

Protokoll

zur Sitzung des Gemeinderates welche am 25. Oktober 2023 im Gemeindeamt in Asparn an der Zaya stattgefunden hat und mit Einladungskurrende am 19.10.2023 einberufen wurde.

Beginn: 20:00 Uhr
Ende: 20:55 Uhr

Anwesend sind:

Bgm. Manfred Meixner, Vorsitzender	GR Stefan Göstel
Vizebgmin Gudrun Zawrel-Eberlein	GRin Bettina Haas
GGR Ing. Werner Baltram	GRin Michaela Inhauser
GGR Robert Cerni	GRin Helga KARL
GGR Markus Fally	GRin Anita Lippeck (ab 20:30 Uhr)
GGR Dipl. Ing. Johannes Hösch	GR Gerhard Meißl
GGRin Sonja Klampfl	GR Martin Moser
GRin Elke Böhm	GR Kevin Scheer
GR Lukas Brunnhuber	

Entschuldigt sind:

GR Leopold Gail	OV Leopold Schuster
GRin Susanne Seidl	OV Leo Kacher
OV Gerald Heger	OV Leopold Klampfl

Außerdem sind anwesend:

AL Christine Maurer, Schriftführerin

Tagesordnung:

1. Genehmigung des letzten Sitzungsprotokolls
2. Bericht des Bürgermeisters
3. Gemeindehilfe 2023
4. Flächenumwidmung
5. Vergabe der Gemeindewohnung 2, Nr. 4/4
6. Subventionsansuchen vom ASV Asparn für den Kabinenumbau – Restzahlung
7. Verkauf eines Baugrundstückes in der Siedlung Olgersdorf
8. Rückkauf eines Baugrundstückes in der Siedlung in Schletz
9. Löschungserklärung - Vorkaufsrecht für ein Grundstück in der Siedlung in Altmanns
10. Grundabtretungen entlang der L10 und L 35 in Asparn an der Zaya
11. Aufnahme eines Dienstnehmers für das Bürgerservice

Hinweis: Der Tagesordnungspunkt 11 wird in einer nicht öffentlichen Sitzung behandelt.
Eröffnung und Begrüßung.

Dringlichkeitsantrag gemäß § 46 Abs.3 der NÖ Gemeindeordnung 1973
Bürgermeister Manfred Meixner stellt schriftlich den Antrag in die Tagesordnung der Gemeinderatssitzung folgenden Punkt aufzunehmen:

Löschungserklärung - Vorkaufsrecht für ein Grundstück in der Metternichsiedlung

Danach führt Bgm. Meixner die Abstimmung auf Zuerkennung der Dringlichkeit durch. – Einstimmig, Handzeichen. Diesem Tagesordnungspunkt wird daher die Dringlichkeit zuerkannt.

Bgm. Meixner teilt die Reihung dieses Tagesordnungspunktes wie folgt mit:

TOP 12: Löschungserklärung - Vorkaufsrecht für ein Grundstück in der Metternichsiedlung

Feststellung der Öffentlichkeit und Beschlussfähigkeit.

Die Tagesordnung wird verlesen und genehmigt.

TOP 1: Genehmigung des letzten Sitzungsprotokolls

Das Protokoll der öffentlichen und nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 20. September 2023 wird in der vorgelegten Fassung genehmigt.
Einstimmig. Handzeichen.

TOP 2: Bericht des Bürgermeisters

Für die Bürgerbeteiligung am Sonnenkraftwerk von Asparn an der Zaya gibt es am 9.11.2023 eine Infoveranstaltung. Die Einladung per Rundschreiben wird in den nächsten Tagen an alle Haushalte der Großgemeinde versandt.

Im GV wurde der Ankauf einer neuen Sandkiste für den Spielplatz in Olgersdorf beschlossen.

Im GV wurde beschlossen, den Brunnen I im Brunnenfeld Olgersdorf neu zu Verrohren. Diese Maßnahme ist notwendig, da aufgrund von starken Trübungen der Brunnen gereinigt werden muss. Eine Reinigung des Brunnens mittels Impulswellen ist nicht mehr möglich, da die Gefahr besteht, dass aufgrund des porösen Eternitmantels dieses Rohr zerbricht. Daher soll ein Rohr-in-Rohr Sanierung durchgeführt werden.

Drei Platzgestaltungen am Friedhof wurden fertiggestellt. Auch die Bäume und Pflanzen wurden bereits gesetzt. Die Bänke werden nächstes Jahr im Frühjahr aufgestellt.

Die Finissage im MAMUZ findet am Freitag, dem 17.11.2023 statt. Eine Einladung wird in den nächsten Tagen an alle Gemeinderäte erfolgen.

TOP 3: Gemeindehilfe 2023

Sachverhalt:

Der Bürgermeister berichtet, dass bis dato 15 Personen um Gewährung einer Gemeindehilfe angesucht haben. Die Ansuchen wurden überprüft und entsprechen den Richtlinien des Gemeinderates.

Die gesamte Gemeindehilfe 2023 umfasst einen Betrag von € 2.211,86 (Vergleich mit dem Vorjahr € 2.547,82).

Antrag des Gemeindevorstandes: Genehmigung der Gemeindehilfe 2023 in Höhe von € 2.211,86. Gleichzeitig wird der Beschluss gefasst, dass die Antragsteller in der Gemeinde den Hauptwohnsitz innehaben müssen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig. Handzeichen.

TOP 4: Flächenumwidmung

Sachverhalt:

Der Entwurf für die Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes, erstellt durch Raumplaner DI Michael Fleischmann, mit öffentlicher Auflage in der Zeit vom 04.09.2023 bis 18.10.2023 umfasst insgesamt 7 Änderungspunkte.

Auflistung der beabsichtigten Änderungen – Kurzbeschreibung:

Änderungspunkte: planerische Darstellung Beilage B (1-7):

A1: Geringfügige Erweiterung Bauland-Agrar bzw. Entfall Verkehrsfläche öffentlich in der KG Schletz entlang der Hauptstraße

A2: Festlegung Verkehrsfläche privat sowie Kenntlichmachung Parkplatz in der KG Asparn, die Parkplätze für das „Begleitete Wohnen“ betreffend

A3: Festlegung Verkehrsfläche öffentlich-Fußweg bzw. Entfall Grünland-Grüngürtel-Siedlungserweiterung in der KG Olgersdorf bei der neuen Siedlung „Hinter den Kellern“.

A4: Geringfügige Erweiterung Verkehrsfläche öffentlich bzw. Entfall Grünland-Land- und Forstwirtschaft in der KG Schletz beim neu errichteten Feldweg entlang der Draisinenstrecke

A5: Geringfügige Erweiterung Bauland-Agrar bzw. Entfall Verkehrsfläche öffentlich in der KG Asparn in der Mariengasse bei der Liegenschaft von Fam. Prokschi

A6: Geringfügige Erweiterung Verkehrsfläche öffentlich bzw. Entfall Bauland-Agrar in der KG Asparn auf der Unteren Hauptstraße

A7: Festlegung Verkehrsfläche öffentlich, Bauland-Wohngebiet Aufschließungszone 1, Bauland-Wohngebiet Aufschließungszone 2, Grünland-Freihaltefläche-Siedlungserweiterung, Grünland-Grüngürtel-Immissionsschutz bzw. Entfall Grünland-Land- und Forstwirtschaft in der KG Schletz, Erweiterung des Siedlungsgebietes Richtung Sportplatz

Im Rahmen der Beschlussfassung zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms werden Ergänzungen und Korrekturen durchgeführt, die dem Gemeinderat erläutert werden. Diese ergänzenden Anmerkungen zur Beschlussfassung werden dem Protokoll mit der Beilage „A“ beigefügt.

Während der Auflage zur Änderung des Flächenwidmungsplanes wurden eine Stellungnahme zum Änderungspunkt 3 in der KG Olgersdorf abgegeben. Diese wird im Gemeinderat besprochen.

Behandlung der eingelangten Stellungnahme:

Von Dr. Margit Wrobel, Dorfstraße 74, 2151 Olgersdorf, wurde eine Stellungnahme mit Fotodokumentation abgegeben. In dieser stellt sie fest, dass sie den geplanten Fußweg ins Ortszentrum sehr begrüßt, aber bei der Realisierung die Gefahr von Beeinträchtigung von bestehenden großen Bäumen und Sträuchern gegeben ist, sodass eine Verlegung des Fußweges Richtung Osten vorgesehen werden sollte. Damit wäre die Höhe geringer und könnte der Weg mit einem geringeren Gefälle ausgeführt werden.

Die Stellungnehmende weist auf den Baum- und Strauchbestand hin und dass die Erhaltung desselben für die klimatischen Veränderungen eine wesentliche Maßnahme darstellt.

Behandlung der Stellungnahme:

Von Seiten der Gemeindevertretung wurde eine Bestandsaufnahme vor Ort vorgenommen und steht die Person (auf dem Foto) auf dem Beginn des geplanten Fußweges. Ausgehend von diesem Punkt kann der Weg derart angelegt werden, dass eine Beeinträchtigung der



bestehenden Bepflanzung hintangehalten wird.

Wie aus obiger Darstellung ersichtlich, kann der Weg mit geringem Gefälle auch in der im Plan vorgesehenen Form realisiert werden, das den Vorteil hat, dass die Richtung des Weges bereits in Richtung auf die Verbindung ins Ortszentrum hinweist.



Wie auch auf der zweiten Darstellung ersichtlich, kann der Weg vor den bestehenden Bäumen und Sträuchern in die bestehende Verkehrsfläche einmünden.

Empfehlung an den Gemeinderat: Der Gemeinderat möge die Stellungnahme zur Kenntnis nehmen, die Errichtung des Weges wie geplant vornehmen, ohne dass es zu Beeinträchtigungen des Baum- und Strauchbestandes kommt.

Antrag des Gemeindevorstandes: Beschlussfassung über die vorliegenden Änderungen zum Flächenwidmungsplan wie im Sachverhalt beschrieben:

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Asparn an der Zaya beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen folgende

VERORDNUNG

§ 1 Auf Grund des § 25 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. 3/2015 i.d.g.F. wird das örtliche Raumordnungsprogramm (Flächenwidmungsplan) für die Marktgemeinde Asparn an der Zaya dahingehend abgeändert, dass für die auf der hierzu gehörigen Plandarstellung (Plan Nr. 1.110-23/01 vom August 2023) rot umrandeten Grundflächen, die auf der Plandarstellung in roter Signatur dargestellte Widmungsart festgelegt wird.

§ 2 Als Freigabebedingung für die Aufschließungszone BW-A1 wird festgelegt:

- Vorlage eines Parzellierungskonzeptes

Als Freigabebedingung für die Aufschließungszone BW-A2 wird festgelegt:

- Vorlage eines Parzellierungskonzeptes
- Auf der überwiegenden Zahl der Grundstücke in der Aufschließungszone BW-A1 muss eine Bewilligung für die Errichtung eines Hauptgebäudes vorliegen.

§ 3 Die Plandarstellung ist mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen und liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 4 Diese Verordnung tritt nach ihrer Genehmigung durch die NÖ Landesregierung und nach ihrer darauffolgenden Kundmachung mit dem Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist in Kraft.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig. Handzeichen.

TOP 5: Vergabe der Gemeindewohnung 2, Nr. 4/4

Sachverhalt:

Es gibt eine Bewerberin für die Wohnung. Frau Anna Kukula, gebürtige Gnadendorferin, derzeit wohnhaft in Asparn, möchte die Wohnung ab 1.11.2023 mieten.

Die Eckdaten des Mietvertrages lauten:

- Befristung auf 3 Jahre: vom November 2023 bis Oktober 2026
- Miete netto pro Monat: € 385,60, Betriebskosten € 115,16 (ohne Heizung)
- Größe der Wohnung 59,01 m²

Antrag des Gemeindevorstandes: Vermietung der Gemeindewohnung Nr. 2 mit 59,01 m² an Frau Anna Kukula ab 1.11.2023.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig. Handzeichen.

TOP 6: Subventionsansuchen vom ASV Asparn für den Kabinenumbau – Restzahlung

Sachverhalt:

Der ASV Asparn hat im Vorjahr um Subvention für den Kabinenumbau angesucht. In der GR Sitzung am 6.4.2022 wurde eine á conto Zahlung von € 15.000,-- für den Umbau gewährt. Allerdings fördert die Gemeinde nur den Kabinenzubau, der dem Bereich Sport zu zuordnen ist. Vom ASV wurde nun eine Abrechnung gelegt. Diese Abrechnung und alle vorgelegten Belege wurden überprüft. Aufgrund der Überprüfung ergaben sich förderfähige Umbaukosten von insgesamt € 205.487,89. Bei einem Fördersatz von 10 % für Gebäudesanierungen von Vereinen beträgt die Subvention € 20.549,--, abzüglich der bereits geleisteten á conto Zahlung von € 15.000,-- verbleibt noch ein offener Förderbetrag von € 5.549,-- an den ASV Asparn für den Kabinenumbau.

Antrag des Gemeindevorstandes: Genehmigung einer Förderung von insgesamt € 20.549,-- für den Kabinenumbau an den ASV Asparn an der Zaya. Nach Abzug der bereits erfolgten € 15.000,-- á conto Zahlung wird eine Restsubvention von € 5.549,-- zu Anweisung gebracht.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig. Handzeichen.

TOP 7: Verkauf eines Baugrundstückes in der Siedlung Olgersdorf

Sachverhalt:

Sabrina Göstel aus Asparn und Jochen Wagner aus Wien, kaufen von der Gemeinde das Grundstück Nr. 1724/6 mit 717 m² in der Siedlung in Olgersdorf, mit € 34,-- pro m², das wäre ein Gesamtkaufpreis von € 24.378,--,

Die Kriterien für die Bauplatzvergabe sind erfüllt, Frau Sabrina Göstel ist gebürtige Asparnerin.

Im Kaufvertrag verpflichtet sich die kaufende Partei, binnen zwei Jahren ab beiderseitiger Unterfertigung des Kaufvertrages ein Bauansuchen an die Marktgemeinde Asparn an der Zaya zu stellen und binnen fünf Jahren ab Vertragsunterzeichnungen mit der Errichtung eines Einfamilienhauses zu beginnen.

Der Gemeinde wird bei Nichteinhaltung der obgenannten Bedingungen ein Wiederkaufsrecht eingeräumt.

Antrag des Gemeindevorstandes: Genehmigung des Verkaufs des Gemeindebaugrundstückes Nr. 1724/6 mit 717 m² an Frau Sabrina Göstel und Jochen Wagner. Das Grundstück befindet sich in der neuen Siedlung in Olgersdorf. Es gilt ein Verkaufspreis von € 34,-- pro m².

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig. Handzeichen.

TOP 8: Rückkauf eines Baugrundstückes in der Siedlung in Schletz

Sachverhalt:

Mit Kaufvertrag vom 9.12.2020 hat Herr Tadj Molavizadeh von der Marktgemeinde Asparn an der Zaya das Baugrundstück Nr. 2400/2 in der KG Schletz zu einem Kaufpreis von € 24.921,--, das entspricht einen m²-Preis von € 27,--, gekauft. Das Grundstück hat eine Größe von 923 m².

In einem Mail am 24.8.2023 hat Herr Molavizadeh erklärt, dass sich seine Pläne geändert haben, er möchte auf diesem Grundstück kein Haus mehr errichten und ersucht die Gemeinde um Rückkauf der gegenständlichen Liegenschaft.

Nunmehr liegt der Entwurf vom Aufhebungsvertrag auf.

Im Vertrag ist geregelt, dass die Gemeinde zum damaligen Kaufpreis von € 27,-- das Grundstück zurückkauft, abzüglich der Vertragserrichtungskosten von € 1.448,60 und abzüglich der offenen Auslagen aus eingereichten Bauvorhaben im Betrag von € 699,49, somit verbleibt ein Betrag von € 22.772,91.

Antrag des Gemeindevorstandes: Genehmigung des vorliegenden Aufhebungsvertrages zwischen der Gemeinde und Herren Tadj Molavizadeh für das Grundstück Nr. 2400/2 in der KG Schletz zu einem Restrückkaufwert von € 22.772,91

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig. Handzeichen.

TOP 9: Löschungserklärung - Vorkaufsrecht für ein Grundstück in der Siedlung in Altmanns

Sachverhalt:

Im Gemeinderat wurde am 2.2.2022 der Verkauf des Grundstücks Nr. 1014/5 in der Siedlung in Altmanns zwischen Fam. Kacher, Frau Jenschke und Frau Rauchenschwantner genehmigt. Der Gemeinde ist auf diesem Grundstück das Vorkaufsrecht eingetragen worden. Frau Rauchenschwantner ist verstorben und hat ihren Anteil an der Liegenschaft ihrer Tochter, Frau Jenschke vererbt. Frau Jenschke möchte einen Hälfteanteil an dem Grundstück ihrem Lebensgefährten, Herrn Rudolf Marko schenken. Hierfür hat die Gemeinde auf ihr Vorkaufsrecht für den Hälfteanteil, der Herrn Marko geschenkt werden soll, zu verzichten. In der vorliegenden notariellen Erklärung ist geregelt, dass auf dem Hälfteanteil von Herrn Marko neuerlich das Vorkaufsrecht zugunsten der Gemeinde grundbücherlich eingetragen wird.

Antrag des Gemeindevorstandes: Beschlussfassung über die Löschung des einverleibten Vorkaufsrechts auf der Hälfte der Liegenschaft mit der EZ 549 des Grundstücks Nr. 1014/5 zugunsten der Marktgemeinde Asparn an der Zaya unter der Bedingung, dass gleichzeitig mit der Einverleibung des Eigentumsrechtes für Herrn Rudolf Marko das neuerliche Vorkaufsrecht zugunsten der Marktgemeinde Asparn an der Zaya an der Liegenschaft 1014/5 grundbücherlich eingetragen wird.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig. Handzeichen.

TOP 10: Grundabtretungen entlang der L10 und L 35 in Asparn an der Zaya

Sachverhalt:

Frau Theresia Bayer hat zwei Liegenschaften in der Gemeinde Asparn vermessen lassen. Auf Grund dieser Vermessungen haben Grundabtretungen an die Gemeinde zu erfolgen. Die erste Liegenschaft befindet sich in der Bahnstraße, hier werden 3 m² an die Gemeinde abgetreten, diese werden dem Grundstück Nr. 2595/1 zugeschrieben. Die zweite Liegenschaft befindet sich in der Oberen Hauptstraße, hier werden 26 m² abgetreten, diese werden einer neuen Grundstücksnummer der Gemeinde zugeteilt. Die neue Grundstücksnr. ist 193/2.

Somit werden insgesamt 29 m² von Fam. Bayer an die Gemeinde dem öffentlichen Gut abgetreten. Gleichzeitig erfolgt die Beurkundung für die Abschreibung geringwertiger Trennstücke.

Antrag des Gemeindevorstandes: Genehmigung der kostenlosen Grundabtretung an die Marktgemeinde Asparn an der Zaya von 3 m² vom Grundstück 2595/1 und 26 m² vom Grundstück 193/2 beide im Besitz von Frau Theresia Bayer. Gleichzeitig erfolgt die Beurkundung des Antrages auf Abschreibung geringwertiger Trennstücke gem. § 13 Liegenschaftsteilungsgesetz für beide Teilflächen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig. Handzeichen.

TOP 11: Aufnahme eines Dienstnehmers für das Bürgerservice

Der Tagesordnungspunkt TOP 11 wird in einer nicht öffentlichen Sitzung behandelt.

TOP 12: Löschungserklärung - Vorkaufsrecht für ein Grundstück in der Metternichsiedlung

Sachverhalt:

Herr Beslage Hidanovic, Liegenschaftseigentümer des Grundstücks EZ 1795 in der Metternichsiedlung, ersucht um Löschung des eingetragenen Vorkaufsrechts auf seinem Grundstück. Herr Hidanoic hat die im Vertrag beschlossenen Vorgaben erfüllt.

Antrag des Gemeindevorstandes: Bewilligung über den Verzicht des Vorkaufsrechts der Gemeinde und Erteilung der Zustimmung der Löschung des Vorkaufsrechts auf der Liegenschaft EZ 1795 in der KG Asparn.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig. Handzeichen.

Da keine weitere Wortmeldung erfolgt, dankt der Bürgermeister für das Erscheinen und die Mitarbeit und schließt die Sitzung.

.....
Vorsitzender

.....
(ÖVP-Fraktion)

.....
(SPÖ-Fraktion)

.....
(FPÖ-Fraktion)

.....
(Schriftführerin)

Beilage A

Anhang zum Gemeinderatsprotokoll vom 25.10.2023

Ergänzende Anmerkungen zur Beschlussfassung

Im Rahmen der Beschlussfassung zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms der Marktgemeinde Asparn an der Zaya (Änderung Flächenwidmungsplan GZ 1.110-23/01 Stand Juni 2022) werden Ergänzungen und Korrekturen durchgeführt, die nachfolgend erläutert werden.

1 Stellungnahme der Amtssachverständigen

1.1 Stellungnahme des Amtssachverständigen für Raumplanung

Seitens des Amtssachverständigen (ASV) für Raumplanung des Amtes der NÖ Landesregierung, Dipl. Ing. Martin Hois, wurde eine Begehung und abschließende Besprechung in der Gemeinde am 23. Oktober 2023 (Anwesende: Bgm. Meixner, GGR Ing. Baltram, Bauamt Fr. Meissl, M. Fleischmann, M. Hois) durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Folgenden erläutert und im Rahmen der Beschlussfassung entsprechend berücksichtigt.

Ein schriftliches Gutachten liegt noch nicht vor.

1.2 Rechtliche Abstimmung

Mit der Juristin der Abteilung RU 1, Mag. Katharina Pfoser, wurde Kontakt aufgenommen, um die Absicherung der Verfügbarkeit abzuklären.

Gemäß dem am 25.10.2023 geführten Telefonat ist die Vorlage von Optionsverträgen zwischen der Gemeinde und allen betroffenen Grundeigentümer:innen ausreichend, um die Verfügbarkeit gemäß NÖ ROG zu sichern.

2 Offene Punkte

Änderungspunkt 1 KG Schletz – Dieser Änderungspunkt wurde vor Ort besichtigt und wird vom ASV angeregt im Rahmen des nächsten Änderungsverfahrens die Abgrenzung entlang des gesamten Straßenverlaufs zur Landesstraße zu kontrollieren und gegebenenfalls anzupassen.

Änderungspunkt 7 KG Schletz – Wohnbaulanderweiterung – Die im Zuge der Begehung aufgetauchten offenen Fragen werden nachstehend behandelt und abgearbeitet.

3 Behandlung der offenen Fragestellungen (Änderungspunkt 7)

3.1 Verfügbarkeit der Flächen

Die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Asparn an der Zaya hat beschlossen, die gesamten Flächen anzukaufen, weil dadurch die beste Gewährleistung der Umsetzung des Siedlungskonzeptes gegeben ist. Mit allen Eigentümer:innen der landwirtschaftlichen Flächen wurden Optionsvereinbarungen abgeschlossen, dass ein Ankauf durch die Gemeinde zu einem bereits fixierten Preis im Jahr 2023 erfolgt. Die zugehörigen Kaufverträge sind bereits vorbereitet. Die Unterfertigung durch die Eigentümer:innen ist in den nächsten Wochen geplant, der Beschluss der Kaufverträge ist für die Gemeinderatssitzung im Dezember 2023 vorgesehen.

Gemäß Rücksprache mit der Rechtsabteilung RU1 ist damit die Verfügbarkeit der Flächen gesichert.

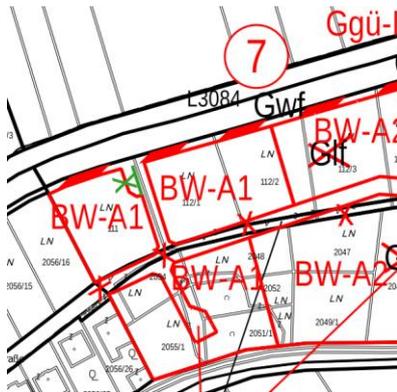
3.2 Nutzungsüberlegungen

Geplant ist, ausgehend vom bereits im ersten Teil und im Randbereich verlaufenden Kanalstrang die infrastrukturelle Versorgung aufzubauen. Bereits jetzt verläuft ein Weg (auf privaten Grundstücken) zwischen dem Bachlauf und der ehemaligen Bahnlinie. Dieser soll zukünftig verlegt, bzw. verschwenkt werden, um entsprechend gut nutzbare Baulandtiefen sicherzustellen. Für den ersten Teil ist eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen. Im mittleren Teil ist die Errichtung von Reihenhäusern und punktuell von Geschosswohnbauten geplant. Ein Entwurf einer entsprechenden Parzellierung wird den Beschlussunterlagen beigelegt.

Durch die Staffelung in Aufschließungszonen und Grünland-Freiflächen und das Eigentum der Gemeinde ist eine schrittweise Umsetzung sichergestellt und wird nur eine bedarfsgerechte Freigabe und Nutzung der Flächen erfolgen.

Die gesamte Baulandreserve ist einerseits für den örtlichen Bedarf der KG Schletz vorgesehen, aber durch die Nähe zum Hauptort auch andererseits für die Baulandnachfrage aus der KG Asparn an der Zaya.

Im westlichen Teil verläuft der bestehende Kanalstrang nach Norden, in diesem Bereich ist auch eine Stichstraße mit Umkehrplatz vorgesehen. Diese ist in einer Breite von 6 m geplant und dient auch zur Erschließung eines Bauplatzes. Der in der Auflage vorgesehene Umkehrplatz erscheint ob der Tatsache, dass nur ein Bauplatz erschlossen wird, entbehrlich und soll daher im Zuge der Beschlussfassung entfallen. Durch die Verkehrsfläche ist die Zufahrt zum Grünstreifen gesichert und auch die Zufahrt für Müllabfuhr und den Winterdienst.



Im Zuge des Beschluss geänderter Änderungspunkt 7 mit Entfall des Umkehrplatzes.

Die Begrenzung nach Norden erfolgt durch einen Grüngürtel, in dem auch ein Fußweg verläuft. Die Radwegverbindung wird im Zuge der Siedlungsstraße sichergestellt. Der Radweg führt in der Folge bis nach Asparn an der Zaya, siehe dazu im Kapitel Verkehrsauswirkungen.

Der Grüngürtel verbleibt im Eigentum der Marktgemeinde Asparn an der Zaya, wodurch die Erhaltung und Pflege desselben sichergestellt ist.

Die bestehende bestockte Fläche war kein Wald im Sinne des Forstgesetzes und wurde der Baumbestand (Akazien) entfernt. Der weitere Austrieb ist aktuell noch ersichtlich.

3.3 Wohnbautätigkeit der letzten Jahre

Wie in den Auflageunterlagen bereits dargestellt erfolgte die Bautätigkeit in den letzten Jahren auf Grund der Verfügbarkeit von Bauplätzen vor allem in den Katastralgemeinden Schletz und Asparn an der Zaya. Die zuletzt geschaffene Siedlung in der KG Asparn ist bereits intensiv genutzt und stehen keine verfügbaren Baulandreserven für die KG Asparn zur Verfügung.

Die Gemeinde ist in laufendem Kontakt mit den Grundeigentümer:innen, um unbebaute Grundstücke zu mobilisieren und damit einer Nutzung zuzuführen. Dies wurde in den letzten Monaten durch Ankauf von Liegenschaften am Hauptplatz auch bereits umgesetzt. Gerade in der KG Schletz sind nur wenige Reserven im Siedlungsverband gegeben, die aktuell trotz der Bemühungen der Gemeindevertretung nicht zu mobilisieren sind. Die Nachverdichtung im Sinne einer Innenentwicklung kann nur in geringem Ausmaß und auf privaten Grundstücken umgesetzt werden.

Es hat sich aber auch gezeigt, wenn verfügbare Bauplätze geschaffen werden, die Bebauung sehr rasch erfolgt, wie dies am westlichen Rand von Schletz im neuen Siedlungsgebiet ersichtlich ist, bei dem alle Grundstücke verkauft und viele bereits bebaut sind.

Die beiliegende überarbeitete qualifizierte Flächenbilanz zeigt für die KG Schletz nur geringe Baulandreserven im Siedlungsverband.

Nachverdichtung im Siedlungsverband ist nur in untergeordnetem Ausmaß möglich, weil die landwirtschaftlichen Grundstücke bereits sehr dicht bebaut sind und damit kaum Nachverdichtungspotential bieten. Ähnlich stellt sich die Situation im Bauland-Wohngebiet am östlichen Ortsrand dar. Die Grundstücke sind bereits sehr dicht bebaut, sodass die Errichtung einer zweiten Wohneinheit nur sehr eingeschränkt möglich ist. Am ehesten ist dies noch durch Aufstockung oder Zubau und Schaffung einer zweiten Wohneinheit denkbar.

Für das neu geschaffene Siedlungsgebiet bestehen bereits 5 Voranmeldungen für Bauplätze, die in der Gemeinde gemeldet sind. Es handelt sich um ortsansässige Personen aus der KG Schletz, die einen Bauplatz erwerben möchten und (auf Grund der Bauverpflichtung) auch in absehbarer Zeit bebauen werden.

Dem Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung kann im gegenständlichen Fall nicht entsprochen werden, weil keine ausreichend großen und verfügbaren zusammenhängenden Flächen gegeben sind, um eine Innenentwicklung anzustoßen.

3.4 Baulandeignung

Der Bereich für das neu geschaffene Siedlungsgebiet wird bisher landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um eine ebene Fläche, bei der keinerlei Vorbelastungen bestehend, bzw. bekannt sind. Dies ist auch aus der Luftbildreihe die den Auflageunterlagen angeschlossen ist, ablesbar.

3.5 Verkehrsauswirkungen - Umweltverbund

Das neu geschaffene Siedlungsgebiet wird nur geringe zusätzliche Belastungen für die bestehenden Straßen verursachen. Die Erschließung durch die West-Ost verlaufende Siedlungsstraße führt dazu, dass der Verkehr Richtung Asparn, Mistelbach und Wien über die Siedlungsstraße und in der Folge über die Landesstraße abgeführt wird.

Nur vereinzelt werden Fahrzeuge Richtung Westen und damit durch die bestehende Siedlung fahren, weil die Hauptziele im Osten situiert sind.

Entlang des Bachlaufs ist die Planung für einen Fuß- und Radweg bereits abgeschlossen und dieser auch bereits von Asparn bis zum Siedlungsbeginn realisiert. Dieser führt unabhängig vom motorisierten Individualverkehr bis Asparn, in der Folge durch die Siedlung bis zum Ortskern (Schule / Kindergarten / Nahversorger / Ärztliche Versorgung / Bank / Gemeindeamt). Die weitere Radwegverbindung

Richtung Mistelbach (bis zum Bahnhof, bzw. zu den weiterführenden Schulen) ist ebenfalls über Güterwege und überregionale Radwege unabhängig vom motorisierten Individualverkehr sichergestellt werden.

Darüber hinaus sind die Busverbindungen nach Asparn und weiter Richtung Mistelbach zum Bahnanchluss bestehend.

Durch die beschriebenen Maßnahmen ist die Verkehrsabwicklung im Umweltverbund gewährleistet.

3.6 Sozialverträglichkeit

Auf Grund der Größe des gesamten Siedlungsgebietes soll die Sozialverträglichkeit beleuchtet werden. Es ist zwar im Endausbau ein großes Gebiet bestehend, die Bebauung wird sich aber über einen langen Zeitraum erstrecken, weil sie nur für den örtlichen und lokalen Bedarf vorgesehen ist. Dies wird auch durch die Staffelung in Aufschließungszonen sichergestellt, bzw. verbleibt der östliche Teil noch als Grünland-Freifläche für die langfristige Siedlungsentwicklung gewidmet.

Dadurch wird die Integration der Bauwerber über mehrere Perioden erfolgen und können diese gut integriert werden. Die erforderliche soziale Infrastruktur (Kindergarten / Volksschule / Neue Mittelschule) ist in Asparn vorhanden und durch die unmittelbare Nähe zum Hauptort auch leicht mit dem Fahrrad erreichbar.

3.7 Infrastrukturelle Versorgung

Die infrastrukturelle Versorgung des gesamten Siedlungsgebietes ist gesichert. Es sind ausreichende Kapazitäten für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung gegeben. Der bestehende Abwasserkanal verläuft auch in Teilen bereits durch das Siedlungsgebiet.

3.8 Klimawandelanpassung / Oberflächenwassermanagement/ Grünvernetzung / Naherholung

Um auf die Herausforderungen durch den Klimawandel zu reagieren, ist eine intensive Durchgrünung des gesamten Siedlungsgebietes vorgesehen. Dies betrifft einerseits die einzelnen Bauplätze, aber auch den Straßenraum, der durch Grünflächen und Baumscheiben gegliedert werden soll. Diese Grünflächen sollen auch für die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers genutzt werden, um das Regenwasser möglichst vor Ort wieder dem Grundwasser zuzuführen.

Auch für die Bauplätze sind Maßnahmen zur Regenwassernutzung (Schaffung von Zisternen) oder zur Versickerung des Regenwassers geplant.

Die Grünvernetzung erfolgt durch den bachbegleitenden Grüngürtel, der auch die Verbindung für die nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer:innen sichert. Weiters ist der Böschungsbereich entlang der Bahn (Bahnbetrieb ist bereits eingestellt nur Freizeitnutzung in Form von Fahrraddraisinen) als begrenzender Grünzug bestehend. Durch die Durchgrünung des Siedlungsgebietes wird auch eine gute Einbindung in die umgebenden Strukturen gewährleistet.

Die Naherholungsmöglichkeit ist durch den geplanten Fuß- und Radweg gesichert. Außerdem befindet sich im Nahbereich der Fußballplatz, bei dem die Nebenflächen (Trainingsplatz) für die Nutzung zur Verfügung stehen. Im Ortsgebiet befindet sich weiters bereits jetzt ein Spielplatz.

Sollte eine dichtere Bebauung (Reihenhäuser oder Geschosswohnbau) realisiert werden, so ist jedenfalls eine Naherholungsmöglichkeit in Form eines öffentlich zugänglichen Spielplatzes durch vertragliche Vereinbarungen zu sichern.

3.9 Landschaftsbild

Die Einbindung des Siedlungskörpers in das Landschaftsbild wurde bereits im Auflage- und Umweltbericht behandelt. Es sei hier nur nochmals auf die Verlängerung des bestehenden Siedlungsraumes bis zum Sportplatz hingewiesen, damit wird die Einbindung und der Abschluss des Ortsbildes sichergestellt.

Durch die vorgesehene intensive Durchgrünung des Siedlungsgebietes ist auch eine gute Einbindung in das Landschaftsbild gewährleistet.

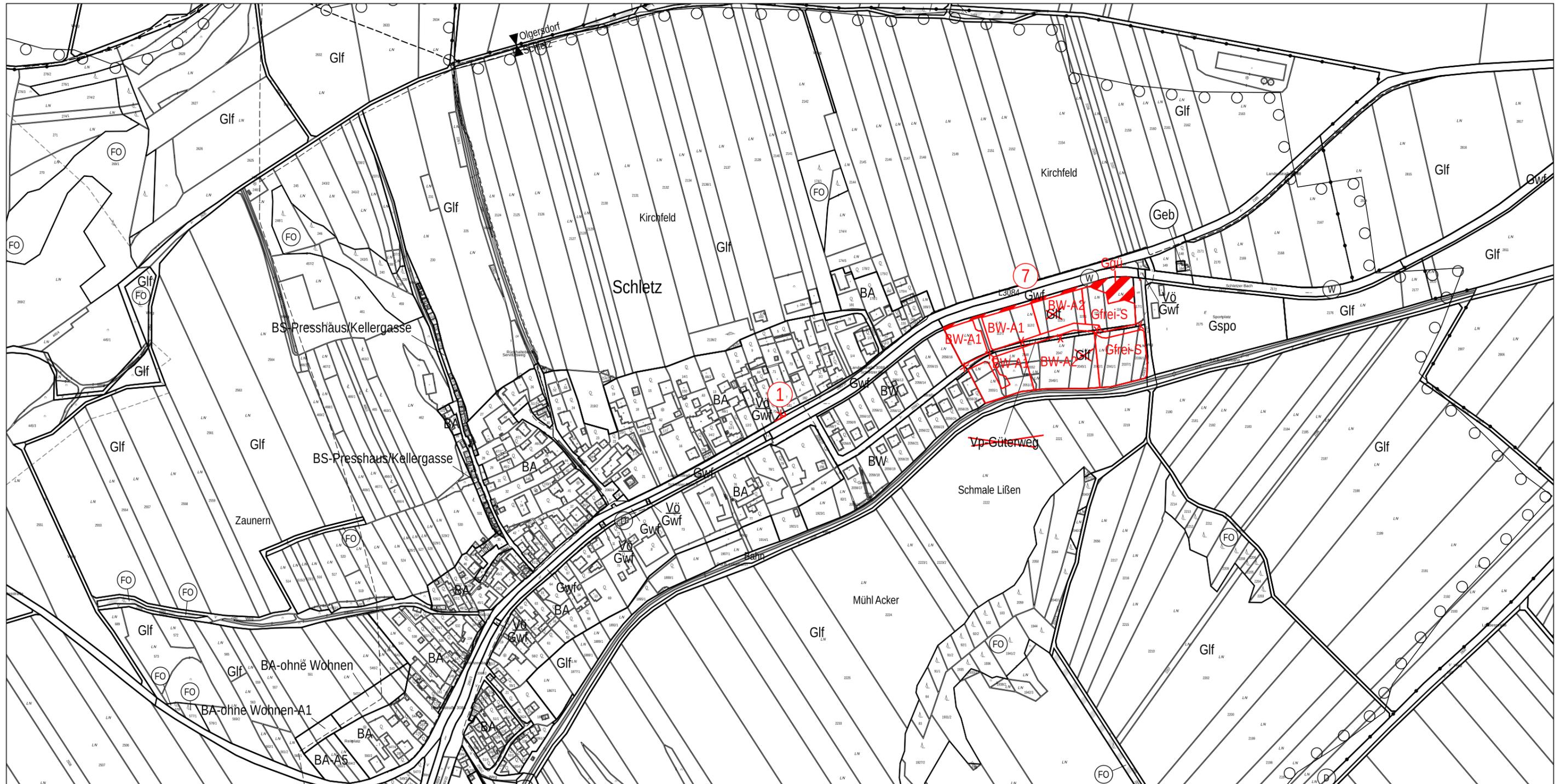
3.10 Artenschutz

Auf Grund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen sind keine Auswirkungen auf den Artenschutz zu erwarten.



Wolkersdorf im Weinviertel, im Oktober 2023

DI Michael Fleischmann
Ingenieurkonsultent für Raumplanung
und Raumordnung



Änderungspunkt 1 KG Schletz

Plannummer: 1.110-23/01

Stand: Mai 2023

Maßstab: 1:5.000

DKM Stand: © BEV Oktober 2021



Marktgemeinde Asparn an der Zaya

Vorentwurf



Änderungspunkt 2 KG Asparn an der Zaya

Plannummer: 1.110-23/01

Stand: Mai 2023

Maßstab: 1:5.000

DKM Stand: © BEV Oktober 2021





Änderungspunkt 3 KG Olgersdorf

Plannummer: 1.110-23/01

Stand: Mai 2023

Maßstab: 1:5.000

DKM Stand: © BEV Oktober 2021





Änderungspunkt 4 KG Schletz

Plannummer: 1.110-23/01

Stand: Mai 2023

Maßstab: 1:5.000

DKM Stand: © BEV Oktober 2021



Marktgemeinde Asparn an der Zaya

Vorentwurf



Änderungspunkt 5 KG Asparn an der Zaya

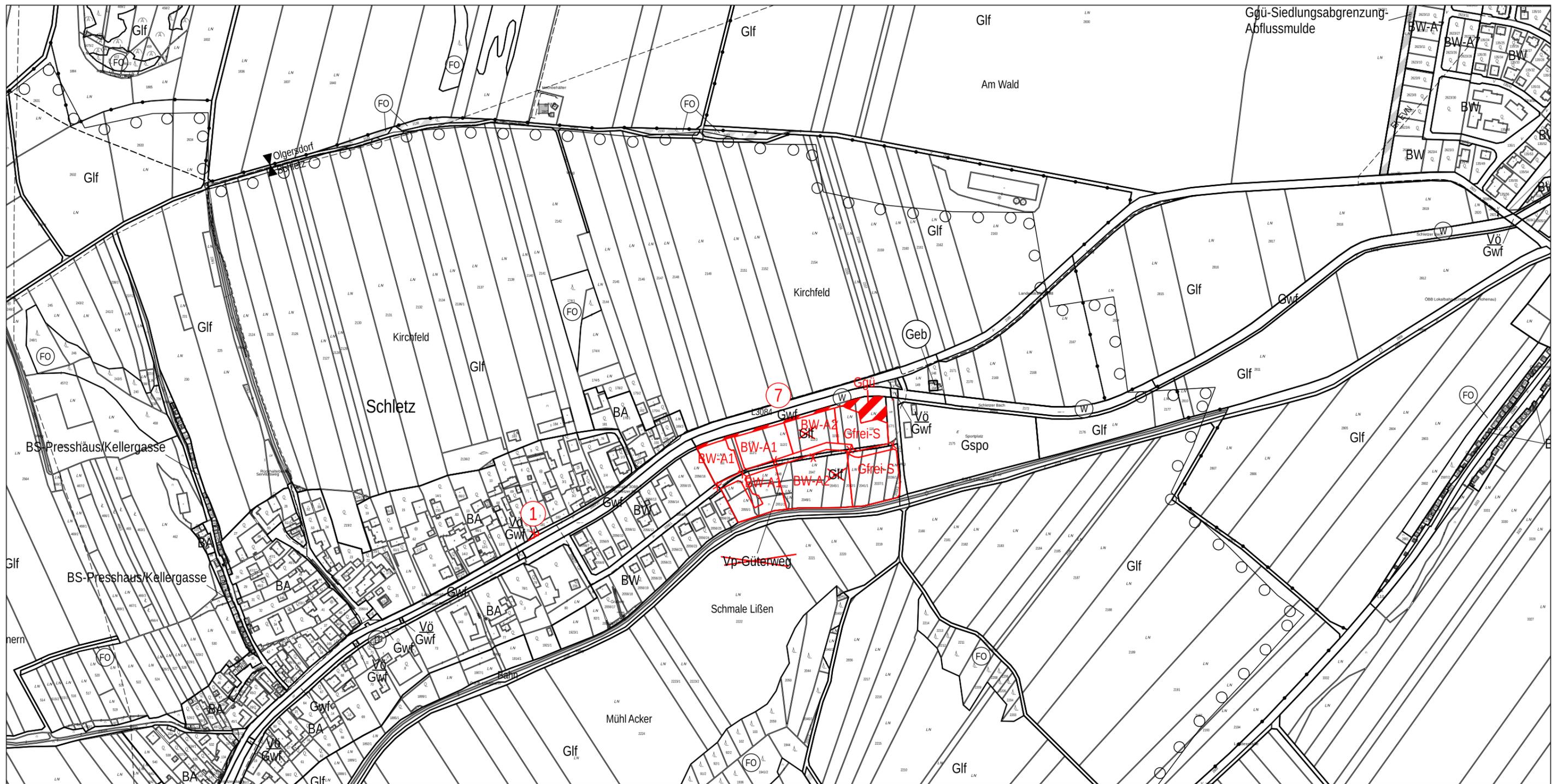
Plannummer: 1.110-23/01

Stand: Mai 2023

Maßstab: 1:5.000

DKM Stand: © BEV Oktober 2021





Änderungspunkt 7 KG Schletz

Plannummer: 1.110-23/01

Stand: Mai 2023

Maßstab: 1:5.000

DKM Stand: © BEV Oktober 2021

