



2020 – 2025 Gemeinderat Nr. 9
Mag. G/Opp

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Gemeinderatssitzung, die am Donnerstag, dem 2. September 2021 im Stadtsaal Mistelbach, Franz Josef-Straße 43, stattgefunden hat und mit Einladungskurrende vom 25. August 2021 einberufen wurde

Beginn: 19.30 Uhr
Ende: 20.36 Uhr

Anwesend:

ÖVP:

Bürgermeister Erich Stubenvoll, Vorsitzender;
die StadträtInnen Dora Polke, Peter Harrer und Josef Schimmer und Florian Ladengruber;
die GemeinderätInnen Christian Balon, MSc, Heidemarie Winna, Wolfgang Inhauser,
Elisabeth Kastner, Ing. Josef Thalhammer, Margit Bader, Alexander Weik, Michael Schamann
und Claudia Pfeffer;

SPÖ:

Vizebürgermeister Manfred Reiskopf;
die Stadträtin Roswitha Janka;
die GemeinderätInnen Ing. Martin Schreibvogel, Mag. Matthias Rausch, BA,
Bernhard Schmatzberger, Christoph Rabenreither, Günther Hödl und Monika Mayer;

LaB:

Stadtrat Dr. Friedrich Brandstetter;
die Gemeinderäte Jürgen Fenz, Mag. Heinrich Krickl und Patrick Lehnert;

Grüne:

Stadträtin Martina Pürkl;
die GemeinderätInnen Philippa Markovics und Dr. Hans Georg Feichtinger;

NEOS:

Stadtrat Leo Holy;

Entschuldigt:

die StadträtInnen Andrea Hugl und Josef Strobl,
die GemeinderätInnen Martina Galler, Walter Hiller, Herwig Schmidhuber, Franco Gullo
und Elke Liebming



Tagesordnung:

- 01.) Entscheidung über Einwendungen gegen die Verhandlungsschrift vom 1.7.2021
- 02.) Bericht des Bürgermeisters
- 03.) Subventionsansuchen
- 04.) Arbeitsvergaben und Ankaufsbewilligungen
- 05.) Grundverkehr

Nicht öffentliche Sitzung:

Der Vorsitzende begrüßt die Anwesenden, eröffnet die Sitzung, stellt fest, dass ordnungsgemäß eingeladen wurde und die Beschlussfähigkeit gegeben ist.

Von den gefertigten Mandataren liegt ein **Dringlichkeitsantrag** gemäß § 46 Abs. 3 NÖ Gemeindeordnung um Aufnahme in die Tagesordnung vor:

„Gemäß § 46 Abs. 3 NÖ Gemeindeordnung beantragen die gefertigten Mandatare, die Tagesordnung für die Sitzung des Gemeinderates am 2. September 2021 wegen Dringlichkeit wie folgt zu ergänzen:

Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes und des Bebauungsplanes, Verordnung von Bausperren

Das Raumordnungsprogramm und der Bebauungsplan der Stadtgemeinde Mistelbach sollen überarbeitet werden, u.a. wegen der Novellen des NÖ ROG 2014 von 2020. Damit während der Zeit der Überarbeitung bzw. Änderungen des Örtlichen Raumordnungsprogrammes und des Bebauungsplans keine Vorhaben eingereicht werden können, die den Intentionen der geplanten Änderungen widersprechen, wird vorgeschlagen, eine Bausperre zu erlassen. Von der Bausperre bleiben Bauvorhaben ausgenommen, wenn sie den geplanten Änderungen nicht widersprechen.

Da diese Angelegenheit einer dringenden Beschlussfassung bedarf, wird um Aufnahme in die Tagesordnung, Tagesordnungspunkt 6.) ersucht.

Erich Stubenvoll, Dora Polke, Peter Harrer, Josef Schimmer, Florian Ladengruber, Heidemarie Winna, Wolfgang Inhauser, Elisabeth Kastner, Ing. Josef Thalhammer, Margit Bader, Alexander Weik, Michael Schamann, Claudia Pfeffer, Manfred Reiskopf, Roswitha Janka, Ing. Martin Schreibvogel, Mag. Matthias Rausch, BA, Bernhard Schmatzberger, Christoph Rabenreither, Günther Hödl, Monika Mayer, Dr. Friedrich Brandstetter, Jürgen Fenz, Mag. Heinrich Krickl, Patrick Lehnert, Martina Pürkl, Philippa Markovics, Elke Liebming und Leo Holy (alle eh.)“

Die Aufnahme in die Tagesordnung unter Tagesordnungspunkt 6.) wird einstimmig genehmigt.

Die bisherigen Tagesordnungspunkte 6.) bis 9.) erhalten die Bezeichnungen 7.) bis 10.).

Zur Tagesordnung erfolgt keine weitere Wortmeldung und gilt diese somit als genehmigt.



Zu 1.) Entscheidung über Einwendungen gegen die Verhandlungsschrift vom 1.7.2021

Gegen den Inhalt des Sitzungsprotokolls über die Sitzung vom 1. Juli 2021 werden keine Einwendungen erhoben und gilt dieses als genehmigt.

Zu 2.) Bericht des Bürgermeisters

a) Verwaltungsverfahren Eisenbahngesetz, Revisionsbeantwortung an den Verwaltungsgerichtshof

Rechtsanwalt Dr. Harald Beber von der Kanzlei Marschitz & Beber Rechtsanwälte, teilt per Mail vom 4. August 2021 Folgendes mit:

„In gegenständlicher Angelegenheit habe ich nunmehr gemäß den gesetzlichen Bestimmungen eine Revisionsbeantwortung beim Verwaltungsgerichtshof deponiert und darf ich Ihnen selbige zur Kenntnisnahme und Vervollständigung Ihrer Unterlagen übermitteln.“ Abzuwarten bleibt wiederum die Entscheidung der Instanz, welche wohl wieder einige Monate in Anspruch nehmen wird und werde ich nach Erhalt derselben wie gewohnt berichten.“

b) Straßen- und Brückenbau, Güterwegerhaltung und Straßenbeleuchtung, Bedarfszuweisungsmittel der NÖ Landesregierung

Landeshauptfrau Mag. Johanna Mikl-Leitner hat mitgeteilt, dass sie in der Sitzung der NÖ Landesregierung am 29. Juni 2021 Bedarfszuweisungsmittel für die Stadtgemeinde Mistelbach in der Höhe von € 310.000,-- für Straßen- und Brückenbau, € 2.500,-- für Güterweegerhaltung (1) und € 10.000,-- für Straßenbeleuchtung eingebracht hat.

c) Stadterneuerungskonzept XL, Förderung der NÖ Landesregierung

Im Juli 2021 hat Landeshauptfrau Mag. Johanna Mikl-Leitner mitgeteilt, dass aufgrund des Ansuchens für das Projekt „Stadterneuerungskonzept XL – Erstellung“ vom Land NÖ im Rahmen der Stadterneuerung eine Förderung in der Höhe von € 20.000,-- gewährt wird.

d) Sommerszene 2021, Finanzierungsbeitrag Land NÖ

Landeshauptfrau Mag. Johanna Mikl-Leitner hat mitgeteilt, dass für die „Sommerszene Mistelbach 2021“ ein Finanzierungsbeitrag des Landes Niederösterreich in Höhe von € 13.000,-- zur Verfügung gestellt wird.

e) Covid-19 – Aufbau eines umfassenden Abwassermonitorings

Per Mail vom 3. August 2021 wurde vom Bundesministerium für Bildung, Wissenschaft und Forschung (BMBWF) der Stadtgemeinde Mistelbach mitgeteilt, dass ein Aufbau eines umfassenden Abwassermonitorings zur Gewährleistung eines sicheren Schulbetriebs ab Herbst 2021 und Zusammenspiele mit dem im Aufbau befindlichen Langzeit-Abwassermonitorings des Bundesministeriums für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz (BMSGPK) geplant ist und die Kläranlage der Stadtgemeinde Mistelbach an dieser Studie teilnehmen soll.



Im Abwasser kann frühzeitig der Anstieg einer Covid-19 Ausbreitung erkannt werden. Als Frühwarnsystem soll das Abwassermonitoring ein zielgerichtetes und effizientes Testen an Schulen unterstützen und so die unkontrollierte Ausbreitung von SARS-CoV-2 (und damit flächendeckende Schulschließungen) verhindern.

Um die flächendeckende Erfassung der Schülerinnen und Schüler zu garantieren, wurden 107 Kläranlagen so gewählt, dass Gemeinden aus jedem Bezirk Österreichs und eine größtmögliche Anzahl von Schülerinnen und Schüler erfasst werden. Mit dieser Auswahl umspannt dieses zusätzliche Sicherheitsnetz bis zu 3.062 Schulstandorte und 75 % der in Betracht gezogenen Schülerschaft.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 24. August 2021 der Beteiligung der Kläranlage der Stadtgemeinde Mistelbach am Abwassermonitoring die Zustimmung erteilt.

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

Zu 3.) Subventionsansuchen

a) Benefizkonzert „Ein gutes Werk für Schrattenberg“ in der Sommerszene

Herr Ing. Peter Weik ersucht um Genehmigung eines Benefizkonzertes am 11. September 2021 von 15 bis 23 Uhr in der Sommerszene Mistelbach, zur Unterstützung der Katastrophenopfer nach dem Unwetter in der Gemeinde Schrattenberg. Als Interpreten konnten Hannes Rathammer, Michael Jedlicka, Jimmy Schlager und Come Together gewonnen werden. Es soll die gesamte Infrastruktur der Sommerszene inkl. Gastronomie, Bühne, Technik, Bestuhlung, usw. genutzt werden. Nach Rücksprache mit den Gastronomiebetrieben und der Technikfirma der Sommerszene wäre die Abwicklung der Veranstaltung möglich.

Stadtrat Schimmer beantragt namens des Stadtrates, der Gemeinderat wolle folgenden Beschluss fassen:

Die Stadtgemeinde Mistelbach stellt das Gelände der Sommerszene für das Benefizkonzert kostenlos zur Verfügung und trägt die Kosten für Strom, Wasser und Müllabfuhr. Die Kosten für die Technik trägt der Veranstalter. Es ist eine Vereinbarung über die Nutzung des Geländes der Sommerszene mit dem Veranstalter abzuschließen.

Einstimmig genehmigt.

b) MIMA GmbH

Im Voranschlag für das Jahr 2021 sind Subventionsmittel für die MIMA GmbH in Höhe von insgesamt € 170.000,-- vorgesehen.

Die jedes Jahr ausgezahlten allgemeinen Subventionsmittel für die MIMA in Höhe von insgesamt € 120.000,-- wurden bereits ausbezahlt (die 2. Tranche Mitte Juli).



Weiters wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 26. April 2021 die MIMA beauftragt, das Projekt SonnenDECK/Sommerterrasse Hauptplatz umzusetzen. Abzüglich der 30-prozentigen NAFES-Förderung und der Beteiligung des Gastgewerbebetriebes „Der Grieche“ verbleibt ein Betrag von € 6.500,--, welcher zusätzlich zu den € 120.000,-- als Subvention an die MIMA freigegeben werden soll.

Bedeckung: 755000/771 000 2000 durch Minderausgaben auf 729512
und Mehreinnahmen auf 861000

Mit Beschluss des Stadtrates vom 24. August 2021 wurde der Standort – Strategieprozess sowie die Begleitung der Personalausreibung für eine neue MIMA Geschäftsführung durch die CIMA bewilligt und soll der dafür erforderliche Betrag in Höhe von € 16.300,-- zusätzlich als Subvention an die MIMA freigegeben werden.

Bedeckung: 755003/789 000 2000 vorbehaltlich der Genehmigung des Nachtragsvoranschlages 2021

Insgesamt sollen also im Jahr 2021 € 145.000,-- (der Restbetrag von € 2.200,-- wird für Unvorhergesehenes bereitgestellt) an die MIMA als Subvention ausgeschüttet werden.

Stadtrat Harrer beantragt namens des Stadtrates, der Gemeinderat wolle seine Zustimmung erteilen.

Bei 1 Gegenstimme (GR Mag. Rausch) genehmigt.

Wortmeldungen: GR Mag. Rausch, Vorsitzender, STR Harrer

c) SENaktiv – sicher im Alter bewegen

Das Projekt „SENaktiv – sicher im Alter bewegen“ startet mit zwei Auftaktveranstaltungen, bei denen ein kurzer „Impulsvortrag“ zum Thema Sturzprävention angeboten wird. Die erste Veranstaltung findet am 7. September 2021 von 9.00 bis 12.00 Uhr im kleinen Stadtsaal Mistelbach statt und richtet sich an alle interessierten Seniorinnen und Senioren. Die Multiplikatoren Schulung richtet sich an die Vertreter und Trainer von Sportvereinen. Diese findet am 8. November 2021 von 14.00 bis 18.00 Uhr im Stadtsaal statt.

Im Anschluss an die Auftaktveranstaltung waren covidbedingt 12 Einzeltermine für Bewegungsberatungen geplant, die in der Mutter-Eltern-Beratung stattfinden sollten. Derzeit können aber wieder Gruppentrainings stattfinden, weshalb als Veranstaltungsraum nun der Turnsaal der Volksschule 2 hierfür reserviert wurde. Die Bewegungseinheiten werden über 12 Wochen, von 21. September bis 21. Dezember, jeweils von 14.30 Uhr bis 15.30 Uhr stattfinden.

Die Teilnahme an der Auftaktveranstaltung, als auch bei den wöchentlichen Bewegungseinheiten ist für die TeilnehmerInnen kostenlos und wird vom Projekt SENaktiv über die ÖGK gefördert. Die Stadtgemeinde unterstützt das Projekt weiters durch Bewerbung in den Gemeindemedien.

Stadträtin Janka beantragt namens des Stadtrates, der Gemeinderat wolle Folgendes beschließen:



Die Räumlichkeiten des Turnsaales der Volksschule 2 für die Trainingseinheiten als Kooperationspartner der Gesunde Gemeinde SENaktiv sollen kostenlos zur Verfügung gestellt werden.

Bedeckung. 729006/510 000 2000

Einstimmig genehmigt.

Zu 4.) Arbeitsvergaben und Ankaufsbewilligungen

Kanalsanierung Mistelbach Süd, Teilgebiet 2

Im Zuge der Erstellung des Kanalkatasters Mistelbach Süd – Teilgebiet 2 wurden etliche Mängel im Kanalnetz festgestellt. Im Budget 2021 sind für die Kanalsanierung € 200.000,- vorgesehen.

Gemäß dem Beschluss des Gemeinderates vom 1. Juli 2021, wurde das Planungsbüro Dr. Lengyel mit der Erstellung einer Ausschreibung für die Kanalsanierung beauftragt.

Nach Vorlage der Unterlagen des Kanalkatasters wurde die Stadtgemeinde Mistelbach von der Wasserrechtsbehörde des Landes Niederösterreich aufgefordert, Sanierungsmaßnahmen einzuleiten, damit das Eindringen von Grundwasser in das Kanalnetz gestoppt wird und somit kein Fremdwasser mehr in die Kläranlage kommt.

Das Planungsbüro Lengyel hat daher in Abstimmung mit der Gemeinde 2 Ausschreibungen und Angebotseinholungen durchgeführt, um der Aufforderung des Landes nachzukommen.

A) Mistelbach – offene Kanalsanierung mit Aufgraben

B) Mistelbach – unterirdische Kanalsanierung ohne Aufgraben

Die Grobkostenschätzungen für die beiden Kanalsanierungsvarianten wurden im Vorfeld mit jeweils ca. € 85.000,- bis € 90.000,- ermittelt.

Es wurden mindestens 3 Firmen für die Angebotslegung eingeladen, die Angebotsöffnung fand am 18. August 2021 statt.

Es wurden folgende Angebote abgegeben (Preise exkl. MwSt.):

A) Mistelbach – offene Kanalsanierung mit Aufgraben

Held & Francke Bau GmbH 2192 Kettlasbrunn, Städtnerstraße 66 - 70	€ 125.476,17
Pittel + Brausewetter GmbH 1041 Wien, Gußhausstraße 16	€ 129.117,09
STRABAG AG 1220 Wien, Donau-City-Straße 1	€ 149.219,23



Das Planungsbüro Dr. Lengyel hat die Angebotsprüfung durchgeführt und schlägt vor, den Bestbieter, die Firma Held & Francke Bau GmbH, Städtnerstraße 66 - 70, 2192 Kettlasbrunn, mit den Arbeiten, zu den angegebenen Kosten in der Höhe von € 125.476,17, zu beauftragen.

B) Mistelbach – unterirdische Kanalsanierung ohne Aufgraben

QUABUS GmbH 4221 Steyregg, Gewerbeallee 3	€ 88.945,84
HF Rohrtechnik GmbH 4030 Linz, Kotzinastraße 4	€ 89.597,30
STRABAG AG 1220 Wien, Donau-City-Straße 1	€ 92.827,16
RTi Austria GmbH 4055 Pucking, Obere Landstraße 19	€ 96.203,12
Rohrsanierung & Bau GmbH 4813 Altmünster, Großalmstraße 90	€ 107.654,47

Das Planungsbüro Dr. Lengyel hat die Angebotsprüfung durchgeführt und schlägt vor, den Bestbieter, die Firma QUABUS GmbH, Gewerbeallee 3, 4221 Steyregg, mit den Arbeiten zu den angegebenen Kosten in der Höhe von € 88.945,84 zu beauftragen.

Der Vorsitzende beantragt namens des Stadtrates, der Gemeinderat wolle folgenden Beschluss fassen:

Die Fa. Held & Francke Bau GmbH, Städtnerstraße 66 - 70, 2192 Kettlasbrunn, soll mit der offenen Kanalsanierung mit den Aufgrabungsarbeiten, zu den Kosten in der Höhe von € 125.476,17 (exkl. MwSt.), beauftragt werden.

Die Fa. QUABUS GmbH, Gewerbeallee 3, 4221 Steyregg, soll mit der unterirdischen Kanalsanierung ohne Aufgrabungsarbeiten, in der Höhe von € 88.945,84 (exkl. MwSt.), beauftragt werden.

Bedeckung: 004000/851 000 4000/100 036 807

Einstimmig genehmigt.

Zu 5.) Grundverkehr

A) Ankauf

Projekt Aufschließung von Baugrundstücken, Ebendorferstraße, 2130 Mistelbach, Option GST 5818 +GST 5819, KG Mistelbach, Schöfmann Regina und Kießling Maria

In der Sitzung des Gemeinderates vom 1. Juli 2021 wurde der Abschluss einer Option mit Herrn Hermann Mitscha-Märheim für die GST 5815 und 5816 zum Preis von € 75,-/m² wertgesichert, sowie für die GST 5818 und 5819 mit Frau Regina Schöfmann und Frau Maria Kießling, EigentümerInnen je zur Hälfte, zu denselben Konditionen beschlossen.



Herr Mitscha-Märheim, mit dem auf Grund des GRA 3 Beschlusses vom 21. Jänner 2021 die Gespräche zum Abschluss einer Option bereits zu einem früheren Zeitpunkt geführt wurden, hat die Option bereits unterfertigt.

Durch den Abschluss der Option mit Frau Schöfmann und Frau Kießling können 5 weitere Baugrundstücke erschlossen werden.

Frau Schöfmann hat am 20. August 2021 für sich selbst und stellvertretend auch für ihre Mutter, Frau Kießling, mitgeteilt, dass sie bereit sind, ihre Grundstücke zu verkaufen:

Übersicht:

Eigentümerin	GST	m² (Grundbuchsstand)	Kaufpreis
Schöfmann Regina + Kießling Maria	5818	1.116	
Schöfmann Regina + Kießling Maria	5819	2.010	
Gesamtfläche		3.126	3.126m ² x € 75,--/m ²
Kaufpreis	5818 + 5819		€ 234.450,--

Gemeinderat Mag. Krickl beantragt namens des Stadtrates, der Gemeinderat wolle Folgendes beschließen:

Abschluss einer Option mit Frau Schöfmann und Frau Kießling zu denselben Konditionen wie im Gemeinderat vom 1. Juli 2021 für Herrn Mitscha-Märheim genehmigt:

- Kaufpreis € 75,--/m² wertgesichert
- Ankauf der gesamten GST
- keine Weitergabe der Option an Dritte
- Befristung der Option längstens bis 30. Juni 2023 ab Unterfertigung durch die Eigentümerinnen
- Treuhändige Abwicklung der Kaufpreiszahlung der Stadtgemeinde
- Zahlung Kaufpreis durch die Stadtgemeinde an den mit der Errichtung des Kaufvertrages beauftragten Vertragserrichter/Treuhänder binnen 4 Wochen nach beidseitiger Unterfertigung des Kaufvertrages
- Überweisung des Kaufpreises an die Verkäufer durch den Vertragserrichter/Treuhänder binnen 4 Wochen nach Verbücherung des Liegenschaftsankaufes für die Stadtgemeinde.
- Die Auswahl des Vertragerrichters für den Kaufvertrag obliegt der Stadtgemeinde, die auch die Kosten dafür trägt.
- Sämtliche mit der Planung und Vermessung anfallende Kosten und Gebühren sind von der Stadtgemeinde zu tragen.
- Sämtliche mit der Erstellung und grundbücherlichen Durchführung des Kaufvertrages anfallende Kosten und Gebühren sind von der Stadtgemeinde zu tragen.

Bedeckung: 728000/840 000 2000 durch Minderausgaben desselben Kontos bei anderen Ansätzen

Einstimmig genehmigt.



B) Rückwidmung Bauland, unentgeltliche Rückübertragung

Dr. Buzath Alexander und Katharina, unentgeltliche Rückübertragung gem. § 12 NÖ BauO

Mit Schreiben vom 9. Juni 2021 teilte Dr. Alexander Buzath, Im Dorf 110, 2130 Hüttendorf, mit, dass jene Flächen, die im Rahmen der Bauplatzerklärung, Bescheid des Bauamtes vom 9. Jänner 2020, GZ B-2019-1180-00335, unentgeltlich in das öffentliche Gut abzutreten waren, zwischenzeitlich rechtskräftig in Bauland umgewidmet wurden. Die Änderung ist seit 1. Juni 2021 rechtskräftig.

Dr. Buzath ersucht daher nunmehr um Rückübertragung der auf Grund des Bescheides GZ: B-2019-1180-00335 unentgeltlich abgetretenen Flächen 2 und 3 im Gesamtausmaß von 32 m².

Gemeinderat Mag. Krickl beantragt namens des Stadtrates, der Gemeinderat wolle folgenden Beschluss fassen:

Auf Grund der rechtskräftigen Umwidmung von Verkehrsfläche in Bauland sind gem. § 12 NÖ BauO die abgetretenen Flächen 2 und 3 im Gesamtausmaß von 32 m² gemäß Teilungsplan des DI Brezovsky, GZ 8402/19, vom 4. Dezember 2020, an Dr. Alexander und Katharina Buzath unentgeltlich zurück zu übertragen. Die mit der grundbücherlichen Durchführung anfallenden Kosten und Gebühren sind von der Stadtgemeinde zu tragen.

Einstimmig genehmigt.

C) Wiederkaufs- und Vorkaufsrecht zur Sicherung von Baubeginn und Baufertigstellung

Lippert Katharina, KG Mistelbach - Försterweg

Mit Schreiben vom 5. Juli 2021 teilte RA Mag. Marschitz, in rechtlicher Vertretung von Frau Katharina Lippert mit, dass seitens seiner Mandantin im Dezember 2018 eine Hälfte der Liegenschaft GST 897/27 angekauft wurde.

Im Kaufvertrag ist unter Punkt Achtens ein Wiederkaufsrecht gemäß §§ 1086-1070 ABGB und ein Vorkaufsrecht gemäß §§ 1072-1079 ABGB für die M Schön Wohnen Immorent GmbH vereinbart und grundbücherlich sichergestellt.

Da aus privaten Gründen der Bau des Wohnhauses innerhalb der gesetzlichen Fristen nicht möglich erscheint, ersucht Frau Lippert um Verlängerung des „Bauzwanges“, das heißt des Wiederkaufsrechtes um weitere drei Jahre, sowie um Zustimmung des Kaufes der zweiten Liegenschaftshälfte um den halben vormaligen Kaufpreis.

RA Mag. Marschitz teilte ergänzend mit, dass zwischen der Verkäuferin Immorent GmbH und der Stadtgemeinde vereinbart ist, dass die Stadtgemeinde als Projektpartnerin der Immorent GmbH in die Entscheidung über Verlängerung des Wiederkaufsrechtes eingebunden wird.

Unter Punkt Achtens des Kaufvertrages ist geregelt, dass die Käufer der Verkäuferin das Wiederkaufsrecht einräumen, sofern die kaufende Partei nicht spätestens in 3 Jahren um eine Baubewilligung ansucht und nach weiteren 5 Jahren die Fertigstellung des Wohnhauses der Baubehörde mitteilt.



Gemeinderat Mag. Krickl beantragt namens des Stadtrates, der Gemeinderat wolle folgenden Beschluss fassen:

Der einmaligen Verlängerung des Wiederkaufsrechtes um 3 weitere Jahre für Frau Katharina Lippert wird zugestimmt

Dem Kauf der zweiten Liegenschaftshälfte um den halben vormaligen Kaufpreis wird zugestimmt.

Einstimmig genehmigt.

D) Siedlungsentwicklung, Abschluss einer Grundsatzvereinbarung

Projekt „Park living Ebendorferstraße“, Fortuna Grundsatzvereinbarung

Herr Ing. Gregor Waltner MA, MRICS (Gregor Waltner Immobilien) und sein Bruder Alexander Waltner beabsichtigen, die Grundstücke der VIVATIS Capital GmbH (ehemalige „WÖV- Gründe“) in der Ebendorferstraße bis Ende des Jahres 2021 anzukaufen und als Bauträger ein Projekt zur Errichtung von 2 - 3 Wohnhausanlagen, bestehend aus 3 dreigeschoßigen, geschwungenen Baukörpern mit Tiefgarage und Gründächern umzusetzen.

Das Projektgebiet ist derzeit als Bauland-Betriebsgebiet gewidmet (60 % Bebauungsdichte, offene Bebauungsweise, wahlweise Bauklasse I oder II).

Für die Umsetzung des Projektes ist die Umwidmung des gesamten Baublockes, in dem auch die Grundstücke der privaten Eigentümerinnen Gabriele Egger und Lidia Haller liegen, in Bauland-Wohngebiet, erforderlich.

Es ist in diesem Zusammenhang mit dem Bauträger eine Grundsatzvereinbarung abzuschließen, mit der die wechselseitigen Rechte und Pflichten des Bauträgers mit der Stadtgemeinde vertraglich vereinbart werden.

Festzuhalten ist, dass für die Umwidmung, die von der Stadtgemeinde in die Wege geleitet wird, die verwaltungsbehördliche Genehmigung auch der NÖ Landesregierung erforderlich ist.

In der Besprechung vom 1. Juli 2021, in der für die Stadtgemeinde neben den zuständigen Sachbearbeitern Bürgermeister Stubenvoll, STR Dr. Brandstetter und STR Hugl anwesend waren, wurde die Grundsatzvereinbarung verhandelt und besprochen und liegt diese nun, von den Bauträgern freigegeben, vertreten durch Herrn RA Mag. Rupprecht, Kanzlei Hügel Rechtsanwälte, Hauptplatz 9 - 13, 2500 Baden, vor.

Zusammenfassend wurden im Wesentlichen folgende Punkte vereinbart:

1. Für die Unterfertigung der gegenständlichen Vereinbarung durch die Stadtgemeinde und in weiterer Folge die Umwidmung ist der Nachweis der Verfügbarkeit der GST 5878/1, 6837 und 5817 (VIVATIS GmbH) durch den Bauträger Voraussetzung.
2. Das Projektgebiet ist derzeit als Bauland-Betriebsgebiet gewidmet (60 % Bebauungsdichte, offene Bebauungsweise, wahlweise Bauklasse I oder II). Für die Errichtung von Wohngebäuden ist eine Umwidmung in Bauland-Wohngebiet erforderlich.



3. Aufschiebende Bedingung für die Rechtswirksamkeit der Vereinbarung ist die Genehmigung der Umwidmung durch die NÖ Landesregierung.
4. Errichtung einer zwei- bis dreigeschossigen Wohnhausanlage, bestehend aus 3 geschwungenen Baukörpern mit Tiefgarage und Gründächern, für Fahrradstellplätze, Müllraum, Lager und dergleichen ist ein eingeschößiges Gebäude vorgesehen.
5. Frist zur Bebauung durch den Bauträger nachweislich binnen 2 Jahren ab Rechtskraft der Umwidmung in der Art, dass mindestens die Bodenplatte für 1 Baukörper der Wohnhausanlage zur Gänze errichtet ist.

Sofern Einwendungen von Parteien im Bauverfahren zur Erlangung der Baubewilligung erhoben werden, wird diese Frist bis zur rechtskräftigen Erteilung der Baubewilligung unterbrochen.

6. Für den Fall, dass der Baubeginn nicht nachweislich innerhalb dieser Frist erfolgt, ist der Baublock in Bauland-Betriebsgebiet rückzuwidmen.
7. Wiederkaufs- und Vorkaufsrecht für die Stadtgemeinde zur Sicherung der Bebauung innerhalb der vereinbarten Frist
8. Unter der Voraussetzung, dass das Mobilitätskonzept des Bauträgers die Zustimmung der Stadtgemeinde findet, wird die Verpflichtung der Errichtung von KFZ-Stellplätzen auf das Verhältnis von 1 : 1,5 reduziert. Zusätzlich sind 30 Besucherparkplätze zu errichten.
9. Folgende Infrastruktur-Maßnahmen sind herzustellen:

Maßnahme	auf Kosten Bauträger	auf Kosten Stadtgemeinde	bis spätestens
Anbindung des Projektgebietes an das öffentliche Gut/an die vom Bauträger unentgeltlich in das öffentliche Gut abzutretende Verkehrsfläche. Die Herstellung der Verkehrsanlage zwischen der derzeitigen Grenze der Ebendorferstraße und der zukünftigen Straßenfluchtlinie zum Projektgebiet obliegt in Abstimmung mit der Stadtgemeinde dem Bauträger.	X Im Gegenzug gelangt die Ergänzungsabgabe gem. § 39 NÖ BauO nicht zur Verrechnung.	Im Gegenzug gelangt die Ergänzungsabgabe gem. § 39 NÖ BauO nicht zur Verrechnung.	Innerhalb eines Jahres ab Baubeginn und jedenfalls vor Fertigstellung des ersten Bauteils der Wohnhausanlage
Querungshilfe Ebendorferstraße	X		Innerhalb eines Jahres ab Baubeginn und jedenfalls vor Fertigstellung des ersten Bauteils der Wohnhausanlage



Fuß und Radweg Ebendorferstraße ostseitig	X		Innerhalb eines Jahres ab Baubeginn und jedenfalls vor Fertig- stellung des ersten Bauteils der Wohnhausanlage
Radwegbrücke über die Zaya	X		Innerhalb eines Jahres ab Baubeginn und jedenfalls vor Fertig- stellung des ersten Bauteils der Wohnhausanlage
Räumliche Vorsehung einer beidseitigen Bushaltestelle. Die Planung und Situierung obliegt der Stadtgemeinde. Die dafür anfallenden Kosten sind vom Bauträger zu tragen, dem auch die Her- stellung der Bus- haltestelle obliegt	X		Innerhalb eines Jahres ab Baubeginn und jedenfalls vor Fertig- stellung des ersten Bauteils der Wohnhausanlage
Mobilitätskonzept inkl. Festlegung ausreichender Besucherstellplätze, Ladestationen für Autos, Fahrräder und Car-Sharing	X		Vor beidseitiger Unterfertigung der Grundsatzverein- barung.

10. Die Herstellung eines Wasserleitungsanschlusses zum Projektgebiet wird von der Stadtgemeinde durchgeführt.

11. Das Projektgebiet verfügt nicht über einen Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserentsorgung.

Folgende Maßnahmen sind herzustellen:

Maßnahme	auf Kosten Bauträger	auf Kosten Stadtgemeinde
Errichtung einer Druckleitung unter der Zaya für den Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal		X
Pumpwerk Errichtung Pumpwerk für den Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal/Einleitung Abwasser auf Grund der Stadtgemeinde Anschlusstiefe ca. 2 Meter		X



12. Die für die Retentionsmaßnahmen

- Einleitung der Niederschlagswässer in Zaya und Mühlbach
- Gründach, Mulden, Becken und dergleichen

erforderlichen wasserrechtlichen Bewilligungen sind vom Bauträger zu erwirken:

Maßnahme	auf Kosten Bauträger	auf Kosten Stadtgemeinde
wasserrechtliche Bewilligung für die Einleitung von Niederschlagswässer in Zaya und Mühlbach sind vom Bauträger zu erwirken	X	
wasserrechtliche Bewilligung für die Herstellung der Retentionsmaßnahmen wie Gründach, Mulden, Becken im Projektgebiet sind vom Bauträger zu erwirken	X	
Herstellung der Retentionsmaßnahmen im Rahmen der Einreichung für das wasserrechtliche Bewilligungsverfahren	X	

Die Nutzwasservorhaltung (= Bereitstellung von Nutzwasser, bspw. Zisterne) und das Grünraumkonzept werden, neben anderen klimaschonenden Maßnahmen, im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes geregelt.

13. Kinderspielplatz

Beispiel: (Konzept vom Bauträger vorzulegen)

Errichtung gem. NÖ BauO 2014 und einvernehmlich vereinbart mit folgender Ausstattung: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Seilbahn mit Startrampe ➤ Hängekarussell ➤ Nestschaukel ➤ Sandspielhaus ➤ Wasserspielanlage ➤ Sandmulde ➤ Bodentrampolin ➤ Rutsche (wenn Hang vorhanden - Hangrutsche) ➤ Pergola und Sitzgelegenheiten (Tisch/Bänke) ➤ Slackline ➤ Kletterwald, bzw. Kletterdschungel ➤ Laufbahn-Hüpfgurt ➤ Workout-Fitnessgeräte für Erwachsene ➤ Outdoor-Stepper für Erwachsene ➤ Ein weiteres Outdoor Fitnessgerät für Erwachsene 	Bauträger X		Bis zur Fertigstellungsmeldung für Anlage 1
--	-------------	--	---



14. Aufschließungsabgaben

Die erstmalige Wasseranschlussabgabe an die öffentliche Gemeindewasserleitung gem. § 6 Abs. 1 NÖ Gemeindewasserleitungsgesetz 1978 und die erstmalige Kanaleinmündungsabgabe gem. § 2 Kanalgesetz 1977 werden dem Bauträger entsprechend dieser gesetzliche Bestimmungen vorgeschrieben.

15. Unentgeltliche Abtretung von Flächen in das öffentliche Gut

Auf die Verpflichtung der unentgeltlichen Abtretung in das öffentliche Gut gemäß den einschlägigen Bestimmungen der NÖ Bauordnung wird hingewiesen.

Der zukünftige Flächenwidmungsplan sieht im Bereich der Grundstücke 5878/1, 5878/2 und 5878/4 entlang der Ebendorferstraße eine 15 Meter breite Abtretungsfläche vor, die als Zufahrt zur Projektfläche des Bauträgers bzw. öffentliche Zufahrt zu den beiden GST 5878/2 und 5878/4 der anderen Eigentümer dient.

Die Ausgestaltung dieser Fläche mit Zufahrtsstraße, öffentlichen Stellplätzen (Besucherstellplätze) und Grünanlagen sind anhand der von der Stadtgemeinde zur Verfügung gestellten Verkehrsplanung und nach den Qualitätskriterien der Stadtgemeinde Mistelbach zu errichten.

16. Qualitätskriterien Infrastruktur

Die Kriterien für die Herstellung der abzutretenden Fläche/Zufahrtsbereich sind im Kriterienkatalog der Stadtgemeinde Mistelbach verbindlich geregelt, dieser ist Bestandteil der Grundsatzvereinbarung.

17. Projektstatus

Die Kosten der rechtlichen Umsetzung des Gesamtprojektes trägt der Bauträger inklusive Erstellung und grundbücherlicher Durchführung allenfalls im Zuge des Projektes erforderlicher Dienstbarkeitsverträge.

Die Kosten der verwaltungsrechtlichen Genehmigungsverfahren trägt der Bauträger. Sämtliche mit der Vermessung und grundbücherlichen Durchführung von Teilungsplänen anfallende Kosten und Gebühren sind vom Bauträger zu tragen.

18. Rechtsnachfolge

Sämtliche sich aus der gegenständlichen Grundsatzvereinbarung ergebende Rechte und Pflichten gehen auf den Rechtsnachfolger des Bauträgers über.

Der Bauträger verpflichtet sich, den Rechtsnachfolger darüber nachweislich in Kenntnis zu setzen, sämtliche für die Rechtsnachfolge erforderlichen Schritte in die Wege zu leiten und die Stadtgemeinde nachweislich über eine Rechtsnachfolge zu informieren.

19. Bankgarantie

Zur Sicherstellung der aus der Grundsatzvereinbarung sich ergebenden Verpflichtungen des Bauträgers zur Errichtung der Infrastruktur verpflichtet sich der Bauträger, vor der Gegenzeichnung der Grundsatzvereinbarung durch die Stadtgemeinde eine Bankgarantie in Höhe von € 500.000,-- bei der Stadtgemeinde zu erlegen.



Die Bankgarantie kann von der Gemeinde nur dann in Anspruch genommen werden, wenn nicht spätestens innerhalb eines Jahres ab Baubeginn die Anbindung des Projektgebietes an die vom Bauträger unentgeltlich in das öffentliche Gut abzutretende Verkehrsfläche samt Errichtung der diesbezüglichen notwendigen Verkehrsflächen erfolgt ist sowie mindestens die Bodenplatte für 1 Baukörper der Wohnhausanlage zur Gänze errichtet ist, dies längstens jedoch bis 31. Dezember 2025.

Gemeinderat Mag. Krickl beantragt namens des Stadtrates, der Gemeinderat wolle dem Abschluss der Grundsatzvereinbarung zu den oa. Konditionen die Zustimmung erteilen.

Einstimmig genehmigt.

E) Unentgeltliche Abtretung in das öffentliche Gut

a) Geh- und Radweg alte Bahn, Heinrich Tretter KG - unentgeltliche Abtretung in das öffentliche Gut

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 16. März 2021 wurde die unentgeltliche Abtretung der Heinrich Tretter KG, Josef Dunkl-Straße 19, 2130 Mistelbach, in das öffentliche Gut und nachfolgende Korrektur der Straßenfluchtlinie genehmigt, damit der zwischen der Liegenschaft Tretter und dem alten Bahnhof bestehende Radweg auf öffentlichem Gut zu liegen kommt.

Auf Wunsch der Heinrich Tretter KG wird nun der Grenzverlauf marginal verändert.

Gemäß Teilungsplan des DI Lebloch, GZ 12762, werden folgende Flächen in das öffentliche Gut abgetreten:

Tretter	ÖBB (unverändert)	m²	Widmung	Rechtstitel	Bewertung
Trennstück 22		98 (statt 105)	Verkehrsfläche	unentgeltliche Abtretung, Abtretungsvereinbarung	€ 98,--
Trennstück 20		50 (statt 52)	Verkehrsfläche	unentgeltliche Abtretung, Abtretungsvereinbarung	€ 50,--
	Trennstück 21	110 (unverändert)	Vö Bahn, UW in Verkehrsfläche	Ankauf, Abtretungsvereinbarung	€ 110,--

Gemeinderat Mag. Krickl beantragt namens des Stadtrates, der Gemeinderat wolle seine Zustimmung erteilen.

Einstimmig genehmigt.



b) VKKJ, Verein Verantwortung und Kompetenz für besondere Kinder und Jugendliche, unentgeltliche Abtretung Geh- und Radweg in das öffentliche Gut, KG Mistelbach

Mit Kaufvertrag, genehmigt mit Beschluss des Gemeinderates vom 22. April 2015, Punkt ERSTENS lit. c.) wurde vereinbart, dass VKKJ, Graumanngasse 7, 1150 Wien, den neu zu widmenden Geh- und Radweg im Projektgebiet nach dessen Errichtung durch die Stadtgemeinde unentgeltlich in das öffentliche Gut abtritt, die Vermessung und grundbücherliche Durchführung des Teilungsplanes ist von der Stadtgemeinde auf deren Kosten zu veranlassen, sobald der Geh- und Radweg hergestellt wurde.

Im GRA 5 vom 23. März 2017 und STR vom 25. November 2020 wurde beschlossen, dass die Errichtung dieses Geh- und Radweges nicht vordringlich ist und daher auf einen späteren Zeitpunkt verschoben wird.

Zwischenzeitlich erfolgte die Umwidmung in Verkehrsfläche. VKKJ ist bereit, die Fläche für den Geh- und Radweg nun in das öffentliche Gut abzutreten und ersucht die Stadtgemeinde, vertreten durch Herrn RA Dr. Gregor Schett/Fellner Wratzfeld & Partner, mit Schreiben vom 6. Mai 2021, die grundbücherliche Durchführung der Abtretung in die Wege zu leiten.

Die Vermessungskanzlei DI Brezovsky teilte mit Schreiben vom 25. Mai 2021 mit, dass für die grundbücherliche Durchführung der Abtretung die Beauftragung eines Vertragserrichters erforderlich ist.

Der GRA 7 hat dazu in der Sitzung vom 1. Juni 2021 folgenden Beschluss gefasst: Herr RA Mag. Helmut Marschitz, der auch den Kaufvertrag mit VKKJ erstellt hat, wird mit der Erstellung und grundbücherlichen Durchführung des Abtretungsvertrages zwischen der Stadtgemeinde und VKKJ gemäß Punkt ERSTENS lit c.) des Kaufvertrages entsprechend Teilungsplan des DI Brezovsky, GZ 7348/16, vom 18. Oktober 2021, beauftragt. Die damit anfallenden Kosten und Gebühren sind entsprechend Punkt ERSTENS lit c.) des Kaufvertrages von der Stadtgemeinde zu tragen.

Gemeinderat Mag. Krickl beantragt namens des Stadtrates, der Gemeinderat wolle seine Zustimmung erteilen.

Einstimmig genehmigt.

Zu 6.) Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes und des Bebauungsplanes, Verordnung von Bausperren

Das Raumordnungsprogramm und der Bebauungsplan der Stadtgemeinde Mistelbach sollen überarbeitet werden, u.a. wegen der Novellen des NÖ ROG 2014 von 2020.

Damit während der Zeit der Überarbeitung bzw. Änderungen des Örtlichen Raumordnungsprogrammes und des Bebauungsplans keine Vorhaben eingereicht werden können, die den Intentionen der geplanten Änderungen widersprechen, wird vorgeschlagen, eine Bausperre zu erlassen.

Von der Bausperre bleiben Bauvorhaben ausgenommen, wenn sie den geplanten Änderungen nicht widersprechen.



a) Örtliches Raumordnungsprogramm - Bausperre

Stadtrat Dr. Brandstetter beantragt, der Gemeinderat wolle nachstehende Verordnung beschließen:

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Mistelbach beschließt in seiner Sitzung am 2. September 2021 unter TOP 6.) a) folgende

VERORDNUNG

§1

Gemäß § 26, Abs. 1 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 in der geltenden Fassung, wird für die **umrandeten und unterschiedlich farblich dargestellten Teilbereiche** des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadtgemeinde Mistelbach (**vgl. Beilage 1 - beiliegende Pläne**), die ein wesentlicher Teil dieser Verordnung sind, eine Bausperre erlassen.

§ 2

Zweck der Bausperre

Das Örtliche Raumordnungsprogramm der Stadtgemeinde Mistelbach soll dahingehend geändert und überarbeitet werden, dass einerseits die, durch die Novellierung des Raumordnungsgesetzes, neuen Widmungsarten umgesetzt und andererseits auch Beschränkungen der Wohneinheiten für das Bauland–Kerngebiet und das Bauland–Kerngebiet–Handelseinrichtungen sowie für das Bauland–Wohngebiet und das Bauland–Wohngebiet mit maximal 3 Wohneinheiten pro Grundstück festgelegt werden.

Die zeitgemäße Anpassung des Flächenwidmungsplanes in Hinblick auf die tatsächliche und mögliche Nutzung hat in verstärktem Maß eindeutig einen Untersuchungs- und Regulierungsbedarf in raumplanerischer Hinsicht für die ausgewiesenen Bereiche ergeben. Dieser Regulierungsbedarf entsteht unter anderem auf Grund der definierten, aber auch der faktischen Grenzen des Wachstums (Reserven der technischen Infrastruktur, Maßnahmen und Möglichkeiten der Ableitung von Oberflächenwässer, Hintanhaltung der Versiegelung, Lebensqualität, Baulandreserve, und durch die gesetzlichen Vorgaben des regionalen Raumordnungsprogrammes Wiener Umland Nord, sowie Leistungsfähigkeit der Verkehrsverbindungen).

Die unkontrollierte Errichtung von großvolumigen Bauten mit einer hohen Anzahl von Wohnungen in einem Gebäude ist in der vorhandenen Struktur des Baulandes ohne entsprechende Planung und Koordinierung - wie Überprüfung der oben angeführten Parameter - nicht mehr möglich.

1.) Bausperre für den Teilbereich 1 (dunkelrosa Farbgebung) – Bauland–Kerngebiet und das Bauland–Kerngebiet–Handelseinrichtungen mit einem Zusatz zwischen sechs und zwanzig Wohneinheiten pro Grundstück:

Dies betrifft das Örtliche Raumordnungsprogramm in der KG. Kettlasbrunn, KG. Ebendorf, KG. Lanzendorf und KG. Mistelbach.



Zur Sicherung des strukturellen Charakters und zur Verhinderung einer zu großen Verdichtung sollen die Widmungsarten Bauland–Kerngebiet mit den oben genannten Zusätzen versehen werden.

Die Grundlagenforschung wird sich insbesondere mit dem typischen Erscheinungsbild der Stadtgemeinde Mistelbach in den ausgewiesenen Bereichen beschäftigen. Daher wird der strukturelle Charakter des Bauland–Kerngebietes auf Baulichkeiten hin untersucht, die zum typischen Erscheinungsbild des derzeitigen Ortbildes beigetragen haben.

2.) Bausperre für den Teilbereich 2 (gelbe Farbgebung) – Festlegung für Bauland-Wohngebiet mit dem Zusatz von „maximal zwei Wohneinheiten“ pro Grundstück:

Zur Sicherung des strukturellen Charakters und zur Verhinderung einer zu großen Verdichtung sollen die Widmungsarten Bauland–Wohngebiet und das Bauland–Wohngebiet mit maximal 3 Wohneinheiten pro Grundstück mit dem oben genannten Zusatz versehen werden.

Die Grundlagenforschung wird sich insbesondere mit dem typischen Erscheinungsbild der Stadtgemeinde Mistelbach in den ausgewiesenen Bereichen beschäftigen. Daher wird der strukturelle Charakter des Bauland–Wohngebietes auf Baulichkeiten hin untersucht, die zum typischen Erscheinungsbild des derzeitigen Ortbildes beigetragen haben.

Durch die Überarbeitung und dauernde Kontrolle des örtlichen Raumordnungsprogramms soll sichergestellt werden, dass die Ortsstruktur und der Charakter der Stadtgemeinde Mistelbach erhalten bleibt und die Widmungsfestlegungen entsprechend den neuen Bedürfnissen entwickelt werden können.

Durch die Ausarbeitung der notwendigen Grundlagenforschung und einer etwaigen Änderung des Raumordnungsprogrammes in Bezug auf die Ausweisung bzw. Festlegung

- **für das Bauland–Kerngebiet und das Bauland–Kerngebiet–Handelseinrichtungen** mit einem **Zusatz zwischen sechs und zwanzig Wohneinheiten** pro Grundstück und
- **für das Bauland–Wohngebiet und das Bauland–Wohngebiet – mit maximal 3 Wohneinheiten pro Grundstück** mit dem **Zusatz von „maximal zwei Wohneinheiten“**

wird diese Bausperre notwendig.

Um diesen Planungen und Entwicklungen hinsichtlich eines zu ändernden Örtlichen Raumordnungsprogrammes die erforderliche Zeit zu geben, ist es unumgänglich notwendig, Neubauten, sowie Änderungen an bestehenden Gebäuden, die in dem unter § 1 definierten Geltungsbereich liegen, für die Dauer der Bausperre einzuschränken.

Um sicherzustellen, dass keine Bebauung bzw. Änderung von Grundstücksgrenzen erfolgt, welche den Intentionen des zu ändernden Örtlichen Raumordnungsprogrammes zuwiderläuft, wird die gegenständliche Verordnung erlassen.

Um die oben genannten Zwecke zu erreichen, ist es daher unbedingt erforderlich, dass die Verordnung mit dem ersten Tag der Kundmachung in Kraft tritt.



§ 3 Zielsetzung

Die StadtGemeinde Mistelbach hat sich entschlossen aufgrund der in § 2 angeführten Tatsachen und Überlegungen das Örtliche Raumordnungsprogramm zu überarbeiten und abzuändern.

Die Zielsetzung

- für den **Teilbereich 1** ist die Ausweisung bzw. Festlegung für das **Bauland-Kerngebiet und das Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen** mit einem **Zusatz „zwischen sechs und zwanzig Wohneinheiten“** pro Grundstück und
- für den **Teilbereich 2** wird für das **Bauland-Wohngebiet und das Bauland-Wohngebiet – mit maximal 3 Wohneinheiten pro Grundstück** der **Zusatz von „maximal zwei Wohneinheiten“** pro Grundstück festgelegt.

Bauansuchen, die während der Bausperre einlangen, sind danach zu beurteilen, ob sie im Widerspruch zu den in dieser Verordnung festgelegten Zielsetzungen stehen und in diesem Fall von der Bausperre betroffen sind oder ob sie anderenfalls trotz Bausperre genehmigungsfähig sind.

Für den Teilbereich 1 gilt:

1. Während der Geltungsdauer der Bausperre ist in der KG. Kettlasbrunn, der KG. Ebendorf und der KG. Lanzendorf die Errichtung von „**maximal sechs Wohneinheiten**“ pro Grundstück in der Widmungsart Bauland-Kerngebiet zulässig. In der KG. Mistelbach ist in der Widmungsart Bauland-Kerngebiet und Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen die Errichtung von „**maximal acht Wohneinheiten**“ pro Grundstück zulässig.
2. Bei Bauansuchen, die während der Geltungsdauer der Bausperre **mehr als „sechs bzw. acht Wohneinheiten“** pro Grundstück anstreben, erfolgt die Festlegung der Anzahl der höchst zulässigen Wohneinheiten pro Grundstück in Abhängigkeit der mehrheitlich (über 50 %) in der Umgebung der betroffenen Grundstücke vorhandenen Anzahl von Wohneinheiten pro Grundstück in der Widmungsart Bauland-Kerngebiet und Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen. Die Umgebung umfasst, ausgehend vom Baugrundstück, alle Grundstücke im Bauland-Kerngebiet, die innerhalb einer Entfernung von 100 m baubehördlich bewilligte Hauptgebäude aufweisen, die zur Gänze innerhalb des 100 m Bereiches liegen.
3. Zusätzlich ist ein Mobilitätskonzept vorzulegen, das ein möglichst geringes Gesamtverkehrsaufkommen und die Verlagerung auf Verkehrsmittel mit umweltfreundlicher Wirkung gewährleistet.
4. Sollte aufgrund der Nutzungsart des geplanten Gebäudes die Anzahl der Wohneinheiten im untergeordneten Ausmaß liegen, so ist dieses Bauvorhaben trotz Bausperre, genehmigungsfähig.

Für den Teilbereich 2 gilt:

Während der Geltungsdauer der Bausperre ist die Errichtung von Gebäuden mit „**maximal zwei Wohneinheiten**“ pro Grundstück in der Widmungsart Bauland-Wohngebiet und Bauland-Wohngebiet – mit maximal 3 Wohneinheiten pro Grundstück zulässig.

Um sicherzustellen, dass keine Bebauung bzw. Änderung von Grundstücksgrenzen erfolgt, welche den Intentionen des Örtlichen Raumordnungsprogramms zuwiderläuft, wird die gegenständliche Verordnung erlassen.



§ 4 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt gemäß § 59 Abs. 1 NÖ Gemeindeordnung auf Grund des herrschenden Siedlungsdrucks und den zu erwartenden zahlreichen Projekten mit dem ersten Tag der Kundmachung in Kraft. Das ist am 2. September 2021.

Beilage 1: beiliegende Pläne mit dem jeweiligen Geltungsbereich der Bausperre
(Pläne sind dem Protokoll angeschlossen)

Einstimmig genehmigt.

(Beschlussfassung erfolgte um 20:35 Uhr)

b) Bebauungsplan - Bausperre

Stadtrat Dr. Brandstetter beantragt, der Gemeinderat wolle die nachstehende Verordnung beschließen:

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Mistelbach beschließt in seiner Sitzung am 2. September 2021 unter TOP 6.) b) folgende

VERORDNUNG

§1

Gemäß § 35, Abs. 1 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 in der geltenden Fassung, wird **für das gesamte Gemeindegebiet der Stadtgemeinde Mistelbach**, eine Bausperre erlassen.

§ 2

Zweck der Bausperre

In der Stadtgemeinde Mistelbach gibt es für das gesamte Gemeindegebiet einen bestehenden Bebauungsplan, der überarbeitet werden soll.

Dies ergibt sich auch aus der Tatsache, dass das Örtliche Raumordnungsprogramm der Stadtgemeinde Mistelbach dahingehend geändert und überarbeitet werden soll, dass Festlegungen von Beschränkungen der Wohneinheiten im Bereich des Bauland–Kerngebietes, des Bauland–Kerngebietes–Handelseinrichtungen, des Bauland–Wohngebietes und des Bauland–Wohngebietes mit maximal 3 Wohneinheiten pro Grundstück getroffen werden sollen. Ebenso sollen die neuen Möglichkeiten von Festlegungen im Bebauungsplan (wie Gründächer, Versickerung von Niederschlagswässern, etc.) in Anspruch genommen werden.

Durch die teilweise genauere Formulierung in den Bebauungsbestimmungen und Festlegungen von minimalen bzw. maximalen Maßen sollen die Maßstäbe zukünftiger Bauvorhaben besser in Einklang zu den bestehenden Bebauungsstrukturen gebracht, die Siedlungsqualität verbessert und Maßnahmen zur Klimaverbesserung forciert werden.



Die Bausperre erfolgt für die Überarbeitung des Bebauungsplanes und der Bebauungsbestimmungen hinsichtlich:

- der Festlegung von Mindest- bzw. Maximalmaßen von Parzellengrößen,
- Vorgaben zur Oberflächenentwässerung und Versiegelung,
- Begrünung von Gebäudeflachdächern oder alternativ von Fassadenflächen
- sowie der Begrünung von betrieblichen und privaten Abstellanlagen in einem bestimmten Ausmaß und Erhaltung all dieser Begrünungsmaßnahmen

Zur Sicherung des strukturellen Charakters beabsichtigt die Stadtgemeinde Mistelbach das derzeit festgelegte Mindestmaß von Bauplätzen zu überdenken. Aufgrund der Beschränkungen der Wohneinheiten, ist eine genauere Definition der Mindest- bzw. Maximalmaße von Parzellengrößen neu zu regeln.

Aufgrund der fortschreitenden Versiegelung sind in den Bebauungsbestimmungen Vorgaben zu treffen und auch die Oberflächenentwässerung entsprechend zu regeln. Es sind die Anlage von Zisternen oder versickerungsfähig gestaltete Flächenanteile angedacht.

Zur Verbesserung des Klimas und der Umwelt beabsichtigt die Stadtgemeinde Mistelbach die Bebauungsbestimmungen im Bauland hinsichtlich der Möglichkeit zur Begrünung von Gebäudeflachdächern oder alternativ von Fassadenflächen sowie von betrieblichen und privaten Abstellanlagen in einem bestimmten Ausmaß und der Erhaltung all dieser Begrünungsmaßnahmen zu überdenken und gegebenenfalls zu ergänzen.

Um diesen Planungen und Entwicklungen hinsichtlich eines zu ändernden Bebauungsplanes und den dazugehörigen Bebauungsbestimmungen die erforderliche Zeit zu geben, ist es unumgänglich notwendig, Neubauten sowie Änderungen an bestehenden Gebäuden, als auch baulichen Anlagen, die in dem unter § 1 definierten Geltungsbereich liegen, für die Dauer der Bausperre einzuschränken.

Um sicherzustellen, dass keine Bebauung bzw. Änderung von Grundstücksgrenzen erfolgt, welche den Intentionen des zu ändernden Bebauungsplanes und den dazugehörigen Bebauungsbestimmungen zuwiderläuft, wird die gegenständliche Verordnung erlassen.

Um die oben genannten Zwecke zu erreichen, ist es daher unbedingt erforderlich, dass die Verordnung mit dem ersten Tag der Kundmachung in Kraft tritt.

§ 3 Ziel der Bausperre

Die Stadtgemeinde Mistelbach hat sich entschlossen, aufgrund der in § 2 angeführten Tatsachen und Überlegungen, den Bebauungsplan und die dazugehörigen Bebauungsbestimmungen zu überarbeiten und abzuändern.

Die Zielsetzung für den Bebauungsplan im gesamten Gemeindegebiet ist, dass

- bei der Festlegung von Mindest- bzw. Maximalmaßen von Parzellengrößen auf die jeweilige Bebauungsstruktur und Bauweise Bedacht zu nehmen ist,
- bei den Vorgaben zur Oberflächenentwässerung und Versiegelung, Freiflächen im Ausmaß von mindestens 20% der Grundstücksfläche für Retentionsmaßnahmen freizuhalten sind oder Anlagen von Zisternen geschaffen werden können,



- bei Begrünung von Gebäudeflachdächern oder alternativ von Fassadenflächen dies bei Neubauten von Gebäuden gilt, die eine zusammenhängenden Dachfläche von größer als 200 m² haben,
- bei der Begrünung von betrieblichen und privaten Abstellanlagen, die Verpflichtung zur Begrünung von Abstellanlagen bei der Neuherstellung von mehr als 5 KFZ-Stellplätzen erfolgen soll.

Vorhaben, die während der Bausperre einlangen, sind danach zu beurteilen, ob sie im Widerspruch zu den im § 3 festgelegten Planungszielen stehen und der Zweck der Bausperre durch sie gefährdet wird und in diesem Fall von der Bausperre betroffen sind, oder ob sie anderenfalls trotz Bausperre genehmigungsfähig sind.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt gemäß § 59 Abs. 1 NÖ Gemeindeordnung mit dem ersten Tag der Kundmachung in Kraft.

Geltungsbereich der Bausperre für den Bebauungsplan ist das gesamte Gemeindegebiet.

Einstimmig genehmigt.

(Beschlussfassung erfolgte um 20:35 Uhr)

Wortmeldungen zu 6.) a) und b): GR Ing. Schreibvogel, STR Dr. Brandstetter, STR Pürkl,
GR Dr. Feichtinger, GR Balon, GR Schamann, Vorsitzender

Der Vorsitzende schließt die öffentliche Sitzung.

Gemäß § 47 Abs. 3 NÖ Gemeindeordnung findet im Anschluss die nicht öffentliche Gemeinderatssitzung statt.

Hinweis: Über diese nicht öffentliche Sitzung wurde gemäß § 53 Abs. 7 NÖ Gemeindeordnung ein gesondert abgelegtes Sitzungsprotokoll aufgenommen.

**Beilage 1
zur Verordnung Tagesordnungspunkt 6.) a) Örtliches Raumordnungsprogramm –
Bausperre**

Übersichtspläne über den Geltungsbereich der verordneten Teilbereiche der Bausperren des Örtlichen Raumordnungsprogrammes.

- KG Ebendorf
- KG Eibesthal
- KG Frättingsdorf
- KG Hörersdorf
- KG Hüttendorf
- KG Kettlasbrunn
- KG Lanzendorf
- KG Mistelbach
- KG Paasdorf
- KG Lanzendorf

Diese Pläne sind Teil der Verordnung vom 2. September 2021

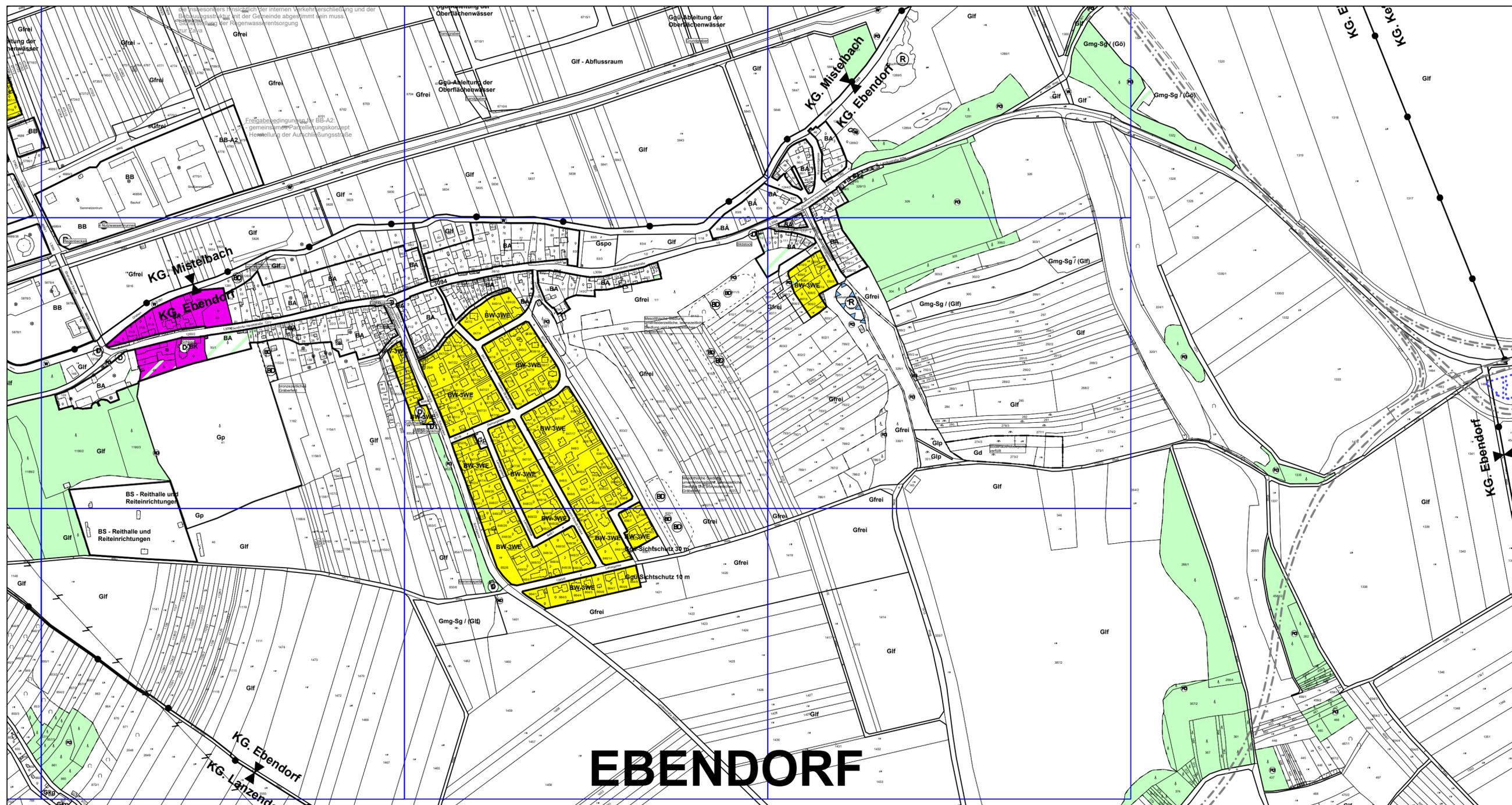
STADTGEMEINDE MISTELBACH

KG. EBENDORF

BEILAGE 1:

Übersichtsplan über den Geltungsbereich der verordneten Teilbereiche der Bausperren des Örtlichen Raumordnungsprogrammes.

Dieser Plan ist Teil der Verordnung vom



Legende:



Geltungsbereich der Bausperre für den Teilbereich 1:
Festlegung für Bauland - Kerngebiet mit dem Zusatz
"zwischen 6 und 20 Wohneinheiten" pro Grundstück



Geltungsbereich der Bausperre für den Teilbereich 2:
Festlegung für Bauland - Wohngebiet mit dem Zusatz "maximal 2 Wohneinheiten" pro Grundstück

Maßstab M 1 : 5.000

Planverfasser:
Dipl.-Ing. Friedmann und Aujesky OG
Fröhlichgasse 44/8
1230 Wien



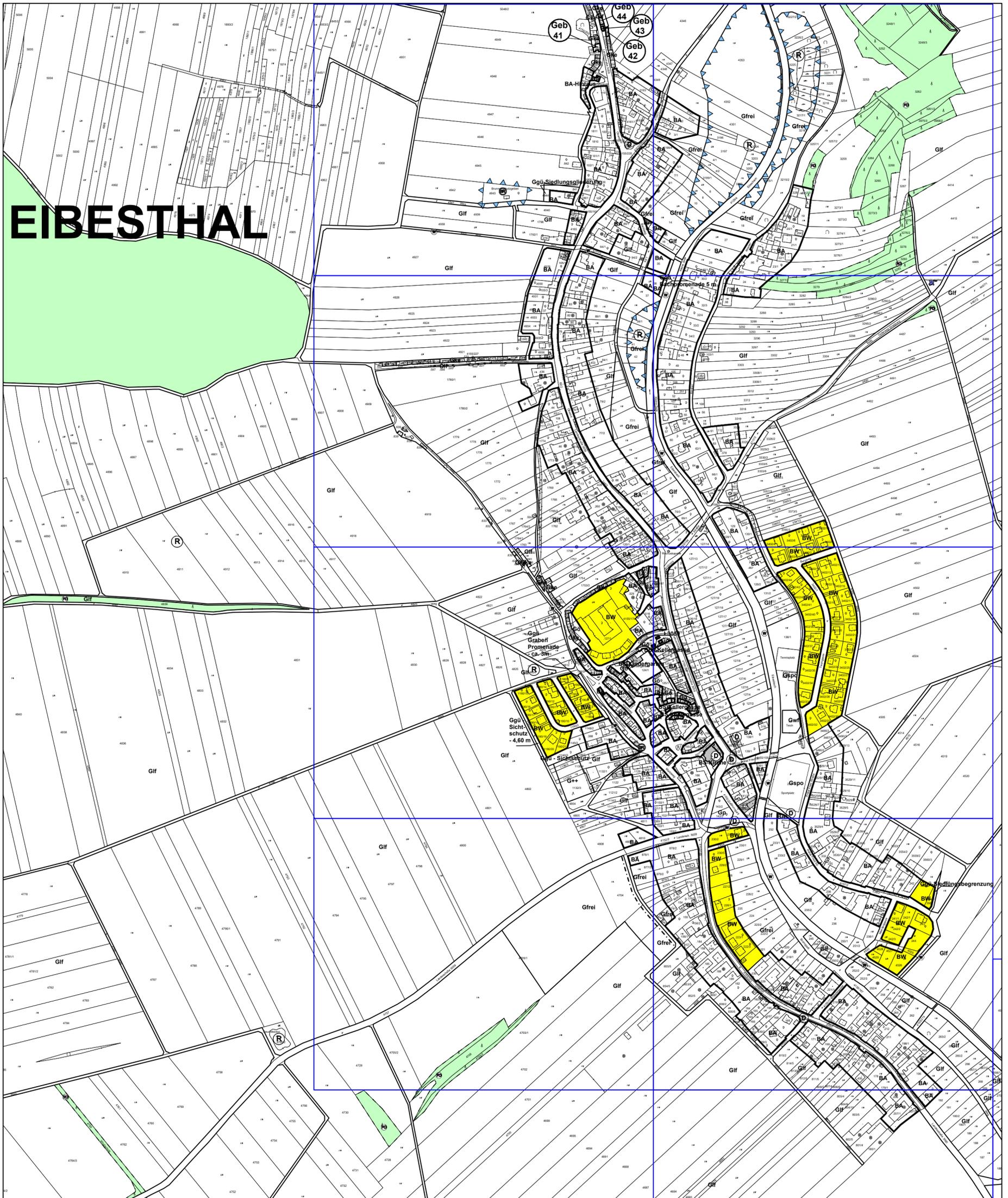
STADTGEMEINDE MISTELBACH

KG. EIBESTHAL

BEILAGE 1:

Übersichtsplan über den Geltungsbereich der verordneten Teilbereiche der Bausperren des Örtlichen Raumordnungsprogrammes.

Dieser Plan ist Teil der Verordnung vom



Legende:



Geltungsbereich der Bausperre für den Teilbereich 2:
Festlegung für Bauland - Wohngebiet mit dem Zusatz "maximal 2 Wohneinheiten" pro Grundstück

Maßstab M 1 : 5.000

Planverfasser:
Dipl.-Ing. Friedmann und Aujesky OG
Fröhlichgasse 44/8
1230 Wien

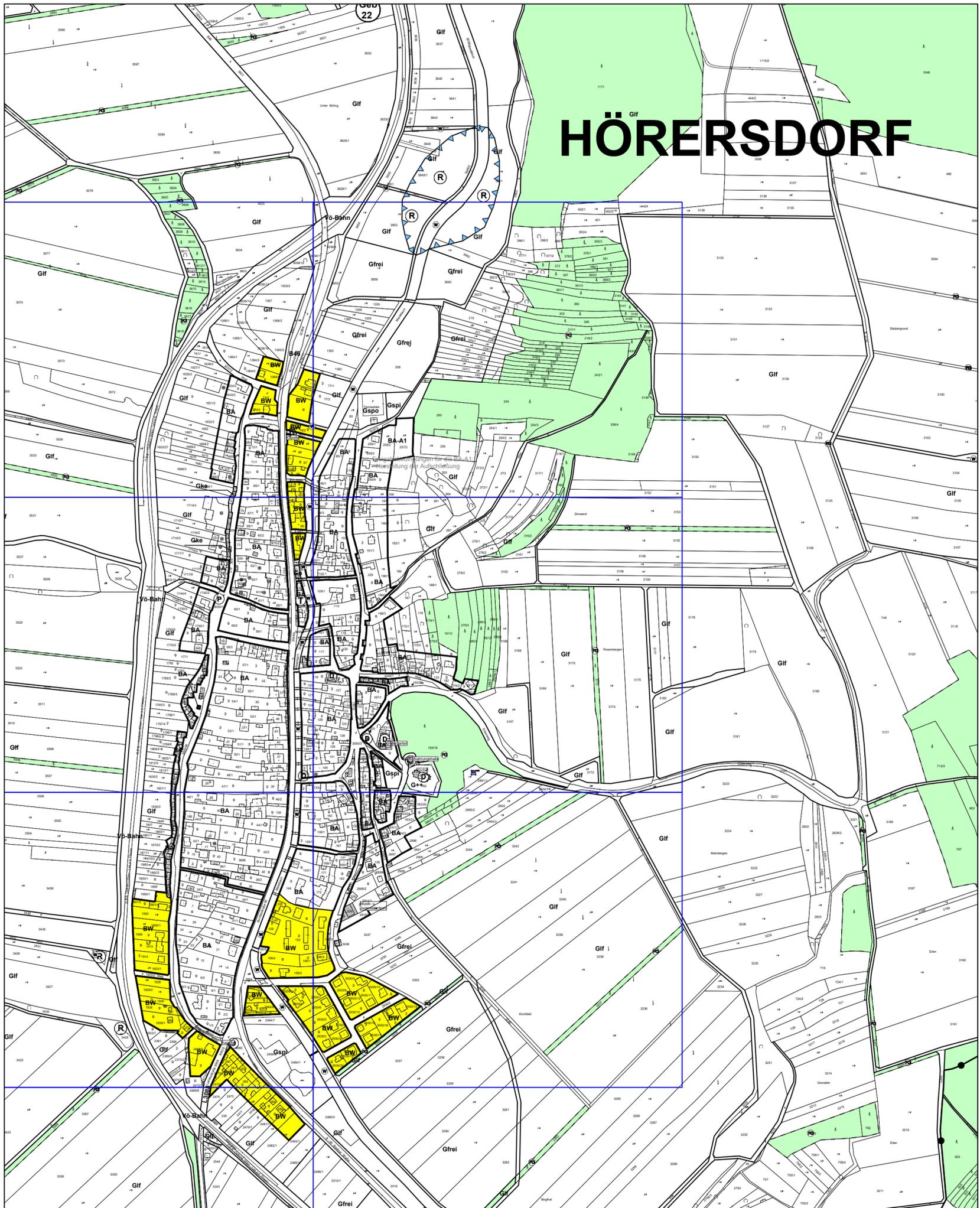


**STADTGEMEINDE MISTELBACH
KG. HÖRERSDORF**

BEILAGE 1:

**Übersichtsplan über den Geltungsbereich der verordneten Teilbereiche
der Bausperren des Örtlichen Raumordnungsprogrammes.**

Dieser Plan ist Teil der Verordnung vom



Legende:



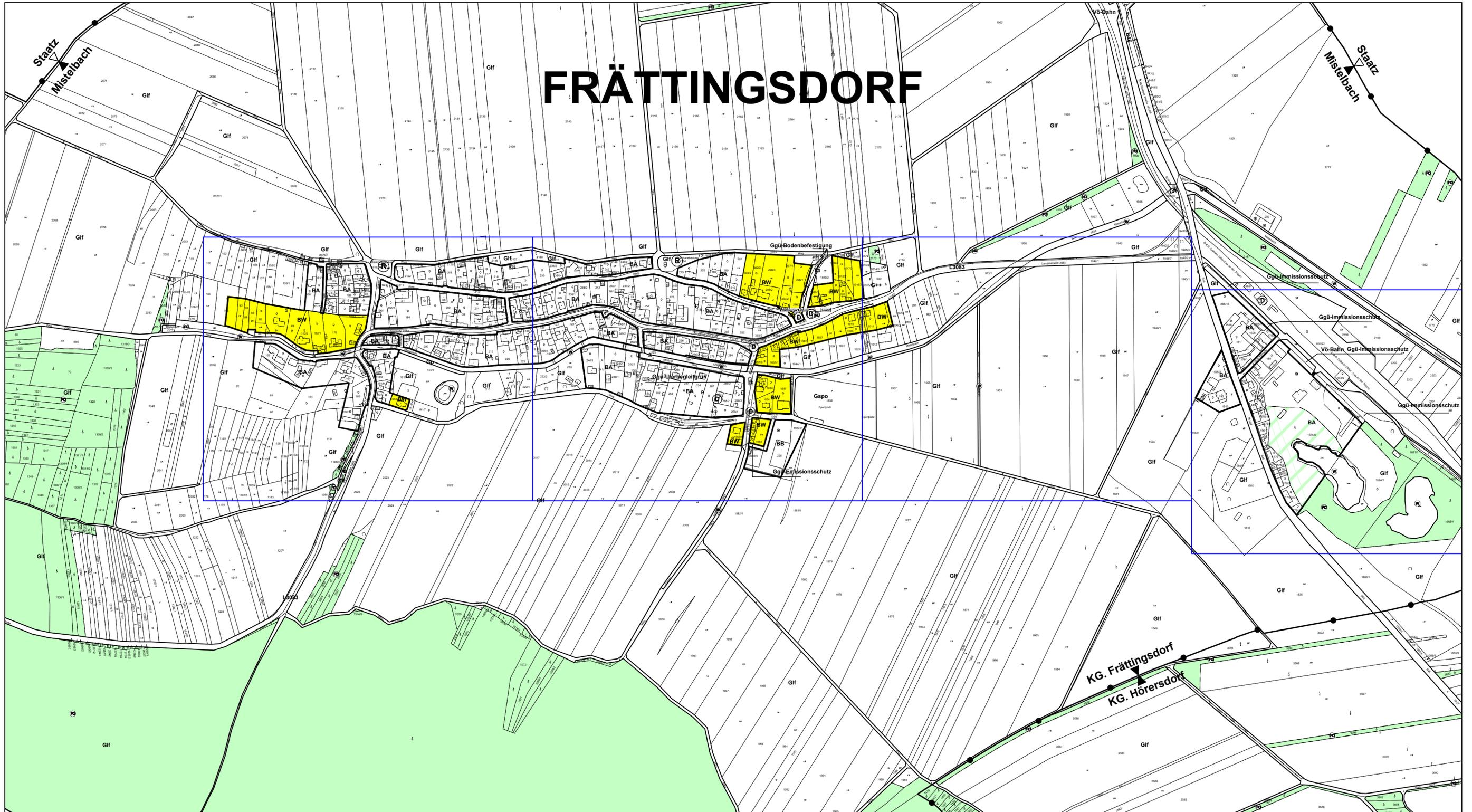
Geltungsbereich der Bausperre für den Teilbereich 2:

Festlegung für Bauland - Wohngebiet mit dem Zusatz "maximal 2 Wohneinheiten" pro Grundstück

Maßstab M 1 : 5.000

Planverfasser:
Dipl.-Ing. Friedmann und Aujesky OG
Fröhlichgasse 44/8
1230 Wien





Legende:



Geltungsbereich der Bausperre für den Teilbereich 2:
Festlegung für Bauland - Wohngebiet mit dem Zusatz "maximal 2 Wohneinheiten" pro Grundstück

Maßstab M 1 : 5.000

Planverfasser:
Dipl.-Ing. Friedmann und Aujesky OG
Fröhlichgasse 44/8
1230 Wien



STADTGEMEINDE MISTELBACH

KG. HÜTTENDORF

BEILAGE 1:

**Übersichtsplan über den Geltungsbereich der verordneten Teilbereiche
der Bausperren des Örtlichen Raumordnungsprogrammes.**

Dieser Plan ist Teil der Verordnung vom



Legende:



Geltungsbereich der Bausperre für den Teilbereich 2:
Festlegung für Bauland - Wohngebiet mit dem Zusatz "maximal 2 Wohneinheiten" pro Grundstück

Maßstab M 1 : 5.000

Planverfasser:
Dipl.-Ing. Friedmann und Aujesky OG
Fröhlichgasse 44/8
1230 Wien



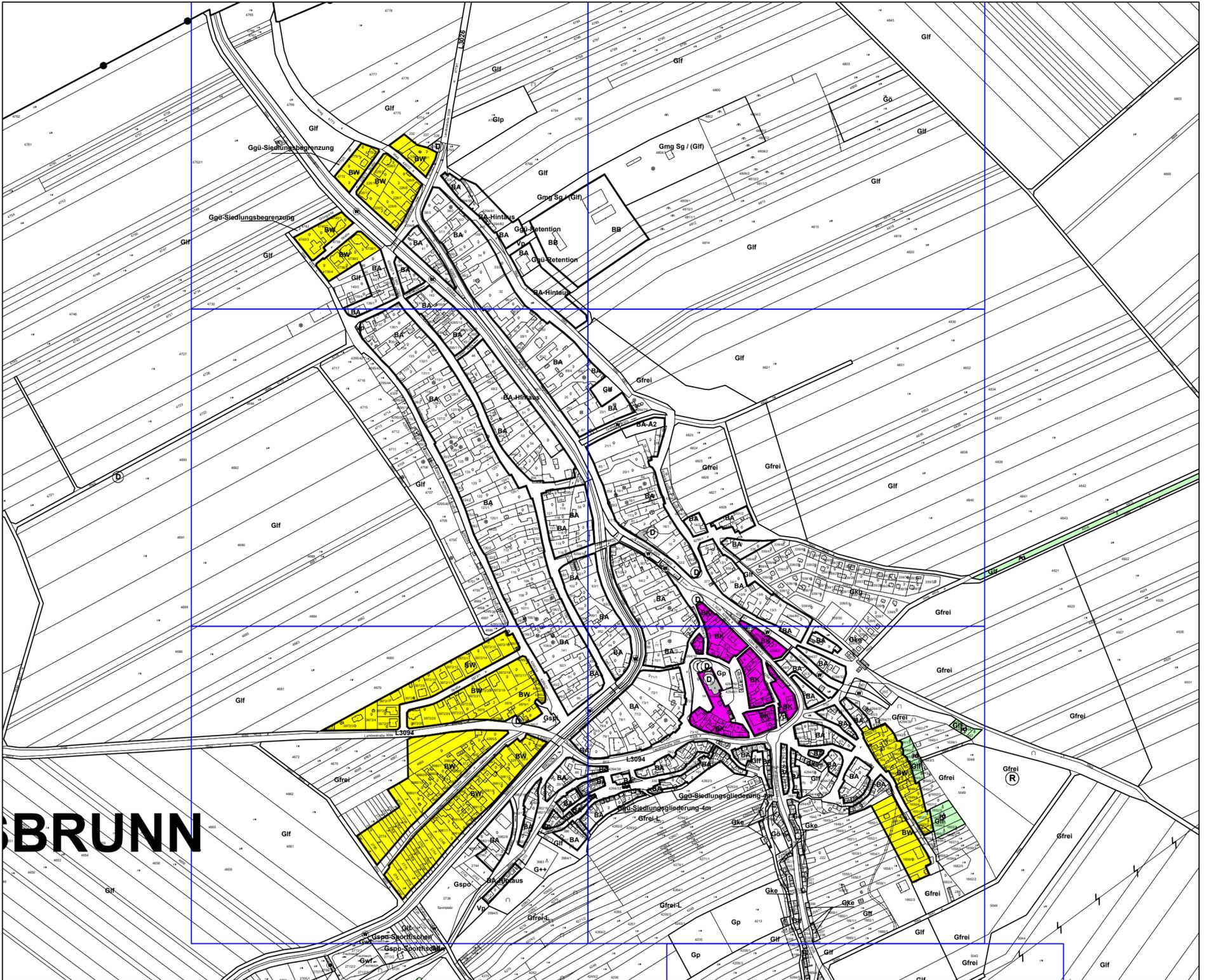
STADTGEMEINDE MISTELBACH

KG. KETTLASBRUNN

BEILAGE 1:

**Übersichtsplan über den Geltungsbereich der verordneten Teilbereiche
der Bausperren des Örtlichen Raumordnungsprogrammes.**

Dieser Plan ist Teil der Verordnung vom



Legende:



Geltungsbereich der Bausperre für den Teilbereich 1:
Festlegung für Bauland - Kerngebiet mit dem Zusatz
"zwischen 6 und 20 Wohneinheiten" pro Grundstück



Geltungsbereich der Bausperre für den Teilbereich 2:
Festlegung für Bauland - Wohngebiet mit dem Zusatz "maximal 2 Wohneinheiten" pro Grundstück

Maßstab M 1 : 5.000

Planverfasser:
Dipl.-Ing. Friedmann und Aujesky OG
Fröhlichgasse 44/8
1230 Wien



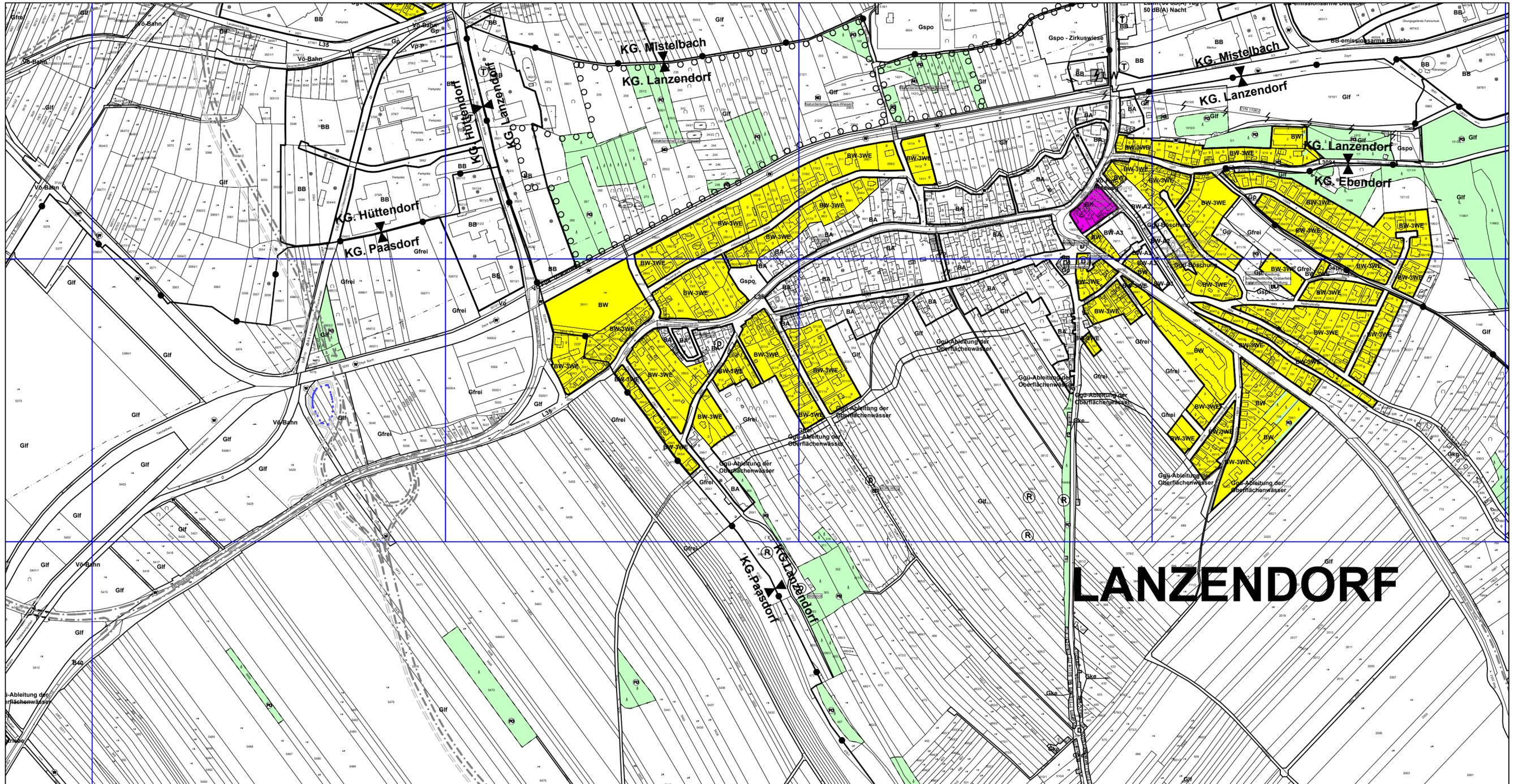
STADTGEMEINDE MISTELBACH

KG. LANZENDORF

BEILAGE 1:

Übersichtsplan über den Geltungsbereich der verordneten Teilbereiche der Bausperren des Örtlichen Raumordnungsprogrammes.

Dieser Plan ist Teil der Verordnung vom



Legende:



Geltungsbereich der Bausperre für den Teilbereich 1:

Festlegung für Bauland - Kerngebiet mit dem Zusatz
"zwischen 6 und 20 Wohneinheiten" pro Grundstück



Geltungsbereich der Bausperre für den Teilbereich 2:

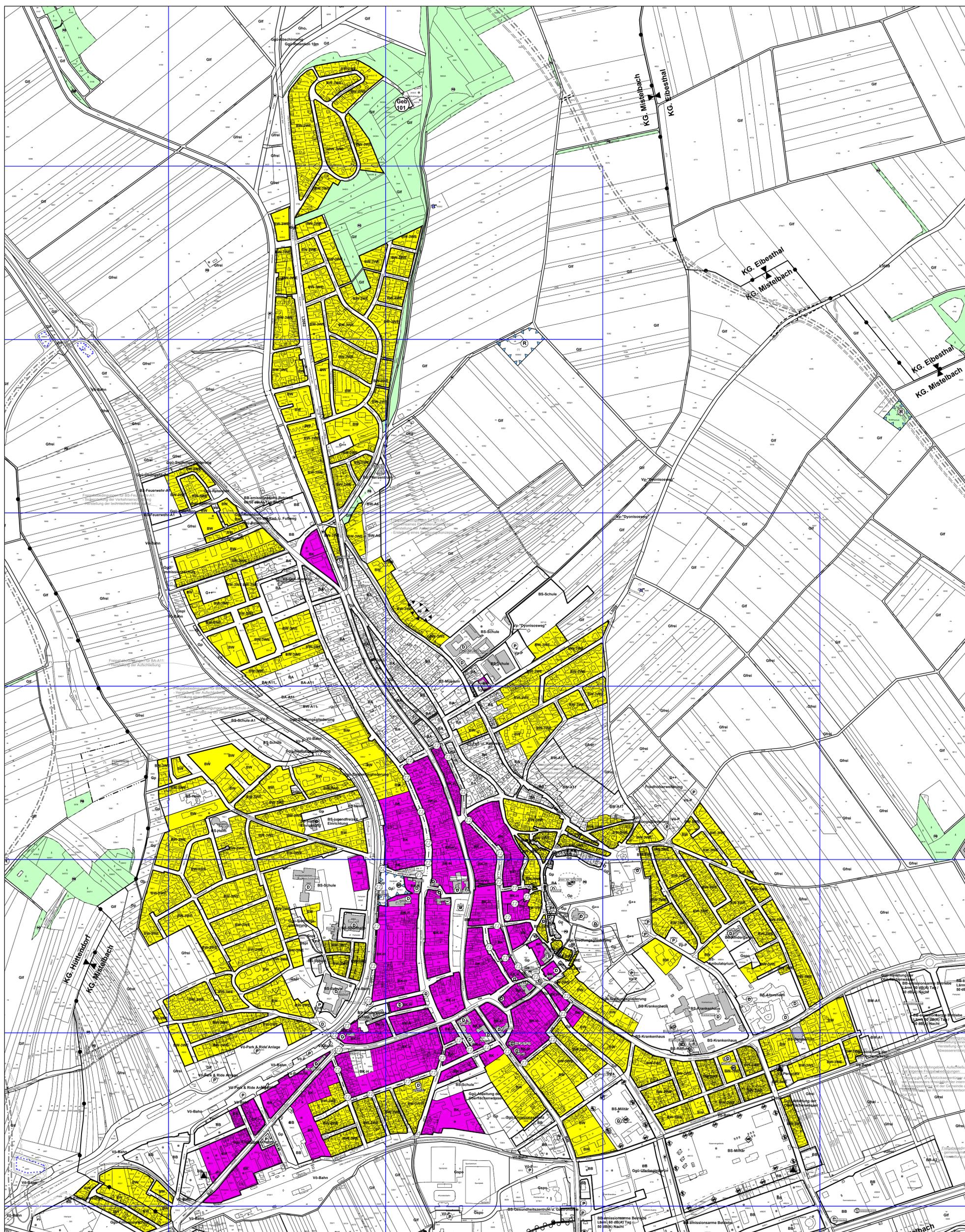
Festlegung für Bauland - Wohngebiet mit dem Zusatz "maximal 2 Wohneinheiten" pro Grundstück

Maßstab M 1 : 5.000

Planverfasser:

Dipl.-Ing. Friedmann und Aujesky OG
Fröhlichgasse 44/8
1230 Wien





Legende:



Geltungsbereich der Bausperre für den Teilbereich 1:
Festlegung für Bauland - Kerngebiet mit dem Zusatz
"zwischen 6 und 20 Wohneinheiten" pro Grundstück



Geltungsbereich der Bausperre für den Teilbereich 2:
Festlegung für Bauland - Wohngebiet mit dem Zusatz "maximal 2 Wohneinheiten" pro Grundstück

Maßstab M 1 : 5.000

Planverfasser:
Dipl.-Ing. Friedmann und Aujesky OG
Fröhlichgasse 44/8
1230 Wien



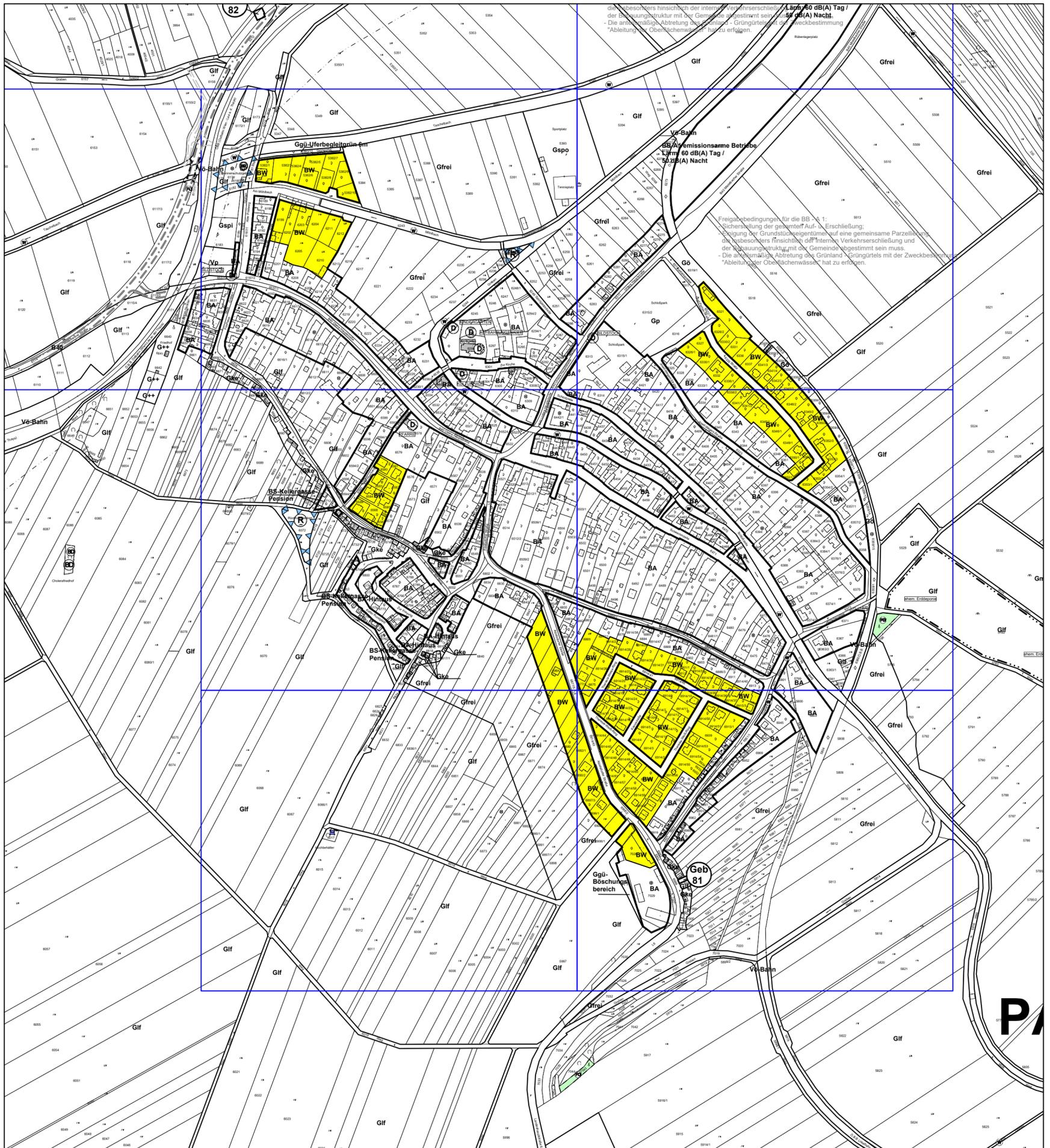
STADTGEMEINDE MISTELBACH

KG. PAASDORF

BEILAGE 1:

Übersichtsplan über den Geltungsbereich der verordneten Teilbereiche der Bausperren des Örtlichen Raumordnungsprogrammes.

Dieser Plan ist Teil der Verordnung vom



Legende:



Geltungsbereich der Bausperre für den Teilbereich 2:
Festlegung für Bauland - Wohngebiet mit dem Zusatz "maximal 2 Wohneinheiten" pro Grundstück

Maßstab M 1 : 5.000

Planverfasser:
Dipl.-Ing. Friedmann und Aujesky OG
Fröhlichgasse 44/8
1230 Wien



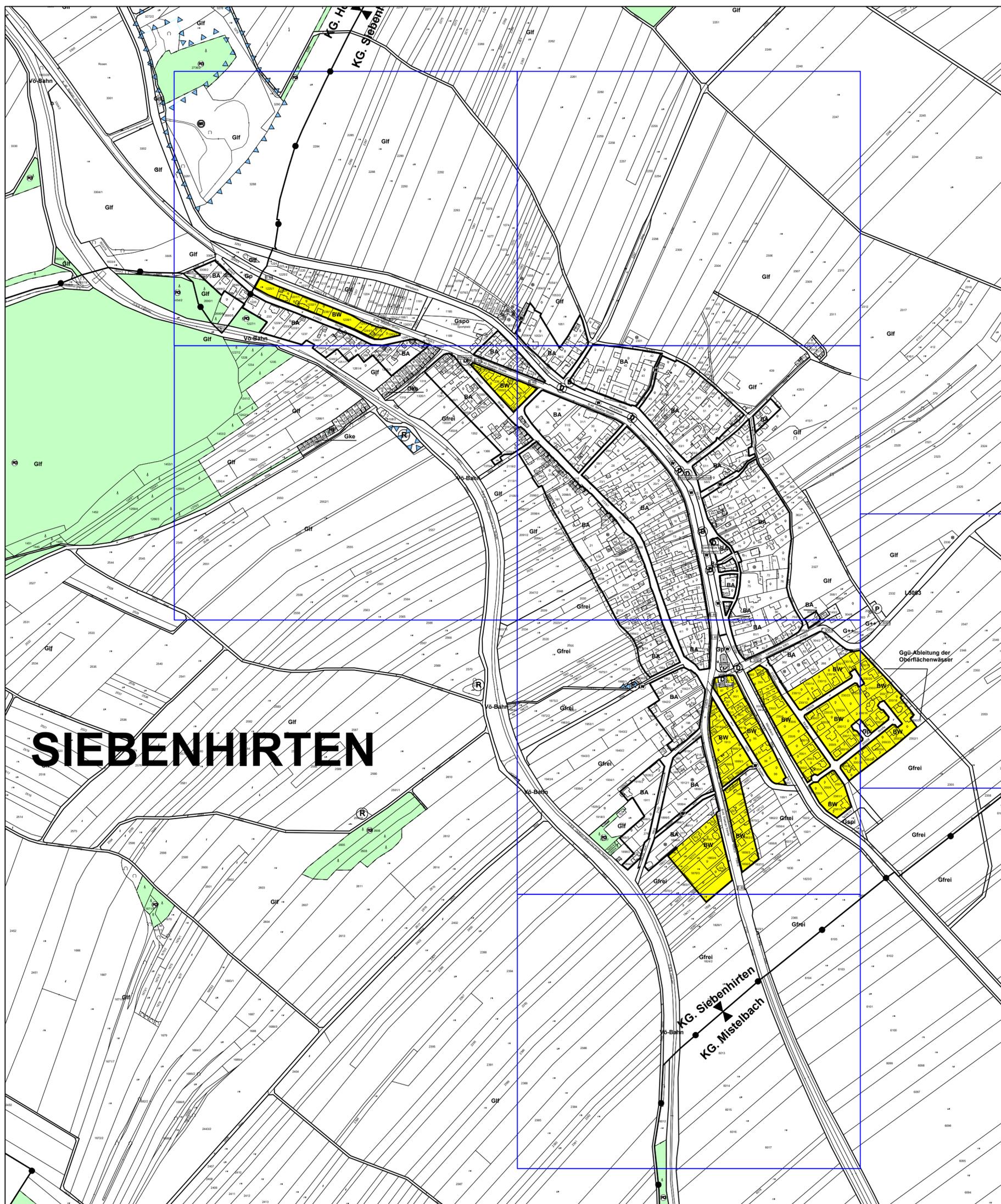
STADTGEMEINDE MISTELBACH

KG. SIEBENHIRTEN

BEILAGE 1:

Übersichtsplan über den Geltungsbereich der verordneten Teilbereiche der Bausperren des Örtlichen Raumordnungsprogrammes.

Dieser Plan ist Teil der Verordnung vom



Legende:



Geltungsbereich der Bausperre für den Teilbereich 2:

Festlegung für Bauland - Wohngebiet mit dem Zusatz "maximal 2 Wohneinheiten" pro Grundstück

Maßstab M 1 : 5.000

Planverfasser:
Dipl.-Ing. Friedmann und Aujesky OG
Fröhlichgasse 44/8
1230 Wien

