmen und die bestehende Verkehrsfläche auf rund 8,5 m zu verbreitern. Der vorgesehene Umwidmungsbereich ist derzeit agrarisch genutzt und weist ein leichtes Gefälle Richtung Südost auf. Die Erschließung der nördlich anschließenden landwirtschaftlichen Parzellen ist über die angrenzenden Flächen möglich. Das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz besteht im gegenständlichen Bereich bereits. Ein Anschluss ist über das bestehende öffentliche Gut geplant. Ein Kanalanschluss kann über den bestehenden Kanalstrang entlang der Landesstraße und langfristig Richtung Nordosten erfolgen.

Es soll,

- die Verfügbarkeit der zukünftig in Bauland-Agrargebiet gewidmeten Teilflächen der Grundstücke Nr. 1920 und 1921 sowie das Grundstück Nr. 139, KG Waldhams, durch Abschluss eines Raumordnungsvertrages gewährleistet werden und somit
- auf den Grundstücken Nr. 1920, 1921, 139 und 2012, KG Waldhams, anstatt bisher Grünland Freihaltefläche (Gfrei) bzw. Land- und Forstwirtschaft (Glf) bzw. öffentliche Verkehrsfläche (Vö) Bauland Agrargebiet (BA) festgelegt und
- ein Teil des bestehenden Bauland Agrargebietes am Grundstück Nr. 1920, KG Waldhams, in Glf rückgewidmet sowie
- auf dem Grundstück Nr. 139, KG Waldhams, teilweise eine öffentliche Verkehrsfläche (Vö) festgelegt werden.

Für den Bereich des vorliegenden Änderungspunktes liegt ein Teilungsplan (Dr. Döller Vermessung ZT GMBH, GZ 12841/20) vor, an den die Widmungsgrenzen der geplanten Änderung (Widmung BA, Abtretung Vö) anzupassen sind. Der Verlauf der öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) wird geringfügig verändert und das Bauland Agrargebiet (BA) daran angepasst. Die Baulandmenge wird dabei gegenüber dem aufgelegten Entwurf geringfügig reduziert. Darüber hinaus ergibt sich durch die vorliegende aktuelle Plangrundlage ein minimaler Anpassungsbedarf des Verlaufs der öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) Richtung Norden, der innerhalb der Strichstärke des Flächenwidmungsplans liegt und lediglich eine rein planliche Korrektur darstellt.

Es wird daher empfohlen, den Änderungspunkt 3 unter Berücksichtigung des vorliegenden Teilungsplans gemäß beiliegender Beschlusspläne zu beschließen.

Aus raumordnungsfachlicher Sicht wird abschließend empfohlen, die 313. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms der Stadtgemeinde Zwettl unter Berücksichtigung der ergänzenden Erläuterungen gemäß der oben angeführten Abänderung (Änderungspunkt 3 - Anpassung an Teilungsplan) anhand beiliegender Beschlusspläne zu beschließen. Es wird weiters empfohlen, den

Beschlussunterlagen die zwischen Grundeigentümern und Gemeinde abgeschlossene Vereinbarung als Nachweis der Verfügbarkeit der unter Änderungspunkt 3 festgelegten Baulandflächen beizulegen.

Der Stadtrat beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge die 313. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes gemäß den Beschlussplänen GZ: G20077/F313 genehmigen und nachstehende

VERORDNUNG

beschließen:

§ 1 Örtliches Raumordnungsprogramm

Auf Grund des § 24 und § 25 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, wird hiermit das örtliche Raumordnungsprogramm für die KG Syrafeld und KG Waldhams dahingehend abgeändert (313. Änderung), dass an Stelle der in der zugehörigen Plandarstellung des Flächenwidmungsplans kreuzweise rot durchgestrichenen Widmungsarten, welche hiermit außer Kraft gesetzt werden, die durch rote Signaturen und Umrandungen dargestellten neuen Widmungsarten treten.

§ 2 Allgemeine Einsichtnahme

Die in § 1 angeführte und von der Büro Dr. Paula, Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH unter Zl. G20077/F313 verfasste Plandarstellung, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 3 Schlussbestimmung

Die NÖ Landesregierung hat diese Verordnung gemäß § 24 Abs. 11 und 14 i.V.m. § 25 Abs. 4 NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F, mit ihrem Bescheid vom, Zl., genehmigt.

Diese Verordnung tritt gemäß § 59 Abs. 1 der NÖ Gemeindeordnung 1973, LGBl. 1000 mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungfrist folgenden Tag in Kraft.

Über Vorschlag von Gemeinderätin LAbg. Mag. Siliva Moser, MSc (Grüne) werden die Punkte 1. KG Syrafeld, Sägewerk – Erweiterung in Anpassung an bestehende Nutzung (Glf → BA, Glp; Gwf → Glf, Glp) und 2. KG Syrafeld Mitte: Umwidmung in Anpassung an Teilungsplan (Vö ↔ BA ; Glf ↔ BA) getrennt von Punkt 3. Waldhams Ost: Siedlungserweiterung entsprechend ÖEK und Neukonfiguration (Glf → BA, Vö ; Gfrei → BA, Glf) abgestimmt.

Punkt 1. KG Syrafeld, Sägewerk – Erweiterung in Anpassung an bestehende Nutzung (Glf → BA, Glp; Gwf → Glf, Glp) und Punkt 2. KG Syrafeld Mitte: Umwidmung in Anpassung an Teilungsplan (Vö ↔ BA ; Glf ↔ BA) werden einstimmig genehmigt.

Punkt 3. Waldhams Ost: Siedlungserweiterung entsprechend ÖEK und Neukonfiguration (Glf → BA, Vö ; Gfrei → BA, Glf) wird bei vier Gegenstimmen (Grüne) mehrheitlich genehmigt.

Beim nachfolgenden Tagesordnungspunkt ist Gemeinderat Florian Bauer wegen Befangenheit abwesend.

7. KG Rudmanns, KG Zwettl Stift, KG Edelfhof, KG Niederneustift, Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes (314. Änderung) (Zl. 031-2)

Die Entwurfsunterlagen zur 314. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes liegen im Zeitraum vom 20. Oktober bis 2. Dezember 2020 zur öffentlichen Einsichtnahme auf. Im Zuge des SUP-Screenings wurde festgestellt und mit Schreiben der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht des Amtes der NÖ Landesregierung vom 10. September 2020 samt

Stellungnahmen der Abteilung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheit vom 8. September 2020 bestätigt, dass durch die Änderung des Flächenwidmungsplans keine wesentlichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Der Erläuterungsbericht mit den detaillierten Informationen betreffend die 314. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes ist Bestandteil der Beilage für die Gemeinderatssitzung. Im Rahmen der 314. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes werden nachstehende Punkte behandelt:

1. KG Rudmanns, Ortsmitte: Arrondierung Bauland Wohngebiet
2. KG Rudmanns Feuerwehr: Anpassung und Arrondierung Bauland Sondergebiet
3. KG Niederneustift, Erhaltenswertes Gebäude im Grünland – Geb NN 69
4. KG Niederneustift, Erhaltenswertes Gebäude im Grünland – Geb NN 70

Zusätzlich werden in den Ortsgebieten von Rudmanns, Zwettl Stift, Edelhof und Niederneustift Anpassungen („A“) an Teilungspläne und die DKM bzw. Kenntlichmachungen vorgenommen (keine inhaltlichen Änderungen).

Zu vorstehend angeführten Änderungspunkten liegt das Raumordnungsfachliche Gutachten der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht des Amtes der NÖ Landesregierung vom 23. November 2020 vor. Darin wird seitens der Amtssachverständigen für Raumplanung und Raumordnung festgestellt, dass keine Widersprüche zu den Planungsrichtlinien des NÖ ROG bestehen.

1. KG Rudmanns, Ortsmitte: Arrondierung Bauland Wohngebiet

Rudmanns ist ursprünglich ein Angerdorf, welches sich von Süd nach Nord erstreckt. In den letzten Jahren haben sich Wohnsiedlungen im Norden (Waldrandsiedlung) und Osten entwickelt. Die agrarisch geprägte ursprüngliche Siedlung befindet sich entlang des ehemaligen Angers. Heute ist der Anger großteils verbaut und nicht mehr als solcher im Ortsbild erkennbar bzw. genutzt.

Vereinzelte freie Flächen sind als Garten genutzt und eingefriedet.

Durch die zentralen Flächen des ehemaligen Angers verläuft ein großteils verrohrter Graben, der in der Natur kaum erkennbar ist. Jene Flächen wie auch die Restflächen des ehemaligen Angers sind derzeit im Flächenwidmungsplan als Grünland Freihaltefläche (Gfrei) festgelegt.

Nun soll in einem Teilbereich des ehemaligen Angers eine Arrondierung des Baulandes vorgenommen werden. Ein Teil dieses Umwidmungsbereiches dient bereits derzeit als Hausgarten des angrenzenden Einfamilienhauses (Gst. Nr. 1056/2), der andere Teil ist derzeit als Obstgarten (Gst. Nr. 1056/1), genutzt. Die beiden gegenständigen Grundstücke sind bereits zu einem Teil als Bauland Wohngebiet (BW) gewidmet. Das Grundstück Nr. 1056/2 ist mit zwei Einfamilienhäusern bebaut. Die Baulandfläche am Grundstück Nr. 1056/1 ist derzeit mit rund 200 m² und 7,5 m Breite zu gering, um diese effizient ausnutzen zu können.

Es ist nun geplant, den schon einseitig bebauten ehemaligen Angerbereich vollständig als Bauland Wohngebiet (BW) festzulegen und dabei den bereits als Hausgarten genutzten Teil des Grundstückes Nr. 1056/2, KG Rudmanns, sowie die übrige Fläche des Grundstückes Nr. 1056/1, KG Rudmanns, ebenfalls ins Bauland einzubeziehen. Somit kann das bestehende Bauland in der Ortsmitte effizient ausgenutzt werden.

Gleichzeitig mit der Arrondierung des Baulandes soll eine Anpassung der Widmung zwischen Bauland und öffentlicher Verkehrsfläche (Vö) gemäß vorliegendem Teilungsplan erfolgen und somit die Verkehrsfläche geringfügig verbreitert werden. Der verrohrte Graben verläuft östlich des Änderungsbereiches vorbei und soll in der Gfrei-Fläche belassen werden. Die Verrohrung liegt im Privateigentum der Stadtgemeinde Zwettl. Die Überfahrtsmöglichkeit über die Verrohrung ist nach Aussagen der Gemeinde gegeben. Bereits derzeit ist eine Zufahrtsmöglichkeit zum Grundstück Nr. 1056/1, KG Rudmanns, entlang der südlichen Grundgrenze gegeben. Darüber hinaus weisen die Gst. Nr. 1056/1 und .16/1, KG Rudmanns, denselben Eigentümer auf.

Im Sinne einer Innenverdichtung, kann mit der gegenständigen Baulandarrondierung ein neuer Bauplatz (rund 760 m²) auf einem bereits teils als Bauland gewidmeten Grundstück inmitten des Siedlungsgebietes geschaffen und ein Teil des Hausgartens (rund 220 m²) ins Bauland einbezogen werden. Die Baulandeignung ist gegeben. Sichtverhältnisse werden durch die gegenständliche Umwidmung nicht wesentlich verändert, da der ehemalige Angerbereich bereits derzeit einseitig bebaut ist. Im Rahmen der 105. Änderung des Bebauungsplanes werden Bebauungsbestimmungen erlassen, die eine Einbindung in die bestehende Ortsstruktur gewährleisten.

Die in der Hangwasserkarte ersichtlichen Fließwege sind durch die Verrohrung in der Natur nicht als solche vorhanden. Gefährdungen sind daher nicht gegeben.

Es soll,

- die Verfügbarkeit des aufgrund der Baulandarrondierung entstehenden neuen Bauplatzes Nr. 1056/1, KG Rudmanns, durch Abschluss eines Raumordnungsvertrages gewährleistet werden und
- die Grundstücke Nr. 1056/1 und 1056/2 (teilweise), KG Rudmanns, von derzeit Grünland Freihaltefläche (Gfrei) in Bauland Wohngebiet (BW) umgewidmet werden sowie
- ein Teil des Grundstückes Nr. 1056/2, KG Rudmanns, als öffentliche Verkehrsfläche (Vö) festgelegt werden.

2. KG Rudmanns Feuerwehr: Anpassung und Arrondierung Bauland Sondergebiet

Im Südwesten von Rudmanns befindet sich angrenzend an die Trasse der Umfahrung Zwettl der Feuerwehrstandort, der als Bauland Sondergebiet-Feuerwehr (BS-FF) gewidmet ist. Im Zuge des Baus der Umfahrung ergaben sich geänderte Grundgrenzen der Landesstraße und damit auch der daran angrenzenden Grundstücke. Dabei wurden die durch den Umfahrbau veränderten Gegebenheiten berücksichtigt.

Im Bereich der Feuerwehr wurde eine Unterführung unter der Umfahrung errichtet. Die B38 verläuft hier in erhöhter Lage. Zwischen Straßentrasse (Lärmschutzwand) und dem Grundstück Nr. 247/4 (Standort Feuerwehr) ist ein Böschungsbereich gegeben. Für den Bau der Feuerwehr haben sich somit geänderte Grundlagen ergeben, weshalb im südlichen Bereich der Parzelle ebenfalls eine Böschung geplant wurde. Hierfür wurde das Grundstück der Feuerwehr geringfügig erweitert.

Im Rahmen der gegenständigen Änderung sollen nun die geänderten Grundgrenzen nach Fertigstellung der Umfahrung berücksichtigt werden. Dies umfasst eine kleinflächige Arrondierung des Baulandes entlang der südlichen Grundgrenze.

Die gegenständliche Änderung trägt zur Verbesserung der Ausnutzung der bestehenden Liegenschaft bei. Es sind dadurch keine Auswirkungen auf das Siedlungsgebiet, die im Rahmen der Landwirtschaft bewirtschafteten Fläche oder den Naturraum gegeben. Es handelt sich um Sonderbauland, die Abstände des Wohnbaulandes zur B38 werden nicht verändert.

Ziel der gegenständlichen Flächenwidmungsplanänderung ist die Plankonformität zwischen Flächenwidmungsplan und den zugrundeliegenden Planungsgrundlagen sowie die Sicherung des bestehenden Feuerwehrstandortes.

Es soll somit,

- das Grundstück Nr. 247/4, KG Rudmanns, vollständig als Bauland Sondergebiet-Feuerwehr (BS-FF) festgelegt
- und die Flächenwidmung an die geänderten Grundgrenzen im Bereich der B38 und Gemeindestraße (öffentliche Verkehrsflächen) und des angrenzenden Baulandes (Bauland Wohngebiet-Aufschließungszone A+) angepasst werden.

3. KG Niederneustift, Erhaltenswertes Gebäude im Grünland –Geb NN 69 (Haus Nr. 67) und

4. KG Niederneustift Erhaltenswertes Gebäude im Grünland – Geb NN 70 (Haus Nr. 28)

Im Franziszeischen Kataster aus dem 19. Jhdt. sind bereits Gebäude eingetragen und im Kataster der Ersterstellung des Flächenwidmungsplanes aus dem Jahr 1980 ebenfalls ersichtlich.

Seitens der Gemeinde wird das Ziel verfolgt, die Gebäude der Streusiedlung Niederneustift bzw. die ehemaligen Landwirtschaften langfristig zu sichern und als Wohnstandort nutzbar zu halten. Es gab dazu vorab Gespräche mit dem Ortsvorsteher und zuständigen Gemeinderat, bei welchen die bestehenden Gebäude bzw. die aktuellen Festlegungen als erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Geb) im betroffenen Gebiet besprochen wurden. Dabei wurde aktuell bis auf die o.a. Gebäude auf den Grundstücken Nr. .56 und .58, KG Niederneustift, kein Bedarf für die Festlegung von weiteren Geb gesehen.

Bei den beiden Gebäuden handelt es sich um einen vermuteten Konsens als Wohn- und Wirtschaftsgebäude. Erstmalige Bewilligungen existieren nicht.

Für das Gebäude Niederneustift Nr. 28 (Gst. Nr. .56) liegen jedoch eine Bewilligung zur Aufstockung des bestehenden Hauses (1959), zur Errichtung eines Wirtschaftstraktes, Garage und einer Scheune

westlich anschließend an das Wohnhaus (1967) sowie zur Errichtung einer Flüssiggastanlage mit Zentralheizung (1996) vor.

Für das Gebäude Niederneustift Nr. 67 (Gst. Nr. .58) liegt eine spätere Bewilligung eines Zubaus einer Wagenschuppe (1950) vor.

Das Gebäude Niederneustift Nr. 28 liegt unmittelbar an einer öffentlichen Verkehrsfläche (Stichstraße), Niederneustift Nr. 67 ist über Eigengrund (Gst. Nr. 588 und 589/1, KG Niederneustift) an eine öffentliche Verkehrsfläche westlich davon angebunden. Die Gebäude werden über Brunnen mit Wasser versorgt. Die Entsorgung erfolgt bei Niederneustift Nr. 67 über eine Senkgrube, der Anschluss an den Genossenschaftskanal ist angedacht. Niederneustift Nr. 28 ist bereits an den Kanal angeschlossen. Details zu den Gebäuden sind den Geb-Formblättern zu entnehmen. Die Parzellen (Gst. Nr. .56 und .58, KG Niederneustift) sind seit Jahrzehnten bzw. Jahrhunderten bebaut und wurden bis vor einigen Jahren noch im Rahmen der Landwirtschaft genutzt. Das Ortsbild wird durch die gegenständigen Gebäude nicht beeinträchtigt. Das Landschaftsbild von Niederneustift ist von der Streusiedlungslage geprägt. Die Benutzbarkeit der Gebäude ist gegeben, es liegen keine Gefährdungen gemäß § 15 Abs. 3 NÖ ROG 2014 vor.

Es sollen,

- auf den Grundstücken Nr. .58 und .56, KG Niederneustift, die bestehenden Gebäude von derzeit Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) in erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Geb) umgewidmet werden.

Der Stadtrat beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge die 314. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes gemäß dem Planentwurf GZ: G20115/F314 genehmigen und nachstehende

VERORDNUNG

beschließen:

§ 1 Örtliches Raumordnungsprogramm

Auf Grund des § 24 und § 25 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, wird hiermit das örtliche Raumordnungsprogramm für die KG Rudmanns, KG Zwettl Stift, KG Edelhof und KG Niederneustift dahingehend abgeändert (314. Änderung), dass an Stelle der in der zugehörigen Plandarstellung des Flächenwidmungsplans kreuzweise rot durchgestrichenen Widmungsarten, welche hiermit außer Kraft gesetzt werden, die durch rote Signaturen und Umrandungen dargestellten neuen Widmungsarten treten.

§ 2 Allgemeine Einsichtnahme

Die in § 1 angeführte und von der Büro Dr. Paula, Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH unter Zl. G20115/F314 verfasste Plandarstellung, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 3 Schlussbestimmung

Die NÖ Landesregierung hat diese Verordnung gemäß § 24 Abs. 11 und 14 i.V.m. § 25 Abs. 4 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F, mit ihrem Bescheid vom, Zl., genehmigt.

Diese Verordnung tritt gemäß § 59 Abs. 1 der NÖ Gemeindeordnung 1973, LGBl. 1000 mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungfrist folgenden Tag in Kraft.

Einstimmig genehmigt.

Ab nachfolgendem Tagesordnungspunkt ist Gemeinderat Florian Bauer wieder anwesend.

8. KG Rudmanns, Änderung des Bebauungsplanes (105. Änderung) (ZI. 031-2)

Die Entwurfsunterlagen zur 105. Änderung des Bebauungsplanes liegen im Zeitraum vom 20. Oktober bis 02. Dezember 2020 zur öffentlichen Einsichtnahme auf.

Der Erläuterungsbericht mit den detaillierten Informationen betreffend die 105. Änderung des Bebauungsplanes ist Bestandteil der Beilage für die Gemeinderatssitzung.

Im Rahmen der gegenständlichen 105. Änderung soll der Bebauungsplan korrespondierend zur 314. Änderung des Flächenwidmungsplanes in der Katastralgemeinde Rudmanns geändert werden.

Es werden folgende Änderungen vorgenommen:

1. KG Rudmanns Ortsmitte: Festlegung von Bebauungsbestimmungen für Arrondierung BW (korrespondierend zur 314. Änderung ÖROP - Änderungspunkt 1 FWP)
2. KG Rudmanns, Feuerwehr: Erstreckung der Bebauungsbestimmungen (korrespondierend zur 314. Änderung ÖROP - Änderungspunkt 2 FWP)

Des Weiteren erfolgt die Kenntlichmachung der geänderten Widmungen sowie der Anpassungen an die aktuelle DKM bzw. vorliegende Teilungspläne und dementsprechend geringfügige Anpassungen der Straßenfluchtlinien etc. (korrespondierend zur 314. Änderung ÖROP - Punkt A).

1. KG Rudmanns, Ortsmitte: Arrondierung Bauland Wohngebiet

In der Ortsmitte von Rudmanns wird in der korrespondierenden 314. Änderung des Flächenwidmungsplanes Bauland Wohngebiet (BW) im ehemaligen Angerbereich arrondiert. Diese Arrondierung umfasst ein bereits bebautes und ein unbebautes Grundstück. Neben der Kenntlichmachung der geänderten Widmung (BW und Vö) wird für das neu gewidmete Bauland die Festlegung von Bebauungsbestimmungen notwendig.

Für das neu gewidmete Bauland sollen die Bebauungsbestimmungen entsprechend den im angrenzenden Bauland festgelegten Bestimmungen unter Berücksichtigung der Lage inmitten des Ortsgebietes bzw. im Altortgebiet festgelegt werden. Das bestehende Bauland im ehemaligen Anger weist bedingt durch die zur Zeit der Erstellung des Bebauungsplanes geltenden gesetzlichen Bestimmungen eine Sonderbebauungsweise „geschlossen erscheinende Anordnung“ (gA) auf. Darüber hinaus ist die Bauklasse I, II festgelegt.

Da die Möglichkeit zur Neufestlegung von Sonderbebauungsweisen im Raumordnungsgesetz nicht mehr besteht, ist für den Bereich eine der im § 31 Abs. 1 NÖ ROG 2014 festgelegten Bebauungsweisen heranzuziehen. Die bestehende, angrenzende Bebauung ist überwiegend in geschlossener Bebauungsweise, teils entlang der vorderen, teils entlang der hinteren Grundgrenze bebaut. Die Bebauungsstruktur wird in der Natur optisch teilweise als gekuppelt bzw. einseitig offen wirksam.

Um eine der gegebenen Bebauungsstruktur angepasste Bebauung zu gewährleisten und eine geplante Grundteilung in dem Bereich zu berücksichtigen, sollen nun für das neue Bauland eine einseitig offene Bebauungsweise (eo) und die Bauklasse I,II festgelegt werden. Die einseitig offene Bebauungsweise soll auch für das bereits bebaute Grundstück Nr. 1056/2, KG Rudmanns, anstatt der bisherigen geschlossen erscheinenden Anordnung (gA) festgelegt werden. Somit soll gewährleistet werden, dass eine künftige Bebauung südlich an den geschlossen erscheinenden Baubestand anschließt. Des Weiteren soll die derzeit am Grundstück Nr. 1056/2 festgelegte Baufluchtlinie ersatzlos gestrichen werden, um das Bauland effizient ausnutzen zu können. Die Trennlinie zwischen unterschiedlichen Bebauungsweisen soll anhand des derzeit vorliegenden Teilungsplanentwurfes (Voraussexemplar Teilungsplan siehe Anhang) erfolgen.

Durch die einseitig offene Bebauungsweise kann die bestehende Bebauungsstruktur Richtung Norden fortgesetzt werden. Ein neues Gebäude am Grundstück Nr. 1056/1, KG Rudmanns, ist damit an die südliche Grundgrenze und das dort befindliche Gebäude anzubauen. In Richtung nördlicher Grundgrenze und der dort bestehenden Freifläche ist ein Bauwuch von Bebauung freizuhalten. Beim gegenständlichen Bereich handelt es sich um einen ehemaligen Angerbereich, welcher teils als Bauland gewidmet und daher bereits zu einem Teil bebaut ist bzw. auch im Grünland bereits umgenutzt (Hausgarten/Obstgarten) wurde. Eine das Ortsbild prägende Angerfläche ist im gegenständlichen Bereich schon derzeit nicht mehr gegeben. Durch die Arrondierung des auf den Grundstücken bereits festgelegten Baulandes im Zuge der 314. Änderung des Flächenwidmungsplanes wird die Möglichkeit geschaffen, die Flächen zu bebauen. Die geplanten Festlegungen des Bebauungsplanes ermöglichen eine Fortsetzung der bestehenden Bebauungsstruktur. Im gesamten umgebenden Bereich ist die Bauklasse I, II festgelegt bzw.

gegeben. Durch die gegenständlichen Bebauungsbestimmungen ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf das Ortsbild in der Ortsmitte von Rudmanns.

Es soll,

- auf den Grundstücken Nr. 1056/1 und 1056/2, KG Rudmanns, die einseitig offene Bauweise sowie die Bauklasse I, II festgelegt und die Baufluchtlinie am Grundstück Nr. 1056/2 gestrichen werden,
- weiters die geänderte Flächenwidmung zur Herstellung der Plankonformität im Bebauungsplan kenntlich gemacht und die Straßenfluchtlinie entsprechend angepasst werden.

2. KG Rudmanns, Feuerwehr: Erstreckung der Bebauungsbestimmungen (korrespondierend zur 314. Änderung ÖROP - Änderungspunkt 2 FWP)

Im Zuge der korrespondierenden 314. Änderung des Flächenwidmungsplans wird im Bereich der Feuerwehr eine Erweiterung des Bauland Sondergebietes sowie eine Anpassung an die geänderten Grundgrenzen gemäß DKM vorgenommen.

Im Zuge der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplans ist daher die Kenntlichmachung der geänderten Flächenwidmung und Anpassung der Bestimmungen des Bebauungsplans an diese erforderlich. Es soll daher die Straßenfluchtlinie an die geänderten Widmungsgrenzen angepasst werden. Gleichzeitig ist die Erstreckung der Bebauungsbestimmungen (offene Bauweise und Bauklasse I, II) auf das geringfügig erweiterte Bauland erforderlich.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 34 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 der Änderung des Flächenwidmungsplanes anzupassen, da seine Festlegungen von der Änderung berührt werden. Zur Herstellung der Plankonformität ist entsprechend der geänderten Flächenwidmung die Kenntlichmachung der Widmung erforderlich. Durch die geänderte Widmung ist eine Anpassung der Straßenfluchtlinie erforderlich. Die Erweiterung des Baulandes macht eine Erstreckung der Bebauungsbestimmungen notwendig.

Es soll somit,

- auf dem Grundstück Nr. 247/4, KG Rudmanns, die Bebauungsbestimmungen (Bauweise offen und Bauklasse I, II) auf den neuen Baulandbereich erstreckt werden und die geänderte Flächenwidmung auf Basis der aktuellen Grundgrenzen kenntlich gemacht werden.

Somit beantragt der Stadtrat, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge die 105. Änderung des geltenden Bebauungsplanes gemäß dem Planentwurf GZ: G20116/B105 genehmigen und nachstehende

VERORDNUNG

beschließen:

§ 1 Bebauungsplan

Auf Grund des § 33 und § 34 Abs. 1 und 2 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, wird hiermit der Bebauungsplan für die KG Rudmanns dahingehend abgeändert (105. Änderung), dass an Stelle der in der zugehörigen Plandarstellung des Bebauungsplans kreuzweise rot durchgestrichenen Signaturen und Umrandungen, welche hiermit außer Kraft gesetzt werden, die durch rote Signaturen und Umrandungen dargestellten neuen Bebauungsbestimmungen bzw. Kenntlichmachungen treten.

§ 2 Allgemeine Einsichtnahme

Die in § 1 angeführte und von der Büro Dr. Paula, Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH unter Zl. G20116/B105 verfasste Plandarstellung, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 3 Schlussbestimmung

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

Einstimmig genehmigt.

9. KG Hörmanns, Zustimmung zum Verkauf der Grundstücke Nr. 39/2, 40/1 und 40/2 (Zl. 031-2)

Die Grundstücke Nr. 39/2, 40/1 und 40/2, EZ 15, KG Hörmanns, stehen im Eigentum von Frau Eveline Adolf, Neubaustraße 15/1, 3910 Zwettl.

Über die genannten Grundstücke wurde aus Anlass der Umwidmung in Bauland-Agrargebiet (BA) am 4. Juli 2016 ein Baulandsicherungsvertrag gemäß § 17 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 zwischen Frau Adolf und der Stadtgemeinde Zwettl abgeschlossen.

Nach diesem Vertrag verpflichtet sich die Eigentümerin, unmittelbar nach Rechtskraft der Baulandwidmung aus dem im Bauland gelegenen Teil der gegenständlichen Grundstücke mehrere (mindestens drei) Bauplätze zu schaffen. Diese neugeschaffenen Bauplätze sind innerhalb von fünf Jahren nach der Rechtskraft der Baulandwidmung einer baulichen Nutzung im Sinne der festgelegten Widmung zuzuführen, das heißt es ist mit dem Bau eines konsensmäßigen Hauptgebäudes zu beginnen. Den Käufern des jeweiligen Bauplatzes ist diese Bauverpflichtung in verbindlicher Form durch Aufnahme in den Kaufvertrag zu übertragen.

Des Weiteren räumt die Eigentümerin der Stadtgemeinde Zwettl für die zu schaffenden Grundstücke ein Vorkaufsrecht im Sinne des § 1072 ABGB ein, welches auch im Grundbuch einzutragen ist. Das Vorkaufsrecht ist als wesentlicher Bestandteil in Kaufverträge aufzunehmen, sodass auch im Falle der Weiterveräußerung der (neugeschaffenen) Bauplätze die jeweiligen Käufer zur Einräumung des Vorkaufsrechts im Grundbuch verpflichtet sind. Vor jeder beabsichtigten Veräußerung ist die Gemeinde zu informieren. Eine Ausfertigung der Kaufverträge ist vor der Unterzeichnung durch den (die) Käufer der Gemeinde zum Zweck der Überprüfung der Einhaltung der Bestimmungen dieses Vertrages vorzulegen. Die Eigentümerin oder die Käufer haben unmittelbar nach Ablauf der fünfjährigen Bebauungsfrist noch unbebaute Bauplätze der Stadtgemeinde Zwettl zum Verkehrswert anzubieten. Der Inhalt dieses Vertrages ist verbindlich auch auf etwaige Rechtsnachfolger als Eigentümer der genannten Grundstücke zu übertragen. Der gegenständliche Baulandsicherungsvertrag wurde vom Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl in seiner Sitzung am 28. Juni 2016, TOP 7, genehmigt.

Nunmehr stellen Mag. Lukas Karnberger, Dr. Agnes Karnberger und Mag. Barbara Karnberger, BSc, unter Mitunterfertigung der Grundeigentümerin Eveline Adolf mit Schreiben vom 1. Juli 2020 ein Ansuchen um Zustimmung der Stadtgemeinde Zwettl zum Erwerb von allen drei genannten Grundstücken durch Mag. Lukas und Dr. Agnes Karnberger.

Zur Begründung wird ausgeführt, Familie Karnberger, welche gerade ihr zweites Kind erwarte, plane gemeinsam mit der Großmutter des Kindes, Mag. Barbara Karnberger, BSc, einen Umzug von Wien ins Waldviertel, wobei ihnen die Gegend rund um Zwettl als besonders geeignet erscheint.

Mag. Lukas Karnberger ist Tierarzt und als Kontrollorgan im Auftrag der AMA Marketing im Bereich Nutztierhaltung tätig. Dr. Barbara Karnberger ist Ärztin und absolviert derzeit ihre Ausbildung zur Allgemeinmedizinerin, wobei sie plant, künftig in das Fach Kinder- und Jugendheilkunde zu wechseln. Mag. Barbara Karnberger, BSc, ist Vertragsbedienstete im Bundesministerium für Inneres.

Sie hätten in Hörmanns das ideale Grundstück für die Verwirklichung ihrer Pläne gefunden. Sie würden die Errichtung eines Mehrgenerationenwohnhauses mit zwei getrennten Wohneinheiten in ökologischer und dem Ortsbild entsprechender Bauweise planen. Zudem sei eine kleine

Nutztierhaltung für den Eigenbedarf, bestehend aus einigen Schafen und Hühnern, beabsichtigt. Schließlich solle auch ein naturnaher Garten, von dem ein Teil mit Obstbäumen bepflanzt und zum Gemüseanbau verwendet würde, angelegt werden. Der Einzug solle in ca. vier Jahren erfolgen.

Für die Umsetzung dieser Pläne sei aber der Erwerb aller drei Grundstücke (Gst. Nr. 39/2, 40/1 und 40/2) im Gesamtausmaß von 5.150 m² erforderlich. Die Stadtgemeinde Zwettl wird daher ersucht, auf das Teilungsgebot sowie auf das Vorkaufsrecht zu verzichten, um alle drei Grundstücke erwerben zu können.

Laut der Eigentümerin der genannten Grundstücke hätte außer der Familie Karnberger niemand ernsthaftes Interesse an diesen bekundet.

Am 24. August 2020 fand dazu eine Besprechung mit der Familie Karnberger statt, in der die Sachlage und die Pläne der Familie nochmals erläutert wurden.

Das Ansuchen wurde geprüft und dazu Folgendes festgestellt:

Eine Zustimmung seitens der Stadtgemeinde Zwettl würde einer jungen Familie dazu verhelfen, ihren Lebensmittelpunkt von Wien nach Zwettl zu verlegen. Dies bringt für die Stadtgemeinde Zwettl nicht nur einen Einwohnerzuwachs in einer eher ländlich geprägten Katastralgemeinde, sondern ergibt sich aufgrund der beruflichen Qualifikation der Familie Karnberger eventuell auch einmal die Möglichkeit, dass diese ihre jeweiligen Berufe in der Stadtgemeinde Zwettl ausüben und damit zu einer weiteren ärztlichen bzw. tierärztlichen Versorgung in der Gemeinde beitragen könnten.

Die Eigentümerin der gegenständlichen Grundstücke ist mit dem Verkauf aller drei Grundstücke an die Familie Karnberger ausdrücklich einverstanden und hat sogar das Ansuchen an die Stadtgemeinde Zwettl mitunterfertigt. Nach Aussage der Eigentümerin gibt es für diese Grundstücke außer der Familie Karnberger aktuell keine anderen Interessenten.

Schließlich wurden in der KG Hörmanns in den letzten Jahren nur wenige Grundstücke neu bebaut und sind außerdem noch ausreichend Baulandreserven verfügbar, sodass die genannten Grundstücke nicht unbedingt für die weitere Erschließung benötigt werden.

Um eine optimale Ausnutzung des vorhandenen Baulandes zu erreichen und die Kosten für die Erschließung des gegenständlichen Baulandbereiches weitestgehend abzudecken, soll allerdings die Zustimmung der Stadtgemeinde Zwettl an die Bedingung geknüpft werden, dass die drei Baugrundstücke zu einem Grundstück zusammengelegt und das gesamte Grundstück zum Bauplatz erklärt wird, was in weiterer Folge auch zur Vorschreibung einer höheren Aufschließungsabgabe führt. Ebenso soll die tatsächliche Bebauung des Grundstücks über ein Vorkaufsrecht zugunsten der Stadtgemeinde Zwettl abgesichert werden.

Daher beantragt der Stadtrat, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl möge abweichend vom Teilungsgebot des bestehenden Baulandsicherungsvertrages den Verkauf der drei Grundstücke Nr. 39/2, 40/1 und 40/2, EZ 15, KG Hörmanns, durch Eveline Adolf an Mag. Lukas Karnberger und Dr. Agnes Karnberger und somit den Erwerb dieser Grundstücke durch die genannten Personen zu folgenden Bedingungen genehmigen:

- Es ist ein Kaufvertrag zwischen Frau Eveline Adolf sowie Mag. Lukas Karnberger und Dr. Agnes Karnberger über die genannten Grundstücke abzuschließen, welchem die Stadtgemeinde Zwettl-NÖ beitrifft.
- Mag. Lukas Karnberger und Dr. Agnes Karnberger haben die drei genannten Grundstücke innerhalb von zwölf Monaten ab Vertragsunterfertigung zu einem Grundstück zu vereinigen und ist für das gesamte neu geschaffene Grundstück ein Antrag auf Bauplatzerklärung zu stellen. Zu diesem Zweck ist von den Käufern eine Vermessung in Auftrag zu geben, da gleichzeitig auch eine Grundabtretung in das öffentliche Gut zu erfolgen hat.
- Der neu geschaffene Bauplatz ist bis spätestens 31. Dezember 2023 einer baulichen Nutzung im Sinne der festgelegten Widmung zuzuführen, das heißt es ist mit dem Bau eines

konsensmäßigen Hauptgebäudes zu beginnen und ist das Bauvorhaben binnen weiteren fünf Jahren, sohin bis spätestens 31. Dezember 2028, fertigzustellen.

- Die Käufer dürfen vor Erfüllung der Verpflichtungen laut den beiden vorstehenden Absätzen den Kaufgegenstand nicht ohne Zustimmung der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ veräußern.
- Für den Fall, dass diese Verpflichtungen durch die Käufer nicht fristgemäß eingehalten werden, ist der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ ein grundbücherlich einzuverleibendes Wiederkaufsrecht einzuräumen.
- Der Gemeinde ist ein grundbücherlich einzuverleibendes Vorkaufsrecht einzuräumen.
- Sowohl Vor- als auch Wiederkaufsrecht enden mit der ordnungsgemäßen Fertigstellung eines Wohngebäudes.
- Alle mit dem Kauf und der grundbücherlichen Durchführung verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben, welcher Art auch immer, haben die Käufer zu tragen.

Der Antrag wird bei vier Gegenstimmen (Grüne) mehrheitlich genehmigt.

10. Freiwillige Feuerwehr Moidrams, Übernahme der Gesamtkosten für den Ankauf von zwei Schwimmsaugern (Zl. 163-2)

Durch den Abbruch der Wehranlage am Kamp im Bereich der Katastralgemeinde Syrafeld ist der Wasserstand oftmals zu niedrig, um mit herkömmlichen Ansaugvorrichtungen der Feuerwehren (Tragkraftspritze) die Löschwasserversorgung zu gewährleisten.

Um auch bei geringem Wasserstand (< 20 cm) die Löschwasserversorgung sicherzustellen, plant die Freiwillige Feuerwehr Moidrams den Ankauf von zwei Schwimmsaugern. Dazu liegt ein Angebot der Firma Christian Mayerhofer aus Moidrams in der Höhe von € 1.164,00 vor.

Mit Schreiben vom 30. September 2020 ersuchte die Freiwillige Feuerwehr Moidrams um Übernahme der Gesamtkosten.

Daher beantragt der Stadtrat, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge beschließen, der Freiwilligen Feuerwehr Moidrams die Kosten für die Anschaffung von zwei Schwimmsaugern in der Höhe von € 1.164,00 zu erstatten.

Einstimmig genehmigt.

11. Förderung des NÖ Zivilschutzverbandes für 2020 (Zl. 180)

Mit Schreiben vom 19. Oktober 2020 ersucht der NÖ Zivilschutzverband wiederum um Unterstützung mittels eines Förderungsbeitrages in der Höhe von € 0,18 pro Einwohner (Bevölkerungszahl für das Finanzjahr 2020 gemäß § 9 Abs. 9 FAG 2008 = 10.903).

Daher beantragt der Stadtrat, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge dem NÖ Zivilschutzverband für das Jahr 2020 eine Förderung in der Höhe von € 0,18 pro Einwohner, das sind € 1.959,30, gewähren.

Einstimmig genehmigt.

12. Grundsatzbeschluss zur Einhebung von Kostenbeiträgen für Kindergartenkinder aus anderen Gemeinden (Zl. 240-0)

Gemäß § 18 Abs. 2 NÖ Kindergartengesetz 2006 ist Aufnahmevoraussetzung in einen öffentlichen Kindergarten, dass das Kind und mindestens ein Erziehungsberechtigter den Hauptwohnsitz in der Gemeinde haben.

Gemäß § 25 Abs. 5 NÖ Kindergartengesetz 2006 darf der Kindergartenerhalter die Aufnahme von Kindern, wenn sie die Voraussetzungen des § 18 Abs. 2 nicht erfüllen, von einer Verpflichtungserklärung der Hauptwohnsitzgemeinde des Kindes oder Dritter, z.B. Eltern (Erziehungsberechtigte) abhängig machen, für den Besuch des Kindergartens einen Beitrag zu leisten.

Der Kindergartenbeitrag darf aus den anteilmäßig auf ein Kind entfallenden Kosten des laufenden Sachaufwandes, Bauaufwandes und des Personalaufwandes abzüglich der Kostenbeiträge der Eltern (Erziehungsberechtigten) gemäß Abs. 2 bestehen. Berechnungsgrundlage ist die Anzahl der zu Beginn des Kindergartenjahres aufgenommenen Kinder.

Eine Verpflichtung Dritter z.B. Eltern (Erziehungsberechtigte) gemäß § 25 Abs. 5 zur Leistung eines Beitrages für den Kindergartenbesuch darf für jene Kinder gemäß § 19a Abs. 1 (verpflichtendes Kindergartenjahr) nicht erfolgen (§ 18 Abs. 3 NÖ Kindergartengesetz 2006). Auch in diesen Fällen kann aber die Aufnahme in den Kindergarten von einer Verpflichtungserklärung der Hauptwohnsitzgemeinde abhängig gemacht werden.

Die Betreiber von Tagesbetreuungseinrichtungen erhalten bei Vorliegen eines Bedarfes im Sinne des § 6 NÖ Kinderbetreuungsgesetz 1996 nach den jeweils geltenden Richtlinien (Trägerförderung für NÖ Tagesbetreuungseinrichtungen) zum Personalaufwand Förderungsmittel zu gleichen Teilen vom Land und von der jeweiligen Standortgemeinde.

Gemäß Punkt 2.2 der Richtlinie ist es den Standortgemeinden freigestellt, mit umliegenden Gemeinden eine Kooperationsvereinbarung bezüglich der Kosten zu treffen, um von den Hauptwohnsitzgemeinden der betreuten Kinder anteilige Zuschüsse einheben zu können. Sollte (wie dies in der Stadtgemeinde Zwettl der Fall ist) keine Kooperationsvereinbarung bestehen, ist der Rechtsträger (sofern es sich nicht um eine Gemeinde handelt) verpflichtet, vor Aufnahme eines Kindes eine Förderzusage der Hauptwohnsitzgemeinde einzuholen.

Um eine Gleichbehandlung von Kindergärten und Kinderbetreuungseinrichtungen in der Stadtgemeinde Zwettl zu erreichen, beantragt der Stadtrat, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ wolle grundsätzlich beschließen, dass eine Aufnahme von Kindern in den Kindergarten, welche die Voraussetzungen des § 18 Abs. 2 NÖ Kindergartengesetz 2006 nicht erfüllen, nur erfolgt, wenn

- für jene Kinder gemäß § 19a Abs. 1 (verpflichtendes Kindergartenjahr) eine Verpflichtungserklärung der Hauptwohnsitzgemeinde,
 - in allen übrigen Fällen eine Verpflichtungserklärung Dritter (Eltern, Erziehungsberechtigte) oder der Hauptwohnsitzgemeinde
- zur Leistung eines Kostenbeitrages im Sinne des § 25 Abs. 5 NÖ Kindergartengesetz 2006 vorliegt.

Des Weiteren beantragt der Stadtrat, der Gemeinderat möge den Stadtrat ermächtigen, über begründetes Ansuchen in besonders gelagerten Fällen Ausnahmen von dieser Verpflichtung zur Beibringung einer Verpflichtungserklärung zu gewähren.

Einstimmig genehmigt.

13. Volksschulen; Adaptierung der Elternbeiträge für die schulische Tagesbetreuung bzw. die schulische Ferienbetreuung (Zl. 240-9)

a.) Beiträge der schulischen Nachmittagsbetreuung:

In den Volksschulen Zwettl und Friedersbach findet bereits seit einigen Jahren eine schulische Nachmittagsbetreuung statt. Diese wird durch Freizeitpädagoginnen der NÖ Familienland GmbH geleitet. Zur Führung einer Schülergruppe ist pädagogisch ausgebildetes Personal notwendig, welches für die Konzepterstellung und Durchführung der gesamten Nachmittagsbetreuung verantwortlich ist. Die Personalkosten dafür trägt die Stadtgemeinde Zwettl-NÖ. Ein geringer

monatlich pauschalierter Betreuungsbeitrag wird den Eltern in regelmäßigen Abständen vorgeschrieben.

Bislang orientierten sich die Elternbeiträge an der damaligen Empfehlung des Landes NÖ. Die Beiträge wurden zuletzt in der Gemeinderatssitzung am 17. Dezember 2013 beschlossen und sind bis dato gültig.

Die Tarife sollen nun geringfügig angepasst werden und zusätzlich ein Tarif für die Betreuung an einem Tag festgelegt werden wie folgt:

Monatspauschale:

5 Tage pro Woche:	€ 90,00 (bisher € 88,00)
4 Tage pro Woche:	€ 72,00 (bisher € 70,00)
3 Tage pro Woche:	€ 54,00 (bisher € 52,00)
2 Tage pro Woche:	€ 36,00 (bisher € 34,00)
1 Tag pro Woche:	€ 25,00 (bisher € 34,00)

b.) Beiträge für die schulische Ferienbetreuung:

Die schulische Sommerferienbetreuung wird – je nach Bedarf – derzeit an den Standorten Zwettl und Friedersbach angeboten. Die Herbstferienbetreuung wird seit 2020 in der Volksschule Zwettl abgedeckt, an dieser Betreuung können alle Volksschulkinder im Bereich der Stadtgemeinde Zwettl teilnehmen. Dieses Angebot soll es auch zukünftig geben. Die Betreuung wird ebenso wie die schulische Tagesbetreuung durch Freizeitpädagoginnen der NÖ Familienland GmbH geleitet.

Bislang wurde eine Wochenpauschale von € 30,00 für die Ferienbetreuung verrechnet, unabhängig vom Betreuungsstundenausmaß des Kindes.

Die Tarife sollen nun angepasst werden, indem die bisherige Wochenpauschale durch eine Tagesstaffelung wie folgt ersetzt werden soll:

5 Tage pro Woche:	€ 50,00
4 Tage pro Woche:	€ 45,00
3 Tage pro Woche:	€ 40,00
2 Tage pro Woche:	€ 30,00
1 Tag pro Woche:	€ 25,00

Die verbindliche Anmeldung für die Sommerferienbetreuung erfolgt bis spätestens 15. März, um die Termine und die Organisation mit dem NÖ Familienland einhalten zu können. Die Anmeldung etwaiger weiterer Ferienbetreuungen (Herbst/Weihnachten/Semester/Ostern) erfolgt entsprechend zeitig, um das Personal einteilen zu können.

Weitere anfallende Kosten

Der Freizeitpädagogin obliegt die Organisation vor Ort und die Erstellung eines Programmes in Zusammenarbeit mit der Schulleiterin und in Absprache mit der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ. Für diverse Verbrauchs- und Materialkosten (Bastelmaterial, Lebensmittel, Verbrauchsgüter, etc.) kommt die Stadtgemeinde Zwettl-NÖ auf. Jegliche Eintritte (für Kino, Museen, Bad, Eislaufplatz, Buskosten bei Ausflügen, oder dergleichen) werden von den Eltern bezahlt und durch die Freizeitpädagoginnen einkassiert.

Der Stadtrat beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge die Neufestsetzung der Elternbeiträge ab dem Schuljahr 2021/2022 in der zuvor angeführten Höhe genehmigen.

Einstimmig genehmigt.

14. Vergabe von Subventionen an Sportvereine und Organisationen für das Jahr 2020 **(Zl. 260-1)**

Folgende Subventionen sollen an nachstehende Sportvereine und Organisationen für das Jahr 2020 vergeben werden:

Union Surfclub Fürnkranzmühle	€ 200,00
Gymnastik Zwettl	€ 500,00
Shotokan Karate Sportunion Zwettl	€ 2.000,00
Waldviertler Bogenzentrum	€ 1.500,00
UTC Zwettl	€ 2.000,00
Union Sportclub Oberstrahlbach	€ 470,00
ESV Zwettl	€ 1.000,00
Turn- und Sportunion Jagenbach	€ 800,00
SC Zwickl Zwettl	€ 370,00
RC Raiba Kosmopiloten	€ 1.000,00
Union Tennisclub Rudmanns-Stift Zwettl	€ 475,00
Sportunion Rudmanns-Stift Zwettl/Fußball	€ 475,00
USC Friedersbach	€ 1.000,00
Union Tennisclub Marbach am Walde	€ 1.250,00
Schachklub Zwettl	€ 2.000,00
Sport- und Jagdschützenverein Zwettl	€ 790,00
MSC Friedersbach	€ 370,00
Reitverein Union Schloss Rosenau	€ 370,00
Fremdenverkehrs u. Sportverein Schloss Rosenau	€ 200,00
1. Zwettler Baseballverein	€ 370,00
Union Tischtennisclub Zwettl	€ 370,00
USC Großglobnitz	€ 370,00
Hundesportverein Waldviertel Mitte	€ 500,00
Sportunion Zwettl Volleyball	€ 2.400,00
EHC Zwettler Hurricanes	€ 500,00
Waldviertler Darts Club Zwettl	€ 200,00
Modellflugclub Zwettl (MFC-Zwettl)	€ 370,00
Gesamtsumme:	€ 21.850,00

Der Stadtrat beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge die angeführten Subventionen genehmigen.

Über Vorschlag von Gemeinderätin LAbg. Mag. Silvia Moser, MSc (Grüne) wird über die Vergabe der Subvention an den MSC Friedersbach separat abgestimmt.

Die Vergabe der Subvention an den MSC Friedersbach wird bei drei Gegenstimmen (StR. Ing. Ewald Gärber, Grüne, GR Christine Herndler, Grüne, GR LAbg. Mag. Silvia Moser, MSc, Grüne) mehrheitlich genehmigt.

Die Vergabe aller übrigen Subventionen wird einstimmig genehmigt.

15. Oldtimerfreunde Friedersbach; Startsubvention (Zl. 260-1)

Mit Schreiben vom 11. März 2020 ersucht der im Mai 2016 mit Sitz in Friedersbach gegründete Verein „Oldtimerfreunde Friedersbach“, ZVR-Zahl 077586004, die Stadtgemeinde Zwettl-NÖ um eine Startsubvention. Ziel des Vereines ist es, nicht nur an diversen Treffen teilzunehmen, sondern auch selbst solche Treffen zu veranstalten. Die weiteste Reise führte den Verein im vergangenen Jahr nach Kitzbühel in Tirol. Im Jahr 2016 wurde bereits erstmals in Friedersbach eine derartige Veranstaltung durchgeführt. Bei diesem Umzug konnten 40 Feuerwehr-Oldtimer aus ganz Österreich begrüßt werden. Aufgrund der fallweise doch sehr weiten Anreise haben die Teilnehmer in der Region übernachtigt.

Da diese Veranstaltung mit zirka 600 Zuschauern sehr gut besucht war und die Nachfrage für die neuerliche Austragung eines derartigen Treffens sehr groß ist, beabsichtigt der Verein auch in den weiteren Jahren, einen solchen Umzug zu veranstalten. Der Teilnehmerkreis soll sich nicht mehr nur auf Feuerwehr-Oldtimer beschränken, sondern es sollen auch andere Besitzer von Oldtimern aus der Region die Möglichkeit haben, ihre Fahrzeuge zu präsentieren.

Da der finanzielle Aufwand einer solchen überregionalen Veranstaltung einen erheblichen finanziellen Aufwand darstellt, ersucht der Verein „Oldtimerfreunde Friedersbach“ um eine Startsubvention.

Der Stadtrat beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge dem Verein „Oldtimerfreunde Friedersbach“ eine Startsubvention in der Höhe von € 370,00 gewähren.

Der Antrag wird bei drei Gegenstimmen (StR. Ing. Ewald Gärber, Grüne, GR Christine Herndler, Grüne, GR LABg. Mag. Silvia Moser, MSc, Grüne) mehrheitlich genehmigt.

16. Vergabe von Subventionen an Vereine und Organisationen für das Jahr 2020 (Zl. 369-1)

Es wird ersucht, an nachstehende Vereine und Organisationen folgende Subventionen für das Jahr 2020 zu vergeben:

C.M. Ziehrer	€ 2.500,00
Alpenverein	€ 500,00
Bildungshaus Stift Zwettl	€ 2.000,00
Theatergruppe Zwettl	€ 2.500,00
Jeunesse Zwettl	€ 4.000,00
Pfadfindergruppe Stift Zwettl	€ 400,00
Blaugelbe Zwettl	€ 4.900,00
Imkerverein OG Zwettl	€ 200,00
Zwettler Singkreis	€ 200,00
Filmclub Zwettl	€ 500,00
Museums-Lokalbahnverein Zwettl	€ 2.600,00
Musikverein Marbach/Walde	€ 400,00
Waldviertel Akademie	€ 700,00
Verein Stein Kunst und Co	€ 400,00
Kulturverein Strahlbach	€ 300,00
Zwettler Kleingärtner	€ 100,00
Verein Multikultikreativ	€ 300,00

Junger Kultur- und Theaterverein Gr.Globnitz	€ 300,00
Dorfgemeinschaft Unterrosenauerwald	€ 200,00
Vogel und Kleintierzuchtverein Zwettl und Umgebung, N 15	€ 100,00
TVB TheaterVerrückteBühne	€ 200,00
Verein KULTURZWICKL	€ 4.000,00
Verein Jagdmusik Waldviertel	€ 100,00
Gesamtsumme	€ 27.400,00

Der Stadtrat beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge die angeführten Subventionen genehmigen.

Einstimmig genehmigt.

17. Kulturverein „Museums–Lokalbahn Verein Zwettl“; Ansuchen um Unterstützung (Zl. 369-1)

Der Museums–Lokalbahn Verein Zwettl ersucht mit Schreiben vom 17. April 2020 um größtmögliche Unterstützung, um das Angebot von Sonderfahrten und den Besuch im Museum auch nach der Krise den Gästen der Stadt Zwettl und ebenso der regionalen Bevölkerung wieder zur Verfügung stellen zu können.

Zu den wichtigsten Finanzierungsquellen des Vereins hätten im ersten Halbjahr 2020 unter anderem die beliebten Osterzüge sowie diverse Sonderfahrten für Reiseveranstalter, für die Rad-Opening Thayarunde und für das Braustadtfest gezahlt. Durch diese Absagen entgehen dem Verein Einnahmen von rund € 10.000,00.

Der Museum-Lokalbahn Verein Zwettl sieht sich als lebendiges Museum, in dem technisches Kulturgut nicht nur bewahrt, kalt und bewegungslos zur Schau gestellt, sondern wieder zum Leben erweckt wird.

Jährliche Sicherheitskontrollen und Kesseluntersuchungen bei der Lok sowie sogenannte Revisionen bei den Waggons in einem Intervall von acht Jahren werden im Eisenbahngesetz vorgeschrieben. Im Zuge einer Revision der Betriebsgarnitur zu Beginn dieses Jahres mussten neue Radsätze erworben werden. Die Kosten von € 11.666,45 wurden bereits bezahlt.

Die Budgetplanung für 2020 ist somit hinfällig. Durch die zusätzlichen Kosten der neuen Radsätze und dem Totalausfall der Sonderzüge beträgt die Differenz minus € 21.000,00. Am 30. Juni 2020 war zudem eine Kreditrückzahlung in der Höhe von € 5.000,00 fällig.

Aus diesen Gründen ersucht der Museums-Lokalbahn Verein eindringlich um größtmögliche Unterstützung.

Der Stadtrat beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge beschließen, dem „Museums-Lokalbahn Verein Zwettl“ eine Subvention in der Höhe von € 6.000,00 zu gewähren.

Einstimmig genehmigt

18. Vergabe von Subventionen für 2020 an
a) Seniorenbund und Pensionistenverbände
b) Kriegsofper- und Behindertenverband
c) Soziale und karitative Vereine (Zl. 424-2,4,5,7)

Von den nachstehenden Vereinen bzw. Verbänden wurde um Gewährung einer Subvention angesucht.

Der Stadtrat beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge folgende Subventionen gewähren:

<u>a) Seniorenbund und Pensionistenverbände:</u>		
NÖ Seniorenbund, Stadtgruppe Zwettl	(107 Mitglieder)	€ 240,00
NÖ Seniorenbund, Ortsgruppe Friedersbach	(100 Mitglieder)	€ 240,00
NÖ Seniorenbund, Ortsgruppe Oberstrahlbach	(115 Mitglieder)	€ 240,00
NÖ Seniorenbund, Ortsgruppe Großglobnitz	(79 Mitglieder)	€ 160,00
NÖ Seniorenbund, Ortsgruppe Jagenbach	(56 Mitglieder)	€ 160,00
NÖ Seniorenbund, Ortsgruppe Rudmanns	(112 Mitglieder)	€ 240,00
NÖ Seniorenbund, Ortsgruppe Zwettl-Land	(139 Mitglieder)	€ 240,00
Pensionistenverband, Ortsgruppe Zwettl-Umgebung	(190 Mitglieder)	€ 240,00
Pensionistenverband, Ortsgruppe Rosenau Schloß	(41 Mitglieder)	€ 83,00
		<u>€ 1.843,00</u>

<u>b) Kriegsofper- und Behindertenverband Zwettl:</u>	(471 Mitglieder)	<u>€ 402,00</u>
---	------------------	-----------------

<u>c) Soziale und karitative Vereine:</u>	
MS-Club Zwettl	€ 200,00
Hospizbewegung Zwettl	€ 500,00
Kneipp Aktiv-Club Zwettl	€ 200,00
Rat und Hilfe, Beratungszentrum Zwettl	€ 200,00
TUTGUT - Förderverein für schwerkranke Kinder im NÖ Waldviertel	€ 200,00
Stimmen für Afrika	€ 200,00
Gesellschaft für ganzheitliche Förderung und Therapie NÖ GmbH	€ 300,00
Frauenberatung Zwettl	€ 300,00
Weltladen Zwettl	€ 200,00
Osteoporose – Selbsthilfegruppe Zwettl	€ 200,00
	<u>€ 2.500,00</u>

Einstimmig genehmigt.

19. Gesellschaft für ganzheitliche Förderung und Therapie Niederösterreich GmbH, Ansuchen um neuerliche Subvention für das Projekt „Wohnen in Zwettl“ (Zl. 424-7)

Die Gesellschaft für ganzheitliche Förderung und Therapie Niederösterreich GmbH betreibt seit Juli 2010 in Zwettl, Schulgasse 19, das Wohnprojekt GFGF „Wohnen in Zwettl“ – eine betreute Wohnmöglichkeit für cerebral bewegungsbeeinträchtigte und mehrfach behinderte Erwachsene. Ziel

ist es, eine adäquate Wohnmöglichkeit für oben genannte Zielgruppe anzubieten. Derzeit werden 19 KlientInnen betreut.

Nun ersucht die Gesellschaft mit Schreiben vom 13. Februar 2020 für das Jahr 2020 um einen Beitrag von € 2,00 pro Einwohner zur Förderung des Projektes.

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ hat die Gesellschaft für ganzheitliche Förderung und Therapie Niederösterreich GmbH seit ihrem Bestehen mit folgenden Beträgen finanziell unterstützt:

Jahr	Subventions-Summe
2009	€ 22.876,00
2010	€ 11.437,00
2011	€ 11.336,00
2012	€ 11.282,00
2013	€ 11.267,00
2014	€ 11.156,00
2015	€ 11.118,00
2017	€ 2.000,00
2018	€ 2.000,00
2019	€ 5.457,50

Der Stadtrat beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge dem aktuellen Subventionsansuchen der Gesellschaft für ganzheitliche Förderung und Therapie Niederösterreich GmbH teilweise stattgeben und diese Gesellschaft im Jahr 2020 mit einer Subvention in der Höhe von € 2.000,00 unterstützen.

Einstimmig genehmigt.

20. Weihnachtsaktion für Bedürftige im Gemeindegebiet (Zl. 429-2)

Der Stadtrat beantragt, im heurigen Jahr wieder eine Weihnachtsaktion für Bedürftige im Gemeindegebiet durchzuführen, wobei diese einmalig einen Betrag in der Höhe von € 100,00 pro Person erhalten sollen. Der Personenkreis soll so wie bisher nach Absprache mit den Ortsvorstehern ermittelt werden. In der Stadt Zwettl soll ebenfalls der bisherige, wieder neu überarbeitete Personenkreis beteiligt werden.

Darüber hinaus soll der Bürgermeister ermächtigt werden, in Einzelfällen bei Bekanntwerden von weiteren bedürftigen Personen, auch diese mit der Weihnachtsaktion zu beteiligen.

Im Vorjahr wurde ein Gesamtbetrag von € 3.800,00 ausbezahlt. Eine Liste der beteiligten Personen erging an die Gemeinderatsklubs.

Einstimmig genehmigt.

21. Richtlinien für die Gewährung von Umweltförderungen 2021-2022 (Zl. 529-7)

Auf der Grundlage der vom Gemeinderat zuletzt am 15. Dezember 2015, 12. Dezember 2017 und 22. Oktober 2019 gefassten Beschlüsse und der diesbezüglichen Richtlinien gewährt die Stadtgemeinde Zwettl derzeit einmalige nicht rückzahlbare Förderungen für die Anschaffung von Photovoltaikanlagen, Biomasse-Heizungsanlagen (Holz-Saugzugkessel mit Pufferspeicher, Holz-Hackschnitzelheizungsanlagen, Holz-Pelletsheizungsanlagen, Holz-Pelletseinzelöfen), für die nachträgliche Wärmedämmung, für die Anschaffung von Elektrofahrrädern und –mopeds, für den Tausch von Heizungspumpen und die Neuerrichtung von Regenwasserauffangbehältern. Die Gültigkeit dieser Förderungsrichtlinien ist mit 31. Dezember 2020 begrenzt.

Da die Gültigkeit der Förderungsrichtlinien zum 31. Dezember 2020 endet, erfolgte eine Evaluierung der Umweltförderungen.

Nach Maßgabe der vorhandenen und jeweils budgetierten Mittel sollen künftig folgende Umweltförderungen gewährt werden:

a) Förderung für Photovoltaikanlagen von mind. € 150,00 bis max. € 470,00. Bei der Mindestgröße der PV-Anlage mit 1 kWp beträgt die Förderung € 150,00. Dieser Betrag wird pro zusätzlichem kWp bis max. 5 kWp um jeweils € 80,00 erhöht. Bei 3 kWp beträgt dadurch die Förderung € 310,00, bei 5 kWp beträgt die Förderung die Maximalsumme von € 470,00.

Eine erneute Förderung für eine PV-Anlage im selben Haushalt ist nach 20 Jahren möglich. Gefördert werden Anlagen mit einer Spitzenleistung von 1 kWp bis 5 kWp.

b) Förderung von thermischen Solaranlagen zur Warmwasserbereitung mit maximal 15 % der Investitionskosten, max. € 450,00 je Liegenschaft, Mindestkollektorfläche 4 Quadratmeter, Ausnahme: Wenn eine thermische Solaranlage ausschließlich zur Schwimmbaderwärmung dient, wird diese Anlage nicht gefördert.

c) Förderung von thermischen Solaranlagen zur Warmwasserbereitung und Zusatzheizung mit maximal 15 % der Investitionskosten, max. € 700,00 je Liegenschaft. Mindestgröße 12 m² Kollektorfläche.

d) Förderung von Biomasseheizungsanlagen (Holz-Saugzugkessel mit Pufferspeicher, Holz-Hackschnitzelheizungsanlagen, Holz-Pelletsheizungsanlagen sowie Holz-Pelletseinzelöfen inkl. Steuerung und Hocheffizienzpumpen mit 3 % der Anschaffungskosten (ohne Installation), höchstens jedoch € 500,00 je Wohngebäude.

Die Förderung für die Erneuerung eines Heizungskessels ist nach mindestens 15 Jahren möglich.

e) Förderung des Ankaufs von Elektrofahrrädern und Elektromopeds mit 5 % der Anschaffungskosten höchstens jedoch € 100,00 je Haushalt.

Die Förderung für den Ankauf von Elektrofahrrädern und Elektromopeds wird mit 31. Dezember 2021 befristet.

f) Wärmetechnische Sanierung einzelner Bauteile von Wohngebäuden mit jeweils 15 % der Anschaffungskosten des Dämmmaterials:

Nachträgliche Wärmedämmung der obersten Geschoßdecke bis zu € 250,00
(erforderlicher U-Wert: < 0,20)

Nachträgliche Wärmedämmung der Kellerdecke bzw. des erdberührten Fußbodens bis zu € 250,00
(erforderlicher U-Wert < 0,35)

Nachträgliche Dämmung der Außenwände bis zu € 400,00
(erforderlicher U-Wert: < 0,25)

g) Regenwassersammeltanks mit einem Mindestvolumen von 2.500 Litern, die einen ganzjährigen Beitrag zur Einsparung von Trinkwasser leisten, indem das gewonnene Brauchwasser auch in die Hauswasserversorgung einbezogen wird. Maximal 20 % der Investitionskosten (Behälter-, Filter- und Pumpenkosten) bis max. € 400,00.

Dient eine Regenwassersammelanlage ausschließlich der Gartenbewässerung, beträgt die maximale Förderhöhe € 250,00 (Mindestvolumen 2.500 l, max. 20% der Behälter-, Filter- und Pumpenkosten).

Die Eckpunkte der bisherigen Förderungsrichtlinien für Förderungen werden geringfügig geändert:
(Neuerungen fett)

- Auf die Gewährung einer Förderung besteht kein Rechtsanspruch.
- Die Förderungsgewährung erfolgt nach Maßgabe der vorhandenen und budgetierten Mittel der Gemeinde.
- Gefördert wird die einmalige Anschaffung in Wohngebäuden bzw. Haushalten durch einen einmaligen, nicht rückzahlbaren Zuschuss.
- Zuschusswerber können Hauseigentümer, Einzelpersonen und Familien sein, die ihren Hauptwohnsitz in der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ haben oder diesen in der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ begründen wollen.

- Förderungen werden nur für jene Liegenschaften/Haushalte gewährt, die ganzjährig mit Hauptwohnsitz bewohnt sind.
- Die Einhaltung allfällig bestehender baubehördlicher Bestimmungen ist Förderungsvoraussetzung.
- **Für die Prüfung der Einhaltung der Fördervoraussetzungen ist nach vorheriger Ankündigung MitarbeiterInnen der Stadtgemeinde Zwettl Zutritt zum Gebäude bzw. zur Anlage zu gewähren.**
- Die Förderungsgewährung erfolgt nur über schriftliches Ansuchen (inkl. Vorlage der saldierten Rechnung), welches binnen **drei** Monaten ab Datum der Rechnung über die Anschaffung des Förderungsgegenstandes im Stadtamt Zwettl einlangen muss.
- Die Genehmigung der einzelnen Förderungsansuchen – sofern sie den Richtlinien entsprechen – ist nach den Bestimmungen der NÖ Gemeindeordnung dem Bürgermeister vorbehalten; dem Gemeinderat obliegt es, in Einzelfällen diese Richtlinien entsprechend zu interpretieren.
- Die Gemeinde behält sich das Recht vor, eine bereits gewährte Förderung zu widerrufen, wenn sich nachträglich herausstellt, dass nicht alle Voraussetzungen für die Förderung im Sinne der Richtlinien erfüllt wurden.
- Die Förderungsrichtlinien gelten grundsätzlich für den Zeitraum vom 1. Jänner 2021 bis 31. Dezember 2022 mit Ausnahme des Punktes e), wobei das Datum des Einlangens vollständiger Ansuchen (inkl. erforderlicher Beilagen) maßgeblich ist. Die Richtlinien werden jedoch jährlich nach Sicherstellung der budgetären Deckung bekannt gemacht.

Folgender Satz der Förderungsrichtlinien entfällt:

Dem Gemeinderat ist auch die Behandlung jener Ansuchen für Förderungsgegenstände vorbehalten, die nicht von den Richtlinien erfasst sind.

Der Stadtrat beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl möge den vorliegenden Antrag auf Gewährung von Umweltförderungen im Zeitraum 2021 und 2022 und die diesbezüglichen Förderungsrichtlinien ablehnen.

Der Antrag des Stadtrates wird bei sechs Gegenstimmen (Grüne, SPÖ) mehrheitlich angenommen.

22. Österreichische Wasserrettung, Allentsteig – NÖ-Nord, Subventionsansuchen (ZI. 530-2)

Mit Schreiben vom 19. November 2020 ersucht die Österreichische Wasserrettung, Allentsteig – NÖ-Nord, um Zuerkennung einer Subvention.

Das Jahr 2020 war für die Organisation sehr herausfordernd. Insgesamt wurde die Österreichische Wasserrettung, Allentsteig – NÖ-Nord zu elf Einsätzen gerufen, unter teils sehr schwierigen Umständen.

Die Österreichische Wasserrettung, Abschnitt Allentsteig NÖ-Nord, ist für das gesamte Gebiet nördlich der Donau bis zur tschechischen Grenze zuständig. Zu diesem Einsatzgebiet gehören u.a. der Kamp und die Stauseen Ottenstein und Dobra. Zu den Aufgaben der Österreichischen Wasserrettung zählen u.a. Überwachungen bei Veranstaltungen, Bergungen von Personen und Geräten im Wasser, Schwimmausbildungen sowie Erste Hilfe-Maßnahmen. Die Alarmierung erfolgt über das Rote Kreuz, mit welchem eine enge Zusammenarbeit besteht.

Aufgrund der Corona-Krise (keine Veranstaltungen, keine Überwachungen anderer Veranstaltungen) hatte die ÖWR Allentsteig keine Einnahmen, mit denen Fixkosten gedeckt werden konnten und es sind dringende Anschaffungen notwendig, wie beispielsweise Rescue-Boards und ein Schlauchboot mit Anhänger für Einsätze an unzugänglichen Stellen.

Somit beantragt der Stadtrat, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge der Österreichischen Wasserrettung, Allentsteig – NÖ-Nord, eine Subvention in Höhe von € 300,00 gewähren.

Einstimmig genehmigt.

23. Errichtung, Erhaltung und Betrieb einer Park & Drive-Anlage in der KG Rudmanns; Abschluss eines Übereinkommens mit dem Land Niederösterreich (Zl. 611, 612-1)

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 1. Oktober 2020 wurden ergänzende Grundeinlösungen für die Umfahrung Zwettl sowie die Annahme einer freiwilligen Grundabtretung für eine zu errichtende Park & Drive-Anlage in der KG Rudmanns genehmigt.

Nun ist in Kooperation zwischen dem Land Niederösterreich und der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ die Errichtung einer Park & Drive-Anlage zur Bildung von Fahrgemeinschaften bei der Anschlussstelle Rudmanns B 38 R 40 R 3 konkret vorgesehen. Für die geplante Errichtung und die künftige Erhaltung sowie den Betrieb der Anlage ist der Abschluss eines Übereinkommens mit dem Land Niederösterreich, Gruppe Straße – Abteilung Landesstraßenbau und -verwaltung (ST4), Landhausplatz 1, St. Pölten, erforderlich. Der Entwurf dieses Übereinkommens liegt dem Antrag bei und sieht folgende wesentliche Regelungen vor:

- Die Anlage entsteht ohne Fremdgrundinanspruchnahme ausschließlich auf Grundstücken des Landes NÖ und der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ.
- Die Anlage mit ca. 89 Stellplätzen dient ausschließlich dem Abstellen von PKW, einspurigen KFZ und Fahrrädern.
- Die Projektierung und Abwicklung der Behördenverfahren erfolgen durch das Land NÖ.
- Fahrgasse wird asphaltiert, Stellplätze werden geschottert, Anlage wird beleuchtet
- Die Gemeinde strebt nach Fertigstellung der Anlage die Umwidmung der Grundstücke auf öffentliche Verkehrsfläche an.
- Die Planungs- und Errichtungskosten (rd. € 140.000,00) trägt das Land NÖ.
- Die bauliche und betriebliche Erhaltung (Instandhaltung und Instandsetzung), jedoch keine komplette Erneuerung, einschließlich der Wegehalterhaltung gemäß § 1319a ABGB übernimmt die Gemeinde und hat dafür die Kosten zu tragen.
- Diese bauliche und betriebliche Erhaltung umfasst: Winterdienst, Reinigung, Müllentsorgung inkl. Entfernung von Autowracks, Wartung, Pflege der Bepflanzung, Beschilderung, Bodenmarkierungen, Anpassung an geänderte gesetzliche Bestimmungen, notwendige Instandsetzungen des Fahrbahnbelages, der Bodenmarkierungen und der Verkehrszeichen, etc. Ausdrücklich ausgenommen ist die komplette Erneuerung der Park & Drive-Anlage, deren Kosten vom Land NÖ getragen werden.
- Die Kostentragung für Stromkosten der Beleuchtungsanlage erfolgt durch die Gemeinde.
- Die Nutzung für Fahrgemeinschaften ist kostenlos, eine Parkraumbewirtschaftung ist nicht zulässig.
- Rechte auf Werbetätigkeit und die Errichtung von Infotafeln für touristische Zwecke sind gesondert mit Sondernutzungsvertrag zu regeln.
- Die Gültigkeit des Übereinkommens ist auch auf allfällige Rechtsnachfolger zu übertragen.
- Als Gerichtsstandort wird St. Pölten vereinbart.

Der Stadtrat beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge den Abschluss dieses Übereinkommens mit dem Land Niederösterreich mit den daraus resultierenden Rechten und Pflichten für die Gemeinde genehmigen.

Einstimmig genehmigt.

24. Ausbau und Korrektur der Landesstraße 8245, Baulos „OD Rudmanns“; Beschlussergänzung zur käuflichen Überlassung und Auflassung von Teilflächen des öffentlichen Gutes der Gemeinde Parz.Nr. 3748/9 und 3748/30 in der KG Rudmanns (Zl. 611, 612-5)

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 30. Juni 2020 (TOP 28.) wurden die für die Realisierung des Bauloses „OD Rudmanns“ im Zuge der Landesstraße 8245 erforderlichen Grundtransaktionen und Grundablöseübereinkommen zwischen dem öffentlichen Gut der Stadtgemeinde Zwettl und den

Grundanrainern genehmigt. Diese umfassen auch Ortsraumbereinigungen mit denen Grundanrainern entbehrliche Teilflächen tauschweise oder käuflich überlassen werden.

In Ergänzung zum bereits gefassten Beschluss sind zwecks gleichzeitiger Arrondierung des öffentlichen Gutes und der Anrainergrundstücke zwei weitere Übereinkommen abzuschließen:

- Johann Preis, Rudmanns 65, soll eine etwa 78 m² große Teilfläche von Parz.Nr. 3748/9 erhalten
 - Josef Kugler, Rudmanns 66, soll eine etwa 87 m² große Teilfläche von Parz.Nr. 3748/30 erhalten
- Es handelt sich dabei jeweils um für die Gemeinde entbehrliche Teilflächen, die den Liegenschaften der genannten Grundanrainer vorgelagert sind. In Analogie zum bereits genannten Gemeinderatsbeschluss soll auch hierfür ein Grundpreis von € 3,00 je Quadratmeter vereinbart werden.

Nach Abschluss des Straßenbauvorhabens erfolgt die Vermarkung und Vermessung der neuen Grenzen im Auftrag des Landes NÖ und es werden die tatsächlich kaufgegenständlichen Flächen festgestellt. Die diesbezügliche Vermessungsurkunde bildet sodann die Grundlage für den Detailbeschluss hinsichtlich der Auflassung und Entwidmung sowie für die Übernahme und Widmung des sodann neu abgegrenzten öffentlichen Gutes.

Der Stadtrat beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge dem Abschluss der erforderlichen Grundablöseübereinkommen durch das Land Niederösterreich mit den genannten Grundeigentümern zustimmen bzw. beitreten, die käufliche Überlassung von Teilflächen (voraussichtlich ca. 165 m²) des öffentlichen Gutes an die Grundanrainer genehmigen und den Kaufpreis mit € 3,00/m² beschließen.

Einstimmig genehmigt.

Beim nachfolgenden Tagesordnungspunkt ist Stadtrat Josef Grünstäudl wegen Befangenheit abwesend.

25. Andrea Fürnsinn, Friedersbach 8/1; freiwillige Grundabtretung und Grundtausch, Übernahme und Widmung sowie Auflassung und Entwidmung von Grundflächen des öffentlichen Gutes Parz.Nr. 5025/3 der KG Friedersbach (Zl. 612-5)

Frau Andrea Fürnsinn, Friedersbach 8/1, ist Eigentümerin der Grundstücke Bfl. 10/1 und 10/2, Parz.Nr. 2193/1, 2193/2, 2194 u.a., welche die Liegenschaft Friedersbach 8/9 bilden. Im Zuge eines geplanten Bauvorhabens werden in diesem Bereich rechtlich gesicherte Grenzen hergestellt und es sind dazu Mappenberichtigungen und Grundstücksvereinigungen anhängig.

Anlässlich der am 15. Oktober 2020 stattgefundenen Grenzverhandlung und –vermessung wurde festgestellt, dass das am Gebäudebestand vorbeiführende öffentliche Gut Parz.Nr. 5025/3 bis an die Hauseinfahrt heranreicht, sich die zu den Grundstücken Nr. 2193/2 und Bfl. 10/1 und 10/2 gehörigen Vorgärten bzw. die Rabattmauern (links und rechts der Einfahrt) teilweise auf öffentlichem Gut befinden und auf der dem Gebäudebestand gegenüberliegenden Straßenseite schon vor etwa fünf Jahren der Garten im Einvernehmen mit Gemeindevertretern um etwa einen Meter zurückgesetzt wurde, dieser Streifen sodann asphaltiert und faktisch in die Gemeindestraße Parz.Nr. 5025/3 einbezogen wurde und auch bereits für Verkehrszwecke genutzt wird.

Es wurde daher darüber Übereinstimmung erzielt, dass diese Situation im Interesse von Frau Fürnsinn aber auch im Interesse der Gemeinde einer Bereinigung bedarf.

Da in diesem Bereich einerseits eine verpflichtende Grundabtretung nach baurechtlichen Bestimmungen nicht vorgesehen (Widmungsgrenze) ist und auf der anderen Straßenseite rechtlich nicht möglich ist (Gfrei) wurde mit Frau Fürnsinn – vorbehaltlich der Zustimmung durch den Gemeinderat – ein die Situation bereinigender Grundtausch vorvereinbart und der Grenzverlauf auf beiden Straßenseiten so festgelegt, dass im Ergebnis eine durchgängige ca. 5,50 bis 6,50 m breite Verkehrsfläche entsteht.

Dem wird zugrunde gelegt:

- Frau Fürnsinn erklärte sich dabei zur freiwilligen Abtretung einer Teilfläche des Vorgartens von Bfl. 10/2 sowie eines etwa 1 m breiten Streifens von Parz.Nr. 2193/2 bereit.
- Dem Grundeigentum von Frau Fürnsinn soll die durch die neue Straßenfluchtlinie geteilte Hofzufahrt aus dem öffentlichen Gut Parz.Nr. 5025/3 überlassen werden.
- Diesbezüglich wurde ein wertgleicher Abtausch der sich aus dem Teilungsplan ergebenden Flächen vereinbart.
- Die Kosten der Vermessung, Teilungsplan, Herstellung der Grundbuchsordnung usw. trägt Frau Fürnsinn.
- Die Herstellung der Grundbuchsordnung wird von Fürnsinn veranlasst, wobei eine Durchführung nach §§ 13 ff LTG angestrebt wird.
- Die derzeit auf der Abtretungsfläche befindliche Rabattmauer wird im Teilungsplan des Dr. Dölller dargestellt und kann bis auf Weiteres entschädigungslos bestehen bleiben, was auch schriftlich geregelt wird (im Gemeinderatsbeschluss bzw. Sondernutzungsvertrag). Die Mauer verbleibt im Eigentum und in der Erhaltungspflicht von Frau Fürnsinn. Im Zuge der nächsten Mauersanierung bzw. spätestens wenn Flächenbedarf durch die Allgemeinheit besteht (z.B. für Gehsteig, Leitungsverlegungen o.ä.), ist die Mauer zu entfernen bzw. zurückzusetzen.

Eine planliche Darstellung in Form einer Vermessungsurkunde samt Trennstückbezeichnung und Flächenermittlung der Dr. Dölller Vermessung ZT GmbH, Zwettl, liegt zu GZ. 12871/20 leider noch nicht vor, sodass es notwendig ist, den Sachverhalt spätestens bis zur Sitzung des Gemeinderates zu konkretisieren.

In diesem Zusammenhang wird vom Stadtrat beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge beschließen,

- a) der freiwilligen Grundabtretung von Frau Andrea Fürnsinn, der beschriebenen Überlassung von Teilflächen des öffentlichen Gutes an Frau Fürnsinn und dem sich daraus ergebenden wertgleichen Tausch zwischen der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ und Frau Andrea Fürnsinn, Friedersbach 8/1, im Sinne der getroffenen Vorvereinbarung unter Zugrundelegung der Vermessungsurkunde der Dr. Dölller Vermessung ZT GmbH, Zwettl, zu GZ. 12871/20, in der KG Friedersbach zuzustimmen,
- b) die in der von der Dr. Dölller Vermessung ZT GmbH, Zwettl, noch zu erstellenden Vermessungsurkunde zu GZ. 12871/20 ausgewiesenen tauschgegenständlichen Trennstücke einerseits aus dem öffentlichen Gut Parz.Nr. 5025/3 der KG Friedersbach auszuscheiden und dem Gemeingebrauch zu entwidmen und andererseits unter Einbeziehung in das öffentliche Gut Parz.Nr. 5025/3 der KG Friedersbach zu übernehmen und dem Gemeingebrauch zu widmen,
- c) Frau Fürnsinn den Weiterbestand der bestehenden Mauerteile auf Gemeindestraßengrund im Sinne der obigen Ausführungen grundsätzlich und kostenlos weiterhin zu gestatten, wobei dies einer vertraglichen Regelung durch Abschluss eines Sondernutzungsvertrages bedarf,
- d) zu erklären, dass gegen eine von Frau Andrea Fürnsinn zu veranlassende Verbücherung nach den vereinfachten Bestimmungen der §§ 13 ff des Liegenschaftsteilungsgesetzes kein Einwand besteht, wobei
- e) sämtliche Kosten der Vermarkung, Vermessung, Teilungsplanerstellung und der grundbücherlichen Durchführung der Eigentumsänderungen, Kosten und Gebühren, welcher Art auch immer, von den Gesuchstellern zu tragen sind. Die Eigentumsübertragung ist von Frau Fürnsinn innerhalb von sechs Monaten ab Beschlussmitteilung zu veranlassen.

Einstimmig genehmigt.

Ab nachfolgendem Tagesordnungspunkt ist Stadtrat Josef Grünstäudl wieder anwesend.

26. Markus Preißl, Großhaslau 53; Beschlussergänzung zur Grundabtretung für Waaghaus und Verladerampe, Einräumung eines Vorkaufsrechts, Übernahme und Widmung von Grundflächen im Bereich des öffentlichen Gutes Parz.Nr. 2278/1 der KG Großhaslau (Zl. 612-5)

Bereits in der Sitzung des Gemeinderates am 22. Oktober 2019 (TOP 18.) wurde die im Betreff genannte Grundangelegenheit behandelt und ein Beschluss hinsichtlich freiwilliger Grundabtretung für das Waaghaus samt Verladerampe, Annahme der Schenkung sowie Übernahme und Widmung von Grundflächen gefasst wie folgt:

„Das in Großhaslau auf Grundstück Nr. 111/2 bestehende Waaghaus samt Verladerampe wurde in den Jahren 1958/1959 bewilligt und auf Privatgrund errichtet. Auch heute steht das Waaghaus samt Verladerampe noch auf Privatgrund, obwohl schon den damaligen Unterlagen zu entnehmen ist, dass die Fläche vom damaligen Eigentümer der Gemeinde überlassen werden sollte.

Auch der am 25. Februar 1983 gefasste Grundablösebeschluss des Gemeinderates wurde faktisch nicht vollzogen.

Nunmehr hat der derzeitige Eigentümer des Grundstückes Nr. 111/2, Herr Markus Preißl, Großhaslau 53, die Herstellung rechtlich gesicherter Grenzen beauftragt. In einer am 12. Juli stattgefundenen Besprechung und der am 22. Juli durchgeführten Grenzverhandlung erklärte sich Markus Preißl bereit, die in der Natur festgelegte Fläche freiwillig und entschädigungslos der Stadtgemeinde Zwettl zu überlassen. Die Vermessungskosten trägt Markus Preißl; allfällige zusätzliche Kosten durch die Grundstücksteilung trägt die Gemeinde und die Herstellung der Grundbuchsordnung wird ebenso von der Gemeinde auf Kosten der Gemeinde veranlasst.

Gleichzeitig wurde darüber das Einvernehmen hergestellt, dass das Waaghaus von der Gemeinde und Ortsbevölkerung saniert wird und der Bereich umgestaltet werden soll.

Im zwischenzeitlich vorliegenden Vorausesemplar (undatiert) der Vermessungsurkunde der Dr. Döllner Vermessung ZT GmbH, Zwettl, zu GZ 12442/19, ist diese freiwillige Grundabtretung als voraussichtlich 38 m² großes Trennstück „1“ des bisherigen Grundstückes Nr. 111/2 ausgewiesen.

In diesem Zusammenhang beantragt der Stadtrat, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge beschließen,

- f) der Annahme der freiwilligen Abtretung einer Teilfläche des Grundstückes Nr. 111/2 der KG Großhaslau in Form einer Schenkung durch Markus Preißl zuzustimmen,*
- g) die Übernahme dieses Trennstückes und die Widmung als Gemeindestraße in das öffentliche Gut der Stadtgemeinde Zwettl unter Einbeziehung in das Straßengrundstück Parz.Nr. 2278/1 der KG Großhaslau – unter Zugrundelegung der endgültigen Fassung der Vermessungsurkunde – zu genehmigen und,*
- h) zu erklären, dass gegen eine allenfalls mögliche Verbücherung nach den vereinfachten Bestimmungen der §§ 13 ff des Liegenschaftsteilungsgesetzes kein Einwand besteht.*

Einstimmig genehmigt.“

Im Zuge der Umsetzung dieses Beschlusses und Herstellung der Grundbuchsordnung ergab sich in Gesprächen mit Herrn Markus Preißl eine von diesem Beschluss abweichende Situation und wurde von ihm eine Zusage zur Schenkung in Abrede gestellt.

In einem am 6. Juli 2020 von Gemeindevertretern mit Herrn Preißl geführten Gespräch wurde – vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderates – folgender von dem eingangs zitierten Gemeinderatsbeschluss abweichender Lösungsansatz erarbeitet:

- Abweichend vom Gemeinderatsbeschluss soll die Überlassung der 38 m² großen Teilflächen von Markus Preißl an das öffentliche Gut der Stadtgemeinde Zwettl nicht als kostenlose Schenkung erfolgen, sondern
- der Kaufpreis soll € 10,00/m², sohin € 380,00, betragen.
- Im Sinne des nie vollzogenen Gemeinderatsbeschlusses aus 1983 soll Herr Preißl ein pauschales Nutzungsentgelt von einmalig € 820,00 für die bisherige Benützung seines Grundstückes (bzw. das Grundstück seiner Rechtsvorgänger) durch die Wiegeeinrichtungen (seit deren Bestehen) erhalten.
- Sohin erhält Herr Preißl nach Herstellung der Grundbuchsordnung einen Gesamtbetrag von € 1.200,00.

- Die sonstigen Regelungen der Kostentragung für die Vermessungskosten (von Preißl und Gemeinde bereits entrichtet) und für die Herstellung der Grundbuchsordnung sowie Beschlusspunkte bleiben unverändert.

Diesem Besprechungsergebnis wurde von Herrn Preißl auch per E-Mail vom 20. Oktober 2020 zugestimmt, jedoch gleichzeitig als gänzlich neue Bedingung ein Rückkaufsrecht für die kaufgegenständliche Fläche von 38 m² bei Stilllegung der Brückenwaage definiert.

Diesbezüglich wurde ihm mit E-Mail vom 10. November 2020 die Bereitschaft mitgeteilt, ihm ein Vorkaufsrecht für diese Fläche für den Fall einzuräumen, dass die nun kaufgegenständliche Fläche in Zukunft einmal nicht mehr für öffentliche oder gemeinschaftliche Zwecke benötigt werden und zum Verkauf stehen sollte. Formell würde Herr Preißl dazu nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat eine beglaubigte Abschrift aus dem Sitzungsprotokoll zur Gegenzeichnung erhalten. Sollte er eine grundbücherliche Sicherstellung dieses Vorkaufsrechtes erforderlich erachten, so wären die entsprechenden Veranlassungen von Herrn Preißl zu treffen.

Mit E-Mail vom 14. Dezember 2020 äußerte Herr Preißl seine Zustimmung zu dieser Vorgangsweise, solange im Beschluss explizit auf die Stilllegung der Brückenwaage abgestellt wird.

Es wird beantragt, der Gemeinderat möge in Abänderung des Beschlusses vom 22. Oktober 2019 den käuflichen Erwerb durch die Gemeinde im Sinne der obigen Punktation sowie **die Einräumung eines Vorkaufsrechtes für den Fall, dass die kaufgegenständliche Fläche nach Stilllegung der Brückenwaage einmal nicht mehr für öffentliche oder gemeinschaftliche Zwecke benötigt werden und zum Verkauf stehen sollte**, zugunsten von Herrn Markus Preißl beschließen.

Einstimmig genehmigt.

27. Josef und Maria Hörndl, 3931 Unterwindhag 5; tauschweise Überlassung, Auflassung und Entwidmung sowie Übernahme und Widmung von Teilflächen des öffentlichen Gutes Parz.Nr. 1020/21 (Teil) der KG Hörmanns (Zl. 612-5)

Im Westen der Liegenschaft Hörmanns 2 verläuft das öffentliche Gut Parz.Nr. 1020/21 der KG Hörmanns parallel zur Ortsstraße und zum als öffentliches Gerinne der Republik Österreich ausgewiesenen Grundstück Nr. 1033. Die Eigentümer der Liegenschaft Hörmanns 2, Josef und Maria Hörndl, 3931 Unterwindhag 5, ersuchen mit Schreiben vom 14. April 2020 um käufliche Überlassung eines etwa 70 m² großen Teiles des öffentlichen Gutes Parz.Nr. 1020/21 zum Preis von € 3,00 je Quadratmeter.

Die vom Bauamt des Stadtamtes durchgeführte Prüfung hat ergeben, dass die Überlassung im beantragten Ausmaß nicht möglich ist. Bei der von den Gesuchstellern beauftragten und am 3. August 2020 stattgefundenen Grenzverhandlung und -vermessung wurde jedoch eine geringfügige Grundarrondierung vereinbart. In der Folge erklärten sich die Gesuchsteller mit einem entsprechenden Grundtausch einverstanden, wobei sie alle Kosten zu tragen haben.

Das Vermessungsergebnis und die daraus resultierenden Eigentumsänderungen sind in einem zwischenzeitlich vorliegenden Vorausesemplar der Vermessungsurkunde GZ. 12672/20 der Dr. Döllner Vermessung ZT GmbH, Zwettl, planlich dargestellt. Demnach soll dem öffentlichen Gut Parz.Nr. 1020/21 das Trennstück „1“ mit einer voraussichtlichen Fläche von 10 m² zugeschrieben und dem Grundstück Nr. 50 der Gesuchsteller Hörndl tauschweise die als Trennstück „2“ bezeichnete und voraussichtlich 4 m² große Teilfläche des öffentlichen Gutes überlassen werden.

In diesem Zusammenhang wird vom Stadtrat beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge beschließen,

- a) dem wertgleichen Tausch mit Josef und Maria Hörndl, 3931 Unterwindhag 5, unter Zugrundelegung der endgültigen Fassung der Vermessungsurkunde zu GZ. 12672/20 der Dr. Döllner Vermessung ZT GmbH, Zwettl, zuzustimmen,

- b) die darin als Trennstück „1“ bezeichnete Teilfläche unter Einbeziehung in Parz.Nr. 1020/21, als Gemeindestraße in das öffentliche Gut der Stadtgemeinde Zwettl zu übernehmen und damit dem Gemeingebrauch zu widmen,
- c) gleichzeitig die darin als Trennstück „2“ bezeichnete Teilfläche des Grundstückes Nr. 1020/21 als Gemeindestraße aufzulassen, aus dem öffentlichen Gut auszuschneiden und zu entwidmen und
- d) zu erklären, dass gegen eine von den Ehegatten Josef und Maria Hörndl zu veranlassende Verbücherung nach den vereinfachten Bestimmungen der §§ 13 ff des Liegenschaftsteilungsgesetzes kein Einwand besteht, wobei
- e) sämtliche Kosten der Vermarkung, Vermessung, Teilungsplanerstellung und der grundbücherlichen Durchführung der Eigentumsänderungen, Kosten und Gebühren, welcher Art auch immer, von den Gesuchstellern zu tragen sind.

Einstimmig genehmigt.

28. Silvester Göschl, Kleinschönau 17; freiwillige Grundabtretung, Annahme der Schenkung, Übernahme und Widmung von Grundflächen im Bereich des öffentlichen Gutes Parz.Nr. 289 der KG Kleinschönau (Zl. 612-5)

Am 19. August 2020 fand in Kleinschönau eine Grenzverhandlung zur Schaffung eines Bauplatzes auf Grundstück Nr. 28/2 (Silvester Göschl) bzw. 28/3 NEU statt. Mangels einer zum Zeitpunkt der Grundteilung bestehenden Grundabtretungsverpflichtung nach baurechtlichen Bestimmungen erklärte sich Herr Silvester Göschl, Kleinschönau 17, zu einer freiwilligen, entschädigungslosen Grundabtretung auf die Länge seines gesamten Grundstückes Nr. 28/2 und teilweise auch von Parz.Nr. 28/1 bereit, sodass künftig eine ausreichend breite Verkehrsfläche entstehen kann. Gemäß dem zwischenzeitlich vorliegenden Vorabzug der Vermessungsurkunde der Dr. Döller Vermessung ZT GmbH, Zwettl, GZ. 12786/20 vom 9. September 2020, handelt es sich um die als Trennstücke „4“ und „5“ ausgewiesenen Teilflächen mit einem voraussichtlichen Flächenausmaß von 137 m².

Der Stadtrat beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge unter Zugrundelegung der endgültigen Vermessungsurkunde zu GZ. 12786/20 beschließen, die kostenlose Grundabtretung von Herrn Silvester Göschl bzw. dessen Rechtsnachfolger anzunehmen und die genannten Teilflächen unter Einbeziehung in das Grundstück Parz.Nr. 289 der KG Kleinschönau als Gemeindestraße in das öffentliche Gut der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ zu übernehmen, wobei sämtliche Kosten der Vermarkung, Vermessung, Teilungsplanerstellung und der Herstellung der Grundbuchsordnung, Kosten und Gebühren, welcher Art auch immer, von der abtretenden Partei zu tragen sind. Gleichzeitig möge der Gemeinderat erklären, einer allenfalls möglichen grundbücherlichen Durchführung nach den Sonderbestimmungen der §§ 13 ff des Liegenschaftsteilungsgesetzes zuzustimmen.

Einstimmig genehmigt.

29. Sparkasse Zwettl Privatstiftung, Sparkassenplatz 3, Zwettl; freiwillige Grundabtretung, Annahme der Schenkung, Übernahme und Widmung von Grundflächen im Bereich (Propstei) des öffentlichen Gutes Parz.Nr. 142, 143/1 und 146 der KG Koppenzeil (Zl. 612-5)

Am 4. November 2020 fand im Bereich der Propstei eine Grenzverhandlung zwecks Vermarkung und Vermessung einer nach baurechtlichen Bestimmungen vorgeschriebenen Grundabtretung vom Grundstück Nr. Bfl. 1/2 der KG Koppenzeil statt.

Im Hinblick auf künftige Bauvorhaben und weitere zu einem späteren Zeitpunkt zu vollziehende Grundabtretungen erklärte sich die Sparkasse Zwettl Privatstiftung zu einer freiwillige vorweg genommenen Grundabtretung von ihren Grundstücken Nr. 99, 63/3 und 59/2 der KG Koppenzeil

bereit, sodass auf einer Länge von rund 190 m ein durchgängig vermarkter und abgetretener Bereich zum öffentlichen Gut Parz.Nr. 142, 143/1 und 146 der KG Koppenzeil entsteht. Damit ist gewährleistet, dass künftig – sobald auch seitens des Landes NÖ die Grundabtretung vollzogen wird – eine ausreichend breite Verkehrsfläche entstehen kann.

Gemäß dem zwischenzeitlich vorliegenden Vorexemplar der Vermessungsurkunde der Dr. Döllner Vermessung ZT GmbH, Zwettl, GZ. 12847/20 (eingelangt am 10. November 2020), werden die als Trennstücke Nr. „1“ bis „4“ ausgewiesenen Teilflächen mit einem voraussichtlichen Flächenausmaß von insgesamt 360 m² freiwillig abgetreten und entschädigungslos in das öffentliche Gut übernommen.

Der Stadtrat beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge unter Zugrundelegung der endgültigen Vermessungsurkunde zu GZ. 12847/20 beschließen, die kostenlose Grundabtretung von der Sparkasse Zwettl Privatstiftung anzunehmen und die genannten Teilflächen unter Einbeziehung in die Grundstücke Nr. 143/1 und 146 der KG Koppenzeil als Gemeinestraße in das öffentliche Gut der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ zu übernehmen, wobei sämtliche Kosten der Vermarkung, Vermessung, Teilungsplanerstellung und der Herstellung der Grundbuchsordnung, Kosten und Gebühren, welcher Art auch immer, von der abtretenden Partei zu tragen sind. Gleichzeitig möge der Gemeinderat erklären, einer allenfalls möglichen grundbücherlichen Durchführung nach den Sonderbestimmungen der §§ 13 ff des Liegenschaftsteilungsgesetzes zuzustimmen.

Einstimmig genehmigt.

30. Alexander und Anita Dürr, Bahnhofstraße 20, Zwettl, Herbert Werner und Helga Dürr, Bahnhofstraße 22, Zwettl; Grundtausch und käufliche Überlassung, Übernahme und Widmung sowie Auflassung und Entwidmung von Grundflächen des öffentlichen Gutes (Bereich Klosterstraße, Kesselbodengasse und Bahnhofstraße) Parz.Nr. 1078/15, 1094 und 801/2 Neu der KG Oberhof (Zl. 612-5)

Mit Schreiben vom 26. September 2019 ersuchen Alexander und Anita Dürr, Bahnhofstraße 20, Zwettl, um käufliche Überlassung einer etwa 110 bis 150 m² großen Teilfläche des öffentlichen Gutes Parz.Nr. 1094, welche sie zur Realisierung eines geplanten Bauprojektes (Zubau zum Einfamilienhaus) benötigen. Als Kaufpreis bieten sie € 35,00/m² an.

Das Ansuchen wurde mit folgendem Ergebnis geprüft und am 12. November 2019 mit Herrn Alexander Dürr besprochen:

Ein bereits errichtetes Carport befindet sich zum größten Teil auf öffentlichem Gut Parz.Nr. 1094, wofür seitens der Gemeinde eine Gebrauchserlaubnis erteilt wurde und von den Gesuchstellern eine Gebrauchsabgabe entrichtet wird.

Auf der kaufgegenständlichen Fläche befinden sich Verkabelungen der öffentlichen Beleuchtung sowie zwei Beleuchtungskörper, eine Leitplanke und eine Plakatwand.

In teilweiser Entsprechung des Ansuchens wurde unter Einbeziehung von Erfordernissen im Bereich Klosterstraße und Kesselbodengasse ein möglicher neuer Grenzverlauf skizziert und auf die Unangemessenheit des angebotenen Kaufpreises verwiesen. Die Festlegung des Kaufpreises blieb späteren Gesprächen vorbehalten. Es wurde weiters die Erforderlichkeit einer Änderung des Flächenwidmungsplanes besprochen.

Bei der am 1. Juli 2020 im Auftrag der Familie Dürr stattgefundenen Grenzverhandlung und Grenzvermessung wurden sowohl entlang der Bahnhofstraße als auch der Kesselbodengasse und der Klosterstraße alle Grenzen zwischen dem öffentlichen Gut der Stadtgemeinde Zwettl und dem Grundbesitz der Familie Dürr (Alexander und Anita Dürr, Bahnhofstraße 20; Herbert Werner und Helga Dürr, Bahnhofstraße 22) neu definiert.

Das Vermessungsergebnis, welches auf die örtlichen Gegebenheiten Rücksicht nimmt, ist in einem Vorausexemplar zur Vermessungsurkunde der Dr. Döllner Vermessung ZT GmbH, GZ. 12628/20, dargestellt.

Demnach können entlang der Bahnhofstraße die als Trennstücke „1“ (103 m²) und „8“ (18 m²) bezeichneten entbehrlichen Teilflächen des öffentlichen Gutes Parz.Nr. 1094 an die Familie Dürr überlassen werden. Im Gegenzug erhält die Gemeinde von der Familie Dürr entlang der Kesselbodengasse tauschweise die als Trennstück „6“ (19 m²) bzw. als neues Grundstück Nr. 801/2 bezeichnete Teilfläche und entlang der Klosterstraße die als Trennstück „7“ (57 m²) bezeichnete Teilfläche zur Einbeziehung in das öffentliche Gut der Stadtgemeinde Zwettl.

Aus diesem geplanten Tausch resultiert voraussichtlich eine kaufgegenständliche Flächendifferenz von 45 m². In einer diesbezüglich am 25. November 2020 abgehaltenen Besprechung wurde ein Kaufpreis von € 50,00 je Quadratmeter vereinbart.

In diesem Zusammenhang beantragt der Stadtrat, der Gemeinderat möge unter Zugrundelegung der endgültigen Vermessungsurkunde zu GZ. 12628/20 beschließen,

- a) dem beantragten Grundkauf der Familie Dürr (Alexander und Anita Dürr, Bahnhofstraße 20, Herbert Werner und Helga Dürr, Bahnhofstraße 22) teilweise in Form einer tauschweisen und käuflichen Überlassung zuzustimmen,
- b) den Kaufpreis für die nach dem Flächentausch verbleibende kaufgegenständliche Differenzfläche mit € 50,00 je Quadratmeter zu genehmigen,
- c) die in der Vermessungsurkunde ausgewiesenen tausch- und kaufgegenständlichen Trennstücke „1“ und „8“ einerseits aus dem öffentlichen Gut Parz.Nr. 1094 der KG Oberhof auszuscheiden und dem Gemeingebrauch zu entwidmen und andererseits die Trennstücke „6“ und „7“ unter Einbeziehung in das öffentliche Gut Parz.Nr. 801/2 (neu) und 1078/15 der KG Oberhof zu übernehmen und dem Gemeingebrauch zu widmen,
- d) wobei sämtliche Kosten für die Vermarktung, Vermessung, Erstellung der Vermessungsurkunde, die Kosten der Herstellung der Grundbuchsordnung, Abgaben und Gebühren, welcher Art auch immer – mit Ausnahme einer zu entrichtenden Immobilienertragssteuer – von den Gesuchstellern zu tragen sind.
- e) Die Käufer haben zu erklären, dass allenfalls auf den tausch- und kaufgegenständlichen Grundstücksteilen befindliche Einbauten und darauf lastende Rechte Dritter – auch solche, die derzeit nicht bekannt sind – weiterhin mit allen Rechten und Pflichten belassen werden und von ihnen auch künftig geduldet werden.
- f) Die Eigentumsübertragung ist durch die Gesuchsteller innerhalb von sechs Monaten ab Beschlussmitteilung zu veranlassen.

Einstimmig genehmigt.

Beim nachfolgenden Tagesordnungspunkt ist Stadtrat Josef Grünstäudl wegen Befangenheit abwesend.

31. Erich Weiß, Rudmanns 96; berichtigende freiwillige Grundabtretung, Annahme der Schenkung, Übernahme und Widmung von Grundflächen im Bereich des öffentlichen Gutes Parz.Nr. 3748/4 der KG Rudmanns (Zl. 612-5)

Am 10. Dezember 2019 fand in Rudmanns eine erste Grenzverhandlung zwecks Teilung der Liegenschaften der Herren Franz Groschan, Rudmanns 51, und Erich Weiß, Rudmanns 96, statt, welche durch weitere Nachverhandlungen ergänzt wurde.

Dabei wurde festgestellt, dass zwischen dem öffentlichen Gut Parz.Nr. 3748/4 und dem Grundstück Nr. 1056/2 des Herrn Weiß der in der Katastralmappe dargestellte Grenzverlauf vom Naturstand abweicht. Am 3. März 2020 wurde mit Herrn Erich Weiß eine berichtigende und freiwillige Grundabtretung an das öffentliche Gut der Gemeinde vereinbart. Die Situation wird in der der

Gemeinde am 11. November 2020 übermittelten Vermessungskurkunde der Dr. Döllner Vermessung ZT GmbH, Zwettl, GZ. 12564/19 vom 24. Juni 2020 dargestellt.

Die abtretungsgegenständliche Teilfläche ist darin als Trennstück „1“ bezeichnet und mit einer Fläche von 12 m² ausgewiesen. Zu einer darüber hinausgehenden freiwilligen Grundabtretung war Herr Weiß nicht bereit.

Der Stadtrat beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge beschließen,

- a) die berichtigende und entschädigungslose Grundabtretung des Herrn Erich Weiß als Schenkung anzunehmen,
- b) diese Teilfläche (Trennstück „1“) unter Einbeziehung in das Grundstück Parz.Nr. 3748/4 der KG Rudmanns als Gemeindestraße in das öffentliche Gut der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ zu übernehmen,
- c) einer allenfalls möglichen grundbücherlichen Durchführung nach den Sonderbestimmungen der §§ 13 ff des Liegenschaftsteilungsgesetzes zuzustimmen,
- d) wobei sämtliche Kosten der Vermarktung, Vermessung, Teilungsplanerstellung und der Herstellung der Grundbuchsordnung, Kosten und Gebühren, welcher Art auch immer, von der abtretenden Partei zu tragen sind.

Einstimmig genehmigt.

Ab nachfolgendem Tagesordnungspunkt ist Stadtrat Josef Grünstäudl wieder anwesend.

32. Anita und Johann Helmreich, Waldhams 21/1; käufliche Überlassung, Auflassung und Entwidmung des öffentlichen Gutes Parz.Nr. 2012 (Teil) der KG Waldhams (Zl. 612-5)

Im Bereich der Grundstücke Nr. 1920, 1921 und 139 der KG Waldhams entstehen neue Bauplätze, welche bei der am 4. November 2020 stattgefundenen Grenzverhandlung vermarktet und vermessen wurden. Dabei wurde auch die Gemeindestraße und behördlich vorzuschreibende Grundabtretungen vermarktet und vermessen bzw. das öffentliche Gut Parz.Nr. 2012 neu figuriert.

Im Zuge der Grenzverhandlung ersuchten die Grundanrainer Anita und Johann Helmreich, Waldhams 21/1, um käufliche Überlassung einer dadurch entstandenen Restfläche der Gemeindestraße, welche in einen Bauplatz miteinbezogen werden soll.

Gemäß einem Vorausexemplar zur Vermessungsurkunde der Dr. Döllner Vermessung ZT GmbH, Zwettl, GZ. 12841/20, handelt es sich dabei um eine noch nicht näher bezeichnete Teilfläche mit einer Fläche von voraussichtlich 62 m², die den Ehegatten Helmreich bzw. ihren Rechtsnachfolgern zu einem ortsüblichen Preis käuflich überlassen werden soll.

Die Prüfung des Ansuchen hat ergeben, dass die kaufgegenständliche Restfläche für die Allgemeinheit entbehrlich ist. Die Festlegung des Kaufpreises kann sich an einem ähnlich gelagerten Fall im örtlichen Nahbereich orientieren, bei dem der Gemeinderat in seiner Sitzung am 14. April 2015 einen Preis von € 8,00/m² festgelegt hat.

In diesem Zusammenhang wird vom Stadtrat beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge unter Zugrundelegung der endgültigen Fassung der Vermessungsurkunde der Dr. Döllner Vermessung ZT GmbH zu GZ. 12841/20 beschließen,

- a) der Auflassung, Entwidmung und käuflichen Überlassung der voraussichtlich 62 m² großen Teilfläche (südöstlich ihrer Grundstücke Nr. 1920 und 1921) des öffentlichen Gutes Parz.Nr. 2012 der KG Waldhams an die Ehegatten Anita und Johann Helmreich bzw. deren Rechtsnachfolger zuzustimmen,
- b) den Kaufpreis mit € 8,00/m² festzulegen,
- c) wobei sämtliche Kosten der Vermarktung, Vermessung, Teilungsplanerstellung und der Herstellung der Grundbuchsordnung, Kosten und Gebühren, welcher Art auch immer, von der erwerbenden Partei zu tragen sind.

- d) Gleichzeitig möge der Gemeinderat erklären, einer allenfalls möglichen grundbücherlichen Durchführung nach den Sonderbestimmungen der §§ 13 ff des Liegenschaftsteilungsgesetzes zuzustimmen.

Der Antrag wird bei vier Gegenstimmen (Grüne) mehrheitlich genehmigt.

33. Verlassenschaft nach Rosa Hahn, Allauntalstraße 80, Krems, Markus Bernhard, Alpenlandstraße 18, Zwettl, bzw. deren gemeinsamer Rechtsnachfolger; freiwillige Grundabtretung, Annahme der Schenkung, Übernahme und Widmung von Grundflächen im Bereich (Südhangstraße) des öffentlichen Gutes Parz.Nr. 705/7 der KG Zwettl Stadt (Zl. 612-5)

Die von der Weitraer Straße abstoßenden und entlang der Südhangstraße in südliche Richtung verlaufenden Grundstücke Nr. 719 (Verlassenschaft nach Rosa Hahn, Allauntalstraße 80, Krems) und Nr. 720 (Markus Bernhard, Alpenlandstraße 18, Zwettl) sollen von einem gemeinsamen Rechtsnachfolger erworben und parzelliert werden.

Dazu fand am 6. November 2020 im Bereich der Südhangstraße eine Grenzverhandlung zwecks Vermarkung und Vermessung einer nach baurechtlichen Bestimmungen vorgeschriebenen Grundabtretung zur Verbreiterung der Südhangstraße Parz.Nr. 705/7 der KG Zwettl Stadt statt. Dabei wurde einerseits die Straßengrundabtretung nach baurechtlichen Vorschriften und andererseits eine vom geltenden Flächenwidmungsplan abweichende freiwillige Grundabtretung eines drei Meter breiten, künftig in das Erholungsgebiet des Zwettltales führenden Geh- und Radweges vermarktet und vermessen.

Gemäß dem zwischenzeitlich vorliegenden Vorexemplar der Vermessungsurkunde der Dr. Döllner Vermessung ZT GmbH, Zwettl, GZ. 12884/20 (eingelangt am 10. November 2020), werden ein etwa 45 m² großer Teil des Trennstückes Nr. „12“ von Parz.Nr. 719 und die als Trennstück Nr. „13“ ausgewiesene Teilfläche von Parz.Nr. 720 mit einer voraussichtlichen Fläche von 306 m², sohin insgesamt rund 351 m² freiwillig abgetreten und entschädigungslos in das öffentliche Gut übernommen.

Der Stadtrat beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge unter Zugrundelegung der endgültigen Vermessungsurkunde der Dr. Döllner Vermessung ZT GmbH, Zwettl, zu GZ. 12847/20 beschließen:

- a) die entschädigungslose freiwillige Grundabtretung von der Verlassenschaft nach Rosa Hahn, Allauntalstraße 80, Krems, Markus Bernhard, Alpenlandstraße 18, Zwettl, bzw. deren gemeinsamen Rechtsnachfolgern als Schenkung anzunehmen und
- b) die im Sachverhalt genannten Teilflächen (Teil von Trennstück „12“ und Trennstück „13“ (oder an deren Stelle tretende Bezeichnungen) unter Einbeziehung in das Grundstück Nr. 705/7 der KG Zwettl Stadt als Gemeindestraße in das öffentliche Gut der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ zu übernehmen,
- c) wobei sämtliche Kosten der Vermarkung, Vermessung, Teilungsplanerstellung und der Herstellung der Grundbuchsordnung, Kosten und Gebühren, welcher Art auch immer, von der abtretenden Partei zu tragen sind.

Einstimmig genehmigt.

34. KASTNER Immobilien Ges.m.b.H., Karl Kastner Straße 1, Zwettl; Grundtausch und käufliche Überlassung, Übernahme und Widmung sowie Auflassung und Entwidmung von Grundflächen des öffentlichen Gutes Parz.Nr. 2337/4 der KG Zwettl Stadt (Zl. 612-5)

Zwischen der Landesstraße 8265 und dem Betriebsareal der Firmengruppe KASTNER verläuft das öffentliche Gut der Stadtgemeinde Zwettl Parz.Nr. 2337/4 der KG Zwettl Stadt. Dieses Grundstück stellt in der Natur im Wesentlichen den Gehsteigbereich und daran anschließende geringfügige Nebenflächen dar und weist im Bereich des der Kastner Immobilien Ges.m.b.H. gehörigen

Grundstückes Nr. 1313/2 der KG Zwettl Stadt eine über die übliche Gehsteigbreite hinausgehende Aufweitung auf.

Mit Mail-Nachrichten vom 16. Juli 2019 (am 11. Mai 2020 wieder zurückgezogen) und vom 10. September 2020 ersucht die KASTNER Gruppe um tauschweise (ca. 20 m²) und käufliche Überlassung (ca. 104 m²) von Teilflächen des gemeindeeigenen Grundstückes Nr. 2337/2 der KG Oberhof. Das Ansuchen wird damit begründet, dass die Flächen für zukünftige Ausbaupläne der Lager- und Büroflächen in der Zentrale am Standort Zwettl benötigt werden. Für die nach dem Flächentausch verbleibende Fläche wird der Gemeinde ein Kaufpreis von € 40,00 je m² angeboten.

Das Ansuchen wurde geprüft und festgestellt, dass sich das Ansuchen richtigerweise auf eine etwa 124 m² große Teilfläche des öffentlichen Gutes der Stadtgemeinde Zwettl Parz.Nr. 2337/4 der KG Zwettl Stadt bezieht. Im Tauschweg würde die Gemeinde von KASTNER eine etwa 20 m² große Teilfläche des Grundstückes Nr. 1325/4 der KG Zwettl Stadt zur Einbeziehung in das öffentliche Gut der Gemeinde erhalten, sodass sich eine kaufgegenständliche Fläche von rund 104 m² ergeben wird. Die genauen Flächenausmaße werden durch eine von der Gesuchstellerin zu beauftragende Grenzvermessung und Vermessungsurkunde festgestellt werden.

Weiters wurde vom Bauamt des Stadtamtes in Abstimmung mit dem NÖ Straßendienst festgestellt, dass die tausch- und kaufgegenständliche Fläche für die Gemeinde entbehrlich erscheint. Es handelt sich um eine derzeit als öffentliche Verkehrsfläche gewidmete Fläche, die künftig in die Betriebsgebietswidmung einzubeziehen ist.

Zur Prüfung der Angemessenheit des angebotenen Kaufpreises wurde der vom Gemeinderat am 21. März 2013 (TOP 24) im Nahbereich des jetzigen Tausch- und Kaufgegenstandes genehmigte Grundverkauf an das Raiffeisen Lagerhaus Zwettl mit € 41,40 je m² erhoben. Die Anpassung dieses Kaufpreises unter Verwendung des Verbraucherpreisindex 2010 (Basis Jänner 2013) ergibt einen indexierten Wert von € 46,70 je m².

In einer diesbezüglich am 25. November 2020 abgehaltenen Besprechung wurde ein Kaufpreis von € 50,00 je Quadratmeter vereinbart.

In diesem Zusammenhang beantragt der Stadtrat, der Gemeinderat möge beschließen,

- a) dem beantragten Grundtausch und -verkauf an die Firmengruppe KASTNER bzw. die KASTNER Immobilien Ges.m.b.H. zuzustimmen,
- b) den Kaufpreis für die nach dem Flächentausch verbleibende kaufgegenständliche Differenzfläche mit € 50,00 je Quadratmeter zu genehmigen,
- c) die in der noch zu erstellenden Vermessungsurkunde ausgewiesenen tausch- und kaufgegenständlichen Trennstücke einerseits aus dem öffentlichen Gut Parz.Nr. 2337/4 der KG Zwettl Stadt auszuschneiden und dem Gemeingebrauch zu entwidmen und andererseits unter Einbeziehung in das öffentliche Gut Parz.Nr. 2337/4 der KG Zwettl Stadt zu übernehmen und dem Gemeingebrauch zu widmen,
- d) wobei sämtliche Kosten für die Vermarktung, Vermessung, Erstellung der Vermessungsurkunde, die Kosten der Herstellung der Grundbuchsordnung, Abgaben und Gebühren, welcher Art auch immer – mit Ausnahme einer zu entrichtenden Immobilienertragssteuer – von der Gesuchstellerin zu tragen sind.
- e) Die Käuferin hat zu erklären, dass allenfalls auf dem tausch- und kaufgegenständlichen Grundstücksteil befindliche Einbauten und darauf lastende Rechte Dritter – auch solche, die derzeit nicht bekannt sind – weiterhin mit allen Rechten und Pflichten belassen werden und von ihr auch künftig geduldet werden.
- f) Gegen eine allenfalls mögliche Verbücherung nach den Sonderbestimmungen der §§ 13 ff des Liegenschaftsteilungsgesetzes besteht kein Einwand. Die Eigentumsübertragung ist durch die Gesuchstellerin innerhalb von sechs Monaten ab Beschlussmitteilung zu veranlassen.

Einstimmig genehmigt.

35. KG Oberhof, Verkauf einer Teilfläche des gemeindeeigenen Grundstückes 222/2 sowie Übernahme dessen Restfläche sowie des gemeindeeigenen Grundstückes 222/15 in das öffentliche Gut der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ (Zl. 612-5, 840-3)

Anna Wohlmuth aus 3910 Zwettl, Gradnitztalweg 9, ist unter anderem Eigentümerin der Grundstücke 222/10, 222/11, 222/12, 222/19, .72 sowie .149, alle KG Oberhof. Diese Grundstücke werden von ihr an ihren Sohn Werner Wohlmuth und dessen Lebensgefährtin Julia Unger zur Schaffung eines neuen Eigenheimes übergeben. Für die optimale Gestaltung eines Bauplatzes haben sie die Stadtgemeinde Zwettl-NÖ um käufliche Überlassung einer Teilfläche des gemeindeeigenen Grundstückes 222/2 ersucht.

Weiters haben sie mitgeteilt, dass sie bereit sind, für diese Teilfläche einen ortsüblichen Kaufpreis zu bezahlen und sämtliche mit der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung verbundenen Kosten sowie die Kosten der erforderlichen Vermessung zu tragen.

Bereits am 22. Juni 2020 fand in dieser Angelegenheit eine Grenzverhandlung vor Ort statt und kann der Sachverhalt wie folgt konkretisiert werden:

Die zuvor genannten Personen möchten die in der Vermessungsurkunde der Dr. Döllner Vermessung ZT GmbH, GZ. 12698/20, als Trennstücke 2 (441 m²) und 6 (8 m²) bezeichneten Teilflächen des gemeindeeigenen Grundstückes 222/2 käuflich erwerben. Dieses Grundstück ist derzeit zwar zur Gänze als Bauland Agrargebiet gewidmet, stellt jedoch in Teilbereichen in der Natur eine bewaldete Böschung dar.

Im Gegenzug können sie sich vorstellen, der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ im Wege eines wertgleichen Tausches das Trennstück 3 (2 m²) ihres Grundstückes 222/11, das Trennstück 4 (24 m²) ihres Grundstückes 222/12 sowie das Trennstück 7 (6 m²) ihres Grundstückes 222/10 ins Eigentum zu übertragen.

Diese Trennstücke, die Restfläche des gemeindeeigenen Grundstückes 222/2 (Trennstück 11 mit 391 m²) und das gemeindeeigene Grundstück 222/15 (145 m²), entlang derer auch ein Wildbach verläuft, sollen künftig in die entlangführende Gemeindestraße „Gradnitztalweg“ Grundstück 1086 miteinbezogen werden.

Daher beantragt der Stadtrat, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge einerseits den von Anna und Werner Wohlmuth sowie von Julia Unger beantragten Grundverkauf bzw. -tausch zu folgenden Bedingungen genehmigen:

- Für die verbleibende Differenzfläche von 417 m² wurde mit der Familie Wohlmuth ein Kaufpreis von pauschal € 15.000,00 vereinbart. Dieser ist binnen zwei Wochen nach beidseitiger Unterfertigung der abzuschließenden vertraglichen Vereinbarung zur Zahlung fällig;
- alle mit dem Kauf und der grundbücherlichen Durchführung verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben, welcher Art auch immer, mit Ausnahme einer allfälligen Immobilienertragsteuer, sowie die Kosten für die Vermessung haben die Gesuchsteller zu tragen;
- innerhalb von sechs Monaten ab Beschussmitteilung ist eine entsprechende vertragliche Vereinbarung vorzulegen.

Andererseits wird gleichzeitig beantragt, der Gemeinderat möge genehmigen, dass

- die Trennstücke 3 (2 m²), 4 (24 m²), 7 (6 m²), die Restfläche des gemeindeeigenen Grundstückes 222/2 (Trennstück 11 mit 391 m²) und das gemeindeeigene Grundstück 222/15 (145 m²) unter Einbeziehung in das Grundstück 1086 als Gemeindestraße in das öffentliche Gut der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ übernommen sowie dem Gemeingebrauch gewidmet werden.

Einstimmig genehmigt.

36. KG Oberhof, Verkauf einer Teilfläche des gemeindeeigenen Grundstückes 792/3 sowie Übernahme dessen Restfläche in das öffentliche Gut der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ (Zl. 612-5, 840-3)

Die Ehegatten Monika und Karl Gündler aus 3910 Zwettl, Hamerlingstraße 4, haben mit Schreiben vom Juli 2020 die Stadtgemeinde Zwettl-NÖ zur Arrondierung der in ihrem Eigentum stehenden Liegenschaft Bahnhofstraße 19 um käufliche Überlassung jener Teilfläche des gemeindeeigenen Grundstückes 792/3 der KG Oberhof ersucht, welches ihrer Liegenschaft in Richtung Bahnhofstraße vorgelagert ist und nicht für kommunale Zwecke benötigt wird. Weiters haben sie mitgeteilt, dass sie bereit sind, für diese Teilfläche einen ortsüblichen Kaufpreis zu bezahlen und sämtliche mit der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung verbundenen Kosten sowie die Kosten der erforderlichen Vermessung zu tragen.

Am 30. September 2020 fand in dieser Angelegenheit bereits eine Grenzverhandlung vor Ort statt und kann der Kaufgegenstand wie folgt konkretisiert werden:

Es handelt sich um die in der Vermessungsurkunde der Dr. Döllner Vermessung ZT GmbH, GZ. 12845/20, als Trennstück 2 bezeichnete Teilfläche des gemeindeeigenen Grundstückes 792/3 im Ausmaß von 94 m². Dieses Grundstück ist derzeit zur Gänze als Grünland Park gewidmet, wobei seitens der Kaufwerber eine Umwidmung des kaufgegenständlichen Trennstückes 2 in Bauland Wohngebiet angestrebt wird.

Das Trennstück 2 ist für die Gemeinde entbehrlich und kann daher an die Ehegatten Gündler verkauft werden. ***Da die Ehegatten Gündler ihre Liegenschaft an ihre Tochter Mag. (FH) Marlene und deren Ehegatten Thomas Lalès aus 1180 Wien, Währinger Gürtel 5/1/40, übergeben wollen, haben diese am 7. Dezember 2020 ein inhaltlich gleichlautendes Kaufansuchen gestellt und darin einen Kaufpreis von € 50,00 pro Quadratmeter angeboten.*** Die verbleibende Restfläche des Grundstückes 792/3, im Konkreten das Trennstück 3 der oben näher bezeichneten Vermessungsurkunde, soll in die entlangführende Gemeindestraße Grundstück 1103/2 einbezogen werden.

Es wird daher beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge einerseits den von den Ehegatten Monika und Karl Gündler **sowie den von den Ehegatten Mag. (FH) Marlene und Thomas Lalès** beantragten Grundverkauf zu folgenden Bedingungen genehmigen:

- Der **Kaufpreis von € 4.700,00 (€ 50,00 pro Quadratmeter)** ist binnen zwei Wochen nach beidseitiger Unterfertigung des Kaufvertrages zur Zahlung fällig;
- alle mit dem Kauf und der grundbücherlichen Durchführung verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben, welcher Art auch immer, mit Ausnahme einer allfälligen Immobilienertragsteuer, sowie die Kosten für die durchzuführende Vermessung haben die Käufer zu tragen;
- innerhalb von sechs Monaten ab Beschussmittelteilung ist ein Kaufvertrag vorzulegen.

Andererseits wird gleichzeitig beantragt, der Gemeinderat möge genehmigen, dass

- das Trennstück 3 unter Einbeziehung in das Grundstück 1103/2 als Gemeindestraße in das öffentliche Gut der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ übernommen sowie dem Gemeingebrauch gewidmet wird.

Einstimmig genehmigt.

37. Energiewirtschaft, EVN Stromtankstelle Gartenstraße – Errichtung einer dritten Ladesäule durch die EVN, Bericht (Zl. 750)

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ hat in seiner Sitzung am 30. Juni 2015 unter Tagesordnungspunkt 29 den Abschluss einer Kooperationsvereinbarung über die Errichtung einer Stromtankstelle durch die EVN beschlossen. Diese besagt, dass die EVN die Ladestation zu errichten und zu unterhalten hat und die Gemeinde die Örtlichkeit bzw. das benötigte Grundstück zur Verfügung stellt.

Die EVN möchte nun eine dritte Ladesäule (Schnellladesäule) am bestehenden Standort (Grundstück Nr. 841/4, KG Zwettl Stadt – Gemeinde Privatgrund) errichten und betreiben. Dazu ist gemäß Punkt 5 der Kooperationsvereinbarung die Zustimmung der Gemeinde notwendig. Es ist keine Zuzahlung durch die Stadtgemeinde Zwettl-NÖ zu leisten.

Aufgrund der Dringlichkeit und um eine Umsetzung noch im Herbst 2020 zu gewährleisten, hat der Bürgermeister der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ gemäß § 38 Abs. 3 der NÖ Gemeindeordnung 1973 das Ansuchen der EVN auf Erweiterung der Ladestation Gartenstraße bereits unterfertigt.

Dies wird dem Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ gemäß § 38 Abs. 4 der NÖ Gemeindeordnung 1973 berichtet.

Zur Kenntnis genommen.

38. Verlängerung von Pachtverträgen (Zl. 840-4)

- a) Mit Herrn Erwin Rauch, 3533 Eschabruck 15, wurde ein Vertrag über die Verpachtung von Teilflächen der gemeindeeigenen Grundstücke Nr. 761 und 894 der EZ 21 der KG Eschabruck im Gesamtausmaß von ca. 400 m² zu einem jährlichen Pachtzins von € 3,63 und weiters ein Vertrag über die Verpachtung des gemeindeeigenen Grundstücks Nr. 522 der EZ 21 der KG Eschabruck im Ausmaß von 1.775 m² zu einem jährlichen Pachtzins von € 16,69 abgeschlossen.
- b) Mit Frau Hermine Burger, 3533 Friedersbach 50/1, wurde ein Vertrag über die Verpachtung des gemeindeeigenen Grundstücks Nr. 5016/4 der EZ 333 der KG Friedersbach im Ausmaß von 185 m² zu einem jährlichen Pachtzins von € 2,18 abgeschlossen.
- c) Mit Frau Rosalinde Hofbauer, 4240 Freistadt, Lederertal 2a/2, wurde ein Vertrag über die Verpachtung des gemeindeeigenen Grundstücks Nr. 2425 der EZ 25 der KG Friedersbach im Ausmaß von 225 m² zu einem jährlichen Pachtzins von € 2,18 abgeschlossen.
- d) Mit Herrn Rudolf Blauensteiner, 3910 Gradnitz 3, wurde ein Vertrag über die Verpachtung einer Teilfläche des gemeindeeigenen Grundstücks Nr. 1141 (Wiese) der KG Gradnitz im Gesamtausmaß von 0,7 ha zu einem jährlichen Pachtzins von € 30,00 abgeschlossen.
- e) Mit Herrn Martin Kolm, 3910 Gradnitz 15, wurde ein Vertrag über die Verpachtung von Teilflächen der gemeindeeigenen Grundstücke Nr. 1141, 1105/1 und 689/1 (Wiesen) der KG Gradnitz im Gesamtausmaß von 1,15 ha zu einem jährlichen Pachtzins von € 53,00 abgeschlossen.
- f) Mit Herrn Franz Pamperl, 3910 Gradnitz 11, wurde ein Vertrag über die Verpachtung einer Teilfläche des gemeindeeigenen Grundstücks Nr. 291/1 (Wiese) der KG Gradnitz im Gesamtausmaß von 0,3 ha und einer Teilfläche des gemeindeeigenen Grundstücks Nr. 187 (Acker) der KG Gradnitz im Gesamtausmaß von 0,2 ha zu einem jährlichen Pachtzins von € 15,00 abgeschlossen.
- g) Mit Herrn Franz Schröfl, 3910 Gradnitz 17, wurde ein Vertrag über die Verpachtung einer Teilfläche des gemeindeeigenen Grundstücks Nr. 1140 (Wiese) der KG Gradnitz im Gesamtausmaß von 0,46 ha zu einem jährlichen Pachtzins von € 40,00 abgeschlossen.
- h) Mit Herrn Gerhard Wagner, 3910 Gradnitz 2, wurde ein Vertrag über die Verpachtung von Teilflächen der gemeindeeigenen Grundstücke Nr. 1140, 1141 und 291/1 (Wiesen) der KG Gradnitz im Gesamtausmaß von 2,54 ha und einer Teilfläche des gemeindeeigenen Grundstücks Nr. 659 (Acker) der KG Gradnitz im Gesamtausmaß von 0,7 ha zu einem jährlichen Pachtzins von € 189,00 abgeschlossen.
- i) Mit Herrn Andreas Engelmayr, 3910 Großhaslau 17, wurde ein Vertrag über die Verpachtung des gemeindeeigenen Grundstücks Nr. 2456 der KG Großhaslau im Ausmaß von 12.047 m² zu einem jährlichen Pachtzins von € 113,24 abgeschlossen.
- j) Mit Herrn Johann Wagner, 3910 Großhaslau 13, wurde ein Vertrag über die Verpachtung des gemeindeeigenen Grundstücks Nr. 2569 der KG Großhaslau im Ausmaß von 11.429 m² zu einem jährlichen Pachtzins von € 107,43 abgeschlossen.

- k) Mit Herrn Franz Zeugswetter, 3910 Großhaslau 8, wurde ein Vertrag über die Verpachtung des gemeindeeigenen Grundstücks Nr. 2444 der KG Großhaslau im Ausmaß von 3.643 m² zu einem jährlichen Pachtzins von € 34,24 abgeschlossen.
- l) Mit Herrn Herbert Hahn, 3924 Guttenbrunn 1, wurde ein Vertrag über die Verpachtung der gemeindeeigenen Grundstücke Nr. 897 und 899 (Wiesen) der KG Guttenbrunn im Ausmaß von 7.595 m² zu einem jährlichen Pachtzins von € 71,39 abgeschlossen.
- m) Mit Herrn Sebastian Grafeneder, 3923 Jagenbach 27/1, wurde ein Vertrag über die Verpachtung der gemeindeeigenen Grundstücke Nr. 3733 und 3734 der KG Jagenbach im Gesamtausmaß von 10.358 m² zu einem jährlichen Pachtzins von € 145,00 und weiters ein Vertrag über die Verpachtung des gemeindeeigenen Grundstücks Nr. 3551 der KG Jagenbach im Ausmaß von ca. 10.326 m² zu einem jährlichen Pachtzins von € 120,00 abgeschlossen.
- n) Mit Herrn Ernst Senk, 3923 Jagenbach 3, wurde ein Vertrag über die Verpachtung des gemeindeeigenen Grundstücks Nr. 4082 der EZ 405 der KG Jagenbach im Ausmaß von 4.978 m² zu einem jährlichen Pachtzins von € 21,80 abgeschlossen.
- o) Mit Herrn Herbert Damberger, 3533 Mitterreith 44, wurde ein Vertrag über die Verpachtung eines Teiles des gemeindeeigenen Grundstücks Parz. Nr. 1290/6 der EZ 20 der KG Mitterreith im Ausmaß von ca. 50 m² zur Lagerung von Brennholz und Materialien zu einem jährlichen Pachtzins von € 3,63 abgeschlossen.
- p) Mit Herrn Mag. Thomas Jungreithmayr, 3910 Moidrams 60, wurde ein Vertrag über die Verpachtung des gemeindeeigenen Grundstücks Parz. Nr. 1163/3 der EZ 11 der KG Moidrams im Ausmaß von ca. 684 m² zu einem jährlichen Pachtzins von € 3,63 abgeschlossen.
- q) Mit Herrn Ewald Hawle, 3910 Niederglobnitz 15, wurde ein Vertrag über die Verpachtung eines Teiles des gemeindeeigenen Grundstücks Nr. 15/1 (Wiese) der KG Niederglobnitz im Ausmaß von ca. 1.200 m² zu einem jährlichen Pachtzins von € 11,28 abgeschlossen.
- r) Mit Herrn Johann Murth, 3910 Niederglobnitz 6, wurde ein Vertrag über die Verpachtung einer Teilfläche des gemeindeeigenen Grundstücks Nr. 3 der EZ 15 der KG Niederglobnitz im Gesamtausmaß von ca. 190 m² zu einem jährlichen Pachtzins von € 1,79 abgeschlossen.
- s) Mit Herrn Thomas Kasper, 3910 Niederstrahlbach 22, wurde ein Vertrag über die Verpachtung des gemeindeeigenen Grundstücks Nr. 1799, und Teilflächen der Grundstücke Nr. 1798/1 und 1864 der EZ 17 der KG Niederstrahlbach im Gesamtausmaß von 2.500 m² zu einem jährlichen Pachtzins von € 23,50 abgeschlossen.
- t) Mit Herrn Josef Hirsch, 3910 Bozener Straße 7, wurde ein Vertrag über die Verpachtung einer Teilfläche des gemeindeeigenen Grundstücks Nr. 625/1 der KG Oberhof im Ausmaß von ca. 150 m² zu einem jährlichen Pachtzins von € 3,63 abgeschlossen.
- u) Mit Herrn Christian Böhm, 3910 Oberstrahlbach 70, wurde ein Vertrag über die Verpachtung der gemeindeeigenen Grundstücke Nr. 2260 und 2259 der EZ 52 der KG Oberstrahlbach im Ausmaß von 11.106 m² bzw. 154 m² zu einem jährlichen Pachtzins von € 75,00 abgeschlossen.
- v) Mit Frau Elisabeth Göschl, 3910 Ratschenhof 16, wurde ein Vertrag über die Verpachtung einer Teilfläche des gemeindeeigenen Grundstücks Nr. 255 (Wiese) der KG Ratschenhof im Gesamtausmaß von 0,27 ha zu einem jährlichen Pachtzins von € 14,00 abgeschlossen.
- w) Mit Herrn Willibald Fuchs, 3931 Rieggers 40, wurde ein Vertrag über die Verpachtung des gemeindeeigenen Grundstücks Nr. 980 der EZ 221 der KG Rieggers im Ausmaß von ca. 1.872 m² zu einem jährlichen Pachtzins von € 17,60 abgeschlossen.
- x) Mit Herrn Johannes Renk, 3910 Rudmanns 43, wurde ein Vertrag über die Verpachtung der gemeindeeigenen Grundstücke Nr. 744/1, 744/2 und 745/1 (Teil) der KG Rudmanns im Ausmaß von ca. 6.000 m² zu einem jährlichen Pachtzins von € 56,68 abgeschlossen.
- y) Mit den Ehegatten Johann und Hedwig Schönhofer, 3910 Rudmanns 62, wurde ein Vertrag über die Verpachtung des gemeindeeigenen Grundstücks Nr. 1479 der EZ 101 der KG Rudmanns im Ausmaß von 8.851 m² zu einem jährlichen Pachtzins von € 83,19 abgeschlossen.
- z) Mit Herrn Andreas Böhm, 3910 Niederstrahlbach 21, wurde ein Vertrag über die Verpachtung des gemeindeeigenen Grundstücks Nr. 483 der EZ 22 der KG Syrafeld im Ausmaß von 5.240 m² zu einem jährlichen Pachtzins von € 49,50 abgeschlossen.

- aa) Mit Herrn Erwin Goldnagl, 3910 Unterrabenthan 10, wurde ein Vertrag über die Verpachtung des gemeindeeigenen Grundstücks Nr. 658 der EZ 9 der KG Unterrabenthan im Ausmaß von ca. 1.000 m² zu einem jährlichen Pachtzins von € 15,00 abgeschlossen.
- bb) Mit Herrn Franz Redl, 3910 Unterrabenthan 2, wurde ein Vertrag über die Verpachtung des gemeindeeigenen Grundstücks Nr. 636 der EZ 9 der KG Unterrabenthan im Ausmaß von 4.043 m² zu einem jährlichen Pachtzins von € 130,81 abgeschlossen.

Da die genannten Pachtverträge jeweils zum 31. Dezember 2020 auslaufen, beantragt der Stadtrat, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge

- den Pachtvertrag mit Frau Elisabeth Göschl auf Wunsch der Pächterin vorerst für die Dauer eines Jahres, also bis 31. Dezember 2021 verlängern,
- nach dem Ableben von Herrn Johann Murth den Vertrag über die Verpachtung einer Teilfläche des gemeindeeigenen Grundstücks Nr. 3 der EZ 15 der KG Niederglobnitz im Gesamtausmaß von ca. 190 m² zu einem jährlichen Pachtzins von € 1,79 bis 31. Dezember 2022 mit seinem Sohn Markus Murth abschließen,
- alle übrigen oben angeführten Grundstücke beginnend mit 1. Jänner 2021 bis 31. Dezember 2022 zu den gleichen Bedingungen an die bisherigen Pächter verpachten.

Einstimmig genehmigt.

39. EVN Wasser GmbH, Änderung/Aktualisierung/Zusammenfassung der bestehenden Wasserlieferungsübereinkommen (Zl. 850-0)

Zwischen der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ und der EVN Wasser GmbH (ehemals Niederösterreichische Siedlungswasserbau Gesellschaft m.b.H, kurz: „NÖSIWAG“) besteht schon seit 10. Dezember 1986 ein Wasserlieferungsübereinkommen für die Wasserversorgungsanlage (WVA) Zwettl. Zusätzlich dazu bestehen solche Übereinkommen hinsichtlich der WVA Schloß Rosenau-Siedlung Niederneustift sowie der gemeindeeigenen WVA für einen Teilbereich von Riegers. Diese Bereiche des Gemeindegebietes werden schon bisher ausschließlich mit Wasser aus dem Netz der EVN Wasser GmbH versorgt.

Zusätzlich dazu wird schon seit längerer Zeit mit Wasser aus dem Netz der EVN Wasser GmbH der Spitzenbedarf bei einigen anderen gemeindeeigenen Wasserversorgungsanlagen abgedeckt (Zusatzversorgung).

Für die Zukunft wird aber auch eine gesicherte Wasserversorgung für möglichst alle Bereiche des restlichen Gemeindegebietes angestrebt. Um eine solche zusätzliche Versorgungsmöglichkeit überhaupt gewährleisten zu können, errichtet die EVN Wasser GmbH derzeit eine zweite Anspeiseleitung aus dem Raum Krems in den Raum Zwettl, um damit der Gemeinde/Wassergenossenschaften im Gemeindegebiet weitere Anschlussmöglichkeiten bieten können.

Aus diesen Gründen sollen die drei bestehenden Übereinkommen zu einem Übereinkommen zusammengefasst und dieses im Sinne der Ausführungen im vorstehenden Absatz ergänzt bzw. geändert werden.

Ein inhaltlich abschließend mit der EVN Wasser GmbH abgestimmter Entwurf dieses Übereinkommens liegt diesem Antrag bei.

Daher beantragt der Stadtrat, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge die Änderung/Aktualisierung/Zusammenfassung der bestehenden Wasserlieferungsübereinkommen laut beiliegendem Entwurf genehmigen.

Einstimmig genehmigt.

40. Auftragsvergabe für die Sanierung der Regen- und Schmutzwasserkanalisation (BA 302) sowie des Wasserleitungsortsnetzes (BA 703) in Rudmanns Nord (Zl. 8504-1, 8510-1)

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ hat in seiner Sitzung am 15. Dezember 2015 unter Tagesordnungspunkt 38 den Grundsatzbeschluss für die Sanierung der Kanal- und Wasserleitungsortsnetze in Rudmanns und der Waldrandsiedlung gefasst. Der gesamte Sanierungsbereich wurde in vier Baubereiche unterteilt, wobei nun der dritte Abschnitt zur Ausführung kommen soll:

- Rudmanns Nord (im Bereich Zeisler-Kreuzung bis zum Beginn der Waldrandsiedlung)

Nach der erfolgten Leitungsbefahrung wurde ein Sanierungskonzept erstellt und die erforderlichen Arbeiten in offene Sanierungsbauweise (Erd- und Baumeisterarbeiten) und unterirdische Wiederherstellungsarbeiten (grabenloses Verfahren) aufgeteilt.

Die Ausschreibung der offenen Sanierungsbauweise erfolgte im nicht offenen Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung, Unterschwellenbereich, nach dem Bestbieterprinzip. Es wurden drei Firmen zur Angebotslegung eingeladen, von denen bis zum Ablauf der Angebotsfrist am 16. September 2020 Angebote eingelangt sind.

Die Ausschreibung der unterirdischen Wiederherstellungsarbeiten wird in weiterer Folge im Frühjahr 2021 durchgeführt.

Die Angebotsprüfung erbrachte folgendes Ergebnis:

Firma	Angebotssumme
Strabag AG, Rastenfeld	€ 959.950,95 (exkl. USt.) (Bestbieter)
Swietelsky Bauges.m.b.H., Rudmanns	€ 1.386.487,88 (exkl. USt.)
Leyrer + Graf Baugesellschaft m.b.H., Gmünd	€ 1.513.931,20 (exkl. USt.)

Als Bestbieter für die geplanten Arbeiten wurde im Prüfbericht des Büros Steinbacher + Steinbacher vom 30. Oktober 2020 die Firma Strabag AG, Direktion AD – Verkehrswegebau, Bereich AB – Wald-/Mostviertel, 3532 Rastenfeld 206, mit einer Gesamtangebotssumme von € 959.950,95 exklusive Umsatzsteuer, ermittelt.

Der Prüfbericht wurde in weiterer Folge der Abteilung Siedlungswasserwirtschaft – WA4 des Amtes der NÖ Landesregierung (Förderstelle) zur Prüfung vorgelegt. Die positiven Stellungnahmen der Förderstelle liegen dem Antrag bei.

Der Stadtrat beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge den Auftrag an den Bestbieter vergeben.

Einstimmig genehmigt.

41. Erneuerung des Leitungsnetzes, Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung Rudmanns, Änderung des Ausführungszeitraumes der Arbeiten; Darlehensaufstockung (Zl. 8510/8504/950)

In verschiedenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ in den Jahren 2018 bis 2020 wurden die Aufträge für die Sanierung der Regen- und Schmutzwasserkanalisation sowie des Wasserleitungsortsnetzes in Rudmanns für die Bereiche Rudmanns Süd (Gasthaus Haider bis zur Kapelle) und Rudmanns Mitte (Kühlhaus bis zur Zeisler-Kreuzung) an die jeweils bestbietenden Firmen erteilt.

Die Ausführung der Arbeiten war für die Jahre 2018 bis 2021 vorgesehen. Die Ausgaben wurden daher auch für diesen Zeitraum in den jeweiligen Voranschlag und Mittelfristigen Finanzplan aufgenommen. Vom zuständigen Sachbearbeiter wurde nunmehr vor kurzem mitgeteilt, dass die

Arbeiten im Jahr 2020 wesentlich weiter fortgeschritten sind als ursprünglich geplant, und daher der dafür vorgesehene Voranschlagsansatz 2020 zu gering bemessen ist. Da jedoch das Vorhaben im Mittelfristigen Finanzplan abgebildet ist, ist gemäß telefonischer Rücksprache mit Herrn Klaus Gerstner, dem für die Stadtgemeinde Zwettl-NÖ zuständigen Bezirksbearbeiter der Abteilung Gemeinden – IVW3 des Amtes der NÖ Landesregierung, die Beschlussfassung eines neuerlichen Nachtragsvoranschlages für 2020 nicht notwendig, da es sich hier um einen Vorgriff auf künftig geplante Ausgaben handelt.

Zur teilweisen Finanzierung der vorgezogenen Arbeiten wird der Istüberschuss der Abwasserreinigungsanlagen aus dem Rechnungsabschluss 2019 in Höhe von € 450.000,00 verwendet. Weiters ist eine Aufstockung der mit Beschluss des Gemeinderates der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ vom 30. Juni 2020, TOP 64, erteilten Darlehensaufnahmen an die Waldviertler Sparkasse Bank AG wie folgt notwendig:

- Wasserversorgung Rudmanns, ursprünglicher Betrag € 400.000,00
Aufstockung um € 305.000,00 auf € 705.000,00
Variante Fixzinssatz 10 Jahre in der Höhe von 0,75 %
- Abwasserbeseitigung Zwettl, ursprünglicher Betrag € 1.035.000,00
Aufstockung um € 450.500,00 auf € 1.485.500,00
Variante Fixzinssatz 10 Jahre in der Höhe von 0,75 %

Der Stadtrat beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge die Finanzierung der vorgezogenen Arbeiten der Sanierung der Regen- und Schmutzwasserkanalisation sowie des Wasserleitungsnetzes in Rudmanns im Jahr 2020 durch obige Darlehensaufstockungen beschließen.

Hinsichtlich der Erhöhung der Darlehensaufnahmen für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung wird gleichzeitig beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge die Bedeckung des Schuldendienstes unter Berücksichtigung kostendeckender Gebühren beschließen. Aus diesem Grund besteht für diese Darlehen keine aufsichtsbehördliche Genehmigungspflicht (vgl. § 90 Abs. 4 Z 7 NÖ Gemeindeordnung 1973).

Einstimmig genehmigt.

42. Festsetzung des Stichtages für die Erstellung des Rechnungsabschlusses, § 14 Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung (VRV 2015), § 83 NÖ Gemeindeordnung (NÖ GO 1973) (Zl. 900-2)

Gemäß § 14 VRV 2015 hat jede Gebietskörperschaft erstmalig für das Haushaltsjahr 2020 einen Stichtag für die Erstellung des Rechnungsabschlusses festzulegen.

Gemäß § 14 Abs. 1 VRV 2015 und § 83 Abs. 1 der NÖ GO 1973 sind Sachverhalte, die am Rechnungsabschlussstichtag (31. Dezember) bereits bestanden haben, bis zum Stichtag für die Erstellung des Rechnungsabschlusses in die Abschlussrechnungen aufzunehmen.

In den Erläuterungen zur VRV 2015 idF der Novelle BGBl. II Nr. 17/2018 wird der Rechnungsabschlussstichtag sowie der Stichtag für die Erstellung des Rechnungsabschlusses genauer definiert:

„Zu § 14 (Zeitliche Abgrenzung):

Abs. 1 unterscheidet zwei unterschiedliche Stichtage:

1. Rechnungsabschlussstichtag: Dieser wird in der Verordnung mit dem 31. Dezember festgelegt (Erläuterungen zur VRV 2015 idF der Novelle BGBl. II Nr. 17/2018 zu Z 9 (§ 14 Abs. 1));

2. Stichtag für die Erstellung des Rechnungsabschlusses: wird von der Gebietskörperschaft festgelegt und liegt nach dem Rechnungsabschlussstichtag. Alle werterhellenden Tatsachen, die bis zum Stichtag für die Erstellung des Rechnungsabschlusses der Gebietskörperschaft zur Kenntnis

gelangen und vor dem Rechnungsabschlussstichtag eingetreten sind, sind in den Rechnungsabschluss aufzunehmen. Unter werterhellenden Tatsachen sind sowohl Umstände zu verstehen, die ein Risiko begründen oder erhöhen, als auch entlastende, welche die Möglichkeit eines Verlustes mindern oder entfallen lassen.

Abs. 2 untersagt die Zuordnung von Geschäftsfällen, wenn diese wirtschaftlich erst nach dem Rechnungsabschlussstichtag eintreten.“

Im 4. Abschnitt der NÖ GO 1973 beginnend mit § 83 wird der Rechnungsabschluss der Gemeinden geregelt. § 83 Abs. 1 NÖ GO 1973 definiert, dass sämtliche Sachverhalte, die am Rechnungsabschlussstichtag (31. Dezember) bereits bestanden haben, bis zum Stichtag für die Erstellung des Rechnungsabschlusses in die Abschlussrechnung aufzunehmen sind. Der Gemeinderatsbeschluss über den gewählten Stichtag zur Erstellung des Rechnungsabschlusses ist im Rechnungsabschluss ersichtlich zu machen.

Vom Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Gemeinden – IVW3, Mag. Nikolaus Witkowitz, wurde telefonisch bestätigt, dass ein Datum zwischen Ende Jänner und Anfang Februar des dem Rechnungsabschluss folgenden Jahres geeignet ist, um notwendige Tatsachen, die wirtschaftlich vor dem Rechnungsabschlussstichtag eingetreten sind, in den jeweiligen Rechnungsabschluss aufnehmen zu können.

Damit die gesetzlichen Vorgaben erfüllt werden können, beantragt der Stadtrat nach Rücksprache mit dem Kassenverwalter, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge als Stichtag für die Erstellung des Rechnungsabschlusses den 5. Februar des Folgejahres festlegen.

Einstimmig genehmigt.

43. Zwettler Bürgerstiftung, Erneuerung der Zentralschließanlage, Auftragsvergabe der Planungsleistung und Fachbauaufsicht (Zl. 908-1)

Die Zentralschließanlage des Seniorenzentrums St. Martin weist ein Alter von ca. 20 Jahren auf und ist an der Grenze ihrer Leistungsfähigkeit angelangt. Demzufolge weisen viele Schließzylinder Abnützungserscheinungen auf, die einen entsprechenden Verschleiß von Schlüsseln nach sich ziehen. Darüber hinaus sind im Laufe der Jahre immer wieder auch Schlüssel verloren gegangen, deren Verbleib nicht mehr nachvollzogen werden kann.

Nicht zuletzt aus Sicherheitsgründen ergeht seitens der Heimleitung deshalb der Antrag, die Schließanlage in ihrer Gesamtheit an die aktuellen baulichen und technischen Standards anzugleichen und auf ein zeitgemäßes elektronisches System umzustellen.

Die in der Sitzung des Gemeinderates am 26. Juni 2018 (TOP 41) beschlossene und an das Ingenieurbüro kpp consulting gmbH aus 3943 Schrems, Schulgasse 1, in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie über Gebäudesanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen am Objekt des Seniorenzentrums St. Martin erbrachte eine fundierte Grundlagenermittlung sowie eine digitalisierte Bestandsaufnahme des Gesamtobjektes samt Analysen und Konzeptionen für die mögliche Umsetzung von baulichen Erweiterungs- und Sanierungsmaßnahmen. Zwecks Ausschöpfung der aktuell möglichen Covid-19-Investitionsprämie des Bundes (für Digitalisierungsprojekte 14 %) wird gegenständliches Teilprojekt vorgezogen.

Das Kostenangebot der Fa. kpp consulting gmbH erbrachte folgendes Ergebnis:

Kostenschätzung: Bauwerkskosten € 140.000,00 exkl. USt.

Leistungsumfang:

- Unterstützung bei der Bestandsaufnahme sämtlicher Türen. Es wird eine Excel-Liste zur Aufnahme zur Verfügung gestellt. Die Aufnahme selbst erfolgt durch den Auftraggeber. Eine Besprechung zu den erforderlichen Daten bzw. der Handhabung der Liste sowie die gemeinsame Erhebung der Türen erfolgt zum Projektstart.
- Erstellung der Ausschreibungsunterlagen unter Einhaltung des BVergG 2018, Unterstützung beim Vergabeverfahren

- Begleitung der Bauausführung (Fachbauaufsicht und Koordination der Arbeiten in Abstimmung mit dem Auftraggeber, Rechnungskontrolle und Unterstützung bei der Übernahme der Leistungen)
- Unterstützung bei der Erstellung der Unterlagen in Zusammenhang für die Förderstellen

Honorar:

GESAMT (ohne optionale Pos.) pauschal € 9.900,00 exkl. USt.

Kalkulation:

- Mischstundensatz: € 90,00 exkl. USt./h, Abrechnung erfolgt Pauschal
- Nebenleistungen und Fahrzeiten sind einkalkuliert
- Leistungsbeginn: umgehend nach Beauftragung und Vorlage aller erforderlichen Unterlagen
- Leistungsfrist: nach gemeinsam definiertem Terminplan
- Zwischentermin: Vergabe und Beauftragung der Leistungen an die Ausführenden bis spätestens Ende Februar 2021 zur Einhaltung der Förderrichtlinien

Bedingungen:

- Pauschalpreis, Nebenkosten enthalten/jedoch ohne Mehrfachbearbeitung (wie z.B. Änderung der Genehmigungsunterlagen)
- Festpreis bis 30. Juni 2021, ab dann veränderlich mit 3% p.a. (ohne Anwendung einer Mindestveränderung), Preisbasis: 30. Jänner 2019

Der Stadtrat beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge die Auftragsvergabe für die Planung und Fachbauaufsicht an die Fa. kpp consulting GmbH zum Pauschalpreis von € 9.900,00 exkl. USt. genehmigen.

Einstimmig genehmigt.

44. Rechnungsabschluss 2019, stiftungsbehördliche Kenntnisnahme (Zl. 908-3)

Der Rechnungsabschluss 2019 der Zwettler Bürgerstiftung ist gemäß den Bestimmungen des § 13 NÖ Landes-Stiftungs- und Fondsgesetzes 1976, LGBl. 4700, vom Wirtschaftsprüfer Gerhard Lang, 3910 Zwettl, Hamerlingstraße 2, geprüft worden.

Gemäß diesem Prüfbericht sind die Erhaltung des Stammvermögens, die Erfüllung des Stiftungszweckes sowie die ordnungsgemäße Verwaltung der Stiftung insbesondere im Hinblick auf die Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit gewährleistet und bestätigt worden. Der Rechnungsabschluss 2019 wurde infolge dieses Prüfberichtes mit Schreiben der Abteilung Gemeinden IVW3 - Stiftungsaufsicht vom 14. Oktober 2020 stiftungsbehördlich zur Kenntnis genommen.

Da die Stiftung gemäß § 4 der Stiftungssatzung von den nach den gesetzlichen Bestimmungen berufenen Organen der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ vertreten und verwaltet wird und die NÖ Gemeindeordnung 1973, LGBl. 1000, daher sinngemäß anzuwenden ist, wird die gegenständliche stiftungsbehördliche Kenntnisnahme dem Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ als zuständigem Kollegialorgan zur Kenntnis gebracht.

Zur Kenntnis genommen.

45. Zwettler Bürgerstiftung, Budget-Voranschlag 2021, Überarbeitung (Zl. 908-3)

Die NÖ Landesregierung hat in ihrer Sitzung am 1. Dezember 2020 die neuen Tarife für die NÖ Pflege- und Betreuungszentren ab 1. Jänner 2021 beschlossen. Diese gelten analog auch für die privaten Vertragseinrichtungen nach § 48 NÖ SHG.

Folglich wurde der Erstentwurf des Budget-Voranschlages 2021 der Zwettler Bürgerstiftung wie folgt ergänzt bzw. überarbeitet:

Die voraussichtlichen Gesamterlöse des Heimbetriebes (Ordentlicher Haushalt) für das Jahr 2021 belaufen sich unter Zugrundelegung kaufmännischer Vorsicht auf **€ 6,396.900,00** und die Gesamtaufwände inklusive der AfA (Abschreibung für Abnutzung des Gebäudes und der Anlagen) auf **€ 6,393.500,00**. Der veranschlagte Bilanzgewinn beträgt somit **€ 3.400,00**. Bereinigt um die unbaren Aufwände, wie Gebäude- und Anlagenabschreibungen und dotierte Abfertigungsrückstellungen sowie Investitionen und Erhaltungsmaßnahmen im ordentlichen Haushalt beträgt der voraussichtliche Einnahmenüberschuss (Cash Flow) **€ 278.400,00**. Das Ergebnis des außerbetrieblichen Bereiches beläuft sich auf den Betrag von € 28.020,00.

Die voraussichtliche Gesamtgebarung des Budgets 2021 stellt sich wie folgt dar:

1. <u>Betrieblicher Bereich</u>		
a) Ordentlicher Haushalt		
Cash Flow (Zuführung Veranlagung)		€ 278.400,00
		=====
Bilanzgewinn		€ 3.400,00
		=====
b) Außerordentlicher Haushalt		
Mittelverwendung aus Veranlagungen (Bauinvestitionen)	-	€ 0,00
2. <u>Außerbetrieblicher Bereich</u>		
Landwirtschaft		€ 4.290,00
Forstwirtschaft		€ 15.110,00
Grundstücke		€ 13.620,00
Finanzverwaltung	-	<u>€ 5.000,00</u>
Cash Flow (Zuführung Veranlagung)		€ 28.020,00
		=====
GESAMTERGEBNIS (Veranlagung)		€ 306.420,00
		=====

Die Grund- und Pflögetarife für das Jahr 2021 gemäß Beschluss des Amtes der NÖ Landesregierung vom 1. Dezember 2020 lauten gemäß nachstehender Aufstellung wie folgt.

Grund- und Pflögetarife 2021:

Grundtarif		€ 73,23
Einzelzimmerzuschlag		€ 13,23
Pflögezuschläge:		
	1	€ 5,44
	2	€ 9,83
	3	€ 15,69
	4	€ 36,71
	5	€ 58,62
	6	€ 77,33
	7	€ 116,69

(Beträge pro Tag exkl. 10% USt.)

Es wird beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge den Budgetvoranschlag 2021 mit den seitens der NÖ Landesregierung beschlossenen Grund- und Pflögetarifen genehmigen.

Einstimmig genehmigt.

46. Resolution Gemeindefinanzen

Österreichs Städte und Gemeinden sorgen gerade in der momentanen Krisensituation dafür, dass die wichtigen Leistungen der Daseinsvorsorge für ihre Bürgerinnen und Bürger verlässlich erbracht werden. Wasserversorgung und Abwasserentsorgung, Müllabfuhr, Kanalisation, Verkehr wie auch soziale Dienste, Pflege, Gesundheit im Allgemeinen und Bildung funktionieren auch in dieser schwierigen Zeit und vermitteln den Menschen ein Gefühl der Sicherheit und des Vertrauens. Nicht umsonst schätzen 90% der Bürgerinnen die kommunale Grundversorgung und 80% von ihnen wollen, dass sie in kommunaler Hand bleibt.

Das im Juni beschlossene kommunale Investitionsprogramm des Bundes („Gemeindemilliarde“) hat die finanziell angespannte Lage zwar verbessert, jedoch wurde darin ein Spielraum für Investitionen vorausgesetzt, der durch die Deckung der laufenden Kosten von den Städten und Gemeinden nicht ausreichend genutzt werden konnte.

Im Gegensatz zu privaten Unternehmen ist man von vielen Hilfsprogrammen des Bundes wie Kurzarbeit oder Fixkostenzuschuss ausgeschlossen, was sich besonders negativ auswirkt, wenn kommunale Unternehmen am freien Markt in Konkurrenz zu privaten stehen. Der Einbruch der Kommunalsteuer und die verringerten Ertragsanteile verschärfen die Lage zusehends.

Damit die kommunale Daseinsvorsorge auch weiterhin das uneingeschränkte Vertrauen der Bevölkerung genießt und das Rückgrat für einen von Unsicherheit geprägten Alltag bildet, braucht es dringend weitere Unterstützungsleistungen durch den Bund.

Die Dringlichkeit wird damit begründet, dass infolge der wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie die Einnahmen der Gemeinde (z.B.: Kommunalsteuer) sinken und im gleichen Zuge ein Anstieg der Ausgaben zu erwarten ist. Um nicht eine sogenannte „Sanierungsgemeinde“ zu werden, sollten daher rechtzeitig Vorkehrungen für eine weitere finanzielle Unterstützung durch den Bund getroffen werden.

Die gefertigten Gemeinderätinnen stellen daher den Antrag:

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl fordert die zuständige Bundesregierung auf, dringend finanzielle Mittel für die Städte und Gemeinden bereitzustellen, um die Verluste für Investitionen auszugleichen und die lokale und regionale Wirtschaft anzukurbeln. Zudem sollen Städte, Gemeinden und kommunale Unternehmen in die Hilfsprogramme des Bundes, insbesondere den Fixkostenzuschuss, einbezogen werden und Zugang zur Österreichischen Bundesfinanzierungsagentur haben.

Über Vorschlag des Bürgermeisters wird der Antrag einstimmig dem zuständigen Gemeinderatsausschuss für „Allgemeine Verwaltung, Kunst und Kultur, Museen und Archive, Stadtentwicklung, Finanzwirtschaft“ zur weiteren Behandlung zugewiesen.

47. Berichte der Gemeinderäte mit besonderen Aufgaben (Bildung, Jugend, Umwelt) **(Zl. 004-7)**

Bildungsgemeinderätin Mag. Gisela Eigl

JAHRESBERICHT 2020

Mein Tätigkeitsbereich orientiert sich an den drei wichtigsten Säulen, die das Land NÖ für Bildungsgemeinderäte definiert hat.

- 1.) Überregionale Bildungsangebote für die eigene Gemeinde nutzen
- 2.) Die Gemeinde in regionalen Bildungsnetzwerken vertreten
- 3.) Bildungsangebote der Gemeinde sichtbar machen

1.)Überregionale Bildungsangebote für die eigene Gemeinde nutzen

Bereits zum 10. Mal wurde auch heuer wieder der Bibliotheken-Award des Landes NÖ vergeben.

Für diesen Award hat die Stadtbücherei Zwettl in Kooperation mit dem Gemeindeverband für Abgabeneinhebung und Müllbeseitigung und 14 weiteren öffentlichen Bibliotheken ein Projekt eingereicht, das zum Ziel hat, die im Bezirk vorhandenen Bibliotheken beim Aufbau bzw. bei der Ergänzung des Medienbestandes zum Thema „Umwelt/Müllvermeidung“ zu unterstützen.

Thematischer Schwerpunkt dieses Kooperationsprojektes war die Vermeidung von Plastik(abfall). Jede Bücherei konnte aus einer Liste jeweils Bücher auswählen, die im Auftrag des zuvor genannten Gemeindeverbandes bei einem im Bezirk Zwettl bzw. in Zwettl ansässigen Buchhändler bestellt und anschließend den Büchereien kostenlos zu Verfügung gestellt wurden.

Ziel dieses Projektes ist es, die Bewusstseinsbildung von Menschen, von jung bis alt, zum Thema „Umweltschutz/Müllvermeidung“ zu fördern und sie durch die kostenfreie Entlehnung von Medien zu genannten Themen zu einem guten informativen Zugang zu verhelfen. Großer Dank gilt diesbezüglich Herrn Mag. Johann Koller für die intensive Begleitung dieses Projektes und Einreichung desselben beim NÖ Bibliotheken-Award. Es konnte bei diesem Award des Landes NÖ der 2. Platz erzielt werden.

Die kulturellen Veranstaltungen waren heuer generell sehr dezimiert. In meiner Funktion als Bildungsgemeinderätin durfte ich die Gemeinde bei der Buchpräsentation „Genüsse des Waldviertels“ von Etzlesdorfer/Linke/Mayer, illustriert von der waldviertler Künstlerin Linde Waber ein paar Tage vor dem ersten Lockdown vertreten.

2.)Die Gemeinde in regionalen Bildungsnetzwerken vertreten:

Die Zusammenarbeit im Bildungsbereich über die Gemeindegrenzen bzw. Bezirksgrenzen hinweg ist mir ein besonderes Anliegen.

Als Bildungsgemeinderätin vertrete ich daher gemeinsam mit Martina Kainz den Bezirk Zwettl im Vorstand der Waldviertelakademie.

Ich besuchte im Sommer als Stellvertreterin der Gemeinde die Eröffnungsveranstaltung der internationalen Sommergespräche unter dem Motto „Zeitenwende, Wendezeit“, wo unter anderem Mathias Stroz einen Vortrag hielt.

3.)Bildungsangebote der Gemeinde sichtbar machen

Im August/September fanden heuer die Themenwerkstätten statt. Im Zuge von Stadtspaziergängen konnten mit der Bevölkerung wertvolle Vorschläge zum Thema Bildung gesammelt werden.

Lassen sie mich auch als BGR insbesondere die gute Zusammenarbeit mit der VHS Zwettl hervorheben. Es fanden Vernetzungsgespräche mit dieser statt, und ich möchte insbesondere die Bedeutung der Volkshochschule mit ihrem umfangreichen Angebot für die Erwachsenenbildung für die Gemeinde Zwettl unterstreichen:

die Volkshochschule konnte ihr Kursangebot von 26 Kursen im Sommersemester 2019 auf 74 Kurse im Wintersemester 2020 erweitern, sowie in diesen Zeitraum eine Steigerung der für die VHS tätigen Referenten von 19 auf 33 erreichen. Besonders erwähnenswert ist der Umstand, dass die Anzahl der Kursteilnehmer aus anderen Bezirken massiv gestiegen ist und dass es seit heuer erstmals eine eigene Broschüre mit Familien- und Kinderangeboten gibt, welche in diversen Gemeinden sowie in Schulen und Kindergärten verteilt wurden. Die VHS Zwettl hat aber auch bewiesen, dass man auch in einer für die Bildung schwierigen Zeit, im Sommer 2020, regen(erlaubten) Zulauf erzielen kann.

Ausblick auf 2021:

Der Ausblick auf 2021 ist natürlich mit vielen Fragezeichen versehen, zumal wir nicht wissen, wie sich die Coronalage künftig abzeichnen wird.

Ich möchte aber dennoch hoffnungsvoll in das Jahr 2021 blicken und Ihnen folgende Vorhaben für 2021 nennen:

Der Zwetler Bildungsfolder „Zwetl bildet“ sowie die dazugehörige digitale Bildungsplattform soll in Kooperation mit den Schulen überarbeitet werden und der Druck einer aktualisierten Ausgabe vorbereitet und geplant werden.

Ebenfalls soll der Arbeitskreis „Bildung“ als Themenwerkstatt weitergeführt werden, Termine stehen natürlich auf Grund der derzeitigen Pandemie noch keine fest und werden, sobald sich die Lage absehbar zum Positiven wendet, bekanntgegeben werden. Ich freue mich jetzt schon auf Umsetzung vieler gute Ideen, die in den Themenwerkstätten hervorgekommen sind bzw. hervorkommen werden und ich freue mich darauf, diese Ideen aufzugreifen und unter Einbindung der Bevölkerung umsetzen zu dürfen.

Ich hoffe, dass zumindest ab Frühjahr 2021 die Zwetler Bildungseinrichtungen ihre Pforten wieder für die breite Öffentlichkeit öffnen können und das Bildungsgeschehen wieder aus seinem Dornröschenschlaf erwachen darf.

Ich möchte mich für die gute Zusammenarbeit bei meiner Tätigkeit als BGR bei allen Mitarbeiter/innen und bei den Funktionär/innen der Stadtgemeinde recht herzlich bedanken. Ebenso möchte ich mich für die gute Zusammenarbeit mit der VHS Zwetl bedanken. Ein besonderes Dankeschön gilt Frau Silvia Bauer, BEd, sie sowohl organisatorisch als auch operativ die Bildungsarbeit innerhalb der Gemeinde, wie immer, mit viel Engagement begleitet.

Mag. Gisela Eigl
BGR der Stadtgemeinde Zwetl

Jugendgemeinderat Manuel Hahn

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Stadträte,
sehr geehrte Kollegen des Gemeinderates,
sehr geehrte Besucherinnen und Besucher!

Ich darf Ihnen heute wieder meinen Tätigkeitsbericht für das heurige Jahr präsentieren: Das Ferienspiel 2020 wurde heuer Corona bedingt leider abgesagt. Die neu gestaltete Homepage ist bereits in den Startlöchern und kann 2021 Onlineregistrierungen ermöglichen. Ein großartiges Projekt hat das Coronavirus aber nicht aufhalten können, nämlich den Umzug des JUZZ und der Waldviertler Jugendberatung zum neuen Standort am Neuen Markt 18. Mit Abschluss eines Mietvertrages mit Peter und Edeltraud Kastner über die im Obergeschoß des Straßentraktes gelegenen Räumlichkeiten am Neuen Markt 18 im Gesamtausmaß von ca. 139 m² mit einer Terrasse im Ausmaß von ca. 28 m² konnte eine gute Lokalität gefunden werden. Die Container vom alten Standort wurden an die Marktgemeinde Grafenschlag verkauft und werden somit auch weiterverwendet. Die Eröffnung fand am 26. September 2020 mit Segnung und anschließendem Tag der offenen Tür statt.

Öffnungszeiten des Jugendzentrums Zwetl:

Mittwoch, Donnerstag und Freitag 12.00 – 18.00 Uhr, Samstag 1 x im Monat, wöchentlich neue Programme

Im Jahr 2019 fanden 301 Beratungen in der Waldviertler Jugendberatung statt. Die häufigsten Beratungsthemen dabei waren Probleme in der Familie, Probleme in der Schule (Mobbing), Schwierigkeiten mit Freunden und fehlende Sozialkontakte, unangebrachte Freizeitgestaltungsmöglichkeiten, Fragen zu Zukunftsperspektiven sowie Schwierigkeiten im Umgang mit Sozialen Medien.

Die Erstberatungen der Jugendberatungsstelle an den Zwetler Schulen, wie der Polytechnischen Schule, der Landwirtschaftlichen Fachschule Edelfhof, sowie der NMS Stift Zwetl erfreuen sich nach wie vor regem Zulauf. Seit Oktober 2019 werden auch an der HLW/BASOP/FW/Kolleg EP Zwetl Erstberatungen angeboten. Dieses Angebot wird von SchülerInnen, LehrerInnen und der Direktion gerne in Anspruch genommen. Es findet eine regelmäßige Vernetzung statt.

Aus Zählungen geht hervor, dass die Mehrheit der Beratungen weibliche Jugendliche in Anspruch nehmen. Die Jugendlichen sind meist im Alter zwischen 12-14 Jahre.

Öffnungszeiten der Jugendberatung Zwettl:

Donnerstag 12.00 – 18.00 Uhr oder vereinbarter Termin

Mein Bericht ist heuer Corona bedingt leider etwas kurz geraten, ich bitte hierfür um Verständnis. Ich möchte mich im Zusammenhang mit Corona bei allen Jugendlichen bezüglich Einhaltung der Maßnahmen bedanken. Sollte in diversen Jugendvereinen Fragen auftauchen oder Hilfe benötigt werden, stehe ich gerne als Ansprechpartner zur Verfügung um gemeinsam Lösungen zu finden. Zum Abschluss möchte ich mich bei allen Kolleginnen und Kollegen des Gemeinderates sowie auch bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Stadtamtes für die gute Zusammenarbeit bedanken. In diesem Sinne wünsche ich euch frohe Weihnachten und einen guten Rutsch ins neue Jahr.

Umweltgemeinderat DI Bernhard Thaler

Der Tradition der Berichte des Umweltgemeinderats an den Gemeinderat in den letzten Jahren folgend, möchte ich in einer Art Rückblick auf Ereignisse und Projekte aus dem Jahr 2020 eingehen. Aufgrund der besonderen Situation dieses Jahres, der weltweiten Anstrengungen zur Bewältigung der COVID-19 Pandemie, fällt dieser kürzer als gewohnt aus.

Umweltaktion "Saubere Gemeinde" („Stop Littering“)

Die Stadtgemeinde Zwettl-Niederösterreich hatte die Aktion „Saubere Gemeinde“ („Stop Littering“) für 30. März bis 8. April 2020 geplant. Aufgrund der COVID-19 Pandemie und der zu deren Bewältigung einhergehenden Maßnahmen wurde dieser Termin ausgesetzt.

Hier sollten wir einen Modus finden, wie diese Gemeindeaktion– ggfls. anders als bisher bzw. mit Einschränkungen zur Einhaltung der COVID-19 Pandemiebekämpfungsmaßnahmen– zumindest 2021 stattfinden kann.

Umweltrelevante Beschlüsse des Gemeinderats 2019 und 2020

Zur Sensibilisierung für Themen aus dem Umweltbereich trägt die Stadtgemeinde Zwettl-Niederösterreich nicht zuletzt auch durch Beschlüsse bei, indem sie selbst mit „gutem Beispiel“ vorangeht oder sich ergebende Chancen für richtungsweisende Aktivitäten nutzt.

- Sitzung 10.12.2019
 - Beitritt zum Klimabündnis Österreich
- Sitzung 30.06.2020
 - Aktion „Stadterneuerung in Niederösterreich“, Einrichtung von Themenwerkstätten
 - Resolution des Gemeinderates der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ gegen die Errichtung eines Atommüllendlagers in der tschechischen Republik nahe der Grenze zur Republik Österreich
- Sitzung 01.10.2020
 - Aufhebung der ortspolizeilichen Umweltschutzverordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ
- Sitzung 15.12.2020
 - Energiewirtschaft, EVN Stromtankstelle Gartenstraße – Errichtung einer dritten Ladesäule durch die EVN

E-Carsharing Zwettl

Der Verein „Energierregion Zwettl“ betreibt ein E-Carsharing zwischen privaten Teilnehmern und Organisationen. Das im August 2019 neu angeschaffte Fahrzeug Renault Zoe Limited Q90 weist eine nun auch in der Praxis erprobte höhere Reichweite als das erste E-Car auf.

Das Auto wurde nicht zuletzt auch aufgrund der COVID-19 Pandemie 2020 weniger genutzt. Leider müssen wir uns, mit einem „lachenden“ und „weinenden“ Auge, auch von Mitgliedern der ersten Stunde verabschieden, weil sie sich selbst E-Fahrzeuge anschaffen.

Öffentlichkeitsarbeit

Über die Gemeindezeitung, die Gemeinde-Website, aber auch in regionalen Zeitungen informieren wir über umweltrelevante Aktivitäten.

Ansprechpartner für Bürger

Als Umweltgemeinderat bin ich auch Ansprechpartner für Bürger. In diesen Fällen versuche ich die Informationen weiterzugeben und soweit möglich und notwendig zu vermitteln. Auch an die jeweils zuständigen Stadträte wende ich mich proaktiv mit Informationen aus dem Umweltbereich.

Eine Person wandte sich wegen einer Verfärbung eines Baches an mich. Da diese nur sporadisch auftritt und noch keine Wasserprobe zum Zeitpunkt der Verfärbung genommen werden konnte, ist dieser Fall noch nicht geklärt.

Dank

Abschließend möchte ich bei allen Mitarbeitern der Gemeinde, allen Gemeinderäten, Stadträten, Fr. Vizebürgermeister Wiesmüller und Hr. Bürgermeister Mold für ihre laufende Arbeit bedanken.

Appell

Auch wenn wir uns aufgrund der Auswirkungen der COVID-19 Pandemie vorerst auf unbedingt notwendige Ausgaben beschränken müssen, sollten wir diese „Zwangspause“, nicht zuletzt als frühere Klima und Energie-Modellregion und neue Klimabündnis-Gemeinde, jedenfalls dazu nutzen, uns über Maßnahmen zur Energieeffizienz und CO₂-Reduktion nach der Krise Gedanken machen.

- Beschäftigung mit der Verabschiedung von Richtlinien zur energieeffizienten Beschaffung gemäß NÖ Energieeffizienzgesetz 2012 §10
- Klärung der Notwendigkeit eines Fischaufstiegs bei der Wehr zwischen Freibad und „Skaterplatz“ bzw. daraus resultierend der weiteren Schritte
- Ersatz von Ölheizungen in gemeindeeigenen Gebäuden bis z.B. 2025 (4 Anlagen), passend zum im Regierungsprogramm unserer Bundesregierung skizzierten Zeitplan
- Verzicht auf fossile und elektrische Heizungsanlagen und deren Ersatz auf Basis von erneuerbaren Energieträgern bis z.B. 2030 (ca. 2 Anlagen mit Erdgas, ca. 2 Anlagen mit Strom)
- Anschaffung nur mehr elektrischer Fahrzeuge am Bauhof bzw. den gemeindeeigenen Betrieben
- verstärkter Einsatz elektrischer Gartengeräte (Rasenmäher, Heckenscheren, Motorsensen, ...)
- die Beschäftigung mit Maßnahmen zur Klimawandelanpassung

Der Bürgermeister:

LAbg. Franz Mold

Die Protokollprüfer:

(StR. Erich Stern)

(GR Dr. Günter Widhalm)

(GR Ewald Edelmaier)

(GR Emmerich Temper)

SchriftführerIn:

(StADir. Mag. Hermann Neumeister)

(VB Irene Loimayer)

Über den nichtöffentlichen Teil der Sitzung wird gemäß § 53 Abs. 7 der NÖ Gemeindeordnung 1973 ein eigenes Sitzungsprotokoll geführt, welches gesondert abgelegt wird.

Stadtgemeinde Zwettl
KG Syrafeld, KG Waldhams
Örtliches Raumordnungsprogramm - 313. Änderung
Flächenwidmungsplan
Erläuterungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation	2
2	Planungsgrundlagen.....	3
2.1	Örtliches Entwicklungskonzept.....	3
2.2	Bevölkerungsentwicklung.....	5
2.3	Baulandbilanz.....	5
2.4	Naturgefahren.....	7
3	Anpassungen an die Digitale Katastralmappe (DKM 10.2019)	10
3.1	Digitale Plangrundlage	10
3.2	Anpassungen an die aktuelle Plangrundlage der DKM 10.2019	10
4	Änderungspunkte.....	12
4.1	Erweiterung in Anpassung an bestehende Nutzung bzw. an Wasserbauprojekt (Glf → BA, Glp; Gwf → Glf, Glp).....	12
4.2	Syrafeld Mitte: Umwidmung in Anpassung an Teilungsplan (Vö ↔ BA ; Glf ↔ BA)	19
4.3	Waldhams Ost: Siedlungserweiterung entsprechend ÖEK und Neukonfiguration (Glf → BA, Vö ; Gfrei → BA, Glf)	22
5	Rechtliche Vorgaben gemäß NÖ Raumordnungsgesetz.....	26
5.1	Änderungsanlass.....	26
5.2	Planungsrichtlinien und Leitziele	26
6	Auswirkungen auf die Flächenbilanz	28
7	Zusammenfassung	29

1 Ausgangssituation

In der Stadtgemeinde Zwettl steht derzeit ein Flächenwidmungsplan i.d.F. der 309. Änderung in Rechtskraft. Die 310. und 311. Änderung wurden bereits von der Behörde genehmigt. Die 312. Änderung soll im September im Gemeinderat beschlossen werden.

Im Zuge der 313. Änderung des Flächenwidmungsplanes sollen folgende Änderungen vorgenommen werden:

1. Syrafeld Sägewerk: Erweiterung in Anpassung an bestehende Nutzung (Glf → BA, Glp; Gwf → Glf, Glp)
2. Syrafeld Mitte: Umwidmung in Anpassung an Teilungsplan (Vö ↔ BA ; Glf ↔ BA)
3. Waldhams Ost: Siedlungserweiterung entsprechend ÖEK und Neukonfiguration (Glf → BA, Vö ; Gfrei → BA, Glf)

Der Punkt „A“ (KG Syrafeld) umfasst eine geringfügige, rein planliche Anpassung ohne Änderung des Planungswillens der Gemeinde. Der Anpassungsbedarf resultiert aus der aktuellen Plangrundlage der DKM 10.2019.

Im Zuge des SUP-Screenings wurde festgestellt, dass durch die Änderung des Flächenwidmungsplans keine wesentlichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und auf die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung (SUP) verzichtet werden kann. Dies wurde in zwei Schreiben der Umweltbehörde vom 18. und 27. August 2020 samt Stellungnahmen der Abteilungen RU7 vom 6. August 2020 und BD1-N vom 24. August 2020 bestätigt. Die Abteilung BD1-N ersucht um die Vorlage des Naturschutzbescheides zum Änderungspunkt 1. Siehe dazu Kapitel 4.1.

Gemäß den Bestimmungen des § 25 Abs. 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, sind unbeschadet einer allfälligen Verpflichtung zur Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung jedenfalls die Themen Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren und Baulandbilanz aufzuarbeiten und darzustellen, soweit dies nicht bereits in einem verordneten Entwicklungskonzept enthalten ist (siehe dazu Kapitel 2 „Planungsgrundlagen“ und Kapitel 6 „Auswirkungen auf die Flächenbilanz“).

Die Festlegung bzw. Erstreckung der Bebauungsbestimmungen auf das neu zu widmende Bauland in der KG Waldhams werden in einer nächsten Bebauungsplanänderung gemeinsam mit Festlegungen für die KG Jahnings durchgeführt.

2 Planungsgrundlagen

Die Katastralgemeinden Syrafeld und Waldhams liegen südwestlich des Stadtgebietes von Zwettl. Syrafeld ist eine kleine Ortschaft, die vorwiegend als Wohnstandort, teils noch als Agrarstandort gilt und in dem ein Sägewerk in Betrieb ist. Waldhams und das benachbarte Jahrgings sind aufgrund ihres räumlichen Zusammenhangs als gemeinsame Ortschaft mit Ergänzungsfunktion zu bezeichnen. Waldhams weist aufgrund seiner Lage und Ausstattung gemeinsam mit Jahrgings eine dementsprechende lokale Zentrumsfunktion für die umliegenden Ortschaften auf.

2.1 Örtliches Entwicklungskonzept

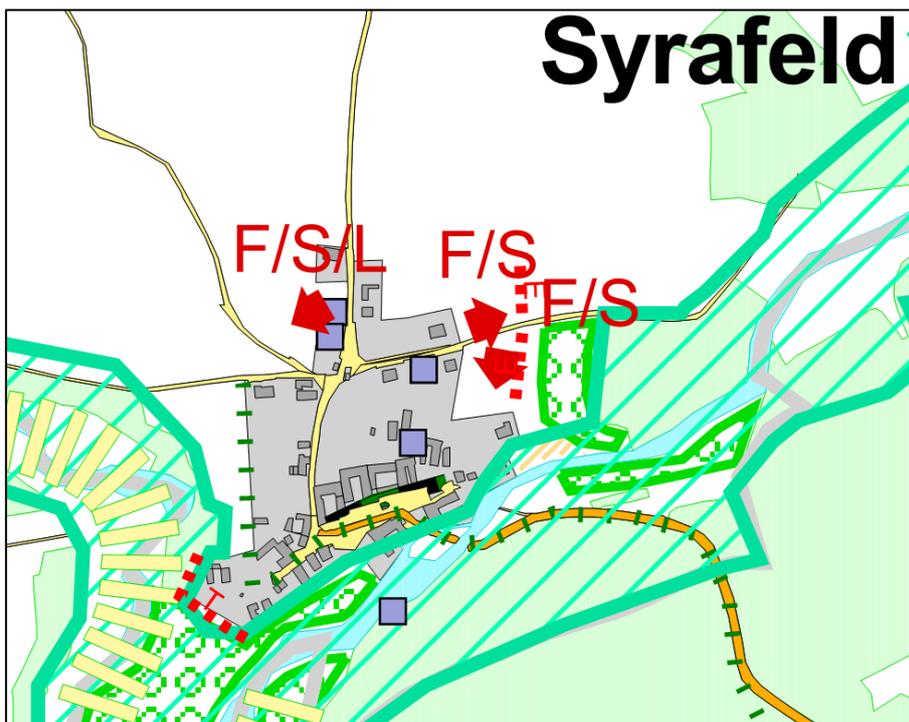
Syrafeld

Das Örtliche Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde Zwettl sieht für die Ortschaft Syrafeld unter den besonderen Zielen für die Dörfer lediglich Verkehrsmaßnahmen vor:

- Berücksichtigung der Ortsinteressen von Syrafeld und Bedachtnahme auf landwirtschaftlich wertvolle bzw. naturräumlich besonders schützenswerte Gebiete bei der Überlegung von Trassenvarianten für eine Umfahrung von Zwettl.
- Keine Transitroute

Entwicklungsbereiche liegen im Nordwesten (bereits gewidmet) und im Osten. Entlang der Zwettl, die das Siedlungsgebiet südlich begrenzt, verläuft das Natura 2000 FFH-Gebiet Waldviertler Teich-, Heid- und Moorlandschaft.

Abbildung 1: Ausschnitt ÖEK – Lokales EK Dörfer/lokale Zentren (Süd/West)



Quelle: Örtliches Entwicklungskonzept Stadtgemeinde Zwettl.

Waldhams

Waldhams ist laut Örtlichem Entwicklungskonzept (ÖEK) als Pfarrort, mit den Zielen Sicherstellung und Ausbau der Grundausstattung, Ausbau des Wohn- und Betriebsstandortes und Aufrechterhaltung bzw. Ausbau der lokalen Zentrumsfunktion, festgelegt. Gemäß ÖEK sind neue Wohngebiete so anzuordnen, dass sie homogene und geschlossene Siedlungsbereiche bilden. Neue Wohngebiete sind vorrangig an bestehende Wohngebiete anzuschließen.

Für das Siedlungsgebiet von Waldhams ist im Örtlichen Entwicklungskonzept eine Siedlungserweiterung am östlichen Siedlungsrand geplant. Hier besteht im nordöstlichen Anschluss an das bestehende Bauland Agrargebiet, mit Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche ein Siedlungserweiterungsbereich laut Örtlichem Entwicklungskonzept (siehe auch Abbildung 2). Eine Teilfläche dieses Erweiterungsgebietes wurde bereits konsumiert (Widmung BA), ein Teil wurde als Freihaltefläche (Gfrei) gewidmet.

Abbildung 2: Lokales EK Jahrgings - Ausschnitt Waldhams



Quelle: Örtliches Entwicklungskonzept Stadtgemeinde Zwettl.

Im Lokalen Entwicklungskonzept Siedlungswesen wurde der ggst. Bereich als geplantes Erweiterungsgebiet festgelegt und mit einer Siedlungsgrenze begrenzt. Dabei wurden als Begründung für das Entwicklungspotenzial

- die funktionale Zielsetzung (F) [Annäherung bzw. Zusammenschluss von Siedlungsgebieten aufgrund funktionaler Zusammenhänge; Fortsetzung eingeleiteter Ortsentwicklungen]
- und das Ziel zur Sicherstellung einer abschnittswisen Ortsentwicklung (E) [Sicherstellung einer bedarfsorientierten zeitlich gestaffelten Ortsentwicklung; zusätzliche Ausdehnung dieser Siedlungsgrenzen nur mittelfristig und im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Baulandmobilisierung zulässig]

festgelegt. Das gesamte Erweiterungsgebiet gem. ÖEK ist dementsprechend nach Verfügbarkeit für eine gestaffelte Entwicklung des Siedlungsgebietes vorgesehen. Die Festlegung reicht derzeit bis über das derzeit als Enklave bestehende Wohnbauland im Nordosten hinaus.

2.2 Bevölkerungsentwicklung

Die Zahl der Bevölkerung hat in der gesamten Stadtgemeinde Zwettl-NÖ in der Dekade von 2001 bis 2011 um - 3,3 % abgenommen. Diese Entwicklung setzt sich auch im Zeitraum von 2011 bis 2019 mit - 3,2 % fort. Mit Stand August 2019 zählte die Gemeinde rd. 10.885 Einwohner. Die Bevölkerungszahl der Stadtgemeinde Zwettl entwickelte sich somit ähnlich wie jene des Bezirks Zwettl, welche im Zeitraum 2001 bis 2011 um - 4,22 % und in den letzten acht Jahren etwas weniger stark um - 3,4 % zurückgegangen ist. Der Bezirk Zwettl verzeichnete im Jahr 2019 42.222 Einwohner.

Entgegen dem Bezirks- und Gemeindetrend stieg die Einwohnerzahl sowohl der KG Syrafeld als auch der KG Waldhams in den letzten Jahren. In der Dekade 2001 bis 2011 verzeichnete Syrafeld eine dem Gemeindetrend folgende negative Entwicklung, die absoluten Bevölkerungszahlen von ca. 100 Personen sind jedoch als gleichbleibend zu bezeichnen. Waldhams ist aufgrund des räumlichen Zusammenhangs gemeinsam mit der Ortschaft Jahnings zu betrachten. Die Attraktivität der Ortschaften als Wohnstandort aufgrund der infrastrukturelle Ausstattung (Kindergarten, Volksschule, Pfarre, Feuerwehr, Gasthaus) und der Nahlage zur Stadt Zwettl spiegelt sich in der Bevölkerungsentwicklung (+16,6 % auf 183 Personen in den letzten Jahren) wider.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung Riegers im Vergleich zu Gemeinde und Bezirk

	2001	2011	2019	Veränderung in %	
				2001-2011	2011-2019
Bezirk Zwettl-NÖ	45.635	43.707	42.222	-4,22	-3,40
Stadtgemeinde Zwettl-NÖ	11.630	11.247	10.885	-3,29	-3,22
KG Syrafeld*	98	95	101	-3,1	+6,3
KG Waldhams*	150	157	183	+4,7	+16,6

Quelle: STATISTIK AUSTRIA: Blick auf die Gemeinde; www.statistik.at, 2020.

* Einwohnerstatistik nach Ortschaften, Abfrage der Gemeinde, August 2019.

2.3 Baulandbilanz

Syrafeld

Da mit der ggst. Änderung keine Schaffung von zusätzlichen Flächen für die Siedlungsentwicklung in der KG Syrafeld verbunden ist, wird von einer detaillierten Darstellung der Baulandbilanz für Syrafeld abgesehen.

Waldhams

Im Ortsgebiet von Waldhams bestehen nur wenige Baulandreserven, die jedoch aufgrund der Eigentümerstruktur bereits seit Jahren nicht verfügbar sind. Dabei handelt es sich um Flächen, die zu landwirtschaftlichen Betrieben zugehörig sind, anderweitig als Hausgarten genutzt werden bzw. für den absehbaren Eigenbedarf benötigt werden. Das zuletzt im Jahr 2013 neu gewidmete Bauland wurde unmittelbar bebaut. Die übrigen für eine Erweiterung vorgesehenen Flächen im Osten (Gfrei) sind derzeit nicht verfügbar. Dies liegt einerseits daran, dass auf den südlichen Flächen (Grdstk. Nr. 135, 136 etc., KG Waldhams) zwei landwirtschaftliche Wege bestehen, die derzeit nicht umgelegt werden können. Die nördlichen Flächen (Grdstk. Nr. 1908/1 und 1910/1, KG Waldhams) werden andererseits als Bewirtschaftungsfläche benötigt und sind deshalb nicht verfügbar. Das ÖEK sieht anschließend an das Bauland im Osten noch eine Erweiterungsmöglichkeit vor, die nun in der Widmung umgesetzt werden soll.

Die bestehende Nachfrage an Baugrundstücken für die ansässige Bevölkerung und der geplante Ausbau der Katastralgemeinde als Wohnstandort gemäß Örtlichem Entwicklungskonzept sind Anlass für die Schaffung von verfügbaren Baulandflächen.

Abbildung 3: Baulandreserven Waldhams (rot markiert), anderweitig genutzt/Landwirtschaft (blau/grün markiert)



Das Formblatt zur Flächenbilanz für das gesamte Bauland der Gemeinde befindet sich in der Anlage.

2.4 Naturgefahren

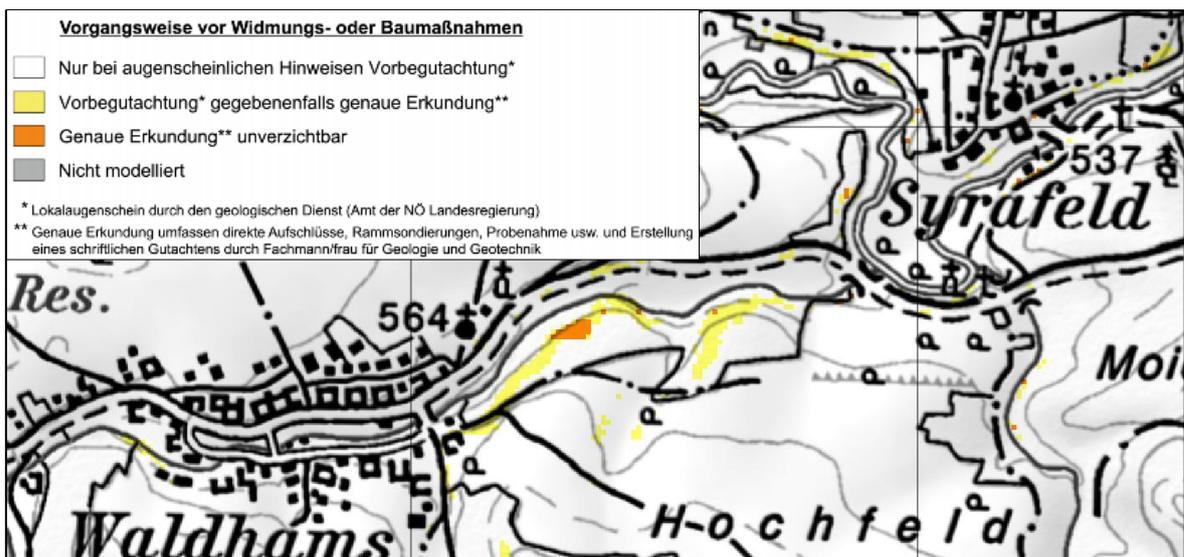
Für die Stadtgemeinde Zwettl liegen Abflussuntersuchungen (Hochwasseranschlagslinien, Amt der NÖ LREG - NÖGIS vom 25.02.2016) entlang des Kamp, des Rotbaches und der Zwettl sowie ein Gefahrenzonenplan der Wildbach- und Lawinenverbauung vor. Im Zuge einer umfangreichen Überprüfung der von HQ-100- bzw. HQ-30-Abflussgebieten oder von Gefahrenzonen betroffenen, unbebauten Baulandbereichen im Jahr 2010 wurden entsprechende Maßnahmen für die einzelnen, gefährdeten Grundstücke definiert. Darauf aufbauend wurden u.a. mögliche Rückwidmungen und Bausperren mit den Ortsvorstehern besprochen und bereits Bausperren für gefährdete Flächen (außerhalb des geschlossen bebauten Ortsgebietes) verordnet.

Syrafeld liegt nördlich angrenzend an den Flusslauf der Zwettl. Historisch bedingt (ehem. Mühle aus dem 16. Jhdt.) schließen das von der ggst. Änderung betroffene Bauland (Sägewerk) und die Lagerflächen in direktem Anschluss an das Gewässer und damit den Hochwasserabflussbereich (HQ 100) an. Die ggst. Änderung resultiert aus einem durchgeführten Wasserbauprojekt (Neuerrichtung Ufermauer, geänderter Flusslauf) im Bereich des Sägewerkes. Das neu zu widmende Bauland kommt außerhalb des HQ 100 zu liegen. Die festzulegenden Lagerplätze liegen teils im Abflussbereich. Für die Nutzung der Lagerplätze sind in Abstimmung mit der Wasserrechtsbehörde Auflagen einzuhalten, wodurch sichergestellt wird, dass das Abflussverhalten nicht beeinflusst wird.

Der Waldhamser Bach verläuft südlich der Landesstraße teilweise durch das Siedlungsgebiet von Waldhams. Entlang des Waldhamser Baches sind keine Abflussuntersuchungen vorhanden. Überflutungsbereiche und Gefahrenzonen (Wildbach) sind nicht gegeben. Die ggst. Änderung liegt nördlich der Landesstraße und ist nicht von dem Gewässer betroffen.

Geogene Gefahrenhinweiskarten für Rutsch-/Sturzprozesse (IfGR Universität Wien, 2013) liegen für das Gemeindegebiet von Zwettl vor.

Abbildung 4: Geogene Gefahrenhinweiskarte - Rutschprozesse, Ausschnitt Syrafeld/Waldhams

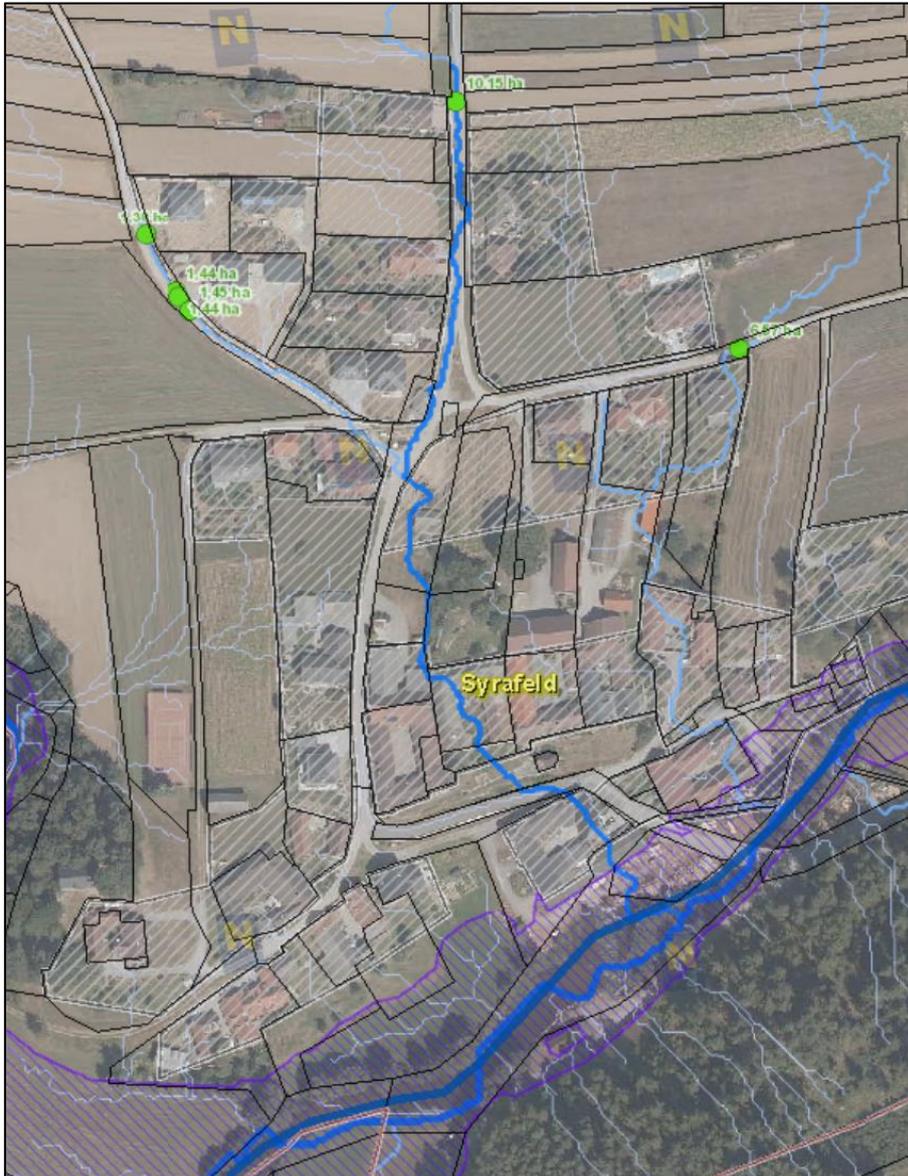


Quelle: IfGR Universität Wien, 2013.

Hinweise auf Rutschungen sind teils entlang der Flussläufe (Zwettl und Waldhamser Bach) außerhalb des Siedlungsgebietes zwischen Syrafeld und Waldhams bzw. vereinzelt an den Hangbereichen in Syrafeld gegeben. Hinweise auf Sturzprozesse sind nicht vorhanden.

Eine Hangwasser-Gefahrenhinweiskarte liegt für das Gemeindegebiet von Zwettl vor.

Abbildung 5: Hangwasser-Gefahrenhinweiskarte, Ausschnitt Syrafeld



Quelle: NÖ ATLAS: atlas.noe.gv.at, September 2020.

Durch Syrafeld verläuft ein Fließweg des Hangwassers geländebedingt von Norden Richtung der Zwettl. Der Verlauf der Fließwege (siehe Abbildung 5) stellt sich jedoch im Bereich des Sägewerkes anders dar, verläuft entlang der Verkehrsflächen und mündet östlich des Sägewerkes im Brückenbereich geordnet in die Zwettl. Der ggst. Änderungsbereich in Syrafeld ist daher nicht unmittelbar von Hangwässern betroffen.

Der Waldhamser Bach bildet laut Hinweiskarte einen Fließweg des Hangwassers von rd. 500 ha. Der ggst. Änderungsbereich in Waldhams ist hiervon nicht betroffen, hier sind nur kleine Fließwege unter 1 ha gegeben.

Altstandorte und Altablagerungen gemäß Amt der NÖ Landesregierung (cadenza, online 09/2020) liegen vor. In den Ortschaften Syrafeld und Waldhams sind davon keine verzeichnet. Im Gemeindegebiet sind keine Verdachtsflächen oder Altlasten nach Umweltbundesamt gegeben.

Der Änderungsbereich in Syrafeld ist von Naturgefahren (HQ 100) betroffen, jedoch kommt kein Bauland darin zu liegen bzw. sind entsprechende Maßnahmen getroffen. Nähere Erläuterung siehe Kapitel 4.1.1.

3 Anpassungen an die Digitale Katastralmappe (DKM 10.2019)

3.1 Digitale Plangrundlage

Der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Zwettl, (KG Syrafeld und KG Waldhams) wurde im Rahmen der erstmaligen Digitalisierung des Flächenwidmungsplans mit der Plangrundlage der damals aktuell vorliegenden DKM 05.2007 neu dargestellt.

Im Zuge der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes soll als Plangrundlage die aktuelle DKM 10.2019 dargestellt und die Flächenwidmung in den Ortsbereichen an die neue Plangrundlage angepasst werden.

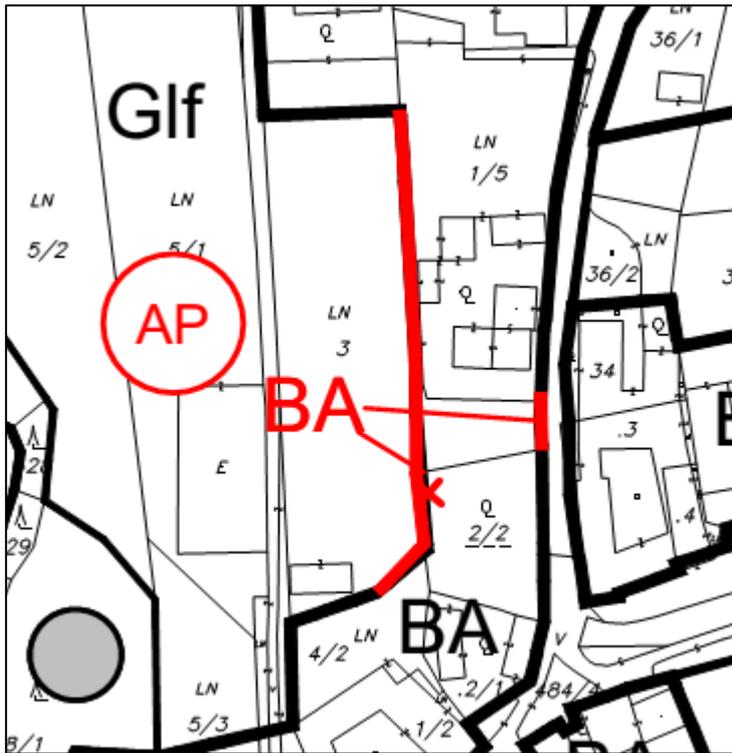
3.2 Anpassungen an die aktuelle Plangrundlage der DKM 10.2019

Durch die geplante Darstellung und bereichsweise Anpassung des Flächenwidmungsplanes an die aktuelle Plangrundlage der DKM 10.2019 ergeben sich keine inhaltlichen Veränderungen der Festlegungen des Flächenwidmungsplanes, sondern lediglich ein Abgleich der Festlegungen des Flächenwidmungsplans mit den geänderten Grundstücksgrenzen der aktuellen DKM. Die bereichswisen Anpassungen werden, soweit die Unterschiede zwischen den digitalen Katastralmappen im Bereich von Widmungsgrenzen zu liegen kommen und diese in der Plandarstellung des Flächenwidmungsplanes (Maßstab 1:5.000 – außerhalb der Strichstärke) sichtbar sind, unter der Bezeichnung Anpassungspunkte (A) in der Plandarstellung dokumentiert.

Es ergibt sich durch diese Anpassungen keine Änderung des Planungswillens der Gemeinde, sondern lediglich eine Anpassung der Widmung an die verschobenen Grundgrenzen der amtlichen digitalen Katastralmappe (DKM 10.2019). Die Flächenwidmung bleibt sinngemäß unverändert.

Die ggst. Anpassung betrifft den mit „A“ gekennzeichneten Bereich in der Plandarstellung Entwurf.

Abbildung 6: 313. Änderung Entwurf (Ausschnitt KG Syrafeld) - Anpassung an DKM 10.2019



Bei den ggst. Anpassungen an die DKM handelt es sich um keine Änderungen des Planungswillens der Gemeinde und daher um keine Änderungen der Flächenwidmung, sondern lediglich um die Abstimmung der Plangrundlage des Flächenwidmungsplans auf die bereits geänderten Grundstücksgrenzen. Die Flächenwidmung bleibt sinngemäß unverändert. Anlass für die Anpassungen sind vorliegende genauere Plangrundlagen (DKM 10.2019), die den Bedarf der Anpassung der darauf aufbauenden Flächenwidmung nach sich ziehen. Ziel der Gemeinde ist es, den Flächenwidmungsplan plankonform zu halten, um Fehlinterpretationen zu vermeiden, sowie Flächen langfristig zu sichern.

Der Flächenwidmungsplan wird daher wie oben angeführt in den jeweiligen mit „A“ gekennzeichneten Bereichen angepasst.

Da es sich um keine inhaltlichen Änderungen des Planungswillens handelt, kann eine Benachrichtigung der Grundeigentümern und Anrainer entfallen.

4 Änderungspunkte

4.1 Erweiterung in Anpassung an bestehende Nutzung bzw. an Wasserbauprojekt (Glf → BA, Glp; Gwf → Glf, Glp)

4.1.1 Grundlagenforschung

In Syrafeld besteht seit dem 16. Jahrhundert eine Mühle an der Zwettl, welche noch heute als Sägewerk dient. Bedingt durch den historischen Bestand liegt das Sägewerk (Widmung Bauland Agrargebiet) direkt an der Zwettl (teils auf öffentlichem Wassergut) und damit angrenzend an den Hochwasserabflussbereich (HQ 100) und das Natura 2000 FFH-Gebiet entlang des Gewässers.

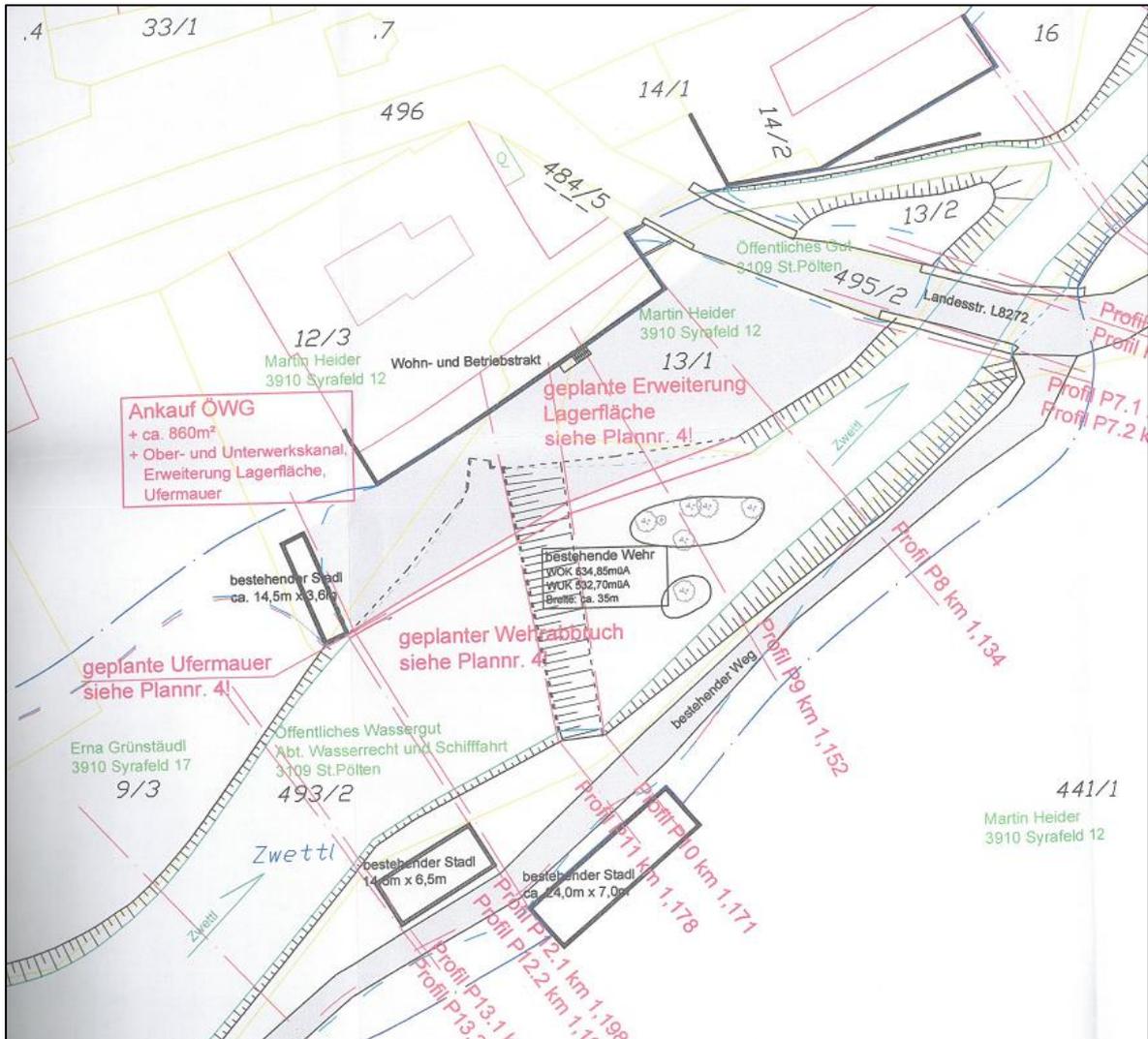
Abbildung 7: Änderungsbereich Sägewerk Syrafeld inkl. HQ 100-Abflussbereich



Wasserbauprojekt

Im Bereich des Sägewerks wurde der Rückbau der Wehranlage vorgesehen. Das Projekt umfasst stattdessen die Errichtung einer neuen Ufermauer entlang der Zwettl. Das Wasserbauprojekt bewirkt einen geringfügig geänderten Flusslauf der Zwettl. Dadurch ergibt sich jedoch keine Änderung der Hochwasseranschlagslinien. Diese reichen im Hochwasserfall bis an die bestehenden Gebäude heran. Durch die Umsetzung des Projektes werden zusätzliche Freiflächen im Bereich des Sägewerks geschaffen.

Abbildung 8: Wasserbauprojekt Sägewerk Syrafeld

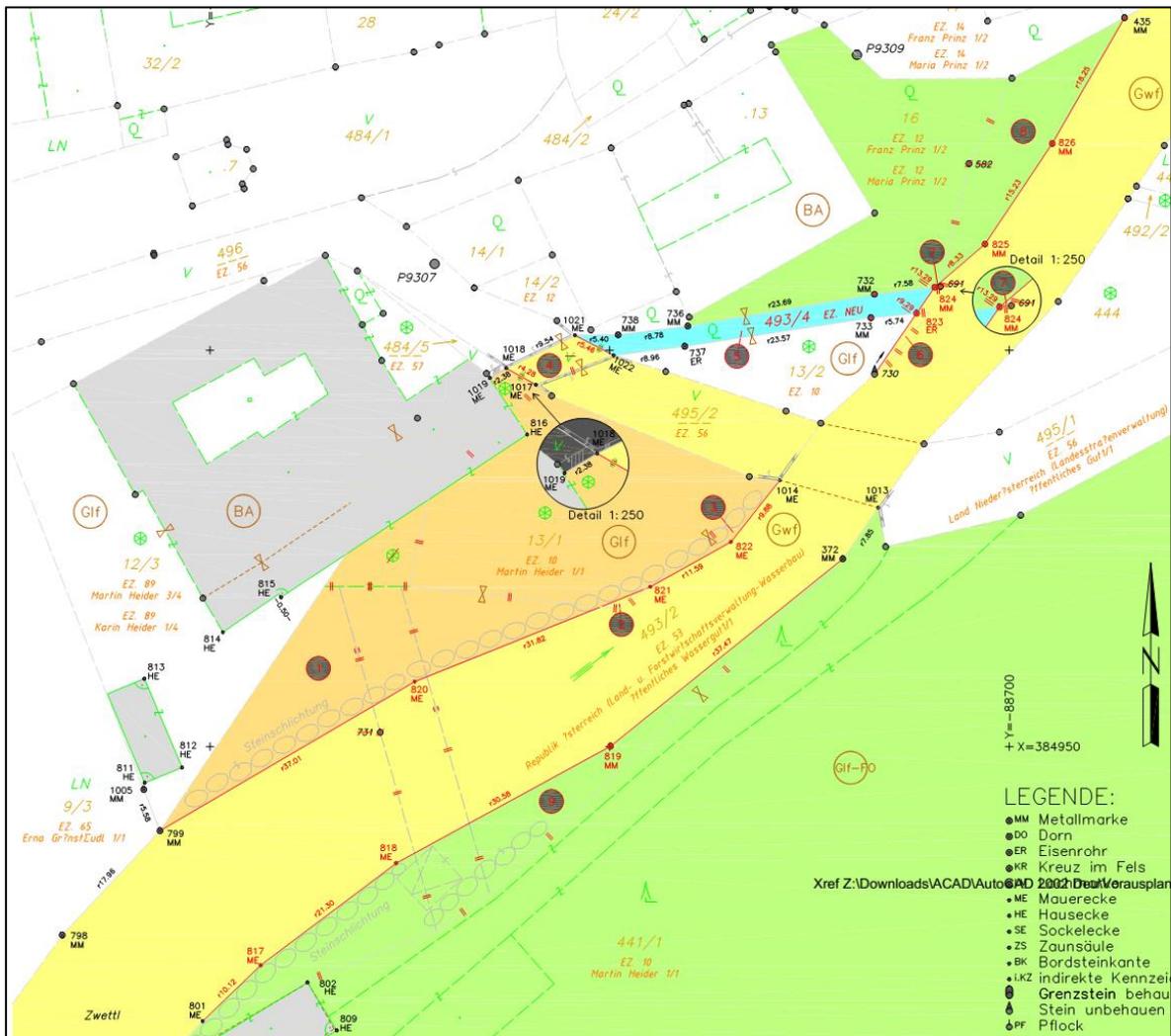


Quelle: dieWasserPlaner: WKA Heider Übersichtsplan. 20.12.2017, Wien.

Grundteilung

Die Gebäude des Sägewerks befinden sich historisch bedingt u.a. auf öffentlichen Wassergut (Bund). Es wurde daher eine Bereinigung der Grundgrenzen und Zusammenlegung der Grundstücke vorgenommen. Zum ggst. Projekt bzw. zur neuen Grundteilung liegen zwei Vermessungspläne (siehe Abbildung 9 bzw. Anhang) vor.

Abbildung 9: Ausschnitt Teilungsplan



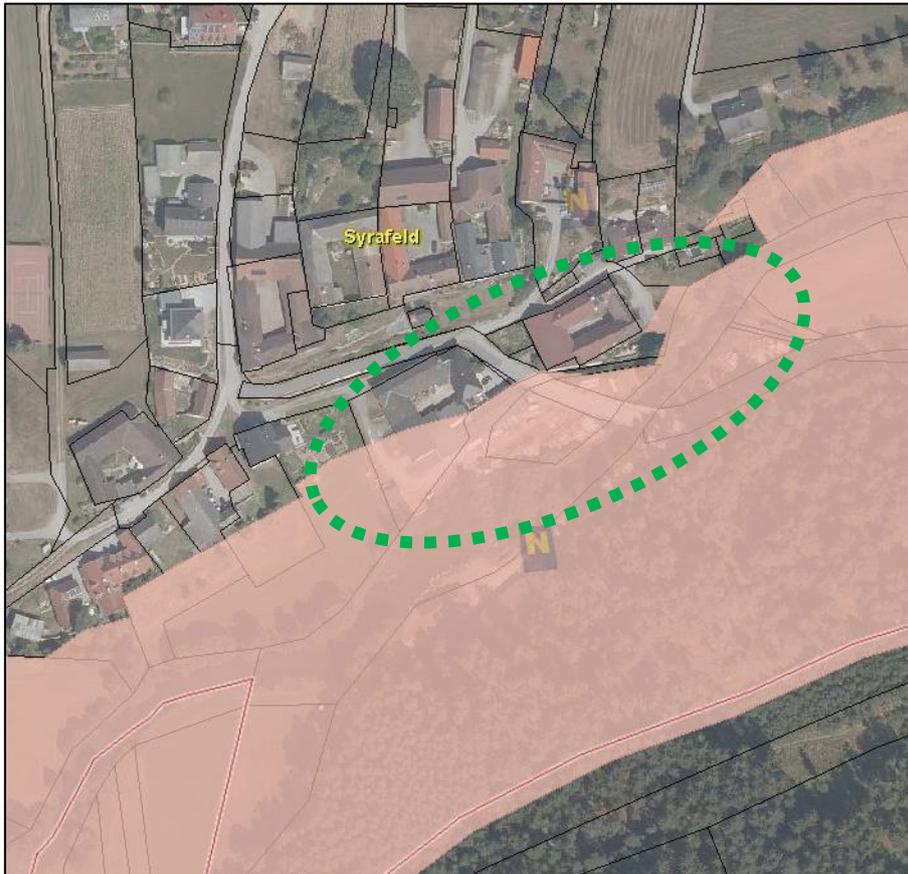
Änderung Flächenwidmung

Durch die Klarstellung der Grundgrenzen und geänderten Eigentumsverhältnisse ergibt sich der Bedarf der Anpassung der Flächenwidmung. Bisher umfasste das Bauland nicht den gesamten Gebäudebestand, da teils auf öffentlichem Wassergut. Es ist daher vorgesehen, die Baulandwidmung auf die derzeitigen Gebäudegrenzen (entspricht Grenze HQ 100) anzupassen. Rund 370 m² sollen von derzeit Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) bzw. Grünland Wasserflächen (Gwf) in Bauland Agrargebiet (BA) umgewidmet werden. Es kommt dadurch kein Bauland innerhalb des Hochwasserabflussbereiches zu liegen. Der durch das Wasserbauprojekt geänderte Flusslauf soll ebenfalls in der Widmung berücksichtigt werden.

Natura 2000 FFH-Gebiet

Entlang der Zwettl verläuft das Natura 2000 FFH-Gebiet Waldviertler Teich-, Heid- und Moorlandschaft. Das Schutzgebiet umfasst dabei den südlichen Teil des Siedlungsgebietes von Syrafeld, der bereits seit Jahrhunderten besiedelt und bebaut ist. Der ggst. Änderungsbereich kommt damit ebenfalls überwiegend im FFH-Gebiet zu liegen.

Abbildung 11: FFH-Gebiet Waldviertler Teich-, Heid- und Moorlandschaft, Änderungsbereich Syrafeld



Quelle: <https://atlas.noe.gv.at/>, online September 2020; eigene Bearbeitung.

Im Schreiben der Umweltbehörde vom 24.08.2020 wird um die Vorlage des Naturschutzbescheides zum ggst. Wasserbauprojekt gebeten. Das ggst. Sägewerk und dessen angrenzende Flächen liegen im südlichen Siedlungsgebiet von Syrafeld umschlossen von Verkehrsflächen (L 8272, Hauptverkehrsstraße, Vö südlich der Zwettl) und tlw. im bzw. anschließend an Bauland Agrargebiet. Der Bereich um das Sägewerk, eine ehem. Mühle aus dem 16. Jhdt., bildet mit den Siedlungsursprung der Ortschaft. Nutzungen (teils landwirtschaftliche Bauwerke) sind beiderseits des Ufers der Zwettl gegeben. Der Änderungsbereich liegt aufgrund seiner Nutzungsgeschichte sowie Struktur, und somit baulich und funktional, innerhalb des Ortsbereichs von Syrafeld. Für das ggst. Wasserbauprojekt ist daher keine naturschutzrechtliche Bewilligung notwendig, weshalb ein Naturschutzbescheid nicht vorliegend ist.

Abbildung 12: Änderungsbereich mit Blick auf das Grdstk. Nr. 13/1



Quelle: Amt der NÖ Landesregierung, Gruppe Wasser, Abt. Wasserrecht und Schifffahrt: Wasserrechtliches Ausscheidungsverfahren, August 2020.

Das Sägewerk sowie die angrenzenden Lagerflächen liegen im Vergleich zum Bachbett der Zwettl in erhöhter Lage. Durch die Jahrhunderte lange Nutzung des Bereichs (Mühle, Sägewerk, Forstwirtschaft) ist eine entsprechende Vorbelastung des Bereiches immer schon gegeben. Das Ufer im Bereich des Sägewerks weist nutzungsbedingt daher keinen schützenswerten natürlichen Charakter auf. Durch die geplanten Festlegungen im Flächenwidmungsplan ergeben sich keine wesentlichen Änderungen der Nutzungsmöglichkeit im Vergleich zum Istzustand. Die Widmung nimmt lediglich Rücksicht auf die geänderten Eigentumsverhältnisse und deckt bestehende Nutzungen. Der Flusslauf der Zwettl und dessen Ufervegetation bleiben im Flächenwidmungsplan als Grünland Wasserfläche (Gwf) gewidmet. Es ist demnach von keinen negativen Auswirkungen auf das Natura 2000 FFH-Gebiet auszugehen.

4.1.2 Änderungsanlass

Änderungsanlass für die gegenständliche Änderung des Flächenwidmungsplans ist eine wesentliche Änderung der Grundlagen, welche sich durch ein Wasserbauprojekt an der Zwettl (Abbruch Wehranlage, Errichtung Ufermauer) und geänderte Grundgrenzen (öffentliches Wassergut und privat) ergibt. Durch den geänderten Flusslauf ergeben sich für den Sägewerkstandort geänderte Umstände. Es können nun neue Flächen genutzt werden. Die Flächenwidmung ist einerseits an die geänderten Plangrundlagen (Grundgrenzen, Flusslauf) anzupassen und im Sinne einer langfristigen Sicherung des Standortes des Sägewerkes abzuändern.

4.1.3 Ziel

Ziel der Maßnahme ist Absicherung geänderter Grundlagen in der Flächenwidmung, die Sicherung des Standortes des Sägewerkes sowie dessen Weiterentwicklung.

4.1.4 Maßnahme

Im Bereich der Grundstücke Nr. 12/3 und 13/1, KG Syrafeld, wird Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) sowie Grünland Wasserfläche (Gwf) in Bauland Agrargebiet (BA) umgewidmet. Weiters wird auf den genannten Grundstücken sowie am Grundstück Nr. 13/2, 444, 445 (tlw.) und 492/2, KG Syrafeld, anstatt bisher Glf bzw. Gwf Grünland Lagerplatz (Glp) festgelegt. Der Flusslauf der Zwettl (Grdstk. Nr. 493/2, KG Syrafeld) wird in Teilbereichen als Glf bzw. Glp gewidmet.

4.2 Syrafeld Mitte: Umwidmung in Anpassung an Teilungsplan (Vö ↔ BA ; Glf ↔ BA)

4.2.1 Grundlagenforschung

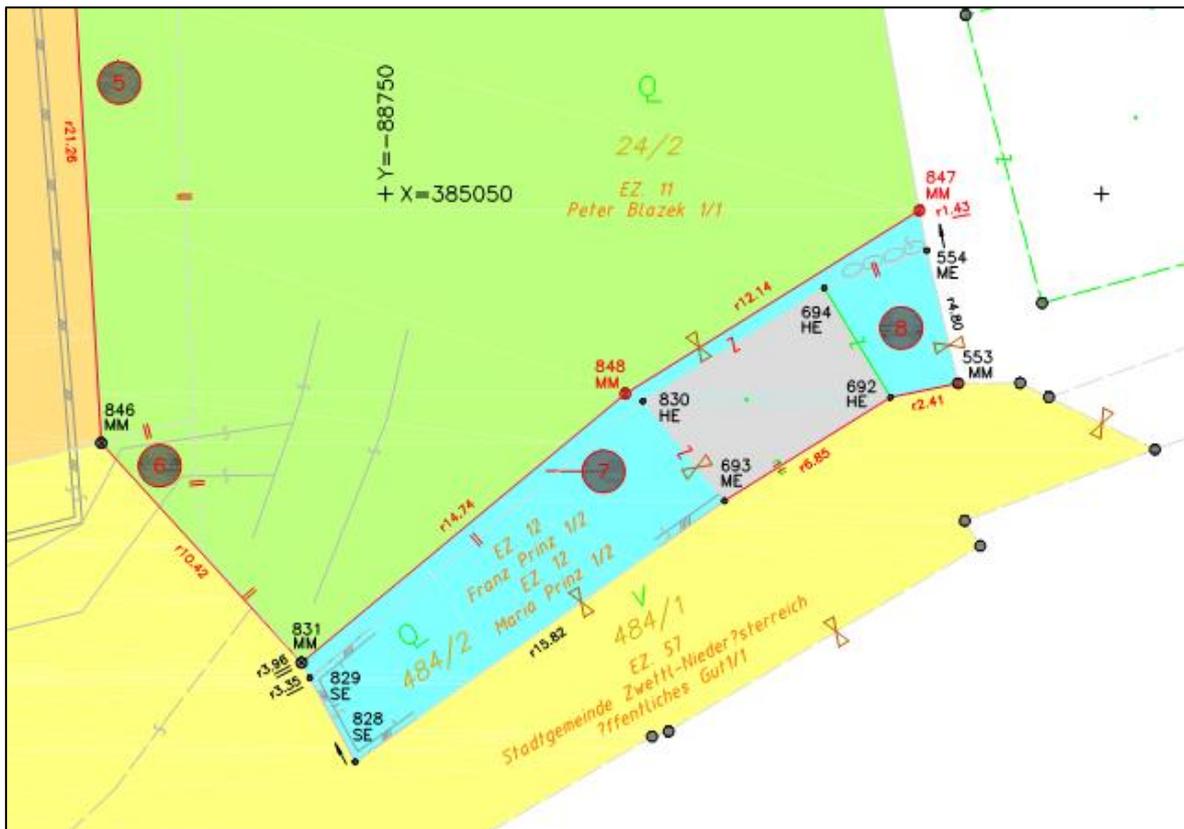
In der Ortsmitte von Syrafeld befindet sich seit jeher ein Garagengebäude, welches auf öffentlichem Gut zu liegen kommt. Im Zuge der Bereinigung der Grundgrenzen, wurde das Teilgrundstück Nr. 484/1, KG Syrafeld, entsprechend seiner Nutzungsgeschichte nun von der Gemeinde aus dem öffentlichen Gut entlassen und dem Grundeigentümer des angrenzenden Grundstücks Nr. 484/2, KG Syrafeld, verkauft. Dazu liegt ein Teilungsplan vor (siehe Abbildung 14 bzw. Anhang).

Abbildung 13: Änderungsbereich 2 - Orthofoto und Grundstücksgrenzen



Quelle: <https://atlas.noe.gv.at/>, online September 2020; eigene Bearbeitung.

Abbildung 14: Ausschnitt Teilungsplan

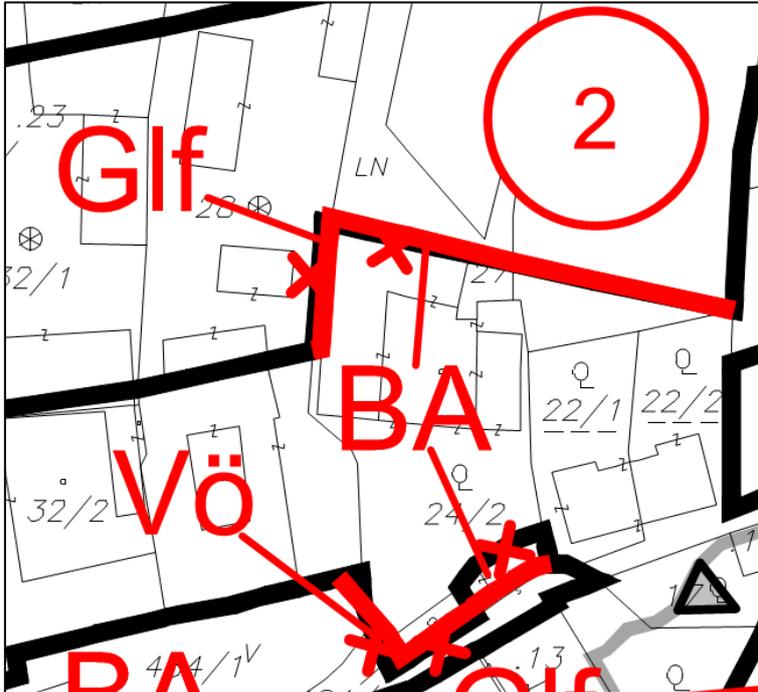


Quelle: Dr. Döllner Vermessung ZT GmbH: Zeichnerische Darstellung - Prinz, GZ 12578/19.

Der Änderungsbereich liegt inmitten des Siedlungsgebietes von Syrafeld. Die Situation in der Natur entspricht bereits seit Jahrzehnten der nun geänderten Eigentumsverhältnisse. Die Flächenwidmung wurde anhand der damaligen Grundstücksgrenzen festgelegt, ohne Kenntnis über die Nutzungsstruktur. Nun findet eine Korrektur der Grundgrenzen statt, die ebenfalls eine Korrektur der Flächenwidmung nach sich zieht.

In Anpassung an die geänderten Eigentumsverhältnisse im Sinne der langjährigen Nutzung soll daher die Widmung im Bereich der Grundstücke Nr. 484/1 und 484/2, KG Syrafeld, geändert werden und an den Teilungsplan angepasst werden. Ein rd. 68 m² Teil der öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) soll daher als Bauland Agrargebiet (BA) und umgekehrt rd. 38 m² von BA in Vö in Anpassung an den Teilungsplan festgelegt werden. Die Widmungsgrenze zwischen Vö und BA sowie im Norden des Grundstücks Nr. 24/2 zwischen BA und Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) sollen an die neue Grundgrenze angepasst werden.

Abbildung 15: 313. Änderung Flächenwidmung- Entwurf (Ausschnitt Änderungspunkt 2)



Quelle: Büro Dr. Paula ZT-GmbH: 313. Änderung Flächenwidmung, Entwurf.

Die Fläche weist aufgrund ihrer Lage inmitten des Siedlungsgefüges Baulanddeignung auf, ist an die Ver- und Entsorgung angeschlossen und bereits bebaut.

4.2.2 Änderungsanlass

Anlass der Änderung ist eine wesentliche Änderung der Grundlagen. Aufbauend auf die Korrektur der Eigentumsverhältnisse ist die Flächenwidmung der Plangrundlage anzupassen.

4.2.3 Ziel

Ziel der gegenständlichen Änderung die Gewährleistung der Plankonformität des Flächenwidmungsplanes. Es liegt ein Teilungsplan vor, an den die Flächenwidmung angepasst werden soll. Die bestehende Struktur und Nutzung soll langfristig gesichert werden.

4.2.4 Maßnahme

Auf den Grundstücken Nr. 484/1 und 484/2, KG Syrafeld, wird ein Teil der öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) in Bauland Agrargebiet (BA) umgewidmet. Die Widmungsgrenze zwischen Vö und BA (Grdstk. Nr. 484/1 und 484/2, KG Syrafeld) und Glf und BA (Grdstk. Nr. 24/2, KG Syrafeld) wird an den Teilungsplan angepasst.

4.3 Waldhams Ost: Siedlungserweiterung entsprechend ÖEK und Neukonfiguration (Glf → BA, Vö ; Gfrei → BA, Glf)

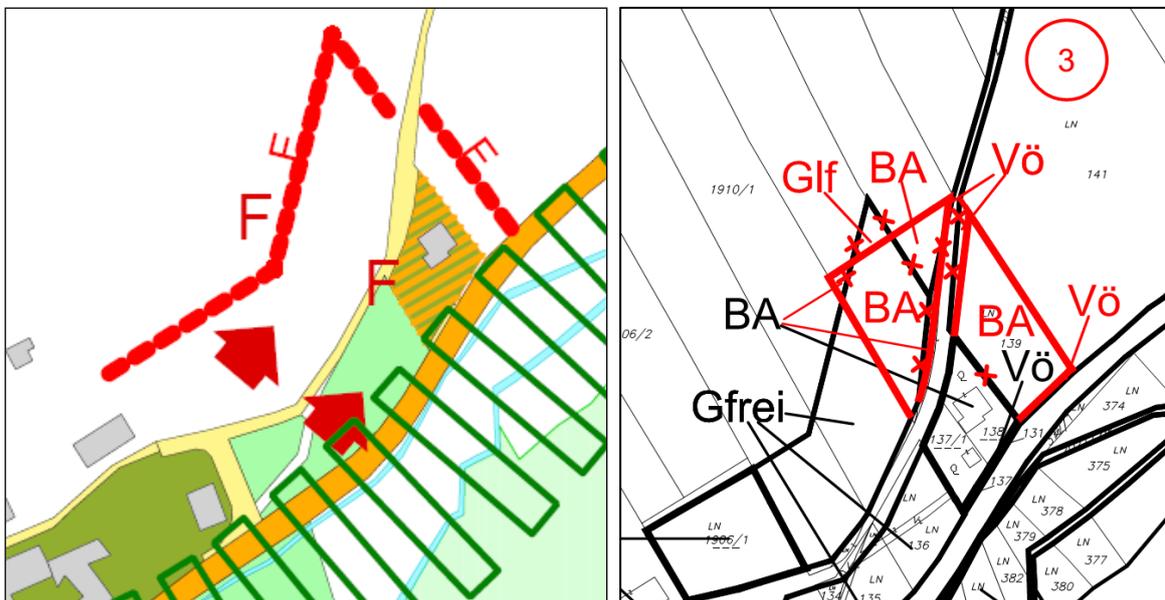
4.3.1 Grundlagenforschung

Das Ortsgebiet von Waldhams ist als Angerdorf ausgeformt, das sich von Osten nach Westen erstreckt und mit dem im Westen anschließenden Ortsgebiet von Jahnings eine Orts-einheit bildet. Das Siedlungsgebiet von Waldhams ist aufgrund seiner Lage im Nahbereich von Zwettl und der guten infrastrukturellen Ausstattung für die Funktion Wohnen sehr gut geeignet.

Die Ortschaft Waldhams ist mit einer geordneten Wasserver- und Abwasserentsorgung ausgestattet und weist mit einer Volksschule in Jahnings auch eine sehr gute Ausstattung der sozialen Infrastruktur auf. Dementsprechend soll der Standort als Wohnstandort ausgebaut werden. Im Zuge der gegenständlichen Flächenwidmungsplanänderung ist daher Erweiterung des Ortsgebietes entsprechend den Zielen und Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK) geplant.

Für das Siedlungsgebiet von Waldhams ist im ÖEK eine Siedlungserweiterung am östlichen Siedlungsrand geplant. Eine Teilfläche dieses Erweiterungsgebietes wurde bereits konsumiert (Widmung Bauland Agrargebiet), ein Teil wurde als Grünland Freihaltefläche (Gfrei) gewidmet.

Abbildung 16: Lokales EK Jahnings - Ausschnitt Waldhams und Änderung Flächenwidmung-Entwurf (Ausschnitt Änderungspunkt 3)



Quelle: Örtliches Entwicklungskonzept Stadtgemeinde Zwettl; Büro Dr. Paula ZT-GmbH: 313. Änderung Flächenwidmung, Entwurf.

Ziel der Gemeinde ist die Umsetzung der Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und die Schaffung von verfügbarem Wohnbauland für die ansässige Bevölkerung in Waldhams. Daher wurden mit den Grundeigentümern des Erweiterungsgebietes lt. ÖEK

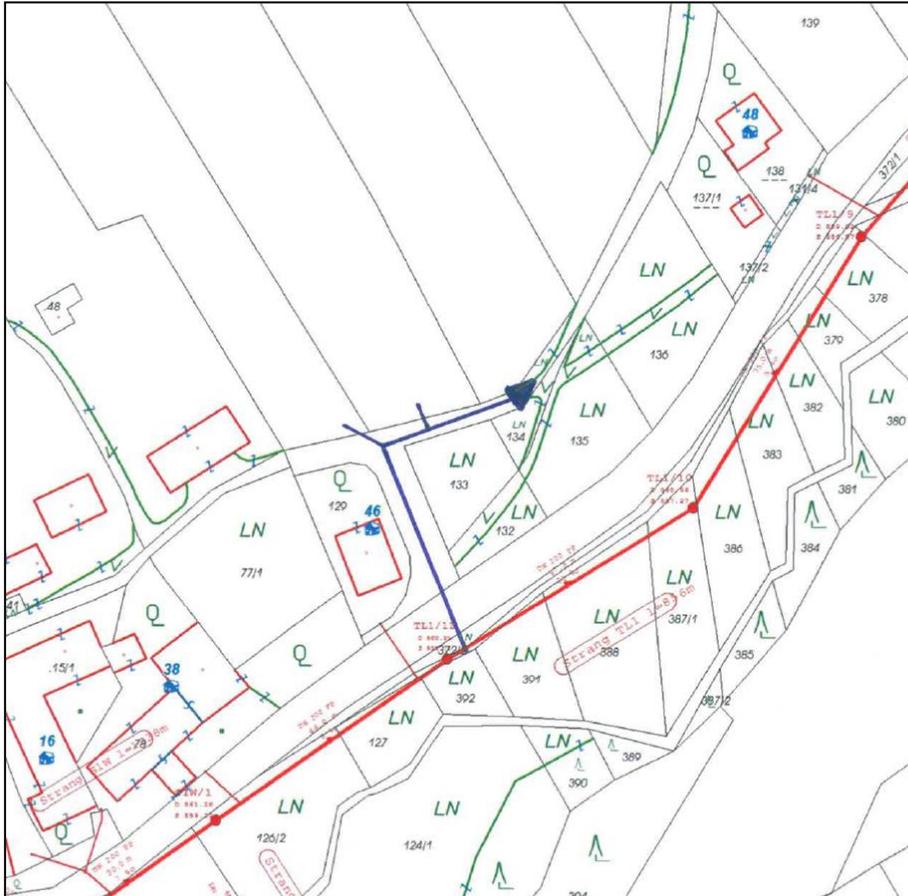
von Seiten der Gemeinde Gespräche über die Verfügbarkeit der bereits als Gfrei gewidmeten Flächen durchgeführt. In diesen Gesprächen hat sich gezeigt, dass lediglich am Grundstück Nr. 1920, KG Waldhams eine Verwertung der Fläche vorgesehen werden kann. Zusätzlich ist am Grundstück Nr. 139, KG Waldhams, eine Verfügbarkeit gegeben. Dieses ist im ÖEK ebenfalls vom Erweiterungsbereich umfasst (schematische Siedlungsgrenze mit dem Ziel der gestaffelten Ortsentwicklung). Die übrigen Gfrei-Flächen sind derzeit aufgrund der Bewirtschaftung (Grdstk. Nr. 1908/1 und 1910/1) bzw. von erforderlichen landwirtschaftlich genutzten Wegen (Grdstk. Nr. 132-136) nicht verfügbar.

Um den Bedarf an Wohnbauland zu decken und die ansässige Bevölkerung in der Ortschaft Waldhams zu halten, sollen daher nun die übrigen Flächen des Erweiterungsgebietes gemäß ÖEK (Zielsetzung F bzw. E) als Wohnbauland gewidmet werden. Die ggst. Änderung ist ein weiterer Schritt des Zusammenführens der östlich gelegenen Enklave an das Siedlungsgebiet in Form einer gestaffelten Ortsentwicklung und entspricht damit den Festlegungen und Zielvorstellungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes. Die Verfügbarkeit der neu gewidmeten Baulandflächen wird vertraglich zwischen Gemeinde und Grundeigentümern gesichert.

Im Zuge der detaillierten Überlegung der Baulandwidmung hat sich gezeigt, dass eine Ausnutzung der östlichen Flächen aufgrund des Geländes eine Neukonfiguration des Baulandes im Vergleich zur bestehenden Gfrei-Widmung bedarf. Dies zieht ebenfalls einen geringfügig geänderten Verlauf der öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) nach sich. Es ist daher vorgesehen, auf einer Fläche von rd. 1.860 m² westlich der Vö und rd. 1.675 m² östlich der Vö Bauland Agrargebiet (BA) zu widmen und die bestehende Verkehrsfläche auf rd. 8,5 m zu verbreitern.

Der vorgesehene Umwidmungsbereich ist derzeit agrarisch genutzt und weist ein leichtes Gefälle Richtung Südost auf. Die Erschließung der nördlich anschließenden landwirtschaftlichen Parzellen ist über die angrenzenden Flächen möglich. Das bestehende Ver- und Versorgungsnetz besteht im gegenständlichen Bereich bereits. Ein Anschluss ist über das bestehende öffentliche Gut geplant. Ein Kanalanschluss kann über den bestehenden Kanalstrang entlang der Landesstraße und langfristig Richtung Nordosten erfolgen (siehe dazu auch Abbildung 17).

Abbildung 17: Skizze mögliche Erweiterung des Kanals (blaue Linie)



Eine mangelnde Baulandeignung gemäß § 15 (3,5) NÖ ROG 2014 liegt nicht vor. Ausschließende Faktoren (Standortgefahren / fehlende natürliche Baulandeignung, Lärm, Schutzgebiete (Natur, Wasser, etc.), Wald, Gewässer, naturräumliche Besonderheiten, Nutzungskonflikte, Vornutzung, Orts- und Landschaftsbild etc.) sind nicht gegeben.

4.3.2 Änderungsanlass

Änderungsanlass für die vorliegende Flächenwidmungsplanänderung ist das Örtliche Entwicklungskonzept.

4.3.3 Ziel

Ziel der ggst. Änderung ist die bedarfsorientierte, schrittweise Umsetzung der Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes. Durch die ggst. Änderung soll eine kleinflächige Siedlungserweiterung im westlichen Bereich der Ortschaft Waldhams innerhalb der Siedlungsgrenzen im Sinne der Zielsetzungen des ÖEK (Annäherung von Siedlungsgebieten und schrittweise Ortsentwicklung) ermöglicht werden, um den Bedarf an verfügbaren Baulandgrundstücken zu decken.

4.3.4 Maßnahme

Auf den Grundstücken Nr. 2012, 1920, 1921 und 139, KG Waldhams, wird anstatt bisher Grünland Freihaltefläche (Gfrei) bzw. Land- und Forstwirtschaft (Glf) bzw. öffentliche Verkehrsfläche (Vö) Bauland Agrargebiet (BA) festgelegt. Ein Teil des bestehenden BA am Grundstück Nr. 1920, KG Waldhams, wird in Glf rückgewidmet. Auf dem Grundstück Nr. 139, KG Waldhams, wird teilweise eine öffentliche Verkehrsfläche (Vö) festgelegt.

5 Rechtliche Vorgaben gemäß NÖ Raumordnungsgesetz

5.1 Änderungsanlass

Der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Zwettl, KG Syrafeld und KG Waldhams wird gemäß den folgenden Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (NÖ ROG 2014), in der derzeit geltenden Fassung, abgeändert (Änderungsanlass):

§ 25 (1) NÖ ROG 2014

Ein örtliches Raumordnungsprogramm darf nur abgeändert werden:

- *wegen eines rechtswirksamen Raumordnungsprogrammes des Landes oder anderer rechtswirksamer überörtlicher Planungen,*
- ***wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen,***
- *wegen Löschung des Vorbehaltes,*
- *wenn sich aus Anlass der Erlassung oder Abänderung des Bebauungsplanes eine Unschärfe des örtlichen Raumordnungsprogrammes zeigt, die klargestellt werden muß,*
- ***wenn dies zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes dient,***
- *wenn im Einvernehmen mit dem Grundeigentümer Bauland in Grünland umgewidmet werden soll, wobei die geschlossene Siedlungsentwicklung nicht beeinträchtigt und die Ausnützung günstiger Lagevorteile nicht behindert wird,*
- *wenn dies zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten dient.*

5.2 Planungsrichtlinien und Leitziele

Die geplante Änderung des Flächenwidmungsplans entspricht folgenden Planungsrichtlinien des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (NÖ ROG 2014), in der derzeit geltenden Fassung:

§ 14 (2) NÖ ROG 2014:

Bei der Erstellung von Flächenwidmungsplänen ist unter Berücksichtigung der überörtlichen Planungen auf folgende Planungsrichtlinien Bedacht zu nehmen:

- *Die Inanspruchnahme des Bodens für bauliche Nutzungen aller Art ist auf ein unbedingt erforderliches Ausmaß zu begrenzen.*
- *Die für die land- und forstwirtschaftliche Produktion wertvollen Flächen, das sind sowohl die gut geeigneten Standorte land- und forstwirtschaftlicher Betriebe als auch Produktionsflächen mit guter Bonität, sind, soweit nicht andere Ziele Vorrang haben, für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sicherzustellen.*
- *Bei der Neuwidmung von Bauland ist dessen Erschließung durch funktionsgerechte öffentliche Verkehrsflächen vorzusehen. Bauland-Sondergebiet darf auch durch funktionsgerechte private Verkehrsflächen erschlossen werden.*
- *Bei Neuwidmung von Bauland sind eine ordnungsgemäße Wasserversorgung und eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung als Grundausrüstung sicherzustellen.*
- *Wohnbauland ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und der Siedlungsstruktur an bestehendes Siedlungsgebiet so anzuschließen, dass geschlossene und wirtschaftlich erschließbare Ortsbereiche entstehen.*

- *Grünland für land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist so auszuweisen, dass eine rationelle Bearbeitung gewährleistet und eine Behinderung, insbesondere durch nichtland- und nichtforstwirtschaftliche Betriebsstätten oder Baulandeinschlüsse, vermieden wird.*

Bei der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplans wurden folgende Leitziele des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (NÖ ROG 2014), in der derzeit geltenden Fassung, berücksichtigt:

§1 (2) NÖ ROG 2014:

1. *Generelle Leitziele:*

b) *Ausrichtung der Maßnahmen der Raumordnung auf*

- *schonende Verwendung natürlicher Ressourcen*
- *Sicherung mineralischer Rohstoffvorkommen*
- *nachhaltige Nutzbarkeit*
- *sparsame Verwendung von Energie, insbesondere von nicht erneuerbaren Energiequellen*
- *wirtschaftlichen Einsatz von öffentlichen Mitteln.*

c) *Ordnung der einzelnen Nutzungen in der Art, dass*

- *gegenseitige Störungen vermieden werden,*
- *sie jenen Standorten zugeordnet werden, die dafür die besten Eignungen besitzen.*

j) *Sicherung und Vernetzung wertvoller Grünlandbereiche und Biotope sowie Berücksichtigung der Europaschutzgebiete.*

3. *Besondere Leitziele für die örtliche Raumordnung:*

a) *Planung der Siedlungsentwicklung innerhalb von oder im unmittelbaren Anschluss an Ortsbereiche.*

b) *Anstreben einer möglichst flächensparenden verdichteten Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, sowie Bedachtnahme auf die Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel und den verstärkten Einsatz von Alternativenergien.*

d) *Klare Abgrenzung von Ortsbereichen gegenüber der freien Landschaft.*

e) *Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Wasserversorgung und einer ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung.*

g) *Verwendung von für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung besonders gut geeigneten Böden für andere Widmungen nur dann, wenn geeignete andere Flächen nicht vorhanden sind. Dabei ist nicht nur auf die momentane Nahrungsmittelproduktion, sondern auch auf die Vorsorge in Krisenzeiten, auf die Erzeugung von Biomasse und auf die Erhaltung der Kulturlandschaft Bedacht zu nehmen.*

h) *Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland für den gewidmeten Zweck durch geeignete Maßnahmen wie z. B. auch privatrechtliche Verträge.*

6 Auswirkungen auf die Flächenbilanz

Im Rahmen der gegenständlichen Änderung werden rd. 438 m² Bauland Agrargebiet in der KG Syrafeld und rd. 3.535 m² Bauland Agrargebiet in der KG Waldhams gewidmet.

Die übrigen Punkte umfassen geringfügige Anpassungen unter 0,01 ha.

Tabelle 2: Zusammenfassung Flächenbilanz - 313. Änderung, KG Syrafeld, KG Waldhams (Stand: Entwurf)

BEREICH	BESTEHENDE WIDMUNG	GEÄNDERTE WIDMUNG	FLÄCHE IN HA
ÄP1: Syrafeld Sägewerk	Glf bzw. Gwf	BA	0,0370
	Glf	Glp	0,2110
	Glp	Gwf	0,0651
	Glf	Gwf	0,0214
	Gwf	Glp	>0,01
ÄP2: Syrafeld Mitte	Vö	BA	>0,01
	BA	Vö	>0,01
	Glf	BA	>0,01
	BA	Glf	>0,01
ÄP3: Waldhams Ost	Gfrei	BA	0,1307
	Glf	BA	0,2108
	Vö	BA	0,0121
	Glf	Vö	0,0199
SUMME Neuwidmung Bauland			0,39

Quelle: Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Zwettl, eigene Erhebung.

Das Formblatt zur Flächenbilanz für das gesamte Bauland der Gemeinde befindet sich in der Anlage.

7 Zusammenfassung

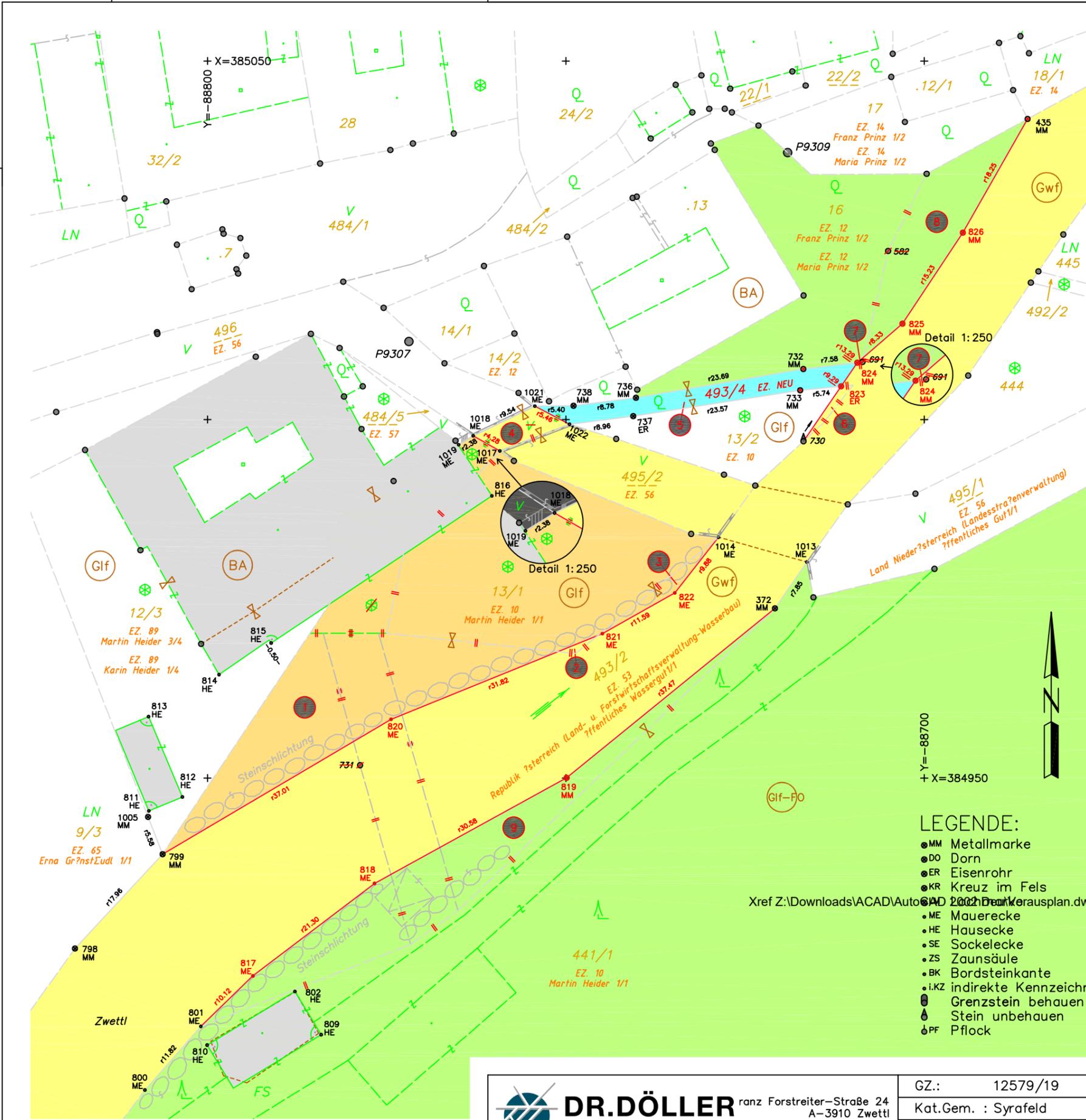
Der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Zwettl, KG Syrafeld und KG Waldhams wird somit, unter Hinweis auf die Grundlagenforschung, wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes geändert.

Wien, 14. September 2020, Palfy-Ströcker/ps
GZ G20070/F313

Büro Dr. Paula ZT-GmbH

Anlagen

- Dr. Döller Vermessung ZT GmbH: Zeichnerische Darstellung - Heider, GZ 12579/19.
- Dr. Döller Vermessung ZT GmbH: Zeichnerische Darstellungen - Heider, GZ 12579A/19.
- Dr. Döller Vermessung ZT GmbH: Zeichnerische Darstellungen - Prinz, GZ 12578/19.
- Flächenbilanz Gesamtgemeinde Zwettl: Rechtsstand (nach 309. Änderung FWP) und Stand nach 313. Änderung Flächenwidmungsplan



1 : 500



- LEGENDE:**
- MM Metallmarke
 - DO Dorn
 - ER Eisenrohr
 - KR Kreuz im Fels
 - ME Mauerecke
 - HE Hausecke
 - SE Sockelecke
 - ZS Zausäule
 - BK Bordsteinkante
 - i.KZ indirekte Kennzeichnung
 - Grenzstein behauen
 - Stein unbehauen
 - PF Pflock

Xref Z:\Downloads\ACAD\AutoCAD 2002\Bauk\Korausplan.dwg

DR. DÖLLER Vermessung ZT GmbH
 Franz Forstreiter-Strasse 24
 A-3910 Zwettl
 Tel.: 02822/52460
 Mail: office.zwettl@doeller.biz

GZ.:	12579/19
Kat.Gem.:	Syrafeld
KG.Nr.:	24379
Ger.Bez.:	Zwettl

EZ. 12
Franz Prinz 1/2

EZ. 12
Maria Prinz 1/2

Q
16

Gwf

Glf

LN
447

LN
445
EZ. 76
Ing. Robert Prinz 1/2
EZ. 76
Roswitha Prinz 1/2

Republik Österreich (Land- u. Forstwirtschaftsverwaltung-Wasserbau)
493/2
EZ. 53
Öffentliches Wassergut 1/1

Y=-88660
X=385020

804
r17.93
803
r15.63

492/2

EZ. 57

806
HE
807
HE

r29.25

444
EZ. 10
Martin Heider 1/1

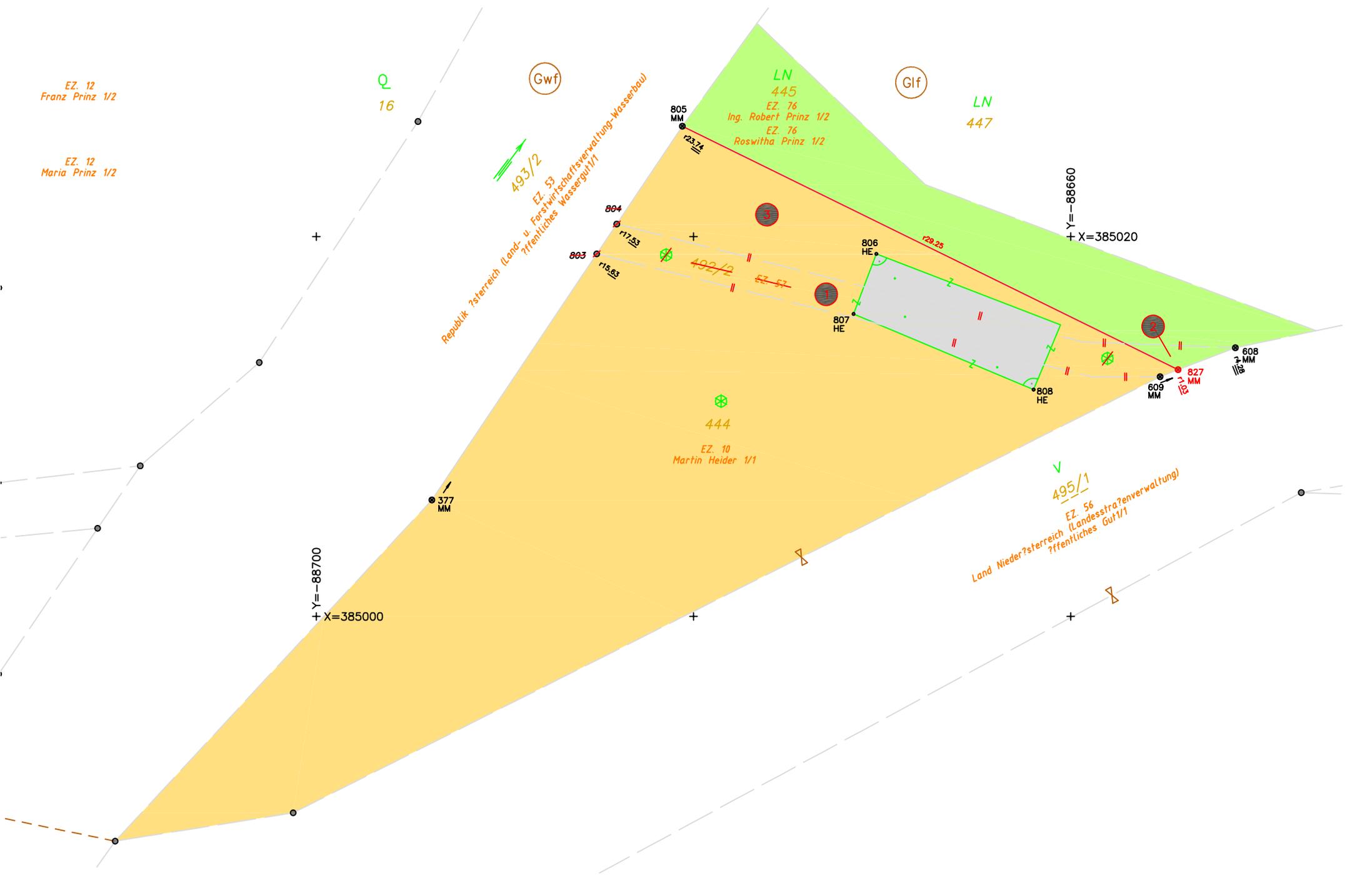
377
MM

Y=-88700
X=385000

Land Niederösterreich (Landesstraßenverwaltung)
495/1
EZ. 56
Öffentliches Gut 1/1

827
MM

608
MM



LEGENDE:

- MM Metallmarke
- DO Dorn
- ER Eisenrohr
- KR Kreuz im Fels
- LM Lochmarke
- ME Mauerecke
- HE Hausecke
- SE Sockellecke
- ZS Zaunsäule
- BK Bordsteinkante
- i.KZ indirekte Kennzeichnung
- Grenzstein behauen
- Stein unbehauen
- PF Pflock



DR. DÖLLER
VERMESSUNG ZT GMBH

ranz Forstreiter-Straße 24
A-3910 Zwettl
Tel.: 02822/52460
ail: office.zwettl@doeller.biz

GZ.: 12578/19

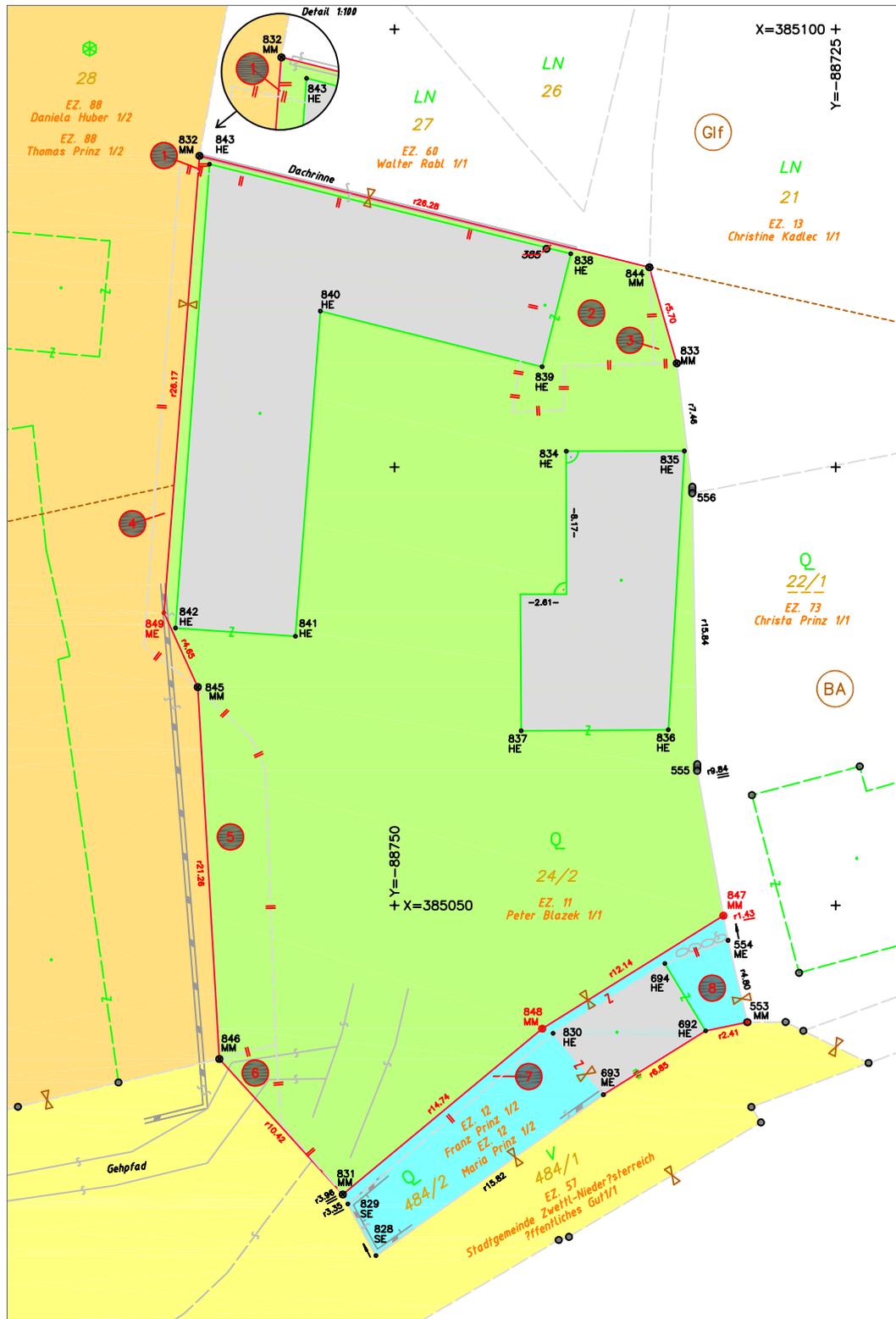
Kat.Gem. : Syrafeld

KG.Nr. : 24379

Ger.Bez. : Zwettl

Zeichnerische Darstellung im Maßstab 1:250

Xref Z:\Downloads\ACAD\AutoCAD 2002 Deu\Vorausplan.dwg



1 : 250



GEMEINDE: ZWETTL KATASTRALGEMEINDE(N)	BW in ha		BK in ha		BA in ha		BO in ha		BB in ha		BI in ha		BS in ha		Anzahl Geb	ANMERKUNGEN
	bebaut	unbebaut														
Annatsberg	0,0	0,0	0,0	0,0	4,3	1,4	0,0	0,0	0,4	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	6	
Bernhards	0,0	0,0	0,0	0,0	1,4	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Böhmhöf	0,0	0,0	0,0	0,0	1,8	2,4	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	9	
Bösenneunzehn	0,0	0,0	0,0	0,0	2,9	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Edelhof	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	8,3	0,0	0	
Eschabruck	0,2	1,1	0,0	0,0	9,1	4,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6,0	3,1	0	
Flachau	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Friedersbach	7,3	3,6	0,0	0,0	17,6	1,3	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,8	0,0	2	
Gerlas	0,0	0,0	0,0	0,0	3,1	1,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Germanns	0,0	0,0	0,0	0,0	9,0	3,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Gerotten	0,2	0,8	0,0	0,0	11,8	1,0	0,0	0,0	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Gradnitz	1,4	1,0	0,0	0,0	13,9	2,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0	
Großglobnitz	7,1	4,2	0,0	0,0	13,8	2,5	0,0	0,0	0,8	0,0	0,0	0,0	0,3	0,1	4	
Großhaslau	0,0	0,0	0,0	0,0	11,1	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7	0,3	5	
Gschwendt	1,4	1,3	0,0	0,0	8,5	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8	0,1	3	
Guttenbrunn	0,0	0,0	0,0	0,0	8,8	1,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1	
Hörmanns	0,0	0,0	0,0	0,0	8,8	3,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Hörweix	0,0	0,0	0,0	0,0	2,9	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Jagenbach	6,9	5,6	0,0	0,0	14,3	1,1	0,0	0,0	4,3	2,0	0,0	0,0	0,6	0,0	4	
Jahrings	1,9	1,5	0,0	0,0	8,6	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0	2	
Kleehof	0,0	0,0	0,0	0,0	2,4	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Kleinmeinharts	0,0	0,0	0,0	0,0	4,4	1,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0	3	
Kleinotten	0,0	0,0	0,0	0,0	11,7	2,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5	
Kleinschönau	0,0	0,0	0,0	0,0	6,1	1,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,9	0,0	1	
Kobelhof	0,0	0,0	0,0	0,0	2,9	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Koppenzeil	7,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6,7	0,5	0	
Kühbach	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	Tüpl
Marbach am Walde	0,4	0,6	0,0	0,0	11,9	3,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0	13	
Mayerhöfen	0,4	0,2	0,0	0,0	3,0	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3	
Merzenstein	0,4	0,3	0,0	0,0	9,7	1,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1	
Mitterreith	0,0	0,0	0,0	0,0	13,7	2,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Moidrams	4,7	11,7	0,0	0,0	7,4	1,2	0,0	0,0	1,4	0,2	0,0	0,0	0,2	0,0	0	
Negers	0,0	0,0	0,0	0,0	2,2	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6	
Neusiedl	0,0	0,0	0,0	0,0	4,2	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Niederglobnitz	0,0	0,0	0,0	0,0	5,6	0,6	0,0	0,0	0,3	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Niederneustift	2,6	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8	0,0	68	
Niederstrahlbach	0,9	1,3	0,0	0,0	7,6	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	3	
Oberhof	16,7	9,4	2,1	0,2	4,7	0,6	0,0	0,0	12,9	12,2	0,0	0,0	0,9	0,0	1	
Oberndorf	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	Tüpl
Oberplöttbach	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	Tüpl
Oberstrahlbach	1,9	1,3	0,0	0,0	13,6	0,8	0,0	0,0	1,4	1,5	0,0	0,0	0,1	0,0	6	
Ottenschlag	0,0	0,0	0,0	0,0	3,5	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	

GEMEINDE: ZWETTL KATASTRALGEMEINDE(N)	BW in ha		BK in ha		BA in ha		BO in ha		BB in ha		BI in ha		BS in ha		Anzahl Geb	ANMERKUNGEN
	bebaut	unbebaut														
Pötzles	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	Tüpl
Purken	0,4	0,5	0,0	0,0	2,1	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Ratschenhof	1,3	0,6	0,0	0,0	2,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Rieggers	1,6	1,7	0,0	0,0	13,7	1,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0	3	
Ritzmannshof	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5	
Rosenau Dorf	0,0	0,0	0,0	0,0	3,7	1,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	9	
Rosenau Schloß	0,1	0,0	0,0	0,0	3,9	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,5	0,0	10	
Rottenbach	0,5	0,0	0,0	0,0	3,3	1,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1	
Rudmanns	10,3	9,6	0,0	0,0	14,2	0,9	0,0	0,0	4,0	1,5	0,0	0,0	0,3	0,3	2	
Schickenhof	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5	
Syrafeld	0,0	0,0	0,0	0,0	4,1	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2	
Unterrabenthan	0,0	0,0	0,0	0,0	12,5	1,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Unterrosenauerwaldhäuser	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	34	
Utissenbach	0,0	0,6	0,0	0,0	6,3	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	6	
Waldhams	1,0	0,0	0,0	0,0	6,6	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2	
Wildings	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	Tüpl
Wolfsberg	0,0	0,0	0,0	0,0	6,8	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3	
Zwettl-Stadt	43,0	6,3	15,3	1,1	0,0	0,0	0,0	0,0	48,0	12,3	0,0	0,0	7,0	0,0	19	
Zwettl-Stift	12,3	0,4	0,0	0,0	0,3	0,1	0,0	0,0	2,3	0,0	0,0	0,0	13,8	1,3	1	
GEMEINDE INSGESAMT	132,6	64,4	17,5	1,3	346,2	60,3	0,0	0,0	77,0	30,0	0,0	0,0	53,7	5,8	248	
	197,0		18,7		406,5		0,0		107,0		0,0		59,5			

GEMEINDE: ZWETTL KATASTRALGEMEINDE(N)	BW in ha		BK in ha		BA in ha		BO in ha		BB in ha		BI in ha		BS in ha		Anzahl Geb	ANMERKUNGEN
	bebaut	unbebaut														
Annatsberg	0,0	0,0	0,0	0,0	4,3	1,4	0,0	0,0	0,4	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	6	
Bernhards	0,0	0,0	0,0	0,0	1,4	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Böhmhöf	0,0	0,0	0,0	0,0	1,8	2,4	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	9	
Bösenneunzehn	0,0	0,0	0,0	0,0	2,9	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Edelhof	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	8,3	0,0	0	
Eschabruck	0,2	1,1	0,0	0,0	9,1	4,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6,0	3,1	0	
Flachau	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Friedersbach	7,3	3,6	0,0	0,0	17,6	1,3	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,8	0,0	2	
Gerlas	0,0	0,0	0,0	0,0	3,1	1,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Germanns	0,0	0,0	0,0	0,0	9,0	3,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Gerotten	0,2	0,8	0,0	0,0	11,8	1,0	0,0	0,0	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Gradnitz	1,4	1,0	0,0	0,0	13,9	2,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0	
Großglobnitz	7,1	4,2	0,0	0,0	13,8	2,5	0,0	0,0	0,8	0,0	0,0	0,0	0,3	0,1	4	
Großhaslau	0,0	0,0	0,0	0,0	11,1	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7	0,3	5	
Gschwendt	1,4	1,3	0,0	0,0	8,5	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8	0,1	3	
Guttenbrunn	0,0	0,0	0,0	0,0	8,8	1,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1	
Hörmanns	0,0	0,0	0,0	0,0	8,8	3,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Hörweix	0,0	0,0	0,0	0,0	2,9	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Jagenbach	6,9	5,6	0,0	0,0	14,3	1,1	0,0	0,0	4,3	2,0	0,0	0,0	0,6	0,0	4	
Jahrings	1,9	1,5	0,0	0,0	8,6	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0	2	
Kleehof	0,0	0,0	0,0	0,0	2,4	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Kleinmeinharts	0,0	0,0	0,0	0,0	4,4	1,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0	3	
Kleinotten	0,0	0,0	0,0	0,0	11,7	2,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5	
Kleinschönau	0,0	0,0	0,0	0,0	6,1	1,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,9	0,0	1	
Kobelhof	0,0	0,0	0,0	0,0	2,9	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Koppenzeil	7,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6,7	0,5	0	
Kühbach	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	Tüpl
Marbach am Walde	0,4	0,6	0,0	0,0	11,9	3,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0	13	
Mayerhöfen	0,4	0,2	0,0	0,0	3,0	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3	
Merzenstein	0,4	0,3	0,0	0,0	9,7	1,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1	
Mitterreith	0,0	0,0	0,0	0,0	13,7	2,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Moidrams	4,7	11,7	0,0	0,0	7,4	1,2	0,0	0,0	1,4	0,2	0,0	0,0	0,2	0,0	0	
Negers	0,0	0,0	0,0	0,0	2,2	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6	
Neusiedl	0,0	0,0	0,0	0,0	4,2	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Niederglobnitz	0,0	0,0	0,0	0,0	5,6	0,6	0,0	0,0	0,3	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Niederneustift	2,6	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8	0,0	68	
Niederstrahlbach	0,9	1,3	0,0	0,0	7,6	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	3	
Oberhof	16,7	9,4	2,1	0,2	4,7	0,6	0,0	0,0	12,9	12,2	0,0	0,0	0,9	0,0	1	
Oberndorf	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	Tüpl
Oberplöttbach	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	Tüpl
Oberstrahlbach	1,9	1,3	0,0	0,0	13,6	0,8	0,0	0,0	1,4	1,5	0,0	0,0	0,1	0,0	6	
Ottenschlag	0,0	0,0	0,0	0,0	3,5	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	

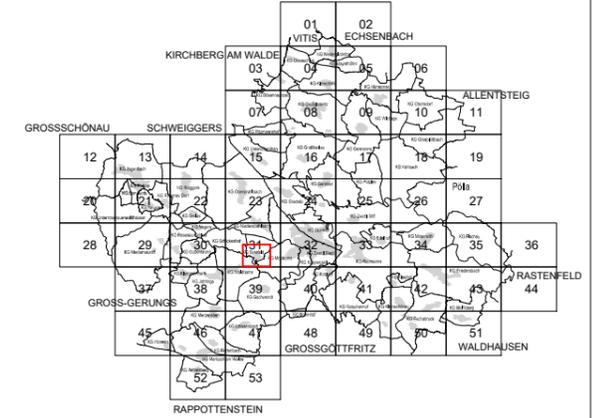
GEMEINDE: ZWETTL KATASTRALGEMEINDE(N)	BW in ha		BK in ha		BA in ha		BO in ha		BB in ha		BI in ha		BS in ha		Anzahl Geb	ANMERKUNGEN
	bebaut	unbebaut														
Pötzles	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	Tüpl
Purken	0,4	0,5	0,0	0,0	2,1	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Ratschenhof	1,3	0,6	0,0	0,0	2,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Rieggers	1,6	1,7	0,0	0,0	13,7	1,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0	3	
Ritzmannshof	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5	
Rosenau Dorf	0,0	0,0	0,0	0,0	3,7	1,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	9	
Rosenau Schloß	0,1	0,0	0,0	0,0	3,9	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,5	0,0	10	
Rottenbach	0,5	0,0	0,0	0,0	3,3	1,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1	
Rudmanns	10,3	9,6	0,0	0,0	14,2	0,9	0,0	0,0	4,0	1,5	0,0	0,0	0,3	0,3	2	
Schickenhof	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5	
Syrafeld	0,0	0,0	0,0	0,0	4,1	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2	
Unterrabenthan	0,0	0,0	0,0	0,0	12,5	1,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Unterrosenauerwaldhäuser	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	34	
Utissenbach	0,0	0,6	0,0	0,0	6,3	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	6	
Waldhams	1,0	0,0	0,0	0,0	6,6	1,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2	
Wildings	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	Tüpl
Wolfsberg	0,0	0,0	0,0	0,0	6,8	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3	
Zwettl-Stadt	43,0	6,3	15,3	1,1	0,0	0,0	0,0	0,0	48,0	12,3	0,0	0,0	7,0	0,0	19	
Zwettl-Stift	12,3	0,4	0,0	0,0	0,3	0,1	0,0	0,0	2,3	0,0	0,0	0,0	13,8	1,3	1	
GEMEINDE INSGESAMT	132,6	64,4	17,5	1,3	346,2	60,7	0,0	0,0	77,0	30,0	0,0	0,0	53,7	5,8	248	
	197,0		18,7		406,9		0,0		107,0		0,0		59,5			

STADTGEMEINDE ZWETTL-NÖ

ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

313. Änderung - ENTWURF

PLANBLATTÜBERSICHT:



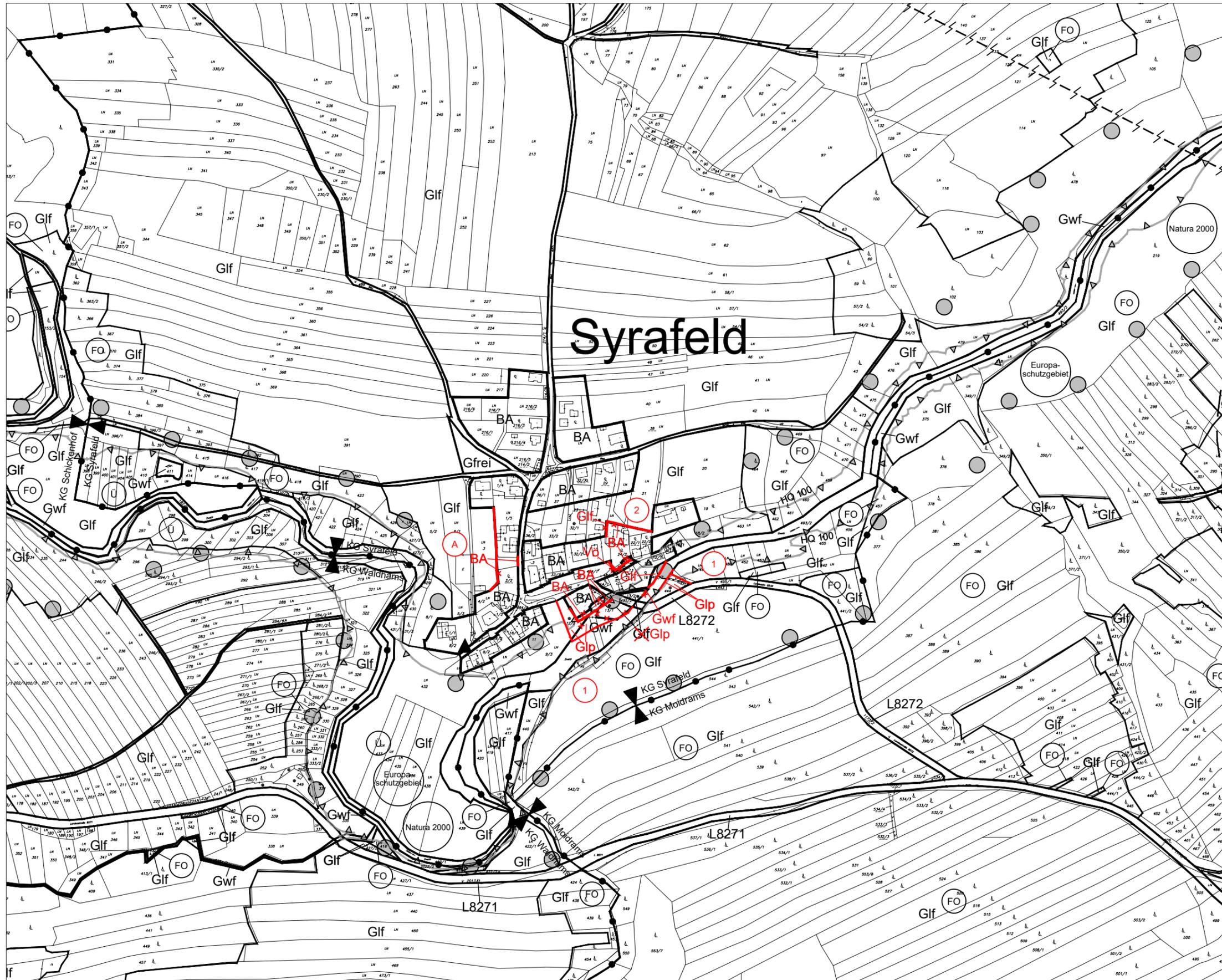
MASSSTAB: 1 : 5.000

PLANBLATT: Ausschnitt

STAND: 14. September 2020

GZ: G20077 / F313

BÜRO DR. PAULA
 Raumplanung, Raumordnung und
 Landschaftsplanung ZT-GmbH
 A-1030 Wien, Engelsberg, 414.0G T 01-718 48 68 F 20
 dr.paula@gpl.at www.gruppeplanung.at www.paula.at



ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS

ERLASSEN DURCH
 VERORDNUNG DES GEMEINDERATES

GENEHMIGT DURCH
 DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG

KUNDGEMACHT VON - BIS

BEARBEITUNG:
 DI Esther Böhm, DI Michaela Leitgeb, DI Stephanie Palfy-Ströcker
 TECHNISCHE BEARBEITUNG:
 Ing. Helmut Kopitz, Ing. FM Spreitzer

PLANGRUNDLAGE
 PLANBLATT:
 23-25, 31-33, 39-41, 47-49, 53

PLANGRUNDLAGE
 PLANBLATT:
 26-27, 34-36, 42-44, 45-46, 50-51

PLANGRUNDLAGE
 PLANBLATT:
 01-22, 28-30, 37-38

Erstellt auf:
 Digitale Katastralmappe (DKM) 05.2007
 © BEV, Land NÖ

Digitale Katastralmappe 2009
 BEV
 Datenlieferung:
 Juni 2009

Erstellt auf:
 Digitale Katastralmappe (DKM) 06.2010
 © BEV, Land NÖ

PLANBLATT:
 31 und 39

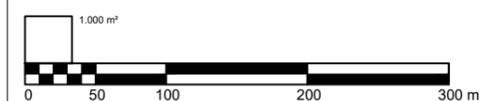
PLANBLATT:
 30 und 38

Dargestellt mit:
 Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2016
 © BEV, Land NÖ

Dargestellt mit:
 Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2016
 © BEV, Land NÖ

Darstellung mit DKM 10.2019

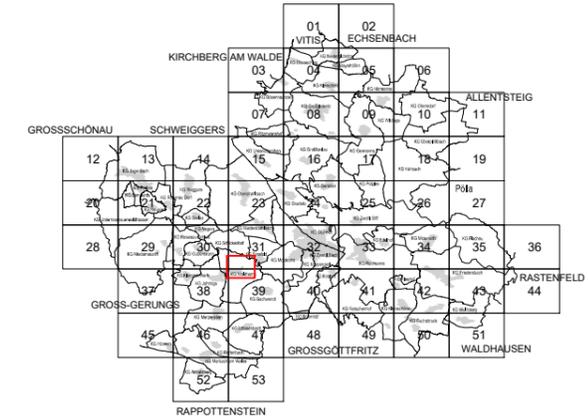
Legende siehe Planblatt 36



Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):

- | | | | | | | | | | |
|----------------------------|-------------------------------|--------------------------------|--|---------------------------|---------------------------------------|--|-------------------------------------|------------------------------|------------------------|
| ABF ... Abfallbehandlung | BG ... Begleitgrün | EA ... Emissionsabschirmung | GG ... Gastgewerbe | HAS ... Handelschule | KAP ... Kapelle | LIZ ... Landwirtschaftliches | NBA ... Naturbadeanlage | RK ... Rotes Kreuz | VLS ... Verladestation |
| AH ... Altersheim | BH ... Bezirkshauptmannschaft | EAB ... Emissionsarmer Betrieb | GMA ... Gemeinschaftsareal | HB ... Hintaubereich | KG ... Katastralgemeinde | LSW ... Lärmschutzwand | OA ... Ökologische Ausgleichsfläche | RTH ... Reiterhof, Reithalle | VS ... Volksschule |
| AL ... Allee | BHT ... Behindertenheim | FA ... Finanzamt | GMH ... Gemeindehaus | HE ... Handelseinrichtung | KH ... Krankenhaus | LWF ... Landwirtschaftliche Fachschule | OE ... Öffentliche Einrichtung | SC ... Schule | WA ... Wärlam |
| AS ... Abschirmgrün | BIB ... Bibliothek | FE ... Freizeitanlage | GR ... Graben | HO ... Hotel | KI ... Kirche | MA ... Mischanlage | PE ... Pension | SG ... Siedlungsgliederung | WG ... Waage, Waaghaus |
| AST ... Abfallammelstelle | BP ... Bewegungspark | FM ... Feuermauer | GSH ... Gemeinschaftshaus | HS ... Hundebereich | KIG ... Kindergarten | MH ... Mischanlage | PF ... Pflanz-, Pflanzhof | UG ... Uferbegleitgrün | |
| AUH ... Aufbahnhalle | BPP ... Busparkplatz | FR ... Feuerwehr | GUS ... Gesundheits- und Sozialeinrichtung | HP ... Hauptplatz | KPA ... Kompostanlage | MH ... Milchhaus | PP ... Post | VA ... Vermessungsamt | |
| BSP ... Basisparkplatz | BSD ... Bauschutzzone | FR ... Fuß- und Radweg | CYM ... Gymnasium | IS ... Immissionschutz | KUS ... Kultur- und Sozialeinrichtung | MJ ... Museum | PP ... Parkplatz | VB ... Verbindungsgang | |
| BE ... Bildungseinrichtung | DK ... Diskothek | FV ... Fremdenverkehrsrichtung | HAK ... Handelsakademie | JZ ... Jugendzentrum | | MZH ... Mehrzweckhalle | PP ... Parkplatz | VG ... Vorgarten | |

PLANBLATTÜBERSICHT:



MASSSTAB: 1 : 5.000

PLANBLATT: Ausschnitt

STAND: 14. September 2020

GZ: G20077 / F313



BÜRO DR. PAULA
 Raumplanung, Raumordnung und
 Landschaftsplanung ZT-GmbH
 A - 1030 Wien, Engelsbergg. 4/4. OG T 01-718 48 68 F 20
 dr.paula@gpl.at www.gruppeplanung.at www.paula.at



ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS

ERLASSEN DURCH
 VERORDNUNG DES GEMEINDERATES

GENEHMIGT DURCH
 DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG

KUNDGEMACHT VON - BIS

BEARBEITUNG:
 DI Esther Böhm, DI Michaela Leitgeb, DI Stephanie Palfy-Ströcker
 TECHNISCHE BEARBEITUNG:
 Ing. Helmut Kopitz, Ing. FM Spreitzer

PLANGRUNDLAGE
 PLANBLATT:
 23-25, 31-33, 39-41, 47-49, 53

PLANGRUNDLAGE
 PLANBLATT:
 26-27, 34-36, 42-44, 45-46, 50-51

PLANGRUNDLAGE
 PLANBLATT:
 01-22, 28-30, 37-38

Erstellt auf:
 Digitale Katastralmappe (DKM) 05.2007
 © BEV, Land NÖ

Digitale Katastralmappe 2009
 BEV
 Datenlieferung:
 Juni 2009

Erstellt auf:
 Digitale Katastralmappe (DKM) 06.2010
 © BEV, Land NÖ

PLANBLATT:
 31 und 39

PLANBLATT:
 30 und 38

Dargestellt mit:
 Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2016
 © BEV, Land NÖ

Dargestellt mit:
 Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2016
 © BEV, Land NÖ

Darstellung mit DKM 10.2019

Legende siehe Planblatt 36



Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):

- | | | | | | | | | | | |
|----------------------------|-------------------------------|--------------------------------|--|---------------------------|---------------------------------------|---|-------------------------------------|------------------------------|------------------------|------------------------|
| ABF ... Abfallbehandlung | BG ... Begleitgrün | EA ... Emissionsabschirmung | GG ... Gastgewerbe | HAS ... Handelschule | KAP ... Kapelle | LIZ ... Landwirtschaftliches Innovationszentrum | NBA ... Naturbadeanlage | RK ... Rotes Kreuz | ST ... Stift | VLS ... Verladestation |
| AH ... Altersheim | BH ... Bezirkshauptmannschaft | EAB ... Emissionsarmer Betrieb | GMA ... Gemeinschaftsareal | HB ... Hintaubereich | KG ... Katastralgemeinde | LSW ... Lärmschutzwand | OA ... Ökologische Ausgleichsfläche | RTH ... Reiterhof, Reithalle | STA ... Stadtamt | VS ... Volksschule |
| AL ... Allee | BHH ... Behindertenheim | FA ... Finanzamt | GMH ... Gemeindehaus | HE ... Handelseinrichtung | KH ... Krankenhaus | LWF ... Landwirtschaftliche Fachschule | OE ... Öffentliche Einrichtung | SC ... Schule | TBR ... Trambahn | WA ... Wärlarm |
| AS ... Abschirmgrün | BIB ... Bibliothek | FE ... Freizeitanlage | GR ... Graben | HG ... Hotel | KI ... Kirche | MA ... Mischanlage | PE ... Pension | SG ... Siebungsgliederung | TG ... Treppengrün | WG ... Waage, Waaghaus |
| AST ... Abfallsammelstelle | BPM ... Bewegungspark | FM ... Feuermauer | GSH ... Gemeinschaftshaus | HP ... Hundabrechezplatz | KIG ... Kindergarten | MH ... Mischanlage | PF ... Pflanz-, Pflanzhof | SL ... Sichtschutz | UG ... Uferbegleitgrün | |
| AUH ... Aufbahnhalle | BPP ... Busparkplatz | FR ... Feuerwehr | GUS ... Gesundheits- und Sozialeinrichtung | HS ... Hauptschule | KPA ... Kompostanlage | MJ ... Milchhaus | PO ... Post | SL ... Schloss | VA ... Vermessungsamt | |
| BGP ... Badepark | BSD ... Basisschutzzone | FR ... Fuß- und Radweg | GYM ... Gymnasium | IS ... Immissionschutz | KUS ... Kultur- und Sozialeinrichtung | MJ ... Museum | PP ... Parkplatz | SPZ ... Scheffelplatz | VB ... Verbindungsgang | |
| BE ... Bildungseinrichtung | DK ... Diakothek | FR ... Fremdenverkehrsrichtung | HAK ... Handelsakademie | JZ ... Jugendzentrum | | MZH ... Mehrzweckhalle | RB ... Retentionsbecken | SR ... Siedlungsrand | VG ... Vorgarten | |

Stadtgemeinde Zwettl
KG Syrafeld, KG Waldhams
Örtliches Raumordnungsprogramm - 313. Änderung
Flächenwidmungsplan
Beschlussempfehlung

1 Ausgangssituation

Der Entwurf zur 313. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms (ÖROP) der Stadtgemeinde Zwettl lag in der Zeit vom 05. Oktober bis 16. November 2020 zur öffentlichen Einsichtnahme auf. Geplant ist die Änderung des Flächenwidmungsplans in 3 Punkten sowie die Anpassung an die aktuelle DKM (DKM 10.2019).

Zur 313. Änderung Flächenwidmungsplan liegt eine Stellungnahme der Abteilung Wasserrecht und Schifffahrt des Amtes der NÖ Landesregierung vom 12.10.2020 vor. Mit Schreiben des Amtes der NÖ Landesregierung vom 02.11.2020 wurde eine Stellungnahme der Abteilung BD1-Naturschutz vom 27.10.2020 übermittelt. Weiters liegt ein Schreiben des Amtes der NÖ Landesregierung vom 23.11.2020 mit einem Gutachten der Abteilung RU7 vom 19.11.2020 vor. Zu den eingelangten Stellungnahmen sowie zu den Anmerkungen seitens der raumordnungsfachlichen Amtssachverständigen des Amtes der NÖ Landesregierung wird folgende Beschlussempfehlung abgegeben.

Zum Änderungspunkt 3 (Waldhams Ost: Siedlungserweiterung entsprechend ÖEK und Neukonfiguration) liegt ein Teilungsplan, erstellt von Dr. Döller Vermessung ZT GMBH, GZ 12841/20, vor. Da dieser die genaue Plangrundlage für die unter dem Änderungspunkt 3 vorgesehene Grundabtretung zugunsten des öffentlichen Guts bildet, soll der Teilungsplan im Zuge der Beschlussfassung zur 313. Änderung berücksichtigt werden. Hierzu wird eine ergänzende Erläuterung und Beschlussempfehlung abgegeben.

Weitere Stellungnahmen liegen nicht vor.

2 Stellungnahmen bzw. Gutachten des Amtes der NÖ Landesregierung

Stellungnahme Abteilung Wasserrecht und Schifffahrt

Seitens der Verwaltung des Öffentlichen Wassergutes wird mitgeteilt, dass grundsätzlich kein Einwand gegen die vorgesehene Änderung des Flächenwidmungsplanes besteht. Es wird der Hinweis gegeben, dass entlang der Gewässer ausreichend breite Betreuungs- und Erhaltungsstreifen frei von jeglicher Verbauung gehalten werden sollen. Die Lage und die Breite dieser Betreuungsflächen möge mit der zuständigen Wasserbauverwaltung festgelegt werden.

Im Rahmen der 313. Änderung Flächenwidmungsplan wird unter Änderungspunkt 1 in der KG Syrafeld im Bereich des bestehenden Sägewerks an der Zwettl Bauland gewidmet. Der Änderung liegt ein Wasserbauprojekt zugrunde, welches in Abstimmung mit der Wasserrechtsbehörde erfolgte. Die in der Stellungnahme erbetene Abstimmung ist daher bereits erfolgt und dahingehend derzeit kein Handlungsbedarf gegeben.

Stellungnahme Abteilung BD1-Naturschutz

Seitens des Amtssachverständigen der Abteilung BD1-Naturschutz wird festgehalten, dass der Argumentation in den Änderungsunterlagen gefolgt werden konnte und daher keine erheblichen Beeinträchtigungen von Erhaltungs- und Entwicklungszielen des Schutzgebietes „Waldviertler Teich-Heide- und Moorlandschaft“ im Änderungspunkt 1 gegeben sind. Die anderen beiden Punkte sind hinsichtlich der Naturschutzbelange nicht relevant. Für den Fachbereich Naturschutz wird mitgeteilt, dass weder ein Versagungsgrund noch ein Bedarf an Anpassung der Planung gesehen wird.

Gutachten Abteilung RU7

Seitens der Amtssachverständigen der Abteilung RU7 wird als Schlussfolgerung zu den einzelnen Punkten angeführt, dass diese keine Widersprüche zu den verbindlichen Planungsrichtlinien des NÖ ROG darstellen. Im Änderungspunkt 3 (Waldhams Ost: Siedlungserweiterung entsprechend ÖEK und Neukonfiguration) gilt dies **vorbehaltlich des Nachweises der Sicherstellung der Verfügbarkeit** für die Parzellen 1920, 1921 und 139.

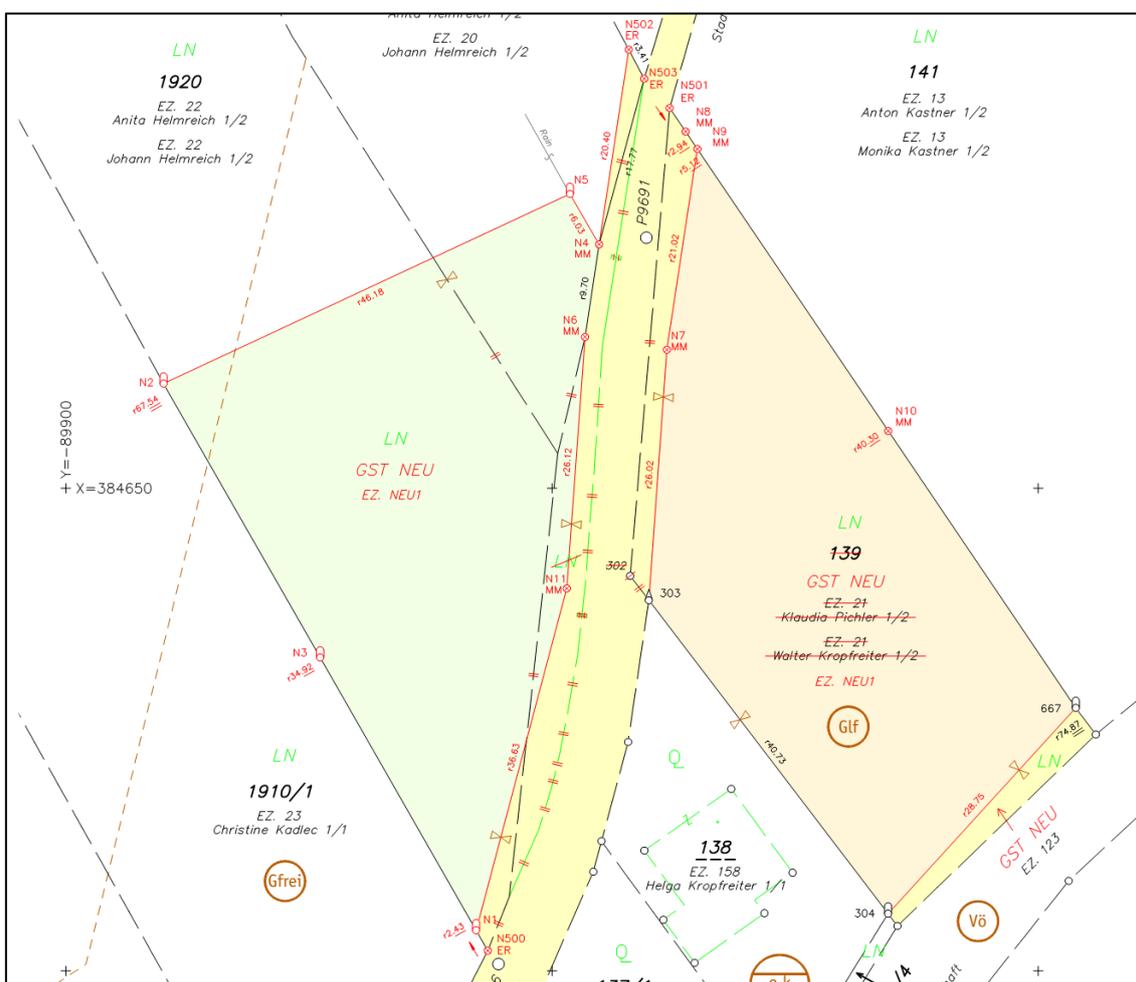
Beschlussempfehlung:

Es wird daher empfohlen, die 313. Änderung des Flächenwidmungsplanes unter Berücksichtigung des vorliegenden Teilungsplanes (siehe nachfolgende Erläuterungen bzw. Beschlussplan) zu beschließen und den Beschlussunterlagen die Vereinbarung zwischen Grundeigentümern und Gemeinde zur Sicherstellung der Verfügbarkeit als Nachweis beizulegen.

3 Ergänzende Erläuterung Änderungspunkt 3

Für den Bereich des Änderungspunktes 3 (Waldhams Ost: Siedlungserweiterung entsprechend ÖEK und Neukonfiguration) liegt ein Teilungsplan (Dr. Döllner Vermessung ZT GMBH, GZ 12841/20) vor, an den die Widmungsgrenzen der geplanten Änderung (Widmung BA, Abtretung Vö) anzupassen sind (siehe Abbildung 1). Der Verlauf der öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) wird geringfügig verändert (siehe Beschlussplan) und das Bauland Agrargebiet (BA) daran angepasst. Die Baulandmenge wird dabei gegenüber dem aufgelegten Entwurf geringfügig reduziert. Darüber hinaus ergibt sich durch die vorliegende aktuelle Plangrundlage ein minimaler Anpassungsbedarf des Verlaufs der öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) Richtung Norden, der innerhalb der Strichstärke des Flächenwidmungsplans liegt und lediglich eine rein planliche Korrektur darstellt.

Abbildung 1: Teilungsplan, KG Waldhams, GZ 12841/20



Quelle: Dr. Döllner Vermessung ZT GMBH, GZ 12841/20.

Beschlussempfehlung:

Es wird daher empfohlen, den Änderungspunkt 3 unter Berücksichtigung des vorliegenden Teilungsplans gemäß beiliegender Beschlusspläne zu beschließen.

4 Beschlussempfehlung

Aus raumordnungsfachlicher Sicht wird abschließend empfohlen, die 313. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms (Flächenwidmungsplan) der Stadtgemeinde Zwettl unter Berücksichtigung der ergänzenden Erläuterungen gemäß der oben angeführten Abänderung (Änderungspunkt 3 - Anpassung an Teilungsplan) **anhand beiliegender Beschlussspläne** zu beschließen. Es wird weiters empfohlen, den Beschlussunterlagen die zwischen Grundeigentümern und Gemeinde abgeschlossene Vereinbarung als **Nachweis der Verfügbarkeit** der unter Änderungspunkt 3 festgelegten Baulandflächen beizulegen.

Wien, 27.11.2020, Palfy-Ströcker/ps
GZ G20077/F313



Büro Dr. Paula ZT-GmbH

Anlagen

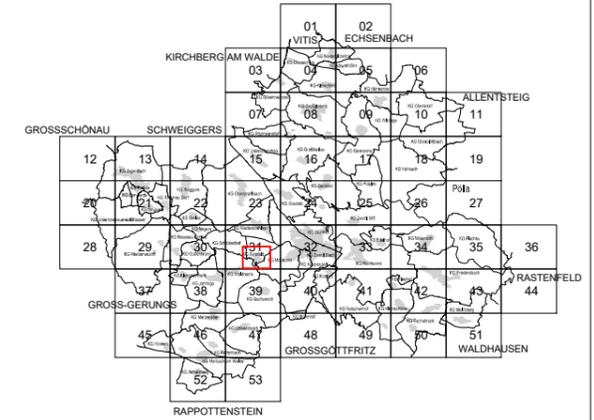
- Flächenwidmungsplan 313. Änderung - Beschluss, 27. November 2020 (2 Plandarstellungen)

STADTGEMEINDE ZWETTL-NÖ

ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

313. Änderung - BESCHLUSS

PLANBLATTÜBERSICHT:



MASSSTAB: 1 : 5.000

PLANBLATT: Ausschnitt

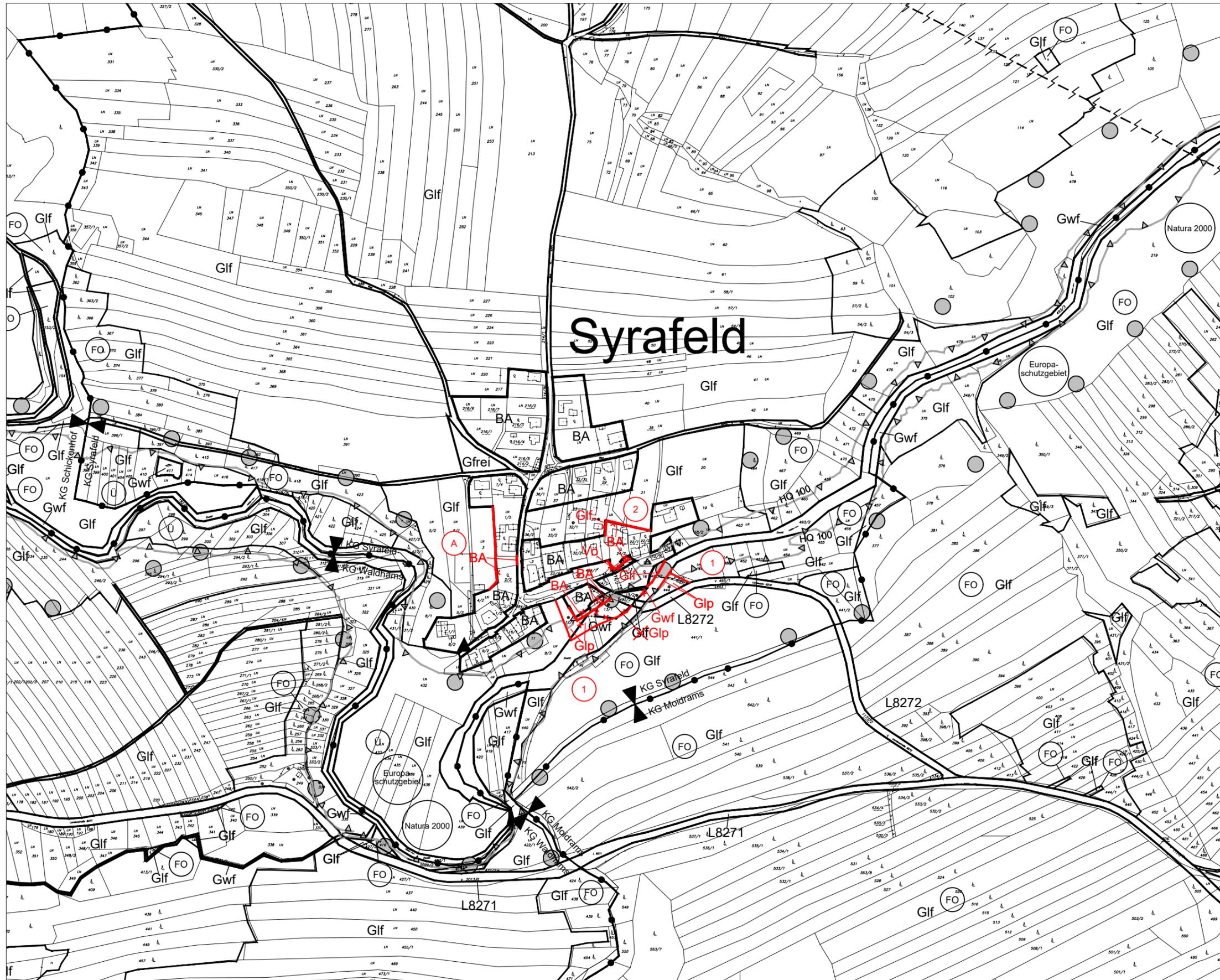
STAND: 27. November 2020

GZ: G20077 / F313



BÜRO DR. PAULA

Raumplanung, Raumordnung und
 Landschaftsplanung ZT-GmbH
 A-1030 Wien, Engelsbergg. 414 OG T 01-718 48 68 F 20
 dr.paula@gpl.at www.gruppeplanung.at www.paula.at



ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS

ERLASSEN DURCH
 VERORDNUNG DES GEMEINDERATES

GENEHMIGT DURCH
 DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG

KUNDGEMACHT VON - BIS

BEARBEITUNG:
 DI Esther Böhm, DI Michaela Leitgeb, DI Stephanie Palfy-Ströcker
 TECHNISCHE BEARBEITUNG:
 Ing. Helmut Kopitz, Ing. FM Spreitzer

PLANGRUNDLAGE
 PLANBLATT:
 23-25, 31-33, 39-41, 47-49, 53

PLANGRUNDLAGE
 PLANBLATT:
 26-27, 34-36, 42-44, 45-46, 50-51

PLANGRUNDLAGE
 PLANBLATT:
 01-22, 28-30, 37-38

Erstellt auf:
 Digitale Katastralmappe (DKM) 05.2007
 © BEV, Land NÖ

Digitale Katastralmappe 2009
 BEV
 Datenlieferung:
 Juni 2009

Erstellt auf:
 Digitale Katastralmappe (DKM) 06.2010
 © BEV, Land NÖ

PLANBLATT:
 31 und 39

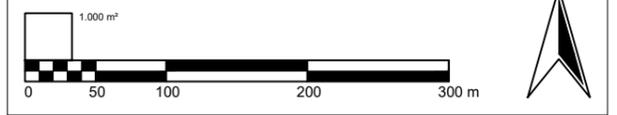
PLANBLATT:
 30 und 38

Dargestellt mit:
 Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2016
 © BEV, Land NÖ

Dargestellt mit:
 Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2016
 © BEV, Land NÖ

Darstellung mit DKM 10.2019

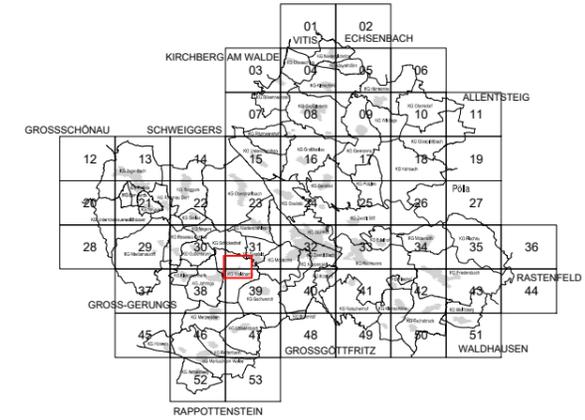
Legende siehe Planblatt 36



Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):

- | | | | | | | | | | |
|----------------------------|--------------------------|--------------------------------|--|-------------------------|---------------------------------------|--|--------------------------------|------------------------------|------------------------|
| ABF ... Abfallbehandlung | BG ... Begleitgrün | EA ... Emissionsabschirmung | GG ... Gastgewerbe | HAS ... Handelschule | KAP ... Kapelle | LIZ ... Landwirtschaftliches | NBA ... Naturbadeanlage | RK ... Rotes Kreuz | VLS ... Verladestation |
| AH ... Altersheim | BH ... Behindertengarten | EAB ... Emissionsarmer Betrieb | GMA ... Gemeindefest | HB ... Hintereingang | KG ... Katastralgemeinde | LSW ... Landschaftliche Fachschule | OA ... Öffentliche Anlage | RTH ... Reiterhof, Reithalle | VS ... Volksschule |
| AL ... Allee | BH ... Behindertengarten | FA ... Finanzamt | GMH ... Gemeindefest | HE ... Handlungsbereich | KH ... Krankenhaus | LWF ... Landwirtschaftliche Fachschule | OE ... Öffentliche Einrichtung | SC ... Schule | WA ... Waikanae |
| AS ... Abschirmgrün | BIB ... Bibliothek | FE ... Freizeitanlage | GR ... Graben | HO ... Hotel | KI ... Kirche | MA ... Mischanlage | PE ... Pension | SG ... Siedlungsgliederung | WG ... Waage, Waaghaus |
| AST ... Abfallammelstelle | BP ... Bewegungspark | FM ... Feuerturm | GSH ... Gemeinschaftshaus | HS ... Hundebereich | KIG ... Kindergarten | MH ... Mischanlage | PF ... Pflanz-, Pflanzhof | UG ... Uferbegleitgrün | |
| AUH ... Aufnahmehalle | BPP ... Busparkplatz | FR ... Feuerwehr | GUS ... Gesundheits- und Sozialeinrichtung | HS ... Hauptstraße | KPA ... Kompostanlage | MH ... Mischanlage | PP ... Post | VA ... Vermessungsamt | |
| BSP ... Basissplatz | BSD ... Basissplatz | FR ... Fuß- und Radweg | CYM ... Gymnasium | IS ... Immissionschutz | KUS ... Kultur- und Sozialeinrichtung | MJ ... Museum | PP ... Parkplatz | VB ... Verbindungsgang | |
| BE ... Bildungseinrichtung | DK ... Diskothek | FR ... Fremdenverkehrsrichtung | HAK ... Handelsakademie | JZ ... Jugendzentrum | | MZH ... Mehrzweckhalle | PP ... Parkplatz | VG ... Vorgarten | |

PLANBLATTÜBERSICHT:



MASSSTAB: 1 : 5.000

PLANBLATT: Ausschnitt

STAND: 27. November 2020

GZ: G20077 / F313

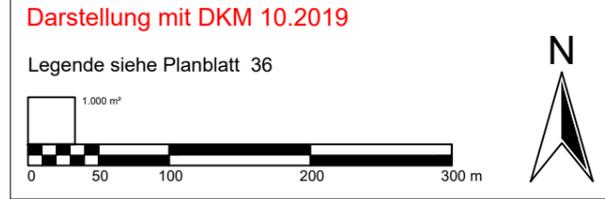
BÜRO DR. PAULA
 Raumplanung, Raumordnung und
 Landschaftsplanung ZT-GmbH
 A - 1030 Wien, Engelsbergg. 414.0G T 01-718 48 68 F 20
 dr.paula@gpl.at www.gruppeplanung.at www.paula.at



ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS	ERLASSEN DURCH VERORDNUNG DES GEMEINDERATES
GENEHMIGT DURCH DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG	KUNDGEMACHT VON - BIS

BEARBEITUNG:
 DI Esther Böhm, DI Michaela Leitgeb, DI Stephanie Palfy-Ströcker
 TECHNISCHE BEARBEITUNG:
 Ing. Helmut Kopitz, Ing. FM Spreitzer

PLANGRUNDLAGE PLANBLATT: 23-25, 31-33, 39-41, 47-49, 53	PLANGRUNDLAGE PLANBLATT: 26-27, 34-36, 42-44, 45-46, 50-51	PLANGRUNDLAGE PLANBLATT: 01-22, 28-30, 37-38
Erstellt auf: Digitale Katastralmappe (DKM) 05.2007 © BEV, Land NÖ	Digitale Katastralmappe 2009 BEV Datenlieferung: Juni 2009	Erstellt auf: Digitale Katastralmappe (DKM) 06.2010 © BEV, Land NÖ
PLANBLATT: 31 und 39	PLANBLATT: 31 und 39	PLANBLATT: 30 und 38
Dargestellt mit: Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2016 © BEV, Land NÖ	Dargestellt mit: Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2016 © BEV, Land NÖ	Dargestellt mit: Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2016 © BEV, Land NÖ



Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):

ABF ... Abfallbehandlung	BG ... Begleitgrün	EA ... Emissionsabschirmung	GG ... Gastgewerbe	HAS ... Handelschule	KAP ... Kapelle	LIZ ... Landwirtschaftliches Innovationszentrum	NBA ... Naturbadeanlage	RK ... Rotes Kreuz	ST ... Stift	VLS ... Verladestation
AH ... Altersheim	BH ... Bezirkshauptmannschaft	EAB ... Emissionsarmer Betrieb	GMA ... Gemeinschaftsareal	HB ... Hintaubereich	KG ... Katastralgemeinde	LSW ... Lärmschutzwand	OA ... Ökologische Ausgleichsfläche	RTH ... Reiterhof, Reithalle	STA ... Stadtamt	VS ... Volksschule
AL ... Allee	BHH ... Behindertenheim	FA ... Finanzamt	GMH ... Gemeindehaus	HE ... Handelseinrichtung	KH ... Krankenhaus	LWF ... Landwirtschaftliche Fachschule	OE ... Öffentliche Einrichtung	SC ... Schule	TBR ... Trabrennbahn	WA ... Wärlam
AS ... Abschirmgrün	BIB ... Bibliothek	FE ... Freizeitanrichtung	GR ... Graben	HG ... Hotel	KI ... Kirche	MA ... Mischanlage	PE ... Pension	SG ... Siebungsgliederung	TG ... Treppengrün	WG ... Waage, Waaghaus
AST ... Abfallsammelstelle	BK ... Biotop	FM ... Feuermauer	GSH ... Gemeinschaftshaus	HP ... Hundabrechezplatz	KIG ... Kindergarten	MH ... Mischanlage	PF ... Pflanz-, Pflanzhof	SL ... Sichtschutz	UG ... Uferbegleitgrün	
AUH ... Aufbahnhalle	BPP ... Busparkplatz	FU ... Fuß- und Radweg	GUS ... Gesundheits- und Sozialeinrichtung	HS ... Hauptschule	KPA ... Kompostanlage	MJ ... Milchhaus	PO ... Post	SL ... Schloss	VA ... Vermessungsamt	
BGP ... Badepark	BSD ... Basisschutzzone	FR ... Fremdenverkehrsrichtung	GYM ... Gymnasium	IS ... Immissionschutz	KUS ... Kultur- und Sozialeinrichtung	MJ ... Museum	PP ... Parkplatz	SPZ ... Scheffelplatz	VB ... Verbindungsgang	
BE ... Bildungseinrichtung	DK ... Diakothek		HAK ... Handelsakademie	JZ ... Jugendzentrum		MZH ... Mehrzweckhalle	RB ... Retentionsbecken	SR ... Siedlungsrand	VG ... Vorgarten	

Stadtgemeinde Zwettl
KG Rudmanns, KG Zwettl Stift, KG Edelhof, KG Niederneustift
Örtliches Raumordnungsprogramm - 314. Änderung
Flächenwidmungsplan
Erläuterungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation	2
2	Planungsgrundlagen.....	3
2.1	Örtliches Entwicklungskonzept.....	3
2.2	Bevölkerungsentwicklung.....	5
2.3	Baulandbilanz.....	6
2.4	Naturgefahren.....	6
3	Anpassungen an die Digitale Katastralmappe (DKM 10.2019) und aktuelle Teilungspläne	8
3.1	Digitale Plangrundlage	8
3.2	Anpassungen an die aktuelle Plangrundlage der DKM 10.2019 und aktuelle Teilungspläne bzw. Kenntlichmachung	8
4	Änderungspunkte.....	11
4.1	Ortsmitte Rudmanns: Arrondierung Bauland Wohngebiet	11
4.2	Feuerwehr Rudmanns: Anpassung und Arrondierung Bauland Sondergebiet..	15
4.3	Niederneustift 67: Erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Änderungspunkt 3) Niederneustift 28: Erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Änderungspunkt 4)	17
5	Rechtliche Vorgaben gemäß NÖ Raumordnungsgesetz.....	20
5.1	Änderungsanlass.....	20
5.2	Planungsrichtlinien und Leitziele	20
6	Auswirkungen auf die Flächenbilanz	22
7	Zusammenfassung	23

1 Ausgangssituation

In der Stadtgemeinde Zwettl steht derzeit ein Flächenwidmungsplan i.d.F. der 311. Änderung in Rechtskraft. Die 312. Änderung des Flächenwidmungsplanes wurde bereits im Gemeinderat beschlossen, die 313. Änderung befindet sich derzeit in Auflage.

Im Zuge der 314. Änderung des Flächenwidmungsplanes sollen folgende Änderungen vorgenommen werden:

1. Ortsmitte Rudmanns: Arrondierung Bauland Wohngebiet
2. Feuerwehr Rudmanns: Anpassung und Arrondierung Bauland Sondergebiet
3. Niederneustift 67: Erhaltenswertes Gebäude im Grünland
4. Niederneustift 28: Erhaltenswertes Gebäude im Grünland

Der Punkt „A“ (KG Rudmanns, KG Zwettl Stift, KG Edelhof, KG Niederneustift) umfasst geringfügige, rein planliche Anpassungen ohne Änderung des Planungswillens der Gemeinde. Der Anpassungsbedarf resultiert aus der aktuellen Plangrundlage der DKM 10.2019 bzw. aus vorliegenden Teilungsplänen und umfasst eine Kenntlichmachung.

Im Zuge des SUP-Screenings wurde festgestellt, dass durch die Änderung des Flächenwidmungsplans keine wesentlichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und auf die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung (SUP) verzichtet werden kann. Dies wurde im Schreiben der Umweltbehörde vom 10.09.2020 samt Stellungnahme der Abteilung RU7 vom 08.09.2020 bestätigt.

Gemäß den Bestimmungen des § 25 Abs. 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, sind unbeschadet einer allfälligen Verpflichtung zur Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung jedenfalls die Themen Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren und Baulandbilanz aufzuarbeiten und darzustellen, soweit dies nicht bereits in einem verordneten Entwicklungskonzept enthalten ist (siehe dazu Kapitel 2 „Planungsgrundlagen“ und Kapitel 6 „Auswirkungen auf die Flächenbilanz“). In den Katastralgemeinden Zwettl Stift und Edelhof sind im Rahmen der ggst. Änderung lediglich planliche Anpassungen an die DKM vorgesehen, die keine wesentlichen Auswirkungen auf die Themen Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren und Baulandbilanz haben.

Gleichzeitig mit der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplans wird eine Änderung des Bebauungsplans in der KG Rudmanns zur öffentlichen Auflage gebracht (105. Änderung), die die Festlegung bzw. Erstreckung der Bebauungsbestimmungen auf das neu zu widmende Bauland, die Kenntlichmachung der geänderten Widmung sowie die Berücksichtigung der Anpassungen der Widmung als Inhalt hat.

2 Planungsgrundlagen

Die Katastralgemeinde Rudmanns befindet sich östlich in unmittelbarer Nahlage zum Stadtgebiet von Zwettl an der B 38 und gilt als „Vorort“ zur Stadt. Durch die Nähe zum Zentrum und die gute Erreichbarkeit sowie durch die unmittelbare Anbindung an die Umfahrung Zwettl kommt der Ortschaft als Wohnstandort eine besondere Bedeutung zu.

Niederneustift bestand bis zur Schaffung einer Wohnsiedlung vor knapp 25 Jahren ausschließlich aus Einzelgehöften in Streulage. Ein Teil der Gehöfte ist landwirtschaftlich genutzt. Ein anderer Teil der Gebäude wurde als erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Geb) festgelegt. Bauland ist nur im Bereich der geschaffenen Wohnsiedlung gewidmet.

2.1 Örtliches Entwicklungskonzept

Rudmanns

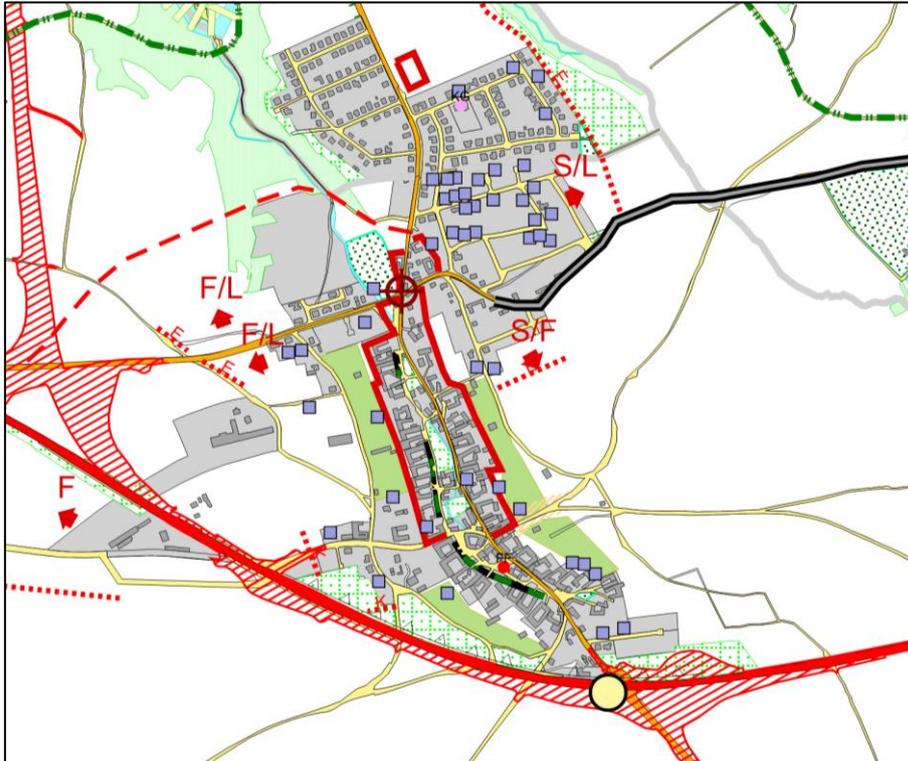
Das Örtliche Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde legt folgende besondere Ziele für Rudmanns fest:

- Aufgrund der räumlichen und funktionalen Eignung von Rudmanns als „Vorort“ von Zwettl soll die zentralörtliche Ausstattung erhalten und gegebenenfalls erweitert werden.
- Der homogene und in sich geschlossene agrarisch dominierte Ortskern von Rudmanns soll als solcher bewahrt werden.
- Eine leistungsfähige technische und soziale Infrastruktur muss sichergestellt bleiben. Das Angebot an Erholungseinrichtungen (Spielplätze, Tennisanlage) ist an den lokalen Bedarf anzupassen.
- Die geringe Bodenmobilität und Verfügbarkeit ist zu verbessern bzw. durch adäquate Maßnahmen herzustellen (Rückwidmung, Baulandverträge).
- Künftige Siedlungserweiterungen sollen vorzugsweise im Einzugsbereich des Stadtbusses erfolgen. Bei größeren Siedlungserweiterungen ist die begrenzte Leistungsfähigkeit der „Zeislerkreuzung“ zu berücksichtigen.

Das Örtliche Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde legt folgendes besonderes lokales Ziel für Rudmanns fest:

- Die Gemeinde Rudmanns hat sich vom ursprünglich „reinen“ Agrarstandort zunehmend zu einem Wohn- und Betriebsstandort entwickelt, wobei (durch die Einführung des Stadtbusses unterstützt) nunmehr ein Wandel vom „Vorort“ zu einem „Ortsteil“ der Stadt Zwettl eingeleitet wurde.

Abbildung 1: Ausschnitt ÖEK, KG Rudmanns



Quelle: Stadtgemeinde Zwettl: Örtliches Entwicklungskonzept, Lokales EK Dörfer / lokale Zentren (Mitte).

Im Bereich der Änderungspunkte 1 und 2 ist im ÖEK eine „Freihaltezone/Trenngrün“ festgelegt. Diese dienen laut ÖEK als Pufferbereiche zu Lärmerzeugern oder für wichtige Sichtbeziehungen. Umwidmungen sind hier meist von Gutachten/besonderen Prüfungen abhängig. Im ggst. Änderungsverfahren handelt es sich um zwei Arrondierungen: eine im ehemaligen Angerbereich und eine im Bereich der Feuerwehr. Der ehemalige Angerbereich ist bereits tlw. bebaut, es soll nun die bestehende Bebauung fortgesetzt und abgerundet werden. Dadurch kommt es zu keiner wesentlichen Änderung der Sichtbeziehungen. Von einer besonderen Prüfung kann abgesehen werden. Die Funktion als Anger ist bereits derzeit in dem Bereich in der Natur nicht mehr gegeben. Angrenzend an die Feuerwehr wurden im Zuge des Baus der Umfahrung die Gegebenheiten und Grundgrenzen verändert. Die ggst. Änderung der Flächenwidmung soll darauf Rücksicht nehmen und das Bauland an die neuen Grundgrenzen angepasst werden. Damit kann die nun entstandene Böschung in den Feuerwehrstandort integriert werden.

Die vorgesehenen Maßnahmen stehen nicht im Widerspruch zum ÖEK.

Niederneustift

Als besondere Ziele der Dörfer werden im ÖEK zum Streusiedlungsgebiet Niederneustift (und Unterrosenauerwald) festgelegt:

- Aktualisierung bzw. Überarbeitung der Flächenwidmung („Gl“ <-> „Geb“) im Streusiedlungsgebiet.
- Erhaltung der Wohn- und Erwerbsmöglichkeiten für die Ortsbevölkerung.

- Schaffung / Verbesserung der gesetzlichen Voraussetzungen für einen gesicherten Fortbestand der baulichen Siedlungsstruktur und Gewährleistung ausreichender Adaptierungsmöglichkeiten des Baubestandes an zeitgemäße Wohnformen.
- Maßvolle Erweiterung der „Neuen Siedlung“ bei Rosenau Schloss“.
- Langfristige Ausbildung eines „zentralen Bereiches“ entlang der Landesstraße L74 und maßvolle Erweiterung bzw. Ergänzung des Baubestandes.
- Erstellung eines mit den Grundeigentümern abgestimmten Landschaftskonzeptes zur Ausweisung von lw. Vorrangzonen

Die geplante Maßnahme entspricht den Zielen der Überarbeitung der Flächenwidmung („Glf“ <> „Geb“) zum gesicherten Fortbestand der baulichen Siedlungsstruktur.

2.2 Bevölkerungsentwicklung

Die Zahl der Bevölkerung hat in der gesamten Stadtgemeinde Zwettl-NÖ in der Dekade von 2001 bis 2011 um - 3,3 % abgenommen. Diese Entwicklung setzt sich auch im Zeitraum von 2011 bis 2019 mit - 3,2 % fort. Mit Stand August 2019 zählte die Gemeinde Zwettl rd. 10.900 Einwohner. Die Bevölkerungszahl der Stadtgemeinde Zwettl entwickelte sich somit ähnlich wie jene des Bezirks Zwettl, welche im Zeitraum 2001 bis 2011 um - 4,22 % und in den letzten acht Jahren etwas weniger stark um - 3,4 % zurückgegangen ist. Der Bezirk Zwettl verzeichnete im Jahr 2019 42.222 Einwohner.

Die Einwohnerzahl der KG Rudmanns blieb in der Dekade 2001 bis 2011 annähernd gleich und stieg seither auf 654 Einwohner und damit um rd. 3,4 % an. Mit 3,2 % zwischen 2001 und 2019 weist die KG Rudmanns damit im Vergleich zur Großgemeinde bzw. zum Bezirk eine sehr positive Entwicklung auf.

Die KG Niederneustift besteht neben einem Ortgebiet mit 3,4 ha Bauland Wohngebiet aus 68 erhaltenswerten Gebäuden im Grünland und einigen landwirtschaftlichen Hofstellen. In Niederneustift sind derzeit (Stand 08/2019) 356 Einwohner wohnhaft. Die Einwohnerzahl ist seit dem Jahr 2001 (300 Einwohner) stetig gestiegen. Der enorme Bevölkerungsanstieg von 18,7 % zwischen 2001 und 2019 begründet sich großteils aus der im Jahr 1996 geschaffenen und sukzessiven Verbauung der Siedlung.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung Riegers im Vergleich zu Gemeinde und Bezirk

	2001	2011	2019	Veränderung in %	
				2001-2011	2011-2019
Bezirk Zwettl-NÖ	45.635	43.707	42.222	-4,22	-3,40
Stadtgemeinde Zwettl-NÖ	11.630	11.247	10.885	-3,29	-3,22
KG Rudmanns*	625	624	645	-0,16	+3,37
KG Niederneustift*	300	314	356	+4,7	+13,38

Quelle: STATISTIK AUSTRIA: Blick auf die Gemeinde; www.statistik.at, 2020.

* Einwohnerstatistik nach Ortschaften, Abfrage der Gemeinde, August 2019.

2.3 Baulandbilanz

Da mit der ggst. Änderung keine Schaffung von zusätzlichen Flächen für die Siedlungsentwicklung, sondern lediglich Arrondierungen des bestehenden Baulandes bzw. die Festlegung bestehender Gebäudes als Geb verbunden ist, wird von einer detaillierten Darstellung der Baulandbilanz abgesehen. Das Formblatt zur Flächenbilanz für das gesamte Bauland der Gemeinde befindet sich in der Anlage.

2.4 Naturgefahren

Für die Stadtgemeinde Zwettl liegen Abflussuntersuchungen (Hochwasseranschlagslinien, Amt der NÖ LReg – NÖGIS vom 25.02.2016) entlang des Kamp, des Rotbaches und der Zwettl, ein Gefahrenzonenplan der Wildbach- und Lawinenverbauung in der Revision 2007, Gefahrenhinweiskarten für Rutsch-/Sturzprozesse (IfGR Universität Wien 2013) und Verdachtsflächen gemäß Amt der NÖ Landesregierung (cadenza, online 09/2020) vor. Im Zuge einer umfangreichen Überprüfung der von HQ 100- bzw. HQ 30-Abflussgebieten oder von Gefahrenzonen betroffenen, unbebauten Baulandbereichen im Jahr 2010 wurden entsprechende Maßnahmen für die einzelnen, gefährdeten Grundstücke definiert. Darauf aufbauend wurden u.a. mögliche Rückwidmungen und Bausperren mit den Ortsvorstehern besprochen und bereits Bausperren für gefährdete Flächen (außerhalb des geschlossen bebauten Ortsgebietes) verordnet. Nordwestlich der Waldrandsiedlung verlaufen entlang des Kamp Hochwasserabflussgebiete (HQ30, HQ100 sowie HQ300), die das Siedlungsgebiet jedoch nicht betreffen.

Laut Gefahrenzonenplan der Wildbach- Lawinenverbauung sind im Gebiet der Katastralgemeinde Rudmanns keine Gefahren kenntlich gemacht. Geogene Gefahren (Rutsch- und Sturzprozesse) sind in der Katastralgemeinde im nördlichen Bereich entlang des Kamp bzw. westlich der Waldrandsiedlung gegeben, betreffen jedoch das Siedlungsgebiet unmittelbar nicht.

In Niederneustift sind Überflutungsbereiche, gelbe und rote Gefahrenzonen entlang des Zu- und Abflusses des Weißteichs (Einzugsgebiet Rosenauerbach) gegeben. Dies betrifft Bereiche südwestlich bis südöstlich der Siedlung. Geogene Gefahren sind im Streusiedlungsbereich keine verzeichnet.

Die Wasserverhältnisse im Boden sind lt. eBOD in Rudmanns im Anschluss an das bestehende Bauland überwiegend als trocken bis gut versorgt zu bezeichnen. Die Gefahrenhinweiskarte für Hangwasser zeigt Fließwege ausgehend von der B 38 Richtung Kamp. Durch die Ortschaft verläuft größtenteils verrohrt ein Gerinne, welches als Fließweg mit über 100 ha in der Hinweiskarte verzeichnet, jedoch in der Natur nicht als solches gegeben ist. Die umliegenden Gebiete und Baulandbereiche entwässern größtenteils über vereinzelte Fließwege mit Einzugsgebieten unter 35 ha in das (verrohrte) Gerinne. Durch den Ausbau der B 38 (Anschlussstelle Rudmanns) im Zuge des Baus der Umfahrung ist tlw. von einer Veränderung der Entwässerungsverhältnisse auszugehen.

Die Wasserverhältnisse im Streusiedlungsbereich von Niederneustift reichen von feucht bis sehr trocken. Das Hangwasser verläuft entsprechend den Gefahrenzonen von westlich der

Siedlung Richtung Weißteich. Bestehende Gebäude in Streulage sind teilweise von den feuchten Bodenverhältnissen betroffen.

3 Anpassungen an die Digitale Katastralmappe (DKM 10.2019) und aktuelle Teilungspläne

3.1 Digitale Plangrundlage

Der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Zwettl (KG Rudmanns und angrenzende KGs bzw. die KG Niederneustift) wurde im Rahmen der Digitalisierung des Flächenwidmungsplans mit der Plangrundlage der damals aktuell vorliegenden DKM (05.2007 KG Rudmanns bzw. 06.2010 KG Niederneustift) neu dargestellt.

Im Zuge der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes soll als Plangrundlage die aktuelle DKM 10.2019 dargestellt und die Flächenwidmung in den Ortsbereichen an die neue Plangrundlage angepasst werden.

3.2 Anpassungen an die aktuelle Plangrundlage der DKM 10.2019 und aktuelle Teilungspläne bzw. Kenntlichmachung

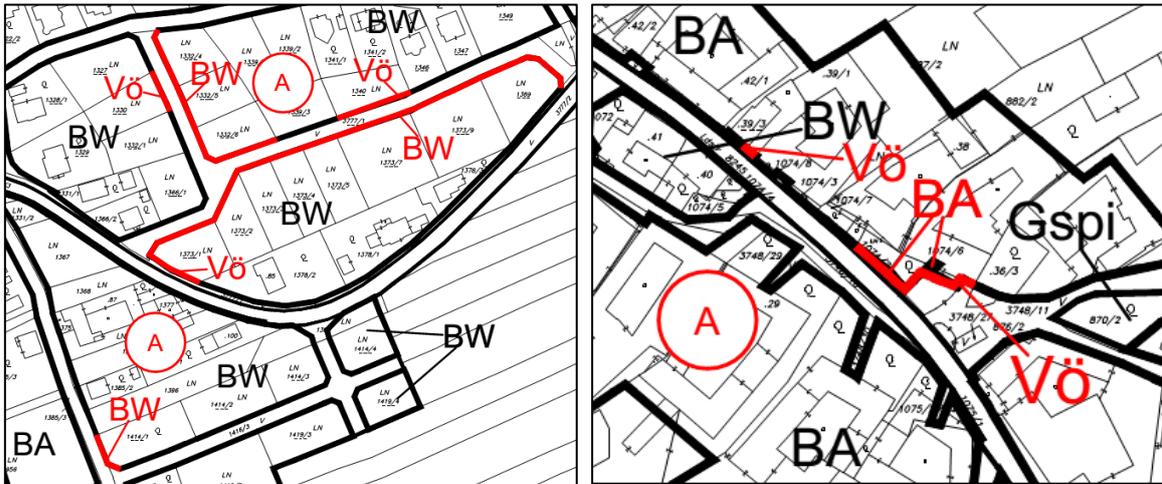
Durch die geplante Darstellung und bereichsweise Anpassung des Flächenwidmungsplanes an die aktuelle Plangrundlage der DKM 10.2019 ergeben sich keine inhaltlichen Veränderungen der Festlegungen des Flächenwidmungsplanes, sondern lediglich ein Abgleich der Festlegungen des Flächenwidmungsplans mit den geänderten Grundstücksgrenzen der aktuellen DKM sowie aktuell vorliegenden Teilungsplänen.

Die bereichsweisen Anpassungen werden, soweit die Unterschiede zwischen den digitalen Katastralmappen im Bereich von Widmungsgrenzen zu liegen kommen und diese in der Plandarstellung des Flächenwidmungsplanes (Maßstab 1:5.000 – außerhalb der Strichstärke) sichtbar sind, unter der Bezeichnung Anpassungspunkte (A) in der Plandarstellung dokumentiert.

Es ergibt sich durch diese Anpassungen keine Änderung des Planungswillens der Gemeinde, sondern lediglich eine Anpassung der Widmung an die verschobenen Grundgrenzen der amtlichen digitalen Katastralmappe (DKM 10.2019) sowie aktuell vorliegender Teilungspläne. Die Flächenwidmung bleibt sinngemäß unverändert.

Die ggst. Anpassungen betreffen die mit „A“ gekennzeichneten Bereiche in der Plandarstellung Entwurf.

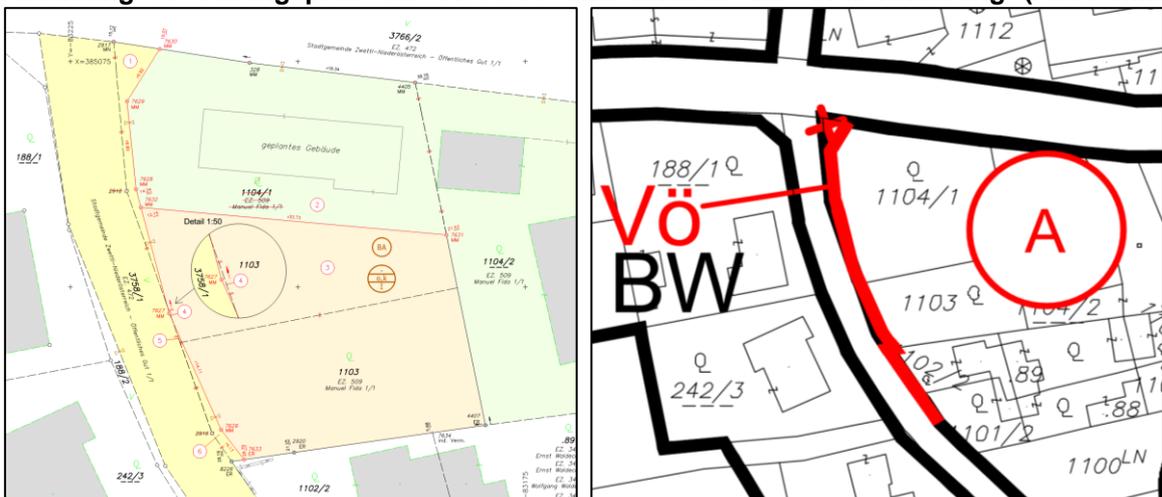
Abbildung 2: 314. Änderung Entwurf (Ausschnitte KG Rudmanns) - Beispiele Anpassungen an DKM 10.2019



Darüber hinaus liegt ein Teilungsplan (TLP) in der KG Rudmanns vor (siehe auch Anhang), der den Bedarf einer rein planlichen Anpassung der Widmung nach sich zieht:

- Fida, Grdstk. Nr. 1103 und 1104/1, KG Rudmanns (Dr. Döller Vermessung ZT GmbH, GZ 11999/17, 21.08.2018)

Abbildung 3: Teilungsplan GZ 11999/17 und Entwurf zur 314. Änderung (Ausschnitt)



Die in der Wohnsiedlung Niederneustift bestehende Feuerwehr soll als solche im Flächenwidmungsplan kenntlich gemacht werden. Im Rahmen der Anpassungen soll daher die Kenntlichmachung mit „FF“ erfolgen.

Bei den ggst. Anpassungen an die DKM und an TLP handelt es sich um keine Änderungen des Planungswillens der Gemeinde und daher um keine Änderungen der Flächenwidmung, sondern lediglich um die Abstimmung der Plangrundlage des Flächenwidmungsplans auf die bereits geänderten Grundstücksgrenzen. Die Flächenwidmung bleibt sinngemäß unverändert. Anlass für die Anpassungen sind vorliegende genauere Plangrundlagen (Vermessungen, DKM), die den Bedarf der Anpassung der darauf aufbauenden Flächenwidmung nach sich ziehen. Ziel der Gemeinde ist es, den Flächenwidmungsplan plankonform zu halten, um Fehlinterpretationen zu vermeiden, sowie Flächen langfristig zu sichern.

Der Flächenwidmungsplan wird daher wie oben angeführt in den jeweiligen mit „A“ gekennzeichneten Bereichen angepasst.

Da es sich um keine inhaltlichen Änderungen des Planungswillens handelt, kann eine Benachrichtigung der Grundeigentümern und Anrainer entfallen.

4 Änderungspunkte

4.1 Ortsmitte Rudmanns: Arrondierung Bauland Wohngebiet

4.1.1 Grundlagenforschung

Die Ortschaft Rudmanns gilt als „Vorort“ zur Stadt Zwettl und ist durch seine gute Erreichbarkeit (Anbindung Umfahrung) und Nähe zum Zentrum sowie durch seine Ausstattung ein beliebter Wohnstandort. Rudmanns ist ursprünglich ein Angerdorf, welches sich von Süd nach Nord erstreckt. In den letzten Jahren haben sich Wohnsiedlungen im Norden (Wald-randsiedlung) und Osten entwickelt. Die agrarisch geprägte ursprüngliche Siedlung befindet sich entlang des ehemaligen Angers. Heute ist der Anger größtenteils verbaut und nicht mehr als solcher im Ortsbild erkennbar bzw. genutzt. Vereinzelt freie Flächen sind als Garten genutzt und eingefriedet.

Abbildung 4: Ehemaliger Angerbereich



Quelle: © google 2020, 08/2018, online Sept 2020.

Durch die zentralen Flächen des ehemaligen Angers verläuft ein größtenteils verrohrter Graben, der in der Natur kaum erkennbar ist. Jene Flächen wie auch die Restflächen des ehemaligen Angers sind derzeit im Flächenwidmungsplan als Grünland Freihaltefläche (Gfrei) festgelegt.

Nun soll in einem Teilbereich des ehem. Angers eine Arrondierung des Baulandes vorgenommen werden. Ein Teil dieses Umwidmungsbereiches dient bereits derzeit als Hausgarten des angrenzenden Einfamilienhauses (Grdstk. Nr. 1056/2), der andere Teil ist derzeit als Obstgarten (Grdstk. Nr. 1056/1), genutzt. Die beiden ggst. Grundstücke sind bereits zu einem Teil als Bauland Wohngebiet (BW) gewidmet. Das Grundstück Nr. 1056/2 ist mit zwei Einfamilienhäusern bebaut. Die Baulandfläche am Grundstück Nr. 1056/1 ist derzeit mit rd. 200 m² und 7,5 m Breite zu gering, um diese effizient ausnutzen zu können.

Abbildung 5: Änderungsbereich ehemaliger Anger, Obstgarten (Hausgarten dahinter)



Quelle: eigene Aufnahme, Okt. 2019.



Quelle: © google 2020, 08/2018, online Sept 2020.

Es ist nun geplant, den schon einseitig bebauten ehem. Angerbereich vollständig als Bauland Wohngebiet (BW) festzulegen und dabei den bereits als Hausgarten genutzten Teil des Grundstückes Nr. 1056/2, KG Rudmanns, sowie die übrige Fläche des Grundstückes Nr. 1056/1, KG Rudmanns, ebenfalls ins Bauland einzubeziehen. Somit kann das bestehende Bauland in der Ortsmitte effizient ausgenutzt werden.

Die Verfügbarkeit des neuen, unbebauten Baulandes wird vertraglich zwischen Grundeigentümer und Gemeinde gesichert.

4.1.2 Änderungsanlass

Änderungsanlass für die gegenständliche Änderung des Flächenwidmungsplans sind geänderte Grundlagen. Aufbauend auf die Nachfrage an Bauplätzen und das Ziel der Innenverdichtung, soll in den bereits erschlossenen, bebauten Bereichen, Bauland arrondiert werden.

4.1.3 Ziel

Ziel ist die Verbesserung der Ausnutzbarkeit des bestehenden Baulandes in der Ortsmitte von Rudmanns unter Nutzung der bestehenden Infrastruktur und unter Berücksichtigung der Ortsstruktur im Sinne der Innenverdichtung. Gleichzeitig kann dadurch verfügbares Bauland geschaffen werden.

4.1.4 Maßnahme

Die Grundstücke Nr. 1056/1 und 1056/2 (tlw.), KG Rudmanns, werden von derzeit Grünland Freihaltefläche (Gfrei) in Bauland Wohngebiet (BW) umgewidmet. Ein Teil des Grundstückes Nr. 1056/2, KG Rudmanns, wird als öffentliche Verkehrsfläche (Vö) festgelegt.

4.2 Feuerwehr Rudmanns: Anpassung und Arrondierung Bauland Sondergebiet

4.2.1 Grundlagenforschung

Im Südwesten von Rudmanns befindet sich angrenzend an die Trasse der Umfahrung Zwettl der Feuerwehrstandort, der als Bauland Sondergebiet-Feuerwehr (BS-FF) gewidmet ist. Im Zuge des Baus der Umfahrung ergaben sich geänderte Grundgrenzen der Landesstraße und damit auch der daran angrenzenden Grundstücke. Dabei wurden die durch den Umfahrbau veränderten Gegebenheiten berücksichtigt.

Abbildung 7: Feuerwehr Rudmanns - Orthofoto 2018

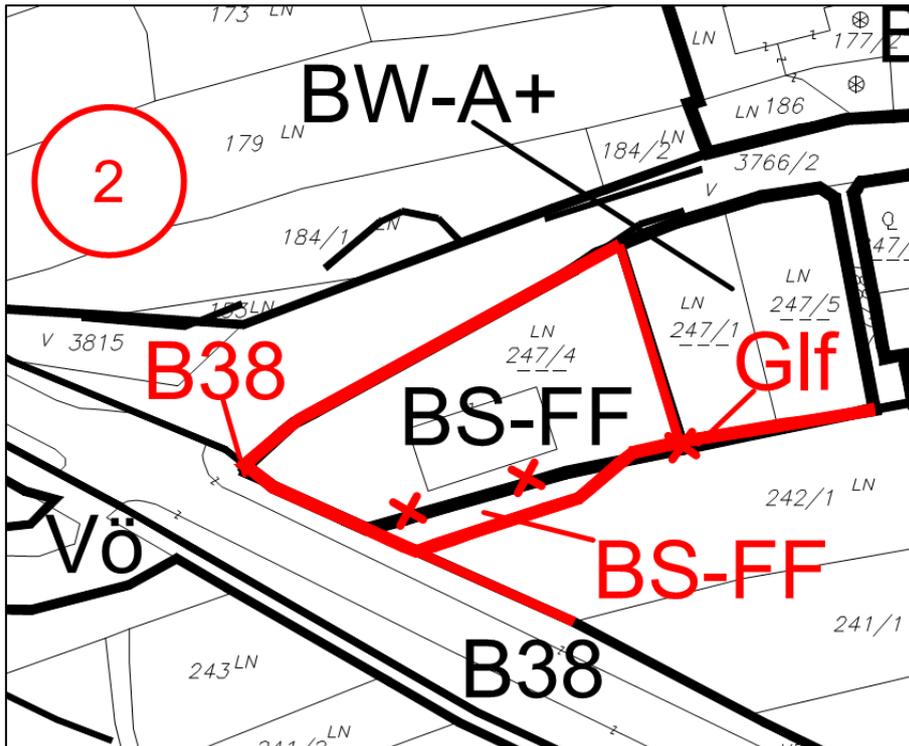


Quelle: <https://atlas.noe.gv.at/webgisatlas/>, online Sept. 2020.

Im Bereich der Feuerwehr wurde eine Unterführung unter der Umfahrung errichtet. Die B38 verläuft hier in erhöhter Lage. Zwischen Straßentrasse (Lärmschutzwand) und dem Grundstück Nr. 247/4 (Standort Feuerwehr) ist ein Böschungsbereich gegeben. Für den Bau der Feuerwehr haben sich somit geänderte Grundlagen ergeben, weshalb im südlichen Bereich der Parzelle ebenfalls eine Böschung geplant wurde. Hierfür wurde das Grundstück der Feuerwehr geringfügig erweitert.

Im Rahmen der ggst. Änderung sollen nun die geänderten Grundgrenzen nach Fertigstellung der Umfahrung berücksichtigt werden. Dies umfasst eine kleinflächige Arrondierung des Baulandes entlang der südlichen Grundgrenze.

Abbildung 8: 314. Änderung Flächenwidmungsplan, Feuerwehr - Entwurf (Ausschnitt)



Quelle: Büro Dr. Paula ZT-GmbH: 314. Änderung Flächenwidmung, Entwurf.

Die ggst. Änderung trägt zur Verbesserung der Ausnutzung der bestehenden Liegenschaft bei. Es sind dadurch keine Auswirkungen auf das Siedlungsgebiet, die im Rahmen der Landwirtschaft bewirtschafteten Fläche oder den Naturraum gegeben. Es handelt sich um Sonderbauland, die Abstände des Wohnbaulandes zur B38 werden nicht verändert.

4.2.2 Änderungsanlass

Anlass der Änderung ist eine Änderung der Planungsgrundlagen durch den Bau bzw. die Fertigstellung der Umfahrung Zwettl. Es liegen dementsprechende geänderte Grundgrenzen vor, die nun in der Flächenwidmung zu berücksichtigen sind.

4.2.3 Ziel

Ziel der gegenständlichen Flächenwidmungsplanänderung ist die Plankonformität zwischen Flächenwidmungsplan und den zugrundeliegenden Planungsgrundlagen sowie die Sicherung des bestehenden Feuerwehrstandortes.

4.2.4 Maßnahme

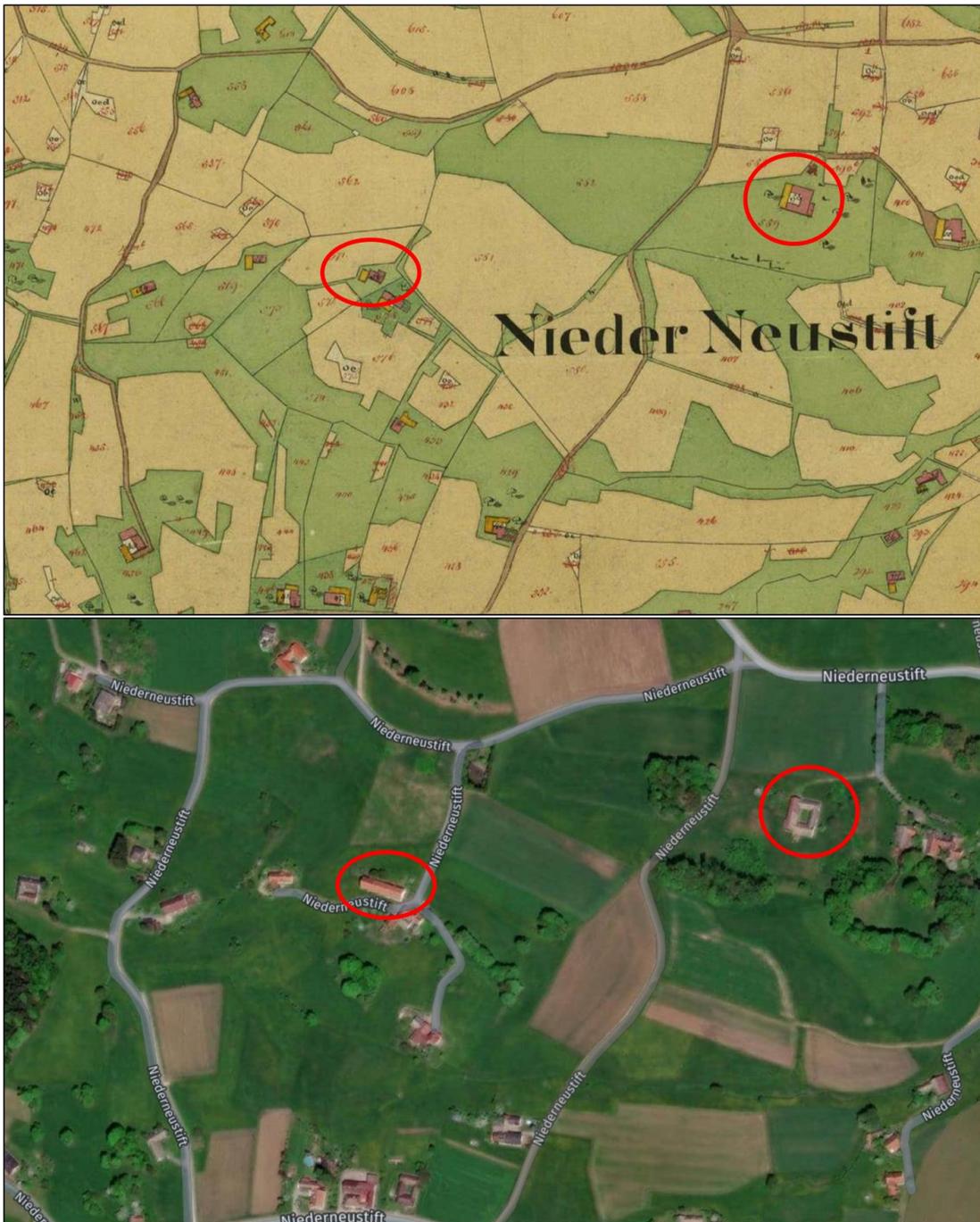
Das Grundstück Nr. 247/4, KG Rudmanns, wird vollständig als Bauland Sondergebiet-Feuerwehr (BS-FF) festgelegt. Die Flächenwidmung wird an die geänderten Grundgrenzen im Bereich der B38 und Gemeindestraße (öffentliche Verkehrsflächen) und des angrenzenden Baulandes (Bauland Wohngebiet-Aufschließungszone A+) angepasst.

4.3 Niederneustift 67: Erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Änderungspunkt 3) Niederneustift 28: Erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Änderungspunkt 4)

4.3.1 Grundlagenforschung

Im Franziszeischen Kataster aus dem 19. Jhdt. sind im ggst. Bereich bereits Gebäude eingetragen. Die Gebäude sind im Kataster der Ersterstellung des Flächenwidmungsplanes aus dem Jahr 1980 ebenfalls ersichtlich.

Abbildung 9: Franziszeischer Kataster vs. Luftbild (Ausschnitt Niederneustift 28 und 67)



Quelle: <https://mapire.eu/de/synchron>, online Sept. 2020.

Seitens der Gemeinde wird das Ziel verfolgt, die Gebäude der Streusiedlung Niederneustift bzw. die ehemaligen Landwirtschaften langfristig zu sichern und als Wohnstandort nutzbar zu halten. Es gab dazu vorab Gespräche mit dem Ortsvorsteher und zuständigen Gemeinderat, bei welchen die bestehenden Gebäude bzw. die aktuellen Festlegungen als erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Geb) im betroffenen Gebiet besprochen wurden. Dabei wurde aktuell bis auf die o.a. Gebäude auf den Grundstücken Nr. .56 und .58, KG Niederneustift, kein Bedarf für die Festlegung von weiteren Geb gesehen.

Bei den beiden Gebäuden handelt es sich um einen vermuteten Konsens als Wohn- und Wirtschaftsgebäude. Erstmalige Bewilligungen existiert nicht.

Für das Gebäude Niederneustift Nr. 28 (Grdstk. Nr. .56) liegen jedoch eine Bewilligung zur Aufstockung des bestehenden Hauses (1959), zur Errichtung eines Wirtschaftstraktes, Garage und einer Scheune westlich anschließend an das Wohnhaus (1967) sowie zur Errichtung eines Flüssiggastankanlage mit Zentralheizung (1996) vor.

Für das Gebäude Niederneustift Nr. 67 (Grdstk. Nr. .58) liegt eine spätere Bewilligung eines Zubaus einer Wagenschuppe (1950) vor.

Das Gebäude Niederneustift Nr. 28 liegt unmittelbar an einer öffentlichen Verkehrsfläche (Stichstraße), Niederneustift Nr. 67 ist über Eigengrund (Grdstk. Nr. 588 und 589/1, KG Niederneustift) an eine öffentliche Verkehrsfläche westlich davon angebunden. Die Gebäude werden über Brunnen mit Wasser versorgt. Die Entsorgung erfolgt bei Niederneustift Nr. 67 über eine Senkgrube, der Anschluss an den Genossenschaftskanal ist angedacht. Niederneustift Nr. 28 ist bereits an den Kanal angeschlossen.

Details zu den Gebäuden sind den Geb-Formblättern in der Anlage zu entnehmen.

Die Parzellen (Grdstk. Nr. .56 und .58, KG Niederneustift) sind seit Jahrzehnten bzw. Jahrhunderten bebaut und wurden bis vor einigen Jahren noch im Rahmen der Landwirtschaft genutzt. Das Ortsbild wird durch die ggst. Gebäude nicht beeinträchtigt. Das Landschaftsbild von Niederneustift ist von der Streusiedlungslage geprägt. Die Benutzbarkeit der Gebäude ist gegeben, es liegen keine Gefährdungen gemäß § 15 Abs. 3 NÖ ROG 2014 vor.

4.3.2 Änderungsanlass

Anlass der Änderung ist eine wesentliche Änderung der Grundlagen, die sich durch den Rückgang der Landwirtschaft und den Bedarf der Berücksichtigung bestehender, ehemals landwirtschaftlicher Gebäude im Grünland in der Flächenwidmung ergibt. Die Änderung begründet sich durch die Absicherung eines bestehenden Gebäudes im Grünland. Das bereits in historischen Planunterlagen ersichtliche, vermutet konsensmäßig errichtete Gebäude außerhalb des Baulandes ist als erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Geb) in der Flächenwidmung zu berücksichtigen, sodass bauliche Veränderungen und Erhaltungsmaßnahmen ermöglicht werden können.

4.3.3 Ziel

Ziel der ggst. Änderung ist die langfristige Absicherung von Gebäuden ehemaliger Landwirtschaften im Grünland. Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, die Gebäude weiterhin auch ohne aufrechte Landwirtschaft zu nutzen. Die geplante Maßnahme entspricht damit den Zielen des ÖEK zur Überarbeitung der Flächenwidmung („Glf“ <> „Geb“) für einen gesicherten Fortbestand der baulichen Siedlungsstruktur.

4.3.4 Maßnahme

Auf den Grundstücken Nr. .58 und .56, KG Rudmanns, werden die bestehenden Gebäude von derzeit Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) in erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Geb) umgewidmet.

5 Rechtliche Vorgaben gemäß NÖ Raumordnungsgesetz

5.1 Änderungsanlass

Der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Zwettl, KG Rudmanns, KG Zwettl Stift, KG Edelfhof, KG Niederneustift wird gemäß den folgenden Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (NÖ ROG 2014), in der derzeit geltenden Fassung, abgeändert (Änderungsanlass):

§ 25 (1) NÖ ROG 2014

Ein örtliches Raumordnungsprogramm darf nur abgeändert werden:

- *wegen eines rechtswirksamen Raumordnungsprogrammes des Landes oder anderer rechtswirksamer überörtlicher Planungen,*
- ***wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen,***
- *wegen Löschung des Vorbehaltes,*
- *wenn sich aus Anlass der Erlassung oder Abänderung des Bebauungsplanes eine Unschärfe des örtlichen Raumordnungsprogrammes zeigt, die klargestellt werden muß,*
- *wenn dies zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes dient,*
- *wenn im Einvernehmen mit dem Grundeigentümer Bauland in Grünland umgewidmet werden soll, wobei die geschlossene Siedlungsentwicklung nicht beeinträchtigt und die Ausnützung günstiger Lagevorteile nicht behindert wird,*
- *wenn dies zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten dient.*

5.2 Planungsrichtlinien und Leitziele

Die geplante Änderung des Flächenwidmungsplans entspricht folgenden Planungsrichtlinien des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (NÖ ROG 2014), in der derzeit geltenden Fassung:

§ 14 (2) NÖ ROG 2014:

Bei der Erstellung von Flächenwidmungsplänen ist unter Berücksichtigung der überörtlichen Planungen auf folgende Planungsrichtlinien Bedacht zu nehmen:

- *Die Inanspruchnahme des Bodens für bauliche Nutzungen aller Art ist auf ein unbedingt erforderliches Ausmaß zu begrenzen.*
- *Bei der Neuwidmung von Bauland ist dessen Erschließung durch funktionsgerechte öffentliche Verkehrsflächen vorzusehen. Bauland-Sondergebiet darf auch durch funktionsgerechte private Verkehrsflächen erschlossen werden.*
- *Bei Neuwidmung von Bauland sind eine ordnungsgemäße Wasserversorgung und eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung als Grundausrüstung sicherzustellen.*
- *Wohnbauland ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und der Siedlungsstruktur an bestehendes Siedlungsgebiet so anzuschließen, dass geschlossene und wirtschaftlich erschließbare Ortsbereiche entstehen.*
- *Bei der Festlegung von Widmungsarten ist auf strukturelle und kulturelle Gegebenheiten sowie das Orts- und Landschaftsbild, insbesondere in historisch oder künstlerisch wertvollen Bereichen, Bedacht zu nehmen.*

Bei der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplans wurden folgende Leitziele des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (NÖ ROG 2014), in der derzeit geltenden Fassung, berücksichtigt:

§1 (2) NÖ ROG 2014:

1. Generelle Leitziele:

- c) *Ordnung der einzelnen Nutzungen in der Art, dass*
 - *gegenseitige Störungen vermieden werden,*
 - *sie jenen Standorten zugeordnet werden, die dafür die besten Eignungen besitzen.*
- d) *Sicherung von Gebieten mit besonderen Standorteignungen für deren jeweiligen Zweck und Freihaltung dieser Gebiete von wesentlichen Beeinträchtigungen.*
- f) *Erhaltung und Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes.*

3. Besondere Leitziele für die örtliche Raumordnung:

- a) *Planung der Siedlungsentwicklung innerhalb von oder im unmittelbaren Anschluss an Ortsbereiche.*
- b) *Anstreben einer möglichst flächensparenden verdichteten Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, sowie Bedachtnahme auf die Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel und den verstärkten Einsatz von Alternativenergien.*
- e) *Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Wasserversorgung und einer ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung.*
- h) *Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland für den gewidmeten Zweck durch geeignete Maßnahmen wie z. B. auch privatrechtliche Verträge.*

6 Auswirkungen auf die Flächenbilanz

Im Rahmen der gegenständlichen Änderung werden 289 m² neues Bauland Sondergebiet und 982 m² neues Bauland Wohngebiet (BW) festgelegt.

Die übrigen Punkte umfassen geringfügige Anpassungen unter 0,01 ha oder betreffen keine Baulandwidmungen. Darüber hinaus werden zwei bestehende Gebäude als erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Geb) festgelegt.

Tabelle 2: Zusammenfassung Flächenbilanz - 314. Änderung, KG Rudmanns (Stand: Entwurf)

BEREICH	BESTEHENDE WIDMUNG	GEÄNDERTE WIDMUNG	FLÄCHE IN HA
ÄP1: Rudmanns Mitte	Gfrei	BW	0,0982
	BW	Vö	<0,01
ÄP2: Feuerwehr	Glf	BS-FF	0,0289
	BS-FF	Glf	<0,01
	BS-FF	Vö bzw. B38	<0,01
	BW-A+	Glf	<0,01
SUMME Neuwidmung Bauland			0,13

Quelle: Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Zwettl, eigene Erhebung.

Das Formblatt zur Flächenbilanz für das gesamte Bauland der Gemeinde befindet sich in der Anlage.

7 Zusammenfassung

Der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Zwettl, KG Rudmanns, KG Zwettl Stift, KG Edelhof und KG Niederneustift, wird somit, unter Hinweis auf die Grundlagenforschung, wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen geändert.

Wien, 07. Oktober 2020, Palfy-Ströcker/ps
GZ G20115/F314

Büro Dr. Paula ZT-GmbH

Anlagen

- Geb-Formblatt Geb NN69, August 2020.
- Geb-Formblatt Geb NN70, August 2020.
- Dr. Döller Vermessung ZT GmbH: Zeichnerische Darstellung - Fida, GZ 11999/17, 21.08.2018.
- Dr. Döller Vermessung ZT GmbH: Zeichnerische Darstellung - Groschan/Weiß, GZ 12564/19, 10.12.2019.
- Flächenbilanz Gesamtgemeinde Zwettl: Rechtsstand (nach 311. Änderung FWP) und Stand nach 314. Änderung Flächenwidmungsplan

Gemeinde	Zwettl-NÖ	GEB. Zl.:	NN69
Katastralgemeinde	Niederneustift	Kurzbezeichnung	NN
Grundstücksnummer	.58	Einlagezahl	67
Objektadresse: Niederneustift 67	Eigentümer: Josef und Silvia Prock		
Datum der Baubewilligung erstmals am	Kein Bauakt vorhanden	als	Vermuteter Konsens als Wohn- und Wirtschaftsgebäude
Spätere (nachträgliche) Veränderungen	07.03.1950	als	Zubau einer Wagenschuppe
Derzeitige Nutzung	<input checked="" type="checkbox"/> Einfamilienhaus <input type="checkbox"/> mehrere Wohneinheiten <input type="text"/> Stück <input type="checkbox"/> sonstige Nutzung als <input type="text"/>		
Nebengebäude	<input type="text"/>		
Beschreibung Bauzustand	<input type="text"/>		
Wasserversorgung	<input type="checkbox"/> Wasserleitung <input checked="" type="checkbox"/> Brunnen	Abwasserbeseitigung	<input type="checkbox"/> Kanal <input checked="" type="checkbox"/> Senkgrube
Erschließung	<input checked="" type="checkbox"/> öffentliches Gut	<input type="checkbox"/> nicht öffentliches Gut	
Erreichbarkeit für Einsatzfahrzeuge gegeben			<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gegeben			<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Abweichen von der Bautradition des Umlandes			<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Lage auf einer Fläche gem. § 15 Abs. 3 Z. 1 bis 3 NÖ ROG 2014			<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein

SITUATIONSFOTOS :





Anmerkung:

Zwettl, am 26.08.2020

Gemeinde	Zwettl-NÖ	GEB. Zl.:	NN70
Katastralgemeinde	Niederneustift	Kurzbezeichnung	NN
Grundstücksnummer	.56	Einlagezahl	315
Objektadresse: Niederneustift 28	Eigentümer: Kerstin und Mario Bauer		
Datum der Baubewilligung erstmals am	Kein Bauakt vorhanden	als	Vermuteter Konsens als Wohn- und Wirtschaftsgebäude
Spätere (nachträgliche) Veränderungen	15.06.1959 05.03.1967 27.09.1996	als	Aufstockung des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes Errichtung eines Wirtschaftstraktes Errichtung einer Flüssiggastankanlage mit Zentralheizung
Derzeitige Nutzung	<input checked="" type="checkbox"/> Einfamilienhaus <input type="checkbox"/> mehrere Wohneinheiten <input type="text"/> Stück <input type="checkbox"/> sonstige Nutzung als <input type="text"/>		
Nebengebäude	<input type="text"/>		
Beschreibung Bauzustand	<input type="text"/>		
Wasserversorgung	<input type="checkbox"/> Wasserleitung <input checked="" type="checkbox"/> Brunnen	Abwasserbeseitigung	<input checked="" type="checkbox"/> Kanal <input type="checkbox"/> Senkgrube
Erschließung	<input checked="" type="checkbox"/> öffentliches Gut	<input type="checkbox"/> nicht öffentliches Gut	
Erreichbarkeit für Einsatzfahrzeuge gegeben	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	
Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gegeben	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	
Abweichen von der Bautradition des Umlandes	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	
Lage auf einer Fläche gem. § 15 Abs. 3 Z. 1 bis 3 NÖ ROG 2014	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> ein	

SITUATIONSFOTO:

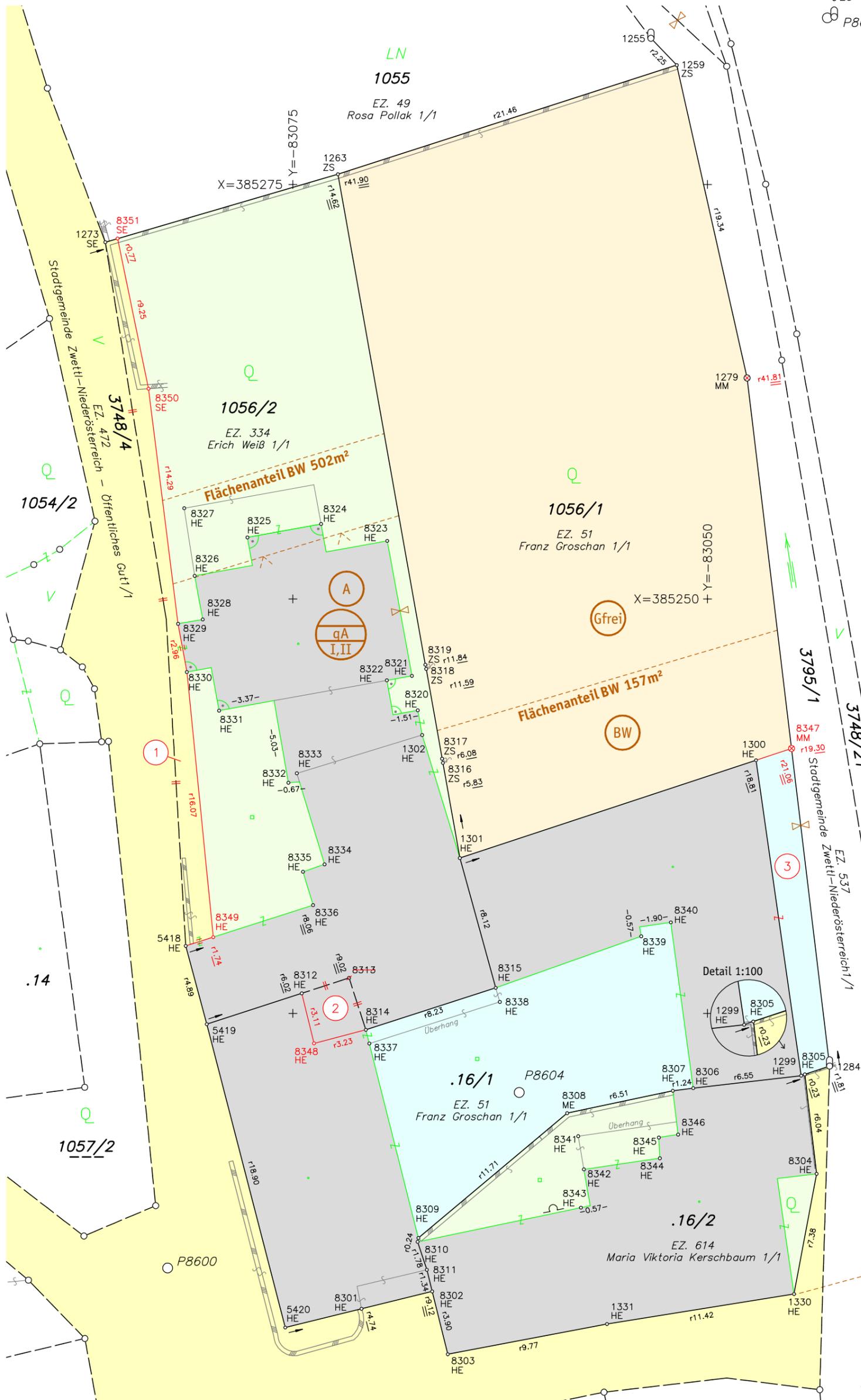




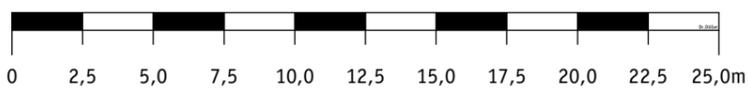
Anmerkung:

Zwettl, am 26.08.2020

Zeichnerische Darstellung im Maßstab 1:250



1 : 250



GEMEINDE: ZWETTL KATASTRALGEMEINDE(N)	BW in ha		BK in ha		BA in ha		BO in ha		BB in ha		BI in ha		BS in ha		Anzahl Geb	ANMERKUNGEN
	bebaut	unbebaut														
Annatsberg	0,0	0,0	0,0	0,0	4,3	1,4	0,0	0,0	0,4	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	6	
Bernhards	0,0	0,0	0,0	0,0	1,4	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Böhmhöf	0,0	0,0	0,0	0,0	1,8	2,4	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	9	
Bösenneunzehn	0,0	0,0	0,0	0,0	2,9	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Edelhof	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	8,3	0,0	0	
Eschabruck	0,2	1,1	0,0	0,0	9,1	4,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6,0	3,1	0	
Flachau	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Friedersbach	7,3	3,6	0,0	0,0	17,6	1,3	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,8	0,0	2	
Gerlas	0,0	0,0	0,0	0,0	3,1	1,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Germanns	0,0	0,0	0,0	0,0	9,0	3,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Gerotten	0,2	0,8	0,0	0,0	11,8	1,0	0,0	0,0	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Gradnitz	1,4	1,0	0,0	0,0	13,9	2,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0	
Großglobnitz	7,1	4,2	0,0	0,0	13,8	2,5	0,0	0,0	0,8	0,0	0,0	0,0	0,3	0,1	4	
Großhaslau	0,0	0,0	0,0	0,0	11,1	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7	0,3	5	
Gschwendt	1,4	1,3	0,0	0,0	8,5	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8	0,1	3	
Guttenbrunn	0,0	0,0	0,0	0,0	8,8	1,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1	
Hörmanns	0,0	0,0	0,0	0,0	8,8	3,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Hörweix	0,0	0,0	0,0	0,0	2,9	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Jagenbach	6,9	5,6	0,0	0,0	14,3	1,1	0,0	0,0	4,3	2,0	0,0	0,0	0,6	0,0	4	
Jahrings	1,9	1,5	0,0	0,0	8,6	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0	2	
Kleehof	0,0	0,0	0,0	0,0	2,4	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Kleinmeinharts	0,0	0,0	0,0	0,0	4,4	1,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0	3	
Kleinotten	0,0	0,0	0,0	0,0	11,7	2,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5	
Kleinschönau	0,0	0,0	0,0	0,0	6,1	1,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,9	0,0	1	
Kobelhof	0,0	0,0	0,0	0,0	2,9	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Koppenzeil	7,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6,7	0,5	0	
Kühbach	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	Tüpl
Marbach am Walde	0,4	0,6	0,0	0,0	11,9	3,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0	13	
Mayerhöfen	0,4	0,2	0,0	0,0	3,0	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3	
Merzenstein	0,4	0,3	0,0	0,0	9,7	1,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1	
Mitterreith	0,0	0,0	0,0	0,0	13,7	2,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Moidrams	4,7	11,7	0,0	0,0	7,4	1,2	0,0	0,0	1,4	0,2	0,0	0,0	0,2	0,0	0	
Negers	0,0	0,0	0,0	0,0	2,2	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6	
Neusiedl	0,0	0,0	0,0	0,0	4,2	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Niederglobnitz	0,0	0,0	0,0	0,0	5,6	0,6	0,0	0,0	0,3	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Niederneustift	2,6	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8	0,0	68	
Niederstrahlbach	0,9	1,3	0,0	0,0	7,6	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	3	
Oberhof	16,7	9,4	2,1	0,2	4,7	0,6	0,0	0,0	12,9	12,2	0,0	0,0	0,9	0,0	1	
Oberndorf	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	Tüpl
Oberplöttbach	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	Tüpl
Oberstrahlbach	1,9	1,3	0,0	0,0	13,6	0,8	0,0	0,0	1,4	1,5	0,0	0,0	0,1	0,0	6	
Ottenschlag	0,0	0,0	0,0	0,0	3,5	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	

GEMEINDE: ZWETTL KATASTRALGEMEINDE(N)	BW in ha		BK in ha		BA in ha		BO in ha		BB in ha		BI in ha		BS in ha		Anzahl Geb	ANMERKUNGEN
	bebaut	unbebaut														
Pötzles	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	Tüpl
Purken	0,4	0,5	0,0	0,0	2,1	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Ratschenhof	1,3	0,6	0,0	0,0	2,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Rieggers	1,6	1,7	0,0	0,0	13,7	1,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0	3	
Ritzmannshof	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5	
Rosenau Dorf	0,0	0,0	0,0	0,0	3,7	1,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	9	
Rosenau Schloß	0,1	0,0	0,0	0,0	3,9	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,5	0,0	10	
Rottenbach	0,5	0,0	0,0	0,0	3,3	1,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1	
Rudmanns	10,3	9,6	0,0	0,0	14,2	0,9	0,0	0,0	4,0	1,5	0,0	0,0	0,3	0,3	2	
Schickenhof	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5	
Syrafeld	0,0	0,0	0,0	0,0	4,1	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2	
Unterrabenthan	0,0	0,0	0,0	0,0	12,5	1,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Unterrosenauerwaldhäuser	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	34	
Utissenbach	0,0	0,6	0,0	0,0	6,3	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	6	
Waldhams	1,0	0,0	0,0	0,0	6,6	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2	
Wildings	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	Tüpl
Wolfsberg	0,0	0,0	0,0	0,0	6,8	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3	
Zwettl-Stadt	43,0	6,3	15,3	1,1	0,0	0,0	0,0	0,0	48,0	12,3	0,0	0,0	7,0	0,0	19	
Zwettl-Stift	12,3	0,4	0,0	0,0	0,3	0,1	0,0	0,0	2,3	0,0	0,0	0,0	13,8	1,3	1	
GEMEINDE INSGESAMT	132,6	64,4	17,5	1,3	346,2	60,8	0,0	0,0	77,0	30,0	0,0	0,0	53,7	5,8	248	
	197,0		18,7		407,0		0,0		107,0		0,0		59,5			

GEMEINDE: ZWETTL KATASTRALGEMEINDE(N)	BW in ha		BK in ha		BA in ha		BO in ha		BB in ha		BI in ha		BS in ha		Anzahl Geb	ANMERKUNGEN
	bebaut	unbebaut														
Annatsberg	0,0	0,0	0,0	0,0	4,3	1,4	0,0	0,0	0,4	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	6	
Bernhards	0,0	0,0	0,0	0,0	1,4	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Böhmhöf	0,0	0,0	0,0	0,0	1,8	2,4	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	9	
Bösenneunzehn	0,0	0,0	0,0	0,0	2,9	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Edelhof	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	8,3	0,0	0	
Eschabruck	0,2	1,1	0,0	0,0	9,1	4,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6,0	3,1	0	
Flachau	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Friedersbach	7,3	3,6	0,0	0,0	17,6	1,3	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,8	0,0	2	
Gerlas	0,0	0,0	0,0	0,0	3,1	1,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Germanns	0,0	0,0	0,0	0,0	9,0	3,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Gerotten	0,2	0,8	0,0	0,0	11,8	1,0	0,0	0,0	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Gradnitz	1,4	1,0	0,0	0,0	13,9	2,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0	
Großglobnitz	7,1	4,2	0,0	0,0	13,8	2,5	0,0	0,0	0,8	0,0	0,0	0,0	0,3	0,1	4	
Großhaslau	0,0	0,0	0,0	0,0	11,1	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7	0,3	5	
Gschwendt	1,4	1,3	0,0	0,0	8,5	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8	0,1	3	
Guttenbrunn	0,0	0,0	0,0	0,0	8,8	1,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1	
Hörmanns	0,0	0,0	0,0	0,0	8,8	3,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Hörweix	0,0	0,0	0,0	0,0	2,9	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Jagenbach	6,9	5,6	0,0	0,0	14,3	1,1	0,0	0,0	4,3	2,0	0,0	0,0	0,6	0,0	4	
Jahrings	1,9	1,5	0,0	0,0	8,6	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0	2	
Kleehof	0,0	0,0	0,0	0,0	2,4	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Kleinmeinharts	0,0	0,0	0,0	0,0	4,4	1,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0	3	
Kleinotten	0,0	0,0	0,0	0,0	11,7	2,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5	
Kleinschönau	0,0	0,0	0,0	0,0	6,1	1,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,9	0,0	1	
Kobelhof	0,0	0,0	0,0	0,0	2,9	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Koppenzeil	7,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6,7	0,5	0	
Kühbach	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	Tüpl
Marbach am Walde	0,4	0,6	0,0	0,0	11,9	3,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0	13	
Mayerhöfen	0,4	0,2	0,0	0,0	3,0	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3	
Merzenstein	0,4	0,3	0,0	0,0	9,7	1,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1	
Mitterreith	0,0	0,0	0,0	0,0	13,7	2,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Moidrams	4,7	11,7	0,0	0,0	7,4	1,2	0,0	0,0	1,4	0,2	0,0	0,0	0,2	0,0	0	
Negers	0,0	0,0	0,0	0,0	2,2	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6	
Neusiedl	0,0	0,0	0,0	0,0	4,2	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Niederglobnitz	0,0	0,0	0,0	0,0	5,6	0,6	0,0	0,0	0,3	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Niederneustift	2,6	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8	0,0	70	
Niederstrahlbach	0,9	1,3	0,0	0,0	7,6	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	3	
Oberhof	16,7	9,4	2,1	0,2	4,7	0,6	0,0	0,0	12,9	12,2	0,0	0,0	0,9	0,0	1	
Oberndorf	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	Tüpl
Oberplöttbach	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	Tüpl
Oberstrahlbach	1,9	1,3	0,0	0,0	13,6	0,8	0,0	0,0	1,4	1,5	0,0	0,0	0,1	0,0	6	
Ottenschlag	0,0	0,0	0,0	0,0	3,5	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	

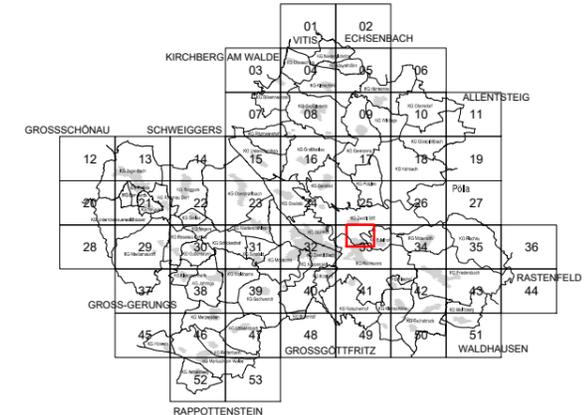
GEMEINDE: ZWETTL KATASTRALGEMEINDE(N)	BW in ha		BK in ha		BA in ha		BO in ha		BB in ha		BI in ha		BS in ha		Anzahl Geb	ANMERKUNGEN
	bebaut	unbebaut														
Pötzles	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	Tüpl
Purken	0,4	0,5	0,0	0,0	2,1	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Ratschenhof	1,3	0,6	0,0	0,0	2,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Rieggers	1,6	1,7	0,0	0,0	13,7	1,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0	3	
Ritzmannshof	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5	
Rosenau Dorf	0,0	0,0	0,0	0,0	3,7	1,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	9	
Rosenau Schloß	0,1	0,0	0,0	0,0	3,9	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,5	0,0	10	
Rottenbach	0,5	0,0	0,0	0,0	3,3	1,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1	
Rudmanns	10,3	9,7	0,0	0,0	14,2	0,9	0,0	0,0	4,0	1,5	0,0	0,0	0,3	0,3	2	
Schickenhof	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5	
Syrafeld	0,0	0,0	0,0	0,0	4,1	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2	
Unterrabenthan	0,0	0,0	0,0	0,0	12,5	1,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Unterrosenauerwaldhäuser	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	34	
Utissenbach	0,0	0,6	0,0	0,0	6,3	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	6	
Waldhams	1,0	0,0	0,0	0,0	6,6	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2	
Wildings	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	Tüpl
Wolfsberg	0,0	0,0	0,0	0,0	6,8	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3	
Zwettl-Stadt	43,0	6,3	15,3	1,1	0,0	0,0	0,0	0,0	48,0	12,3	0,0	0,0	7,0	0,0	19	
Zwettl-Stift	12,3	0,4	0,0	0,0	0,3	0,1	0,0	0,0	2,3	0,0	0,0	0,0	13,8	1,3	1	
GEMEINDE INSGESAMT	132,6	64,5	17,5	1,3	346,2	60,8	0,0	0,0	77,0	30,0	0,0	0,0	53,7	5,8	250	
	197,1		18,7		407,0		0,0		107,0		0,0		59,5			

STADTGEMEINDE ZWETTL-NÖ

ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

314. Änderung - ENTWURF

PLANBLATTÜBERSICHT:



MASSSTAB: 1 : 5.000

PLANBLATT: Ausschnitt

STAND: 07. Oktober 2020

GZ: G20115 / F314



BÜRO DR. PAULA

Raumplanung, Raumordnung und
 Landschaftsplanung ZT-GmbH
 A - 1030 Wien, Engelsberg, 414.0G T 01-718 48 68 F 20
 dr.paula@gpl.at www.gruppeplanung.at www.paula.at



ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS

ERLASSEN DURCH
 VERORDNUNG DES GEMEINDERATES

GENEHMIGT DURCH
 DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG

KUNDGEMACHT VON - BIS

BEARBEITUNG:
 DI Esther Böhm, DI Stephanie Palfy-Ströcker
 TECHNISCHE BEARBEITUNG:
 Ing. Helmut Kopitz, Ing. FM Spreitzer

PLANGRUNDLAGE
 PLANBLATT:
 23-25, 31-33, 39-41, 47-49, 53

PLANGRUNDLAGE
 PLANBLATT:
 26-27, 34-36, 42-44, 45-46, 50-51

PLANGRUNDLAGE
 PLANBLATT:
 01-22, 28-30, 37-38

Erstellt auf:
 Digitale Katastralmappe (DKM) 05.2007
 © BEV, Land NÖ

Digitale Katastralmappe 2009
 BEV
 Datenlieferung:
 Juni 2009

Erstellt auf:
 Digitale Katastralmappe (DKM) 06.2010
 © BEV, Land NÖ

PLANBLATT:
 31 und 39

PLANBLATT:
 30 und 38

Dargestellt mit:
 Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2016
 © BEV, Land NÖ

Dargestellt mit:
 Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2016
 © BEV, Land NÖ

Darstellung mit DKM 10.2019

Legende siehe Planblatt 36



Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):

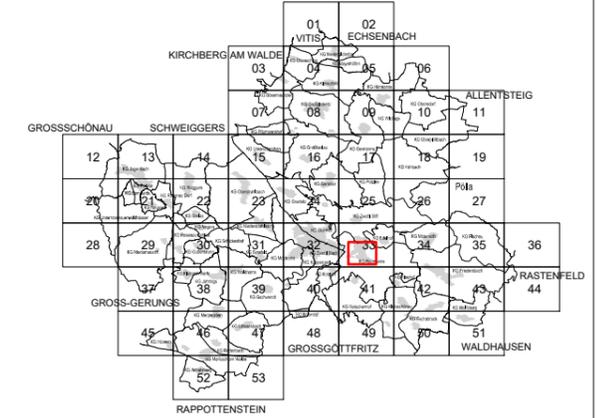
- | | | | | | | | | | | |
|----------------------------|-------------------------------|--------------------------------|--|-------------------------|---------------------------------------|---|-------------------------------------|------------------------------|------------------------|------------------------|
| ABF ... Abfallbehandlung | BG ... Begleitgrün | EA ... Emissionsabschirmung | GG ... Gastgewerbe | HAS ... Handhohschule | KAP ... Kapelle | LIZ ... Landwirtschaftliches Innovationszentrum | NBA ... Naturbadeanlage | RK ... Rotes Kreuz | ST ... Stift | VLS ... Verladestation |
| AH ... Altersheim | BH ... Bezirkshauptmannschaft | EAB ... Emissionsarmer Betrieb | GMA ... Gemeinschaftsareal | HB ... Hinterebereich | KG ... Katastralgemeinde | LSW ... Lärmschutzwand | OA ... Ökologische Ausgleichsfläche | RTH ... Reiterhof, Reithalle | STA ... Stadtamt | VS ... Volksschule |
| AL ... Allee | BHH ... Behindertenheim | FA ... Finanzamt | GMH ... Gemeindefachbereich | HE ... Hinterbereich | KH ... Krankenhaus | LWF ... Landwirtschaftliche Fachschule | OE ... Öffentliche Einrichtung | SC ... Schule | TBR ... Trabrennbahn | WA ... Wahlamt |
| AS ... Abschirmgrün | BB ... Bibliothek | FE ... Freizeitanlage | GR ... Graben | HO ... Hotel | KI ... Kirche | MA ... Mischanlage | PE ... Pension | SG ... Siedlungsgliederung | TG ... Treppengrün | WG ... Waage, Waaghaus |
| AST ... Abfallammelstelle | BP ... Bewegungspark | FM ... Feuermauer | GSH ... Gemeinschaftshaus | HP ... Hundabrichtplatz | KIG ... Kindergarten | MH ... Mischanlage | PF ... Pflanz-, Pflanzhof | SIS ... Sichtschutz | UG ... Uferbegleitgrün | |
| AUH ... Aufbahrungshalle | BPP ... Busparkplatz | FR ... Feuerwehr | GUS ... Gesundheits- und Sozialeinrichtung | HS ... Hauptschule | KPA ... Kompostanlage | MJ ... Milchhaus | PO ... Post | SL ... Schloss | VA ... Vermessungsamt | |
| BSP ... Badepark | BSD ... Bauschutzsperre | FR ... Fuß- und Radweg | GYM ... Gymnasium | IS ... Immissionschutz | KUS ... Kultur- und Sozialeinrichtung | MU ... Museum | PP ... Parkplatz | SFZ ... Schießplatz | VB ... Verbindungsgang | |
| BE ... Bildungseinrichtung | DK ... Diakothek | FV ... Fremdenverkehrsrichtung | HAK ... Handelsakademie | JZ ... Jugendzentrum | | MZH ... Mehrzweckhalle | RB ... Retentionsbecken | SFZ ... Schießplatz | VB ... Verbindungsgang | |

STADTGEMEINDE ZWETTL-NÖ

ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

314. Änderung - ENTWURF

PLANBLATTÜBERSICHT:



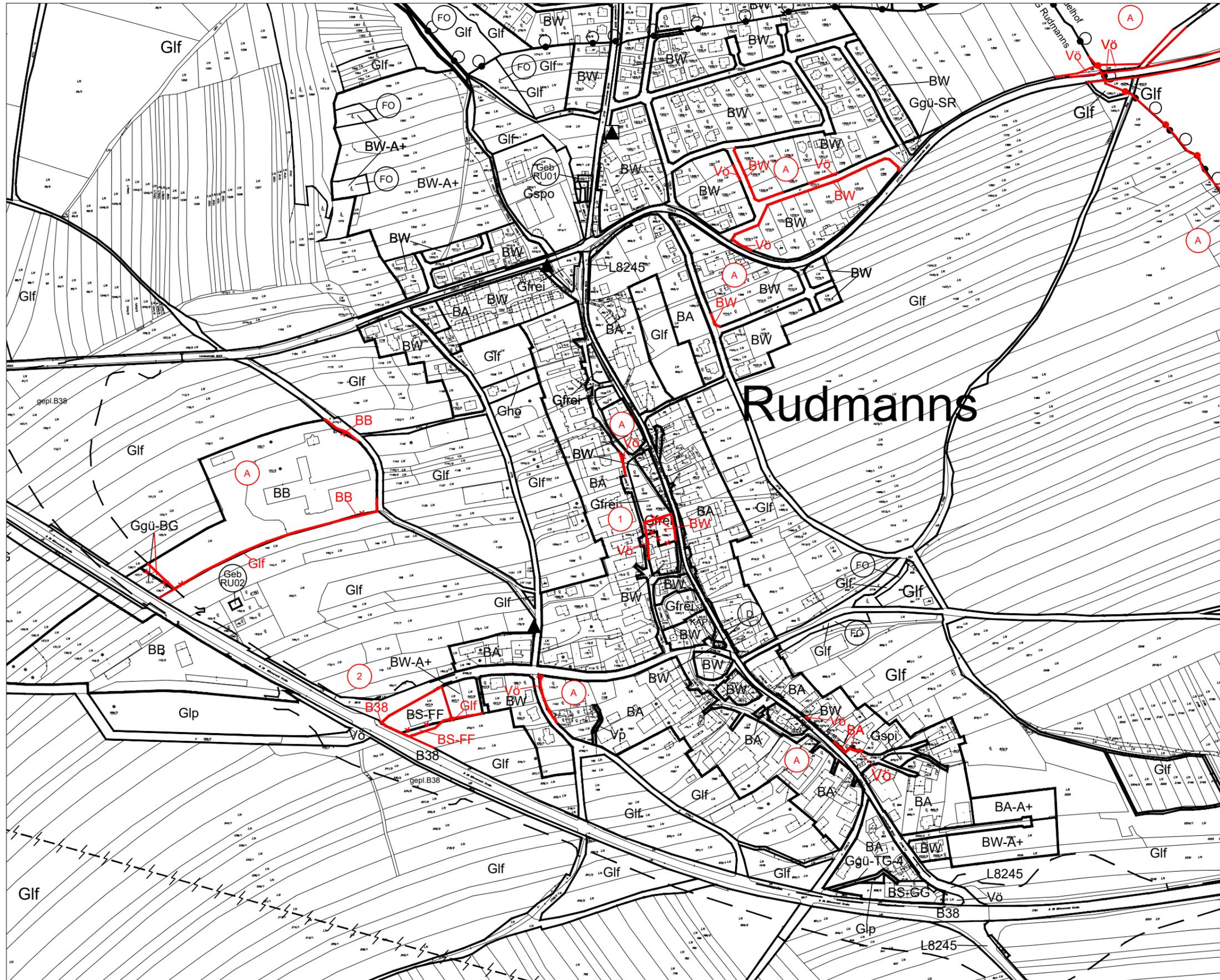
MASSSTAB: 1 : 5.000

PLANBLATT: Ausschnitt

STAND: 07. Oktober 2020

GZ: G20115 / F314

BÜRO DR. PAULA
 Raumplanung, Raumordnung und
 Landschaftsplanung ZT-GmbH
 A - 1030 Wien, Engelsberg, 414.0G T 01-718 48 68 F 20
 dr.paula@gpl.at www.gruppeplanung.at www.paula.at



ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS

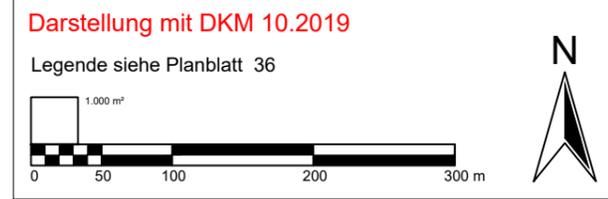
ERLASSEN DURCH
 VERORDNUNG DES GEMEINDERATES

GENEHMIGT DURCH
 DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG

KUNDGEMACHT VON - BIS

BEARBEITUNG:
 DI Esther Böhm, DI Stephanie Palfy-Ströcker
TECHNISCHE BEARBEITUNG:
 Ing. Helmut Kopitz, Ing. FM Spreitzer

PLANGRUNDLAGE PLANBLATT: 23-25, 31-33, 39-41, 47-49, 53	PLANGRUNDLAGE PLANBLATT: 26-27, 34-36, 42-44, 45-46, 50-51	PLANGRUNDLAGE PLANBLATT: 01-22, 28-30, 37-38
Erstellt auf: Digitale Katastralmappe (DKM) 05.2007 © BEV, Land NÖ	Digitale Katastralmappe 2009 BEV Datenlieferung: Juni 2009	Erstellt auf: Digitale Katastralmappe (DKM) 06.2010 © BEV, Land NÖ
PLANBLATT: 31 und 39	PLANBLATT: 30 und 38	PLANBLATT: 30 und 38
Dargestellt mit: Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2016 © BEV, Land NÖ		Dargestellt mit: Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2016 © BEV, Land NÖ



Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):

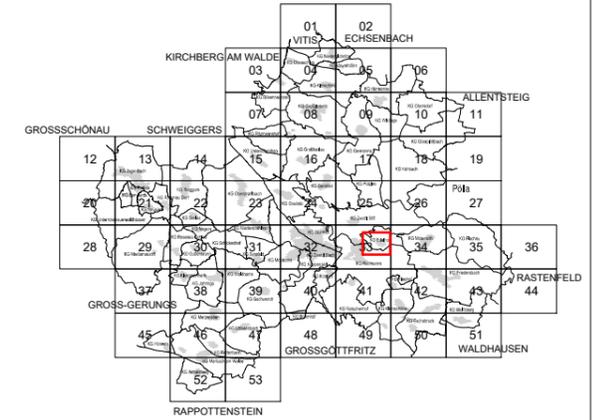
ABF ... Abfallbehandlung	BG ... Begleitgrün	EA ... Emissionsabschirmung	GG ... Gastgewerbe	HAS ... Handelschule	KAP ... Kapelle	LIZ ... Landwirtschaftliches Innovationszentrum	NBA ... Naturbadeanlage	RK ... Rotes Kreuz	ST ... Stift	VLS ... Verladestation
AH ... Altersheim	BH ... Bezirkshauptmannschaft	EAB ... Emissionsarmer Betrieb	GMA ... Gemeinschaftsareal	HB ... Hinterebereich	KG ... Katastralgemeinde	LSW ... Lärmschutzwand	OA ... Öffentliche Ausgleichsfläche	RTH ... Reiterhof, Reithalle	STA ... Stadtamt	VS ... Volksschule
ALL ... Allee	BHH ... Behindertenheim	FA ... Finanzamt	GMH ... Gemeindehaus	HE ... Handelseinrichtung	KH ... Krankenhaus	LWF ... Landwirtschaftliche Fachschule	OE ... Öffentliche Einrichtung	SC ... Schule	TBR ... Trambrennbahn	WA ... Wahlamt
AS ... Abschirmgrün	BIB ... Bibliothek	FE ... Freizeitanlage	GR ... Graben	HJ ... Hotel	KI ... Kirche	MA ... Mischanlage	PE ... Pension	SG ... Siedlungsgliederung	TG ... Treppengrün	WG ... Waage, Waaghaus
AST ... Abfallammelstelle	BP ... Bewegungspark	FM ... Feuermauer	GSH ... Gemeinschaftshaus	HP ... Hundebereichplatz	KIG ... Kindergarten	MH ... Mischanlage	PF ... Pflanz-, Pflanzhof	SIS ... Sichtschutz	UG ... Uferbegleitgrün	
AUH ... Aufbahnhalle	BPP ... Busparkplatz	FF ... Feuerwehr	GUS ... Gesundheits- und Sozialeinrichtung	HS ... Hauptschule	KPA ... Kompostanlage	MIL ... Milchhaus	PP ... Post	SL ... Schloss	VA ... Vermessungsamt	
BSP ... Basisparkplatz	BSD ... Basisschutzzone	FR ... Fuß- und Radweg	GYM ... Gymnasium	IS ... Immissionschutz	MJ ... Museum	MUS ... Musikhaus	PP ... Parkplatz	SFZ ... Schießplatz	VB ... Verbindungsgang	
BE ... Bildungseinrichtung	DK ... Diakothek	FV ... Fremdenverkehrsrichtung	HAK ... Handelsakademie	JZ ... Jugendzentrum	MZH ... Mehrzweckhalle		RB ... Retentionsbecken	SR ... Siedlungsrand	VG ... Vorgarten	

STADTGEMEINDE ZWETTL-NÖ

ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

314. Änderung - ENTWURF

PLANBLATTÜBERSICHT:



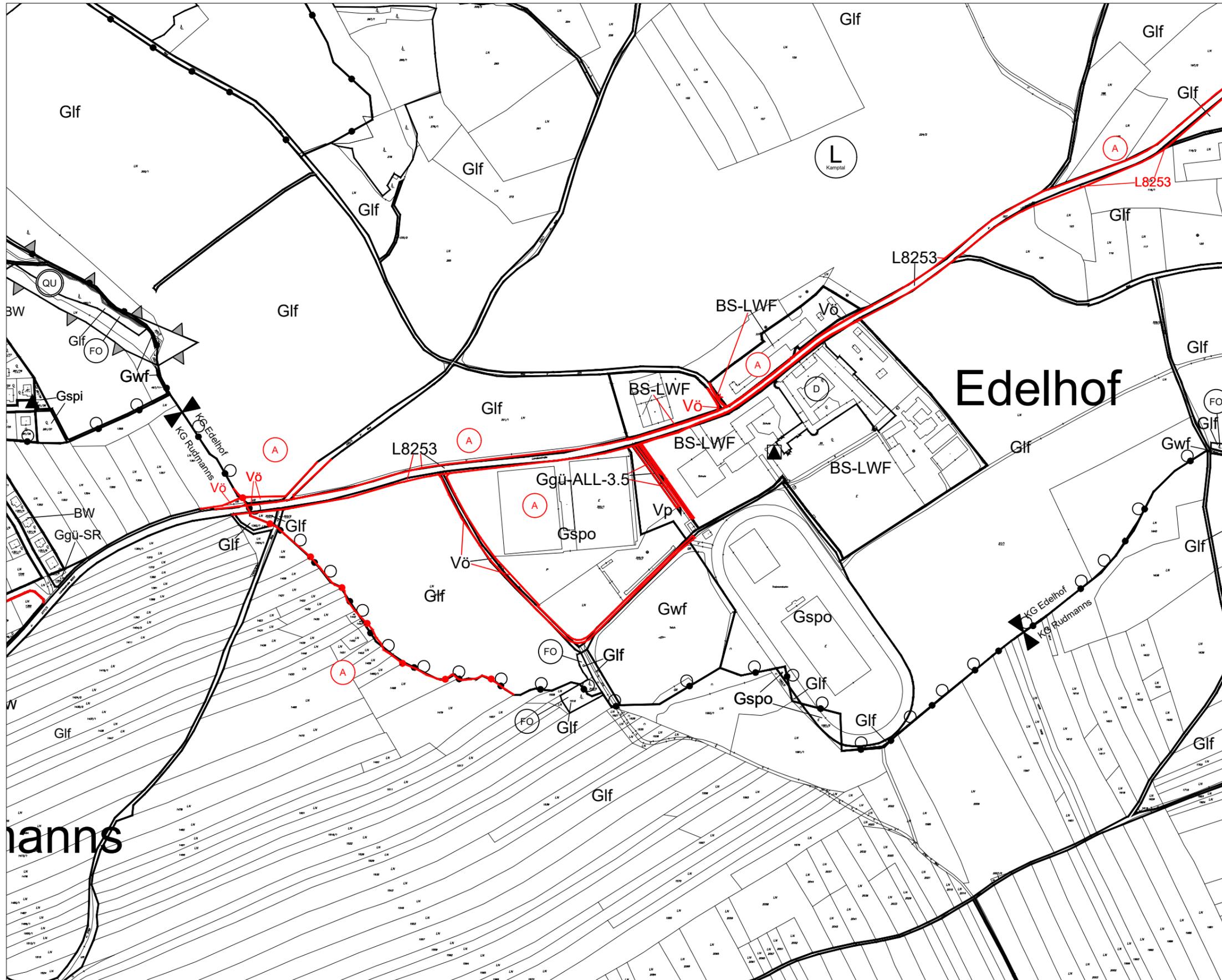
MASSSTAB: 1 : 5.000

PLANBLATT: Ausschnitt

STAND: 07. Oktober 2020

GZ: G20115 / F314

BÜRO DR. PAULA
 Raumplanung, Raumordnung und
 Landschaftsplanung ZT-GmbH
 A - 1030 Wien, Engelsberg, 414.0G T 01-718 48 68 F 20
 dr.paula@gpl.at www.gruppeplanung.at www.paula.at



ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS	ERLASSEN DURCH VERORDNUNG DES GEMEINDERATES
GENEHMIGT DURCH DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG	KUNDGEMACHT VON - BIS

BEARBEITUNG:
 DI Esther Böhm, DI Stephanie Pally-Ströcker
 TECHNISCHE BEARBEITUNG:
 Ing. Helmut Kopitz, Ing. FM Spreitzer

PLANGRUNDLAGE PLANBLATT: 23-25, 31-33, 39-41, 47-49, 53	PLANGRUNDLAGE PLANBLATT: 26-27, 34-36, 42-44, 45-46, 50-51	PLANGRUNDLAGE PLANBLATT: 01-22, 28-30, 37-38
Erstellt auf: Digitale Katastralmappe (DKM) 05.2007 © BEV, Land NO	Digitale Katastralmappe 2009 BEV Datenlieferung: Juni 2009	Erstellt auf: Digitale Katastralmappe (DKM) 06.2010 © BEV, Land NO
PLANBLATT: 31 und 39	PLANBLATT: 30 und 38	PLANBLATT: 30 und 38
Dargestellt mit: Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2016 © BEV, Land NO		Dargestellt mit: Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2016 © BEV, Land NO

Darstellung mit DKM 10.2019

Legende siehe Planblatt 36

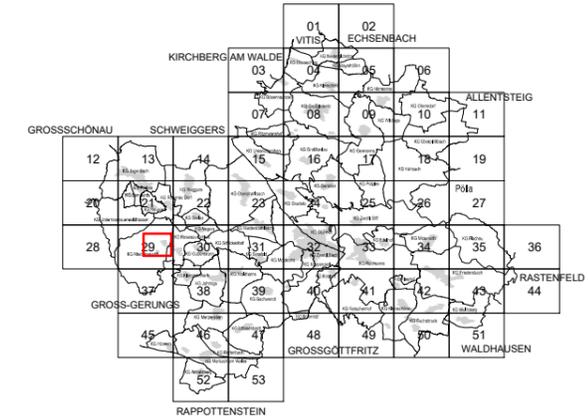
- Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):**
- | | | | | | | | | | | |
|----------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|--|---------------------------|--------------------------|---|-------------------------------------|------------------------------|------------------------|------------------------|
| ABF ... Abfallbehandlung | BG ... Begleitgrün | EA ... Emissionsabschirmung | GG ... Gastgewerbe | HAS ... Handesschule | KAP ... Kapelle | LIZ ... Landwirtschaftliches Innovationszentrum | NBA ... Naturbadeanlage | RK ... Rotes Kreuz | ST ... Stift | VLS ... Verladestation |
| AH ... Altersheim | BH ... Bezirkshauptmannschaft | EAB ... Emissionsarmer Betrieb | GMA ... Gemeinschaftsareal | HB ... Hintaubereich | KG ... Katastralgemeinde | LSW ... Lärmschutzwand | OA ... Ökologische Ausgleichsfläche | RTH ... Reiterhof, Reithalle | STA ... Stadtamt | VS ... Volksschule |
| ALL ... Allee | BHH ... Behindertenheim | FA ... Finanzamt | GMA ... Gemeinschaftsareal | HE ... Handelseinrichtung | KH ... Krankenhaus | LWF ... Landwirtschaftliche Fachschule | OE ... Öffentliche Einrichtung | SC ... Schule | TBR ... Trabrennbahn | WA ... Wahlamt |
| AS ... Abschirmgrün | BSB ... Bibliothek | FE ... Freizeitanrichtung | GR ... Graben | HQ ... Hotel | KI ... Kirche | MA ... Mischanlage | PE ... Pension | SG ... Siedungsgliederung | TG ... Treppengrün | WG ... Waage, Waaghaus |
| AST ... Abfallammelstelle | BP ... Bewegungspark | FM ... Feuermauer | GSH ... Gemeinschaftshaus | HP ... Hundebriefkasten | KIG ... Kindergarten | MH ... Mischanlage | PF ... Pfarre, Pfarrhof | SIS ... Sichtschutz | UG ... Uferbegleitgrün | |
| AUH ... Aufbahnhalle | BPP ... Busparkplatz | FR ... Feuerwehr | GUS ... Gesundheits- und Sozialeinrichtung | HS ... Hauptschule | KPA ... Kompostanlage | MJ ... Milchhaus | PO ... Post | SL ... Schloss | VA ... Vermessungsamt | |
| BGP ... Basistplatz | BSD ... Basisschutzzone | FR ... Fuß- und Radweg | GYM ... Gymnasium | HS ... Hauptschule | MJ ... Museum | MZ ... Mehrzweckhalle | PP ... Parkplatz | SPZ ... Schießplatz | VB ... Verbindungsgang | |
| BE ... Bildungseinrichtung | DK ... Diakothek | FV ... Fremdenverkehrseinrichtung | HAK ... Handelsakademie | JZ ... Jugendzentrum | | | RB ... Retentionsbecken | SR ... Siedlungsrand | VG ... Vorgarten | |

STADTGEMEINDE ZWETTL-NÖ

ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

314. Änderung - ENTWURF

PLANBLATTÜBERSICHT:



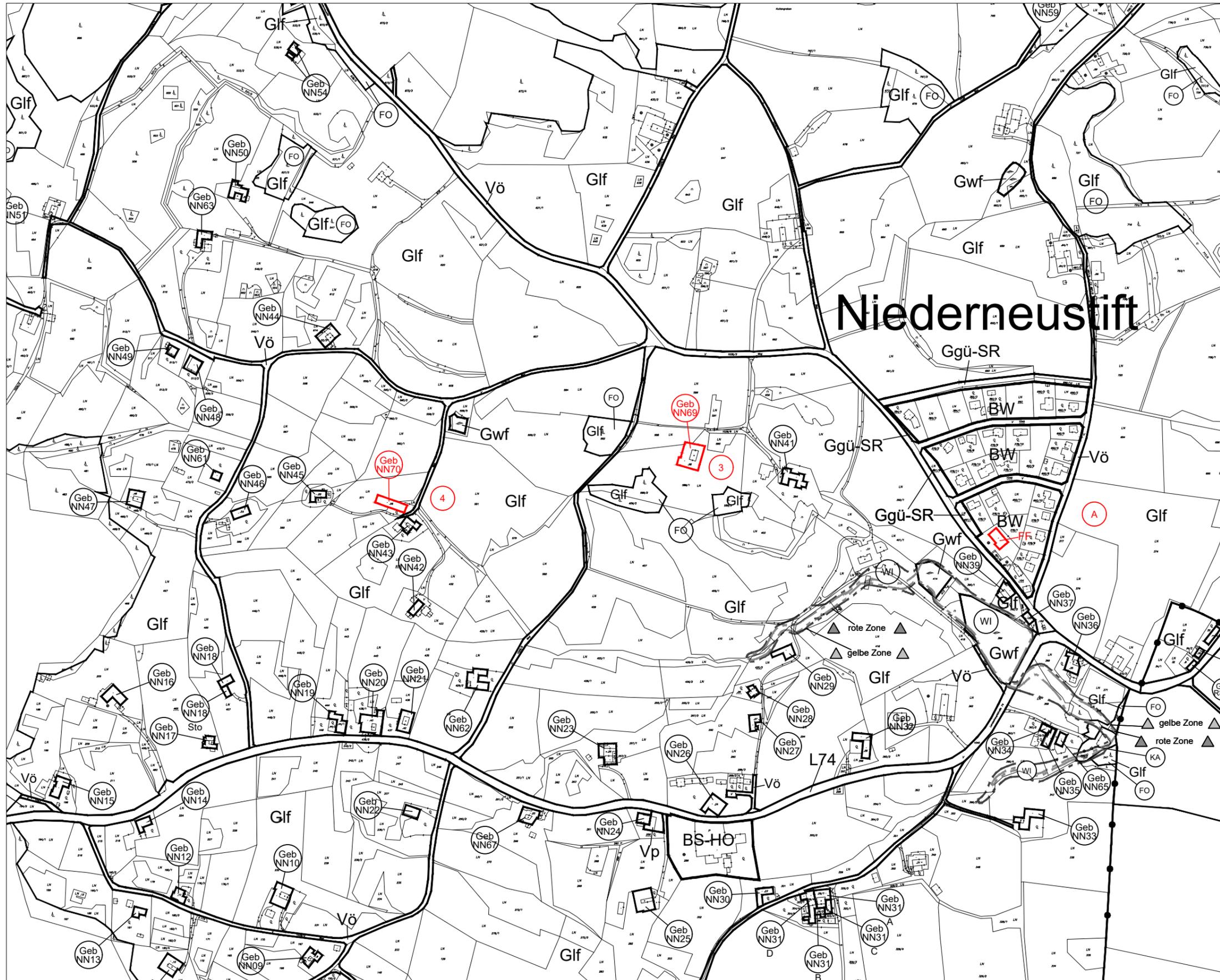
MASSSTAB: 1 : 5.000

PLANBLATT: Ausschnitt

STAND: 07. Oktober 2020

GZ: G20115 / F314

BÜRO DR. PAULA
 Raumplanung, Raumordnung und
 Landschaftsplanung ZT-GmbH
 A-1030 Wien, Engelsberg, 414.0G T 01-718 48 68 F 20
 dr.paula@gpl.at www.gruppeplanung.at www.paula.at



ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS

ERLASSEN DURCH
 VERORDNUNG DES GEMEINDERATES

GENEHMIGT DURCH
 DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG

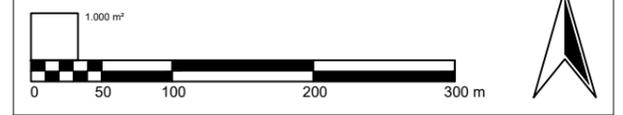
KUNDGEMACHT VON - BIS

BEARBEITUNG:
 DI Esther Böhm, DI Stephanie Palfy-Ströcker
 TECHNISCHE BEARBEITUNG:
 Ing. Helmut Kopitz, Ing. FM Spreitzer

PLANGRUNDLAGE PLANBLATT: 23-25, 31-33, 39-41, 47-49, 53	PLANGRUNDLAGE PLANBLATT: 26-27, 34-36, 42-44, 45-46, 50-51	PLANGRUNDLAGE PLANBLATT: 01-22, 28-30, 37-38
Erstellt auf: Digitale Katastralmappe (DKM) 05.2007 © BEV, Land NÖ	Digitale Katastralmappe 2009 BEV Datenlieferung: Juni 2009	Erstellt auf: Digitale Katastralmappe (DKM) 06.2010 © BEV, Land NÖ
PLANBLATT: 31 und 39	PLANBLATT: 31 und 39	PLANBLATT: 31 und 38
Dargestellt mit: Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2016 © BEV, Land NÖ	Dargestellt mit: Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2016 © BEV, Land NÖ	Dargestellt mit: Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2016 © BEV, Land NÖ

Darstellung mit DKM 10.2019

Legende siehe Planblatt 36



- Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):**
- | | | | | | | | | | | |
|----------------------------|-------------------------------|--------------------------------|--|-------------------------|---------------------------------------|---|-------------------------------------|------------------------------|------------------------|------------------------|
| ABF ... Abfallbehandlung | BG ... Begleitgrün | EA ... Emissionsabschirmung | GG ... Gastgewerbe | HAS ... Handelschule | KAP ... Kapelle | LIZ ... Landwirtschaftliches Innovationszentrum | NBA ... Naturbadeanlage | RK ... Rotes Kreuz | ST ... Stift | VLS ... Verladestation |
| AH ... Altersheim | BH ... Bezirkshauptmannschaft | EAB ... Emissionsarmer Betrieb | GMA ... Gemeinschaftsareal | HB ... Hintaubereich | KG ... Katastralgemeinde | LSW ... Lärmschutzwand | OA ... Ökologische Ausgleichsfläche | RTH ... Reiterhof, Reithalle | STA ... Stadtamt | VS ... Volksschule |
| ALL ... Allee | BHH ... Behindertenheim | FA ... Finanzamt | GMA ... Gemeinschaftsareal | HE ... Handlungsbereich | KH ... Krankenhaus | LWF ... Landwirtschaftliche Fachschule | OE ... Öffentliche Einrichtung | SC ... Schule | TBR ... Trambrennbahn | WA ... Wärlarm |
| AS ... Abschirmgrün | BIB ... Bibliothek | FR ... Freizeitanlage | GR ... Graben | HO ... Hotel | KI ... Kirche | MA ... Mischanlage | PE ... Pension | SG ... Siedlungsgliederung | TG ... Treppengrün | WG ... Waage, Waaghaus |
| AST ... Abfallammelstelle | BP ... Bewegungspark | FM ... Feuermauer | GSH ... Gemeinschaftshaus | HP ... Hundespielplatz | KIG ... Kindergarten | MH ... Mischanlage | PF ... Pflanz-, Pflanzhof | SIS ... Sichtschutz | UG ... Uferbegleitgrün | |
| AUH ... Aufbruchhalle | BPP ... Busparkplatz | FF ... Feuerwehr | GUS ... Gesundheits- und Sozialeinrichtung | HS ... Hauptschule | KPA ... Kompostanlage | MIH ... Milchhaus | PO ... Post | SL ... Schloss | VA ... Vermessungsamt | |
| BSP ... Basistplatz | BSD ... Basistrukturzone | FR ... Fuß- und Radweg | IS ... Immissionschutz | IS ... Hauptschule | KUS ... Kultur- und Sozialeinrichtung | MJ ... Museum | PP ... Parkplatz | SPZ ... Spielplatz | VB ... Verbindungsgang | |
| BE ... Bildungseinrichtung | DK ... Diskothek | FV ... Fremdenverkehrsrichtung | HAK ... Handelsakademie | JZ ... Jugendzentrum | | MZH ... Mehrzweckhalle | RB ... Retentionsbecken | SR ... Siedlungsrand | VG ... Vorgarten | |

Stadtgemeinde Zwettl
KG Rudmanns
Bebauungsplan - 105. Änderung
Erläuterungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation	2
2	Anpassungen an und Kenntlichmachung geänderte Widmungsgrenzen	3
3	Änderungspunkte.....	5
3.1	Ortsmitte Rudmanns: Festlegung von Bebauungsbestimmungen für Arrondierung BW (korrespondierend zur 314. Änderung ÖROP - Änderungspunkt 1 FWP).....	5
3.2	Feuerwehr Rudmanns: Erstreckung der Bebauungsbestimmungen (korrespondierend zur 314. Änderung ÖROP - Änderungspunkt 2 FWP)	9
4	Änderungsanlass gemäß NÖ Raumordnungsgesetz	11
5	Zusammenfassung	11

1 Ausgangssituation

In der Stadtgemeinde Zwettl steht derzeit ein Bebauungsplan i.d.F. der 103. Änderung in Rechtskraft. Die 104. Änderung des Bebauungsplans wurde bereits im Gemeinderat beschlossen.

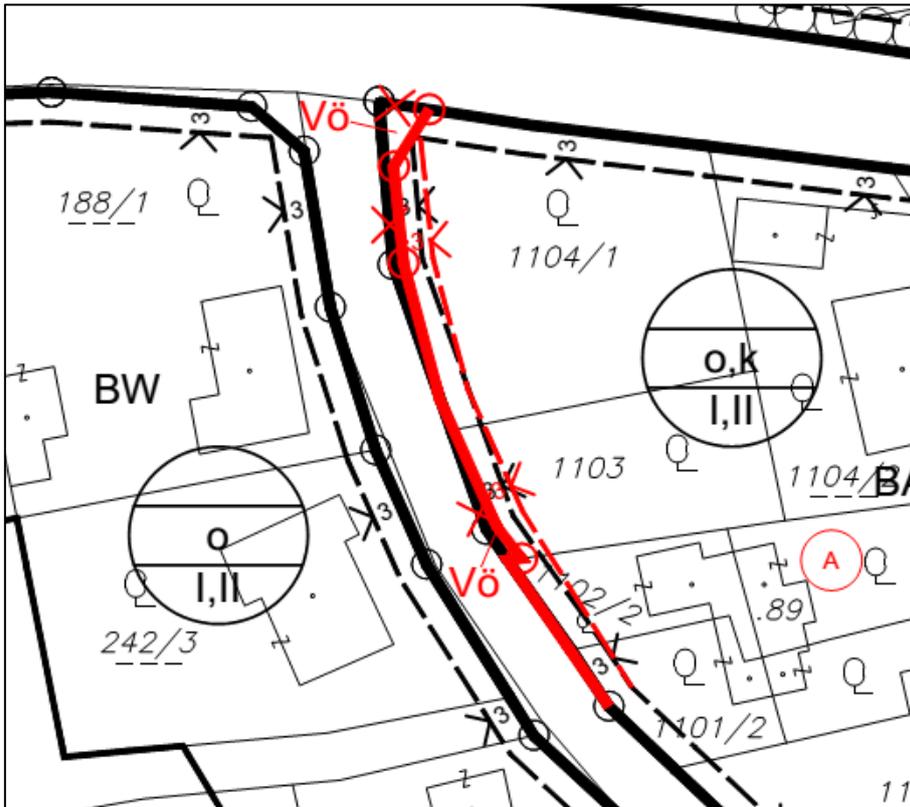
Im Rahmen der ggst. 105. Änderung soll der Bebauungsplan korrespondierend zur 314. Änderung des Flächenwidmungsplanes in der Katastralgemeinde Rudmanns geändert werden. Es werden folgende Änderungen vorgenommen:

1. Ortsmitte Rudmanns: Festlegung von Bebauungsbestimmungen für Arrondierung BW (korrespondierend zur 314. Änderung ÖROP - Änderungspunkt 1 FWP)
2. Feuerwehr Rudmanns: Erstreckung der Bebauungsbestimmungen (korrespondierend zur 314. Änderung ÖROP - Änderungspunkt 2 FWP)

Des Weiteren erfolgt die Kenntlichmachung der geänderten Widmungen sowie der Anpassungen an die aktuelle DKM bzw. vorliegende Teilungspläne und dementsprechend geringfügige Anpassungen der Straßenfluchtlinien etc. (korrespondierend zur 314. Änderung ÖROP - Punkt A).

Die 314. Änderung des Flächenwidmungsplanes bildet den Änderungsanlass für die ggst. 105. Änderung des Bebauungsplanes und liegt gleichzeitig dazu öffentlich auf.

Abbildung 2: Beispiel Anpassung an geänderte Widmung inkl. Anpassung Baufluchtlinie (Punkt A FWP) - 105. Änderung Bebauungsplan Entwurf (Ausschnitt)



Quelle: Stadtgemeinde Zwettl: Bebauungsplan, 105. Änderung Entwurf, Oktober 2020.

In diesen in den Plandarstellungen ersichtlichen Bereichen wird einerseits die geänderte Flächenwidmung kenntlich gemacht, andererseits werden die Festlegungen des Bebauungsplanes rein planlich an die neuen Widmungs- bzw. Grundgrenzen angepasst. Dies resultiert nicht aus einem geänderten Planungswillen der Gemeinde, sondern aus der Anpassung an die aktuelle DKM und die korrespondierende Flächenwidmungsplanänderung.

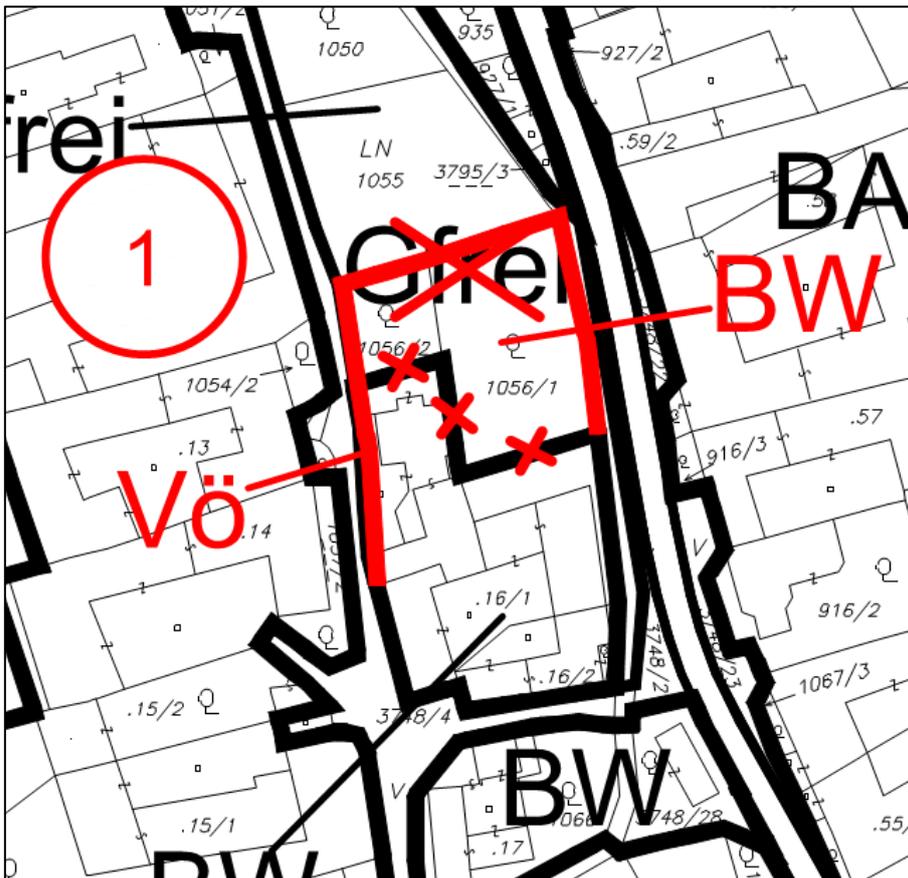
3 Änderungspunkte

3.1 Ortsmitte Rudmanns: Festlegung von Bebauungsbestimmungen für Arrondierung BW (korrespondierend zur 314. Änderung ÖROP - Änderungspunkt 1 FWP)

3.1.1 Grundlagenforschung

In der Ortsmitte von Rudmanns wird in der korrespondierenden 314. Änderung des Flächenwidmungsplanes Bauland Wohngebiet (BW) im ehemaligen Angerbereich arrondiert. Diese Arrondierung umfasst ein bereits bebautes und ein unbebautes Grundstück. Neben der Kenntlichmachung der geänderten Widmung (BW und Vö) wird für das neu gewidmete Bauland die Festlegung von Bebauungsbestimmungen notwendig.

Abbildung 3: Ausschnitt 314. Änderung Flächenwidmungsplan



Quelle: Stadtgemeinde Zwettl: Flächenwidmungsplan, 314. Änderung Entwurf, Oktober 2020.

Für das neu gewidmete Bauland sollen die Bebauungsbestimmungen entsprechend den im angrenzenden Bauland festgelegten Bestimmungen unter Berücksichtigung der Lage inmitten des Ortsgebietes bzw. im Altortgebiet festgelegt werden. Das bestehende Bauland im ehemaligen Anger weist bedingt durch die zur Zeit der Erstellung des Bebauungsplanes geltenden gesetzlichen Bestimmungen eine Sonderbebauungsweise „geschlossen erscheinende Anordnung“ (gA) auf. Darüber hinaus ist die Bauklasse I,II festgelegt.

Da die Möglichkeit zur Neufestlegung von Sonderbauweisen im Raumordnungsgesetz nicht mehr besteht, ist für den Bereich eine der im § 31 Abs. 1 NÖ ROG 2014 festgelegten Bauweisen heranzuziehen. Die bestehende, angrenzende Bebauung ist überwiegend in geschlossener Bauweise, teils entlang der vorderen, teils entlang der hinteren Grundgrenze bebaut. Die Baustruktur wird in der Natur optisch teilweise als gekuppelt bzw. einseitig offen wirksam.

Abbildung 4: Orthofoto und Grundgrenzen im Änderungsbereich 1



Quelle: <https://atlas.noel.gv.at/webgisatlas/>, online Okt. 2020.

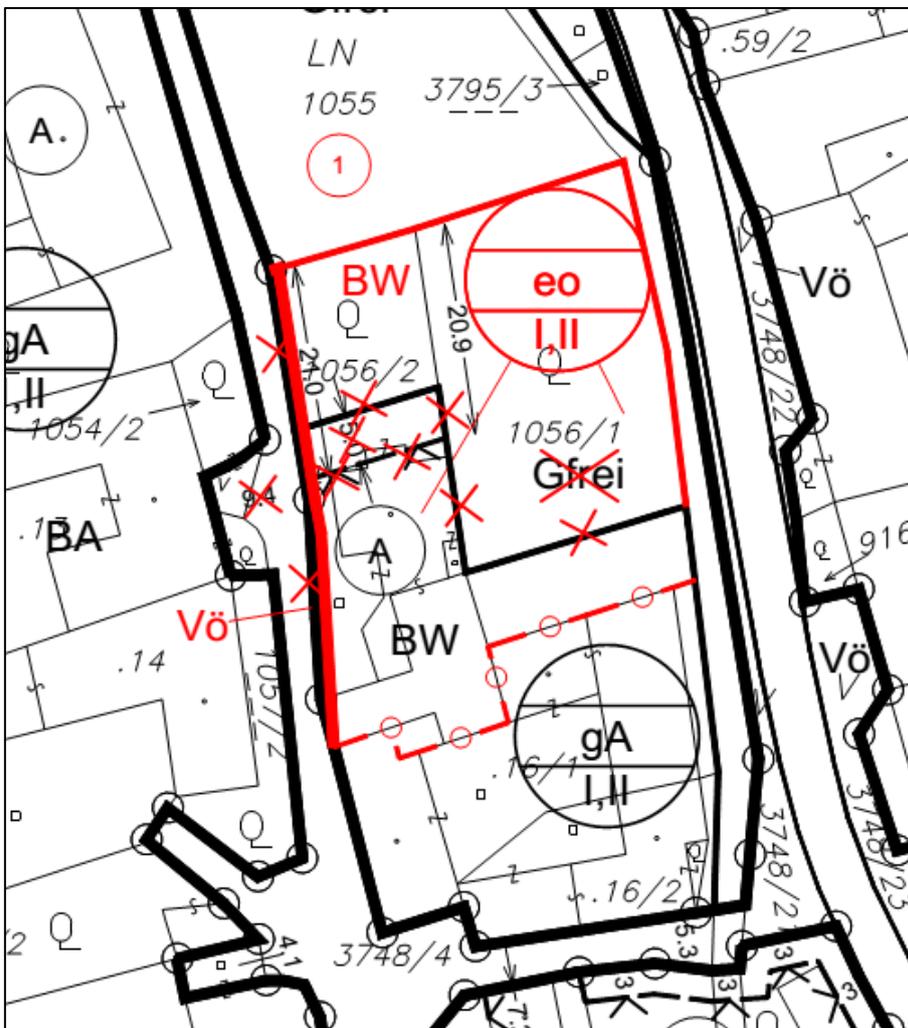
Abbildung 5: Gebäude optisch gekuppelt bzw. einseitig offen wirksam



Quelle: eigene Aufnahme, Okt. 2019.

Um eine der gegebenen Bebauungsstruktur angepasste Bebauung zu gewährleisten und eine geplante Grundteilung in dem Bereich zu berücksichtigen, sollen nun für das neue Bauland eine einseitig offene Bauweise (eo) und die Bauklasse I,II festgelegt werden. Die einseitig offene Bauweise soll auch für das bereits bebaute Grundstück Nr. 1056/2, KG Rudmanns, anstatt der bisherigen geschlossen erscheinenden Anordnung (gA) festgelegt werden. Somit soll gewährleistet werden, dass eine künftige Bebauung südlich an den geschlossen erscheinenden Baubestand anschließt. Des Weiteren soll die derzeit am Grundstück Nr. 1056/2 festgelegte Baufluchtlinie ersatzlos gestrichen werden, um das Bauland effizient ausnutzen zu können. Die Trennlinie zwischen unterschiedlichen Bauweisen soll anhand des derzeit vorliegenden Teilungsplanentwurfes (Voraus exemplar Teilungsplan siehe Anhang) erfolgen.

Abbildung 6: Ausschnitt 105. Änderung Bebauungsplan, Änderungspunkt 1



Quelle: Stadtgemeinde Zwettl: Bebauungsplan, 105. Änderung Entwurf, Oktober 2020.

Durch die einseitig offene Bauweise kann die bestehende Bebauungsstruktur Richtung Norden fortgesetzt werden. Ein neues Gebäude am Grundstück Nr. 1056/1, KG Rudmanns, ist damit an die südliche Grundgrenze und das dort befindliche Gebäude anzubauen. In Richtung nördlicher Grundgrenze und der dort bestehenden Freifläche ist ein Bauwisch von Bebauung freizuhalten.

Beim ggst. Bereich handelt es sich um einen ehemaligen Angerbereich, welcher teils als Bauland gewidmet und daher bereits zu einem Teil bebaut ist bzw. auch im Grünland bereits umgenutzt (Hausgarten/Obstgarten) wurde. Eine das Ortsbild prägende Angerfläche ist im ggst. Bereich schon derzeit nicht mehr gegeben. Durch die Arrondierung des auf den Grundstücken bereits festgelegten Baulandes im Zuge der 314. Änderung des Flächenwidmungsplanes wird die Möglichkeit geschaffen, die Flächen zu bebauen. Die geplanten Festlegungen des Bebauungsplanes ermöglichen eine Fortsetzung der bestehenden Bauungsstruktur. Im gesamten umgebenden Bereich ist die Bauklasse I,II festgelegt bzw. gegeben. Durch die ggst. Bauungsbestimmungen ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf das Ortsbild in der Ortsmitte von Rudmanns.

3.1.2 Änderungsanlass

Der Bebauungsplan ist gemäß § 34 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 der Änderung des Flächenwidmungsplanes anzupassen, da seine Festlegungen von der Änderung berührt werden. Zur Herstellung der Plankonformität sind entsprechend der geänderten Flächenwidmung die Kenntlichmachung der Widmung sowie die Erstreckung der Bauungsbestimmungen erforderlich.

3.1.3 Ziel

Ziel der gegenständlichen Bebauungsplanänderung ist die Herstellung der Plankonformität zwischen Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan. Durch die Festlegungen im Bebauungsplan unter Berücksichtigung der bestehenden Bauungsbestimmungen soll eine Fortsetzung der Strukturen in der Ortsmitte von Rudmanns gewährleistet werden.

3.1.4 Maßnahme

Auf den Grundstücken Nr. 1056/1 und 1056/2, KG Rudmanns, werden die einseitig offene Bauungsweise sowie die Bauklasse I,II festgelegt. Die Baufluchtlinie am Grundstück Nr. 1056/2 wird gestrichen. Weiters wird die geänderte Flächenwidmung zur Herstellung der Plankonformität im Bebauungsplan kenntlich gemacht und die Straßenfluchtlinie entsprechend angepasst.

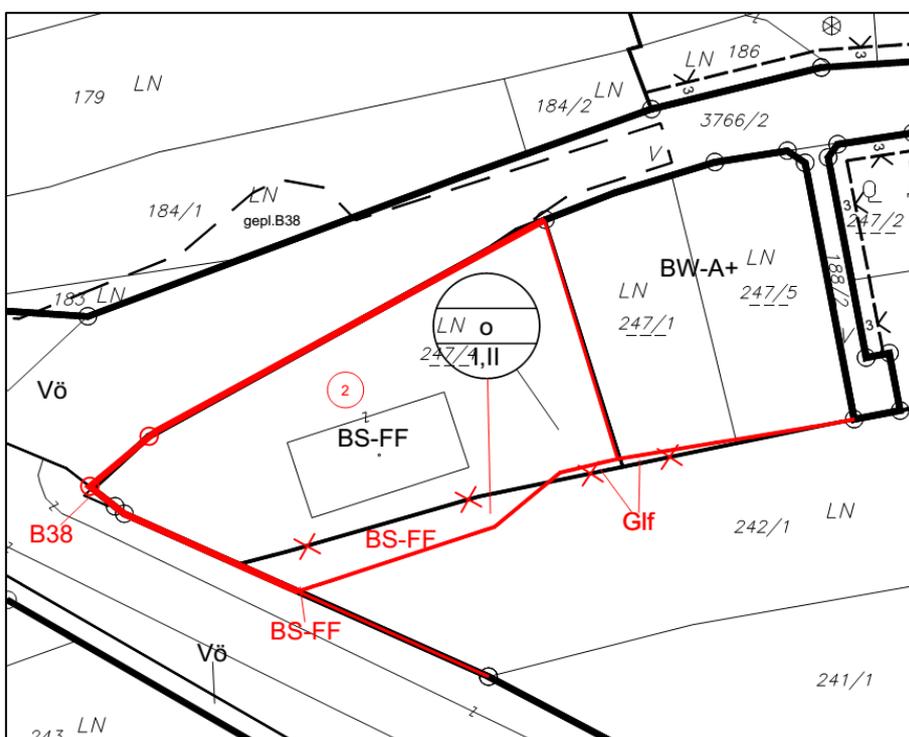
3.2 Feuerwehr Rudmanns: Erstreckung der Bebauungsbestimmungen (korrespondierend zur 314. Änderung ÖROP - Änderungspunkt 2 FWP)

3.2.1 Grundlagenforschung

Im Zuge der korrespondierenden 314. Änderung des Flächenwidmungsplans wird unter Änderungspunkt 2 im Bereich der Feuerwehr eine Erweiterung des Bauland Sondergebietes sowie eine Anpassung an die geänderten Grundgrenzen gemäß DKM vorgenommen.

Im Zuge der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplans ist daher die Kenntlichmachung der geänderten Flächenwidmung und Anpassung der Bestimmungen des Bebauungsplans an diese erforderlich. Es soll daher die Straßenfluchtlinie an die geänderten Widmungsgrenzen angepasst werden. Gleichzeitig ist die Erstreckung der Bebauungsbestimmungen (offene Bauungsweise und Bauklasse I,II) auf das geringfügig erweiterte Bauland erforderlich.

Abbildung 7: Ausschnitt 105. Änderung Bebauungsplan, Änderungspunkt 2



Quelle: Stadtgemeinde Zwettl: Bebauungsplan, 105. Änderung Entwurf, Oktober 2020.

3.2.2 Änderungsanlass

Der Bebauungsplan ist gemäß § 34 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 der Änderung des Flächenwidmungsplanes anzupassen, da seine Festlegungen von der Änderung berührt werden. Zur Herstellung der Plankonformität ist entsprechend der geänderten Flächenwidmung die Kenntlichmachung der Widmung erforderlich. Durch die geänderte Widmung ist eine Anpassung der Straßenfluchtlinie erforderlich. Die Erweiterung des Baulandes macht eine Erstreckung der Bebauungsbestimmungen notwendig.

3.2.3 Ziel

Ziel der gegenständlichen Bebauungsplanänderung ist die Herstellung der Plankonformität zwischen Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan sowie die Erstreckung der Bebauungsbestimmungen im Sinne der geänderten Flächenwidmung.

3.2.4 Maßnahme

Auf dem Grundstück Nr. 247/4, KG Rudmanns, werden die Bebauungsbestimmungen (Bebauungsweise offen und Bauklasse I,II) auf den neuen Baulandbereich erstreckt. Die geänderte Flächenwidmung wird auf Basis der aktuellen Grundgrenzen kenntlich gemacht.

4 Änderungsanlass gemäß NÖ Raumordnungsgesetz

Der Bebauungsplan der Stadtgemeinde Zwettl, KG Rudmanns, wird gemäß den folgenden Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, abgeändert (Änderungsanlass):

§ 34 (1) NÖ ROG 2014

Der Bebauungsplan ist dem geänderten örtlichen Raumordnungsprogramm anzupassen, wenn seine Festlegungen von der Änderung berührt werden.

Der Bebauungsplan darf abgeändert oder durch einen neuen ersetzt werden

- **wegen wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung** oder
- *zur Abwehr schwerwiegender wirtschaftlicher Nachteile für die in der Gemeinde verkörperte Gemeinschaft* oder
- *wenn sich eine Festlegung als gesetzwidrig herausstellt* oder
- *wenn die gesetzlichen Bestimmungen über den Regelungsinhalt geändert wurden.*

5 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan der Stadtgemeinde Zwettl, KG Rudmanns, wird somit an das **geänderte örtliche Raumordnungsprogramm angepasst** und wegen **wesentlicher Änderungen der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklungen** geändert.

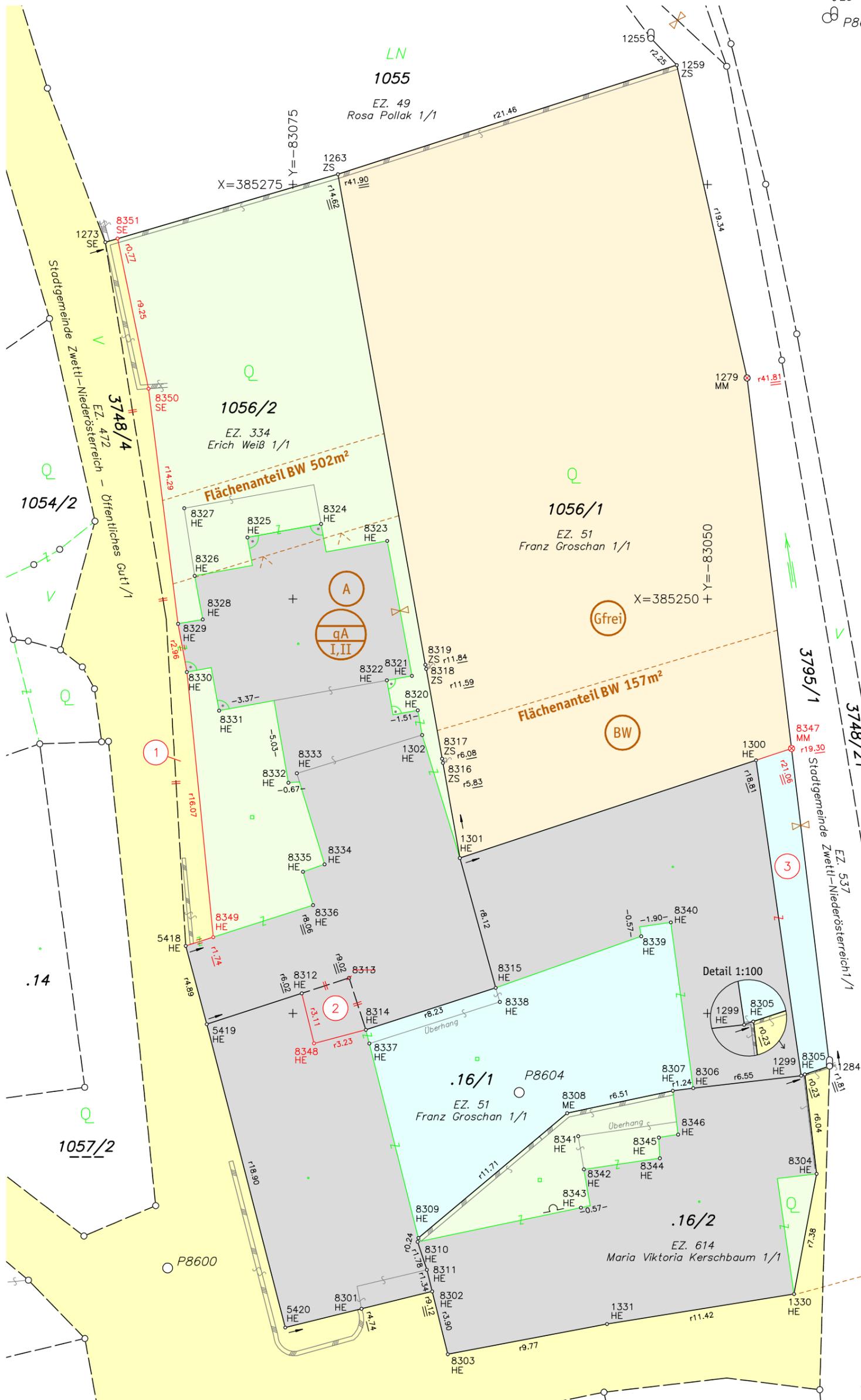
Wien, 09. Oktober 2020, Palfy-Ströcker/ps
GZ G20116/B105

Büro Dr. Paula ZT-GmbH

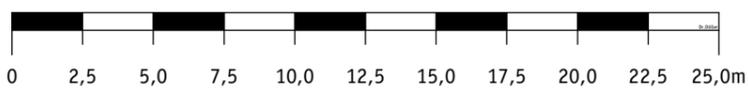
Anlagen

- Dr. Döller Vermessung ZT GmbH: Zeichnerische Darstellung - Groschan/Weiß, GZ 12564/19, 10.12.2019.

Zeichnerische Darstellung im Maßstab 1:250



1 : 250

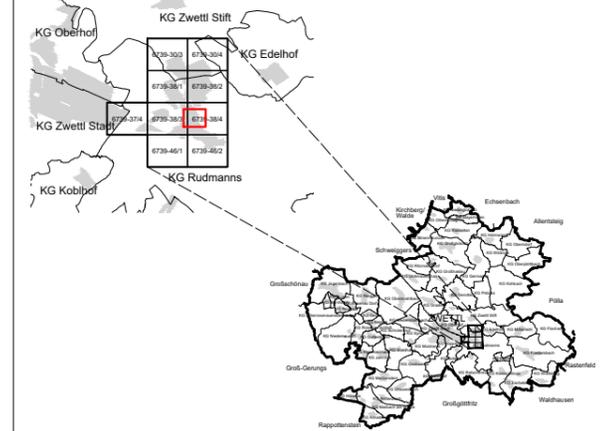


STADTGEMEINDE ZWETTL-NÖ

BEBAUUNGSPLAN

105. ÄNDERUNG - ENTWURF

PLANBLATTÜBERSICHT:



MASSSTAB: 1 : 1.000

PLANBLATT: Ausschnitt

STAND: 09. Oktober 2020

GZ: G20116 / B105

BÜRO DR. PAULA
Raumplanung, Raumordnung und
Landschaftsplanung ZT-GmbH
A - 1030 Wien, Engelsberg, 414.0G T 01-718 48 68 F 020
dr.paula@gpl.at www.gruppeplanung.at www.paula.at



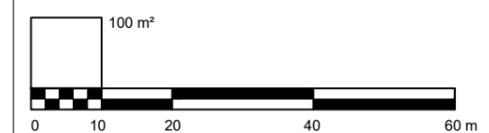
ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS	ERLASSEN DURCH VERORDNUNG DES GEMEINDERATES
KUNDGEMACHT VON - BIS	VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG

BEARBEITUNG:
DI Esther Böhm
TECHNISCHE BEARBEITUNG:
Ing. Franz Michael Spreitzer

PLANGRUNDLAGE:
Erstellt auf:
Digitale Katastralmappe (DKM) 2007
© BEV, Land NÖ
Dargestellt mit:
Digitale Katastralmappe (DKM) 2012
© BEV, Land NÖ

Darstellung mit DKM 10.2019

Legende siehe Planblatt 0



Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):

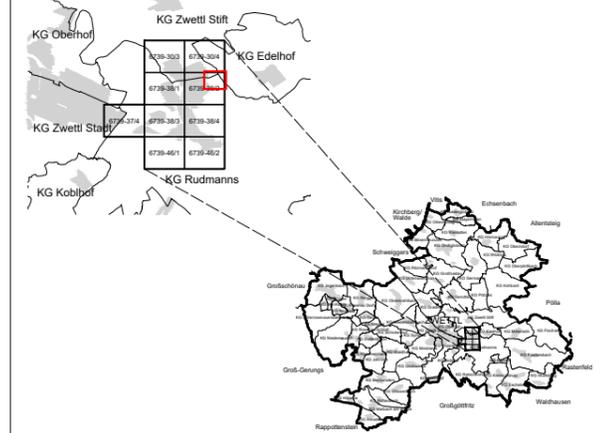
ABF ... Abfallbehandlung	BG ... Begleitgrün	EA ... Emissionsabschirmung	GG ... Gastgewerbe	HAS ... Handelschule	KAP ... Kapelle	LIZ ... Landwirtschaftliches Innovationszentrum	NBA ... Naturbadeanlage	RK ... Rotes Kreuz	ST ... Stift	VLS ... Verladestation
AH ... Altersheim	BH ... Bezirkshauptmannschaft	EAB ... Emissionsarmer Betrieb	GMA ... Gemeinschaftsareal	HB ... Hinterebereich	KG ... Katastralgemeinde	LSW ... Lärmschutzwand	OA ... Ökologische Ausgleichfläche	RTH ... Reiterhof, Reithalle	STA ... Stadtamt	VS ... Volksschule
ALL ... Allee	BHH ... Behindertenheim	FA ... Finanzamt	GHA ... Gemeindehaus	HE ... Handeleinrichtung	KH ... Krankenhaus	LWF ... Landwirtschaftliche Fachschule	OE ... Öffentliche Einrichtung	SC ... Schule	TBR ... Trabrennbahn	WA ... Wärlarm
AS ... Abschirmgrün	BIB ... Bibliothek	FE ... Freizeteinrichtung	GR ... Graben	HO ... Hotel	KI ... Kirche	MA ... Mischanlage	PE ... Pension	SG ... Siedlungsgliederung	TG ... Treppengrün	WG ... Waage, Waaghaus
AST ... Abfallsammelstelle	BP ... Bewegungspark	FM ... Feuermauer	GSH ... Gemeinschaftshaus	HP ... Hundabrichtplatz	KIG ... Kindergarten	MH ... Mischanlage	PF ... Pflanz-, Pflanzhof	SL ... Sichtschutz	UG ... Uferbegleitgrün	
AUH ... Aufbahnhalle	BPP ... Busparkplatz	FR ... Feuerwehr	GUS ... Gesundheits- und Sozialeinrichtung	HS ... Hauptschule	KPA ... Kompostieranlage	MH ... Milchhaus	PP ... Post	SL ... Schloss	VA ... Vermessungsamt	
BGP ... Badegplatz	BSD ... Bauschutzsperre	FR ... Fuß- und Radweg	GYM ... Gymnasium	IS ... Immissionschutz	KUS ... Kultur- und Sozialeinrichtung	MJ ... Museum	PP ... Parkplatz	SFZ ... Scheifplatz	VB ... Verbindungsgang	
BE ... Bildungseinrichtung	DK ... Diakothek	FV ... Fremdenverkehrseinrichtung	HAK ... Handelsakademie	JZ ... Jugendzentrum		MZH ... Mehrzweckhalle	PP ... Parkplatz	SR ... Siedlungsrand	VG ... Vorgarten	

STADTGEMEINDE ZWETTL-NÖ

BEBAUUNGSPLAN

105. ÄNDERUNG - ENTWURF

PLANBLATTÜBERSICHT:



MASSSTAB: 1 : 1.000

PLANBLATT: Ausschnitt

STAND: 09. Oktober 2020

GZ: G20116 / B105

BÜRO DR. PAULA
Raumplanung, Raumordnung und
Landschaftsplanung ZT-GmbH
A - 1030 Wien, Engelsbergg. 414.0G T 01-718 48 68 F 20
dr.paula@gpl.at www.gruppeplanung.at www.paula.at



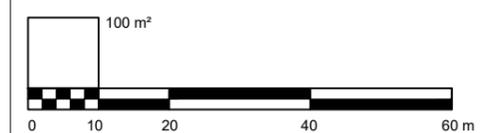
ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS	ERLASSEN DURCH VERORDNUNG DES GEMEINDERATES
KUNDGEMACHT VON - BIS	VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG

BEARBEITUNG:
DI Esther Böhm
TECHNISCHE BEARBEITUNG:
Ing. Franz Michael Spreitzer

PLANGRUNDLAGE:
Erstellt auf:
Digitale Katastralmappe (DKM) 2007
© BEV, Land NÖ
Dargestellt mit:
Digitale Katastralmappe (DKM) 2012
© BEV, Land NÖ

Darstellung mit DKM 10.2019

Legende siehe Planblatt 0



Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):

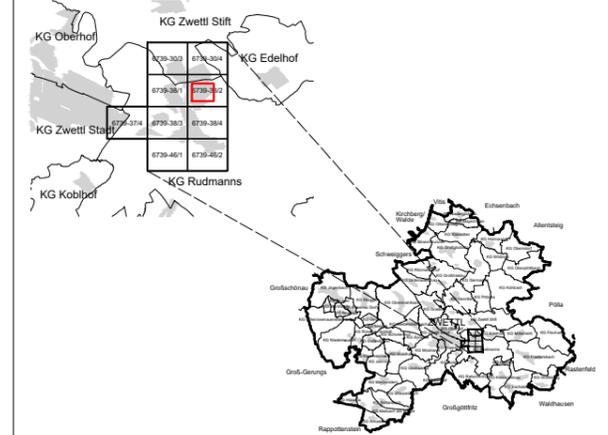
ABF ... Abfallbehandlung	BG ... Begleitgrün	EA ... Emissionsabschirmung	GG ... Gastgewerbe	HAS ... Handelschule	KAP ... Kapelle	LIZ ... Landwirtschaftliches Innovationszentrum	NBA ... Naturbadeanlage	RK ... Rotes Kreuz	ST ... Stift	VLS ... Verladestation
AH ... Altersheim	BH ... Bezirkshauptmannschaft	EAB ... Emissionsamer Betrieb	GMA ... Gemeinschaftsareal	HB ... Hintaubereich	KG ... Katastralgemeinde	LSW ... Lärmschutzwand	OA ... Ökologische Ausgleichsfläche	RTH ... Reiterhof, Reithalle	STA ... Stadtamt	VS ... Volksschule
ALL ... Allee	BHH ... Behindertenheim	FA ... Finanzamt	GMH ... Gemeindefauna	HE ... Handelseinrichtung	KH ... Krankenhaus	LWF ... Landwirtschaftliche Fachschule	OE ... Öffentliche Einrichtung	SC ... Schule	TBR ... Trabrennbahn	WA ... Wärlam
AS ... Abschirmgrün	BB ... Bibliothek	FE ... Freizeitanlage	GR ... Graben	HO ... Hotel	KI ... Kirche	MA ... Mischanlage	PE ... Pension	SG ... Siedlungsgliederung	TG ... Treppengrün	WG ... Waage, Waaghaus
AST ... Abfallsammelstelle	BP ... Bewegungspark	FM ... Feuermauer	GSH ... Gemeinschaftshaus	HP ... Hundabrechezplatz	KIG ... Kindergarten	MH ... Mischanlage	PF ... Pflanz-, Pflanzhof	SIS ... Sichtschutz	UG ... Uferbegleitgrün	
AUH ... Aufbahnhalle	BPP ... Busparkplatz	FF ... Feuerwehr	GUS ... Gesundheits- und Sozialeinrichtung	HS ... Hauptschule	KPA ... Kompostanlage	MJH ... Milchhaus	PO ... Post	SL ... Schloss	VA ... Vermessungsamt	
BGP ... Badplatz	BSD ... Basisschutzzone	FR ... Fuß- und Radweg	GYM ... Gymnasium	IS ... Immissionschutz	MU ... Museum	MZ ... Mehrzweckhalle	PP ... Parkplatz	SPZ ... Schießplatz	VB ... Verbindungsgang	
BE ... Bildungseinrichtung	DK ... Diakothek	FV ... Fremdenverkehrseinrichtung	HAK ... Handelsakademie	JZ ... Jugendzentrum			PP ... Platz	SR ... Siedlungsrand	VG ... Vorgarten	

STADTGEMEINDE ZWETTL-NÖ

BEBAUUNGSPLAN

105. ÄNDERUNG - ENTWURF

PLANBLATTÜBERSICHT:



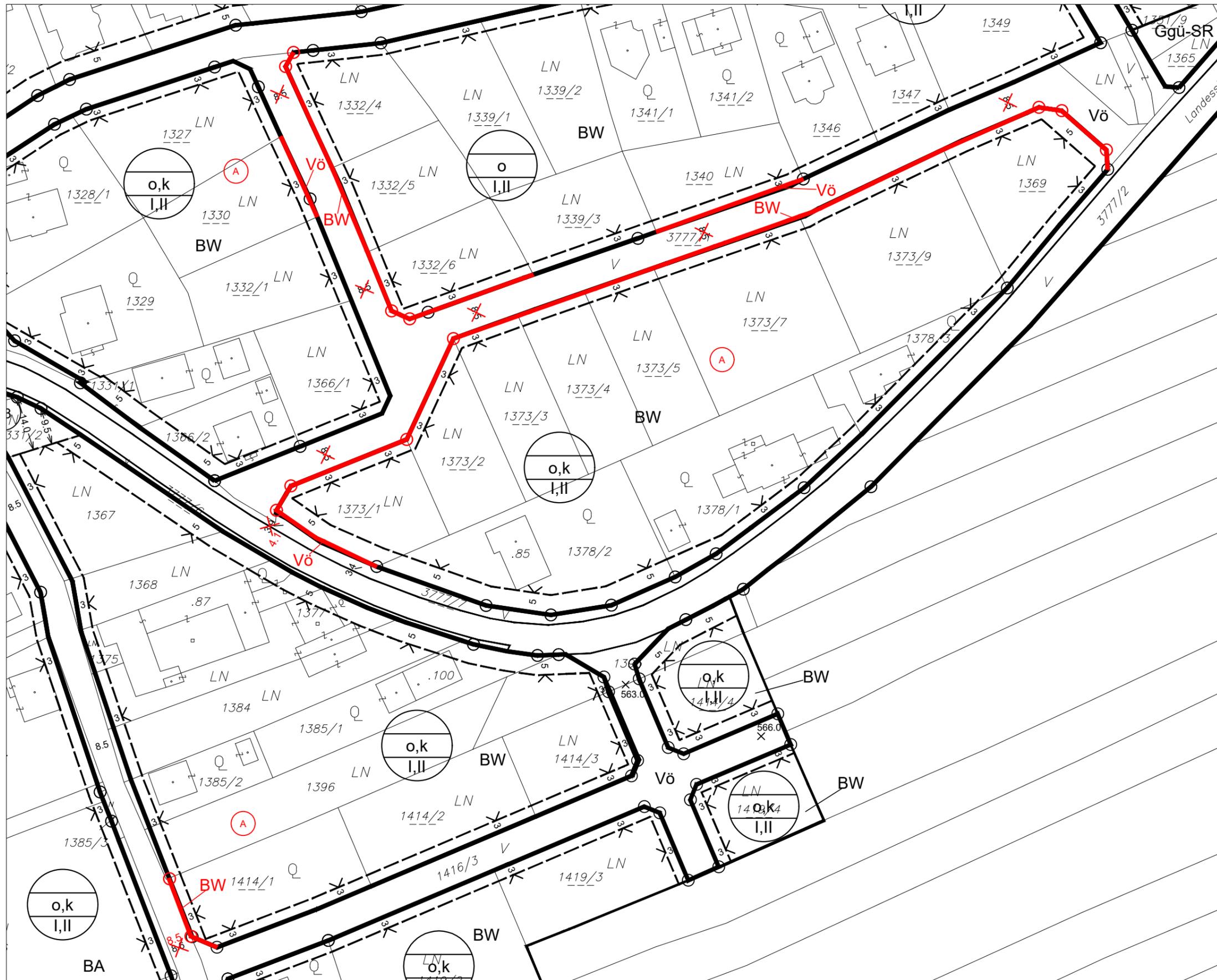
MASSSTAB: 1 : 1.000

PLANBLATT: Ausschnitt

STAND: 09. Oktober 2020

GZ: G20116 / B105

BÜRO DR. PAULA
Raumplanung, Raumordnung und
Landschaftsplanung ZT-GmbH
A - 1030 Wien, Engelsbergg. 414.0G T 01-718 48 68 F 20
dr.paula@gpl.at www.gruppeplanung.at www.paula.at



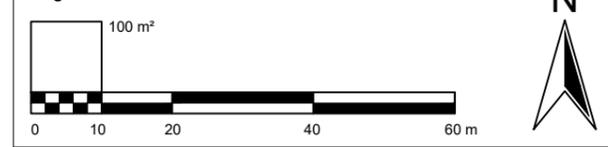
ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS	ERLASSEN DURCH VERORDNUNG DES GEMEINDERATES
KUNDGEMACHT VON - BIS	VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG

BEARBEITUNG:
DI Esther Böhm
TECHNISCHE BEARBEITUNG:
Ing. Franz Michael Spreitzer

PLANGRUNDLAGE:
Erstellt auf:
Digitale Katastralmappe (DKM) 2007
© BEV, Land NÖ
Dargestellt mit:
Digitale Katastralmappe (DKM) 2012
© BEV, Land NÖ

Darstellung mit DKM 10.2019

Legende siehe Planblatt 0



Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):

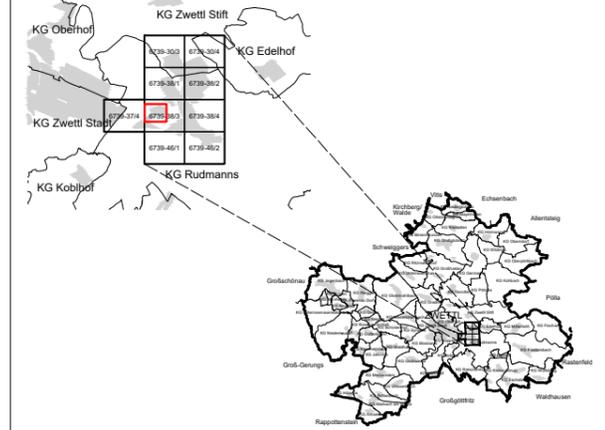
ABF ... Abfallbehandlung	BG ... Begleitgrün	EA ... Emissionsabschirmung	GG ... Gastgewerbe	HAS ... Handelschule	KAP ... Kapelle	LIZ ... Landwirtschaftliches Innovationszentrum	NBA ... Naturbadeanlage	RK ... Rotes Kreuz	ST ... Stift	VLS ... Verladestation
AH ... Altersheim	BH ... Bezirkshauptmannschaft	EAB ... Emissionsarmer Betrieb	GMA ... Gemeinschaftsareal	HB ... Hinterebereich	KG ... Katastralgemeinde	LSW ... Lärmschutzwand	OA ... Ökologische Ausgleichsfläche	RTH ... Reiterhof, Reithalle	STA ... Stadtamt	VS ... Volksschule
ALL ... Allee	BHH ... Behindertenheim	FA ... Finanzamt	GMH ... Gemeindefauna	HE ... Handeleinrichtung	KH ... Krankenhaus	LWF ... Landschaftliche Fachschule	OE ... Öffentliche Einrichtung	SC ... Schule	TBR ... Trabrennbahn	WA ... Wärlarm
AS ... Abschrängring	BB ... Bibliothek	FE ... Freizeitanlage	GR ... Graben	HQ ... Hotel	KI ... Kirche	MA ... Mischanlage	PE ... Pension	SG ... Siedlungsgliederung	TG ... Treppengrün	WG ... Waage, Waaghaus
AST ... Abfallsammelstelle	BP ... Bewegungspark	FM ... Feuermauer	GSH ... Gemeinschaftshaus	HP ... Hundebereichplatz	KIG ... Kindergarten	MH ... Mischanlage	PF ... Pflanz-, Pflanzhof	SIS ... Sichtschutz	UG ... Uferbegleitgrün	
AUH ... Aufbahrungshalle	BPP ... Busparkplatz	FR ... Feuerwehr	GUS ... Gesundheits- und Sozialeinrichtung	HS ... Hauptschule	KPA ... Kompostanlage	MH ... Milchhaus	PO ... Post	SL ... Schloss	VA ... Vermessungsamt	
BGP ... Badepark	BSD ... Basisschutzzone	FR ... Fuß- und Radweg	GYM ... Gymnasium	IS ... Immissionschutz	MJ ... Museum	PP ... Parkplatz	SPZ ... Spielplatz	VB ... Verbindungsang	VG ... Vorgarten	
BE ... Bildungseinrichtung	DK ... Diakothek	FV ... Fremdenverkehrsrichtung	HAK ... Handelsakademie	JZ ... Jugendzentrum	KUS ... Kultur- und Sozialeinrichtung	MZH ... Mehrzweckhalle	SR ... Siedlungsrand			

STADTGEMEINDE ZWETTL-NÖ

BEBAUUNGSPLAN

105. ÄNDERUNG - ENTWURF

PLANBLATTÜBERSICHT:



MASSSTAB: 1 : 1.000

PLANBLATT: Ausschnitt

STAND: 09. Oktober 2020

GZ: G20116 / B105

BÜRO DR. PAULA
Raumplanung, Raumordnung und
Landschaftsplanung ZT-GmbH
A-1030 Wien, Engelsbergg. 414.0G T 01-718 48 68 F 020
dr.paula@gpl.at www.gruppeplanung.at www.paula.at



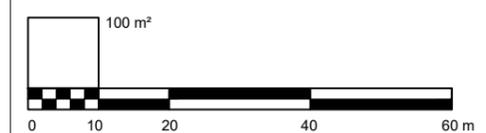
ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS	ERLASSEN DURCH VERORDNUNG DES GEMEINDERATES
KUNDGEMACHT VON - BIS	VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG

BEARBEITUNG:
DI Esther Böhm
TECHNISCHE BEARBEITUNG:
Ing. Franz Michael Spreitzer

PLANGRUNDLAGE:
Erstellt auf:
Digitale Katastralmappe (DKM) 2007
© BEV, Land NÖ
Dargestellt mit:
Digitale Katastralmappe (DKM) 2012
© BEV, Land NÖ

Darstellung mit DKM 10.2019

Legende siehe Planblatt 0



Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):

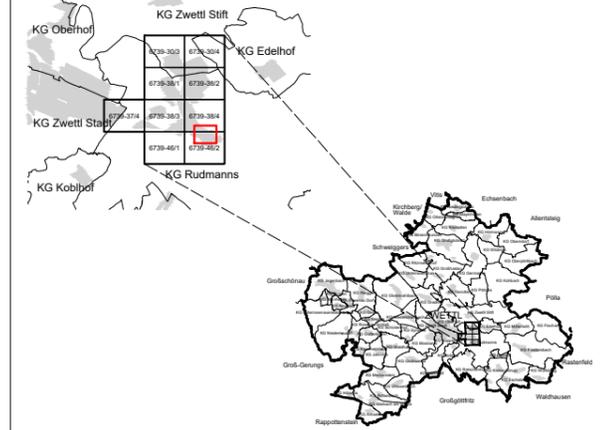
ABF ... Abfallbehandlung	BG ... Begleitgrün	EA ... Emissionsabschirmung	GG ... Gastgewerbe	HAS ... Handesschule	KAP ... Kapelle	LIZ ... Landschaftliches Innovationszentrum	NBA ... Naturbadeanlage	RK ... Rotes Kreuz	ST ... Stift	VLS ... Verladestation
AH ... Altersheim	BH ... Bezirkshauptmannschaft	EAB ... Emissionsarmer Betrieb	GMA ... Gemeinschaftsareal	HB ... Hinterebereich	KG ... Katastralgemeinde	LSW ... Lärmschutzwand	OA ... Ökologische Ausgleichsfläche	RTH ... Reiterhof, Reithalle	STA ... Stadtamt	VS ... Volksschule
ALL ... Allee	BHH ... Behindertenheim	FA ... Finanzamt	GMH ... Gemeindefauna	HE ... Handesschule	KH ... Krankenhaus	LWF ... Landwirtschaftliche Fachschule	OE ... Öffentliche Einrichtung	SC ... Schule	TBR ... Trabrennbahn	WA ... Wärlam
AS ... Abschirmgrün	BB ... Bibliothek	FE ... Freizeitanlage	GR ... Graben	HG ... Hotel	KI ... Kirche	MA ... Mischanlage	PE ... Pension	SG ... Siedlungsgliederung	TG ... Treppengrün	WG ... Waage, Waaghaus
AST ... Abfallsammelstelle	BP ... Bewegungspark	FM ... Feuermauer	GSH ... Gemeinschaftshaus	HP ... Hundebereichsplatz	KIG ... Kindergarten	MIH ... Mischanlage	PF ... Pflanz-, Pflanzhof	SIS ... Sichtschutz	UG ... Uferbegleitgrün	
AUH ... Aufbahnhalle	BPP ... Busparkplatz	FF ... Feuerwehr	GUS ... Gesundheits- und Sozialeinrichtung	HS ... Hauptschule	KPA ... Kompostanlage	MJ ... Museum	PO ... Post	SL ... Schloss	VA ... Vermessungsamt	
BGP ... Basenplatz	BSO ... Basenschutzzone	FR ... Fuß- und Radweg	GYM ... Gymnasium	IS ... Immissionschutz	KUS ... Kultur- und Sozialeinrichtung	MZ ... Museum	PP ... Parkplatz	SPZ ... Scheinplatz	VB ... Verbindungsgang	
BE ... Bildungseinrichtung	DK ... Diakothek	FV ... Fremdenverkehrseinrichtung	HAK ... Handelsakademie	JZ ... Jugendzentrum		MZH ... Mehrzweckhalle	PP ... Parkplatz	SR ... Siedlungsrand	VG ... Vorgarten	

STADTGEMEINDE ZWETTL-NÖ

BEBAUUNGSPLAN

105. ÄNDERUNG - ENTWURF

PLANBLATTÜBERSICHT:



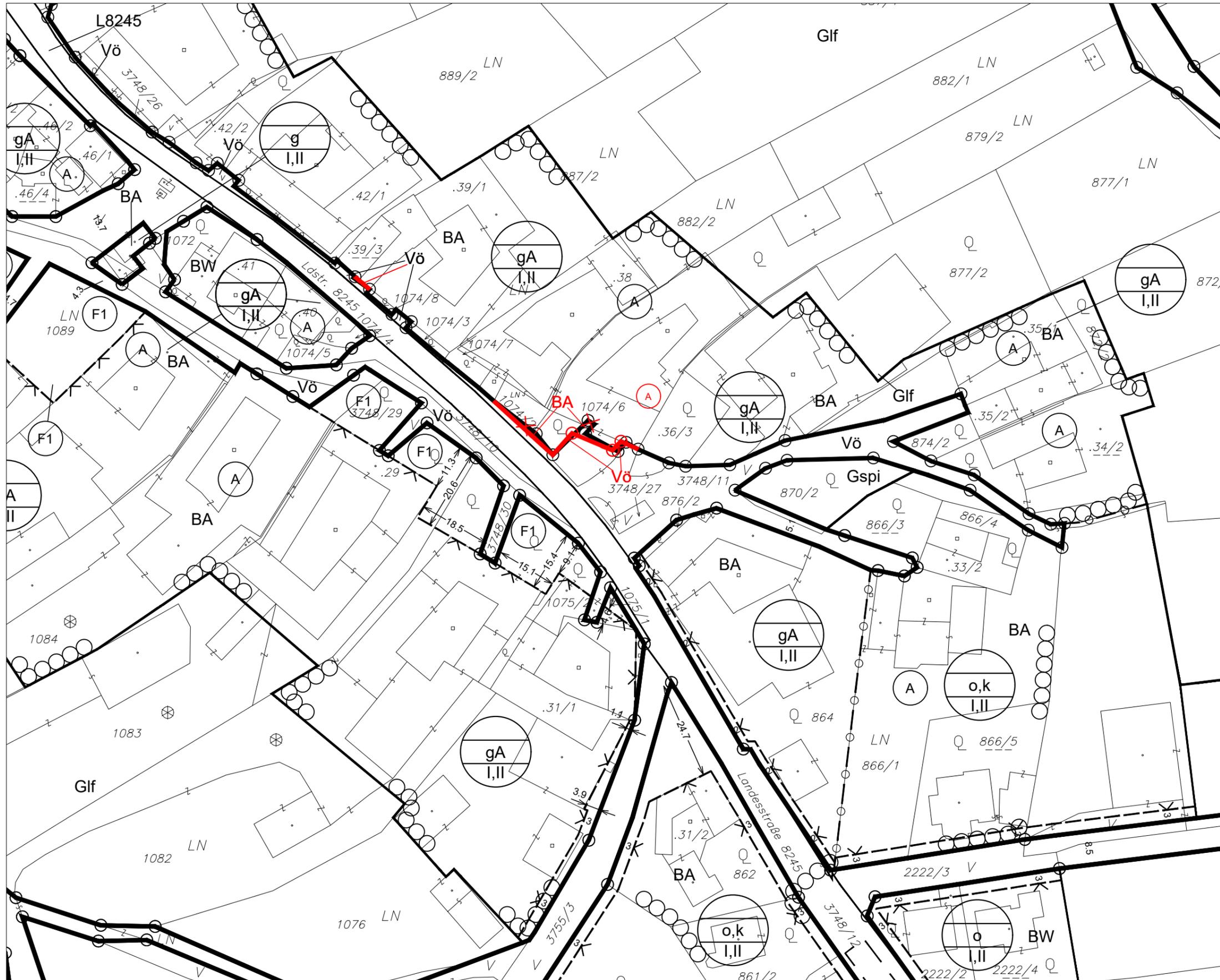
MASSSTAB: 1 : 1.000

PLANBLATT: Ausschnitt

STAND: 09. Oktober 2020

GZ: G20116 / B105

BÜRO DR. PAULA
Raumplanung, Raumordnung und
Landschaftsplanung ZT-GmbH
A-1030 Wien, Engelsberg, 414.0G T 01-718 48 68 F 20
dr.paula@gpl.at www.gruppeplanung.at www.paula.at



ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS

ERLASSEN DURCH
VERORDNUNG DES GEMEINDERATES

KUNDGEMACHT VON - BIS

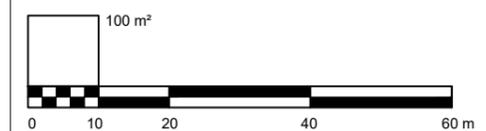
VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH
DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG

BEARBEITUNG:
DI Esther Böhm
TECHNISCHE BEARBEITUNG:
Ing. Franz Michael Spreitzer

PLANGRUNDLAGE:
Erstellt auf:
Digitale Katastralmappe (DKM) 2007
© BEV, Land NÖ
Dargestellt mit:
Digitale Katastralmappe (DKM) 2012
© BEV, Land NÖ

Darstellung mit DKM 10.2019

Legende siehe Planblatt 0



Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):

- | | | | | | | | | | | |
|----------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|--|--------------------------|---------------------------------------|--|------------------------------------|------------------------------|------------------------|------------------------|
| ABF ... Abfallbehandlung | BG ... Begleitgrün | EA ... Emissionsabschirmung | GG ... Gastgewerbe | HAS ... Handhohlschule | KAP ... Kapelle | LIZ ... Landwirtschaftliches
Innovationszentrum | NBA ... Naturbadeanlage | RK ... Rotes Kreuz | ST ... Stift | VLS ... Verladestation |
| AH ... Altersheim | BH ... Bezirkshauptmannschaft | EAB ... Emissionsarmer Betrieb | GMA ... Gemeinschaftsareal | HB ... Hinterebereich | KG ... Katastralgemeinde | LSW ... Lärmschutzwand | OA ... Ökologische Ausgleichfläche | RTH ... Reiterhof, Reithalle | STA ... Stadtamt | VS ... Volksschule |
| ALL ... Allee | BHH ... Behindertenheim | FA ... Finanzamt | GMA ... Gemeindefachbereich | HE ... Handeinschneidung | KH ... Krankenhaus | LWF ... Landwirtschaftliche Fachschule | OE ... Öffentliche Einrichtung | SC ... Schule | TBR ... Trabrennbahn | WA ... Wärlarm |
| AS ... Abschirmgrün | BIB ... Bibliothek | FE ... Freizeitanlage | GR ... Graben | HQ ... Hotel | KI ... Kirche | MA ... Mischanlage | PE ... Pension | SG ... Siedlungsgliederung | TG ... Treppengrün | WG ... Waage, Waaghaus |
| AST ... Abfallsammelstelle | BP ... Bewegungspark | FM ... Feuermauer | GSH ... Gemeinschaftshaus | HP ... Hundabrichtplatz | KIG ... Kindergarten | MH ... Mischanlage | PF ... Pflanz-, Pflanzhof | SIS ... Sichtschutz | UG ... Uferbegleitgrün | |
| AUH ... Aufbahrungshalle | BPP ... Busparkplatz | FF ... Feuerwehr | GUS ... Gesundheits- und Sozialeinrichtung | HS ... Hauptschule | KPA ... Kompostanlage | MH ... Milchhaus | PP ... Post | SL ... Schloss | VA ... Vermessungsamt | |
| BGP ... Badeparkplatz | BSD ... Bauschutzsperre | FR ... Fuß- und Radweg | GYM ... Gymnasium | IS ... Immissionschutz | MJ ... Museum | MI ... Milchhaus | PP ... Parkplatz | SFZ ... Schießplatz | VB ... Verbindungsgang | |
| BE ... Bildungseinrichtung | DK ... Diakothek | FV ... Fremdenverkehrseinrichtung | HAK ... Handelsakademie | JZ ... Jugendzentrum | KUS ... Kultur- und Sozialeinrichtung | MZH ... Mehrzweckhalle | PP ... Parkplatz | SR ... Siedlungsrand | VG ... Vorgarten | |