

Marktgemeinde Schönbühel-Aggsbach

3394 Schönbühel-Aggsbach
Land: Niederösterreich Bezirk: Melk

Seite 1

RG/05/22

SITZUNGS – PROTOKOLL über die Sitzung des Gemeinderates

am Mittwoch, den 25. Mai 2022

Ort: Turnsaal der Volksschule in Aggsbach-Dorf

Beginn: 19.10 Uhr Ende: 21.40 Uhr

ANWESENDE:

Bürgermeister: Herr Erich Ringseis

Vizebürgermeister: Herr Dipl.-Ing. Gernot Kuran

Die Gemeinderäte: laut beiliegender Anwesenheitsliste

Sonstige Teilnehmer: Dipl.-Ing. G. Faffelberger (Schedlmayer Raumplanung ZT GmbH.)

Entschuldigt, bzw. nicht entschuldigt waren: laut beiliegender Anwesenheitsliste

Schriftführer: GemR. Reinhard Gruber

Die Einladung sämtlicher Mitglieder der Gemeindevertretung ist ausgewiesen.

Die Gemeindevertretung zählt 19 Mitglieder,

anwesend sind hiervon 16, die Sitzung ist daher beschlussfähig.

Die Sitzung ist öffentlich.

Tagesordnung:

1. Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 30. März 2022
2. Abänderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes und des örtlichen Raumordnungsprogramms in den Katastralgemeinden Aggsbach, Aggstein, Berging, Schönbühel und Wolfstein; Behandlung der eingelangten Stellungnahmen; Erläuterung der einzelnen Änderungsanlässe, Verordnungsbeschluss

Der Bürgermeister begrüßt die Anwesenden, konstatiert die ordnungsgemäße Ladung der Gemeinderatsmitglieder und stellt die Beschlussfähigkeit der Sitzung fest.

Zu Punkt 1.)

Der Bürgermeister weist darauf hin, dass das Protokoll über die Gemeinderatssitzung vom 30. März 2022 den im Gemeinderat vertretenen Fraktionen mittels Post zugestellt wurde und eine Kopie des Protokolls jedem einzelnen Gemeinderatsmitglied in Kopie übermittelt wurde.

Nachdem alle im Gemeinderat vertretenen Fraktionen die richtige Wiedergabe des Sitzungsverlaufes und deren Beschlüsse bestätigen, wird das von Herrn Bürgermeister Erich Ringseis und dem Schriftführer GemR. Reinhard Gruber bereits unterfertigte Protokoll vom Gemeinderat einstimmig genehmigt und von GemR. Alfred WALTER, GemR. Ing. Thomas Weinzettel und GemR. Friedrich Lechner gegengezeichnet.

Zu Punkt 2.)

Der Bürgermeister legt dem Gemeinderat folgende Unterlagen des Ingenieurkonsulenten für Raumplanung und Raumordnung, Dipl. Ing. Dr. techn. Herfried Schedlmayer über die beabsichtigte Abänderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes in den Katastralgemeinden Aggsbach, Aggstein, Berging, Schönbühel und Wolfstein vor:

- die Abänderungspläne Nr. 2313/F.A.1., 2313/F.A.2. und 2313/F.A.3.
- die Abänderungspläne Nr. 1784/EK.A.1., 1784/EK.A.2., 1784/EK.A.3.
- Planungsbericht vom 30.08.2021
- Umweltbericht strategische Umweltprüfung vom 30.08.2021
- Liste der Planungskonsultationen samt Beilagen
- Naturverträglichkeitserklärung des Büro Dr. R. Schön vom 20.07.2020
- Flächenbilanz der Marktgemeinde Schönbühel-Aggsbach vor Abänderung
- Flächenbilanz der Marktgemeinde Schönbühel-Aggsbach nach Abänderung
- Bericht zur Abänderung des Flächenwidmungsplanes inkl. der Ergänzung „Änderungen gegenüber der Auflage aufgrund der Begutachtung durch das Amt der NÖ-Landesregierung vom 21.01.2022
- Datenblätter zu den erhaltenswerten Bauten im Grünland Nr. 57 und 58 sowie zum erhaltenswerten Gebäude im Grünland – Standort Nr. 56
- Schreiben vom 17.05.2022 des Raumplaners mit Abänderungen gegenüber der Auflage in Form einer Empfehlung

und gibt hierzu Erläuterungen. Kopien der vorstehend angeführten Unterlagen wurden den einzelnen Mitgliedern des Gemeinderates im Vorfeld der Gemeinderatssitzung per Boten übermittelt bzw. die Abänderungspläne per E-Mail übermittelt.

Der Bürgermeister teilt mit, dass es, aufgrund der raumordnungsfachlichen und naturschutzfachlichen Begutachtung des Amtes der NÖ Landesregierung sowie aufgrund von eingelangten Stellungnahmen, zu einer Abänderung des öffentlich aufgelegten Entwurfes kommt. Diese Abänderungen gegenüber der Auflage sind vom Raumplaner in Form einer Empfehlung dokumentiert und liegen dem Gemeinderat vor (Schreiben Nr. 457/2022 vom 17.02.2022, Schedlmayer Raumplanung ZT GmbH.)

Der Entwurf über die Abänderung ist in der Zeit vom 28. Oktober 2021 bis 9. Dezember 2021 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt.

Der Bürgermeister teilt weiters mit, dass folgende Stellungnahmen mit den einzeln angeführten Inhalten eingelangt sind.

1. Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Wasserbau und Schifffahrt
betrifft Änderungen des Flächenwidmungsplanes allgemein

Die Stellungnahme wurde mit der Nr. 1 katalogisiert und ist am 27. Oktober 2021 h.a. per E-Mail eingelangt (die Stellungnahme wird dem Protokoll in Fotokopie beigeheftet)

Der Bürgermeister gibt zur vorliegenden Stellungnahme folgendes bekannt:

Sitzungsverlauf und Beschlüsse:

Die Stellungnahme besagt, es besteht kein Einwand gegen die Änderung des Flächenwidmungsplanes, weist jedoch darauf hin, dass eine ausreichende Breite beim Betreuungs- und Erhaltungstreifen entlang der Gewässer einzuhalten ist.

Nach den Ausführungen des Bürgermeisters und Diskussion trifft der Gemeinderat die Feststellung, dass die Stellungnahme nicht weiter berücksichtigt wird. Im Bauverfahren kann die Abteilung WA 1 im Zuge der Parteistellung ihren Standpunkt betreffend Erhaltungstreifen vertreten.

2. Frau Margit Hiesberger, 3394 Wolfstein, Siedelgraben 2
Betrifft Flächenwidmungsplan Änderungspunkt 18 (Grundstücke 19/2, 220/1, 222/1, 222/2, 244, 371/2 Teilflächen, KG Wolfstein)

Die Stellungnahme wurde mit der Nr. 2 katalogisiert und ist am 9. Dezember 2021 h.a. per E-Mail eingelangt (die Stellungnahme wird dem Protokoll in Fotokopie beigeheftet)

Der Bürgermeister gibt zur vorliegenden Stellungnahme folgendes bekannt:

Die Stellungnehmende bittet um Kontrolle und allenfalls um Korrektur hinsichtlich der Bemaßung der Zufahrt zum Grundstück 222/1, KG Wolfstein.

Nach den Ausführungen des Bürgermeisters und Diskussion trifft der Gemeinderat die Feststellung, dass die Stellungnahme berücksichtigt wird, da der direkte Anschluss des Grundstückes 222/1, KG Wolfstein an das öffentliche Gut auch nach Entfall der Widmung der öffentlichen Verkehrsfläche gegeben ist.

3. Herr Ing. Andreas Schaffarczik und Frau Mag. (FH) Cornelia Gattringer-Schaffarczik, 3394 Schönbühel an der Donau, Donaugarten 2
betrifft Flächenwidmungsplan Änderungspunkt 25 (Grundstücke 269, 274/2, 1006/3, KG Schönbühel an der Donau)

Die Stellungnahme wurde mit der Nr. 3 katalogisiert und ist am 16. November 2021 h.a. per E-Mail eingelangt (die Stellungnahme wird dem Protokoll in Fotokopie beigeheftet)

Der Bürgermeister gibt zur vorliegenden Stellungnahme folgendes bekannt:

Die Stellungnehmenden bitten um Kontrolle, ob die Mindestbreite laut NÖ Raumordnungsgesetz § 32 Abs. 2 von 12,50 m im Rahmen der Widmungsänderung eingehalten werden kann und erläutert hierzu, dass die Breite des geplanten Umkehrplatzes im digitalen Flächenwidmungsplan 12,5 Meter beträgt.

Des Weiteren wird ersucht, dass der begrünte Teilstreifen auf dem Grundstück 270/1, KG Schönbühel an der Donau gegenüber dem öffentlichen Gut (Grundstück 1006/3, KG Schönbühel an der Donau) erhalten bleibt. Hierzu erläutert der Bürgermeister, dass es sich um ein Detail handelt, welches im Flächenwidmungsplan alleine aufgrund der Maßstäblichkeit (Maßstab 1:5000) nicht geklärt werden kann. Die Lage von Grundgrenzen und das tatsächliche Abtretungsausmaß ist nicht Gegenstand des Umwidmungsverfahrens.

Sitzungsverlauf und Beschlüsse:

Nach den Ausführungen des Bürgermeisters und Diskussion trifft der Gemeinderat die Feststellung, dass die Stellungnahme nicht weiter berücksichtigt werden muss. Der geplante Änderungspunkt 25 ist laut dem raumordnungsfachlichen Gutachten beschlussfähig.

4. Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Landesstraßenplanung
betrifft Änderungen des Flächenwidmungsplanes allgemein

Die Stellungnahme wurde mit der Nr. 4 katalogisiert und ist am 24. November 2021 h.a. per E-Mail eingelangt (die Stellungnahme wird dem Protokoll in Fotokopie beigeheftet)

Der Bürgermeister gibt zur vorliegenden Stellungnahme folgendes bekannt:

Von der stellungnehmenden Landesabteilung wird bekanntgegeben, dass aktuell keine Straßenbauprojekte im Bereich der Abänderungen geplant sind.

Nach den Ausführungen des Bürgermeisters trifft der Gemeinderat die Feststellung, dass die Stellungnahme nicht weiter berücksichtigt werden muss.

5. Herrn Ernst Gundacker und Frau Sonja Gundacker, 3122 Bergern im Dunkelsteinerwald, Geyersberg 4/2
betrifft Flächenwidmungsplan Änderungspunkt 16 (Grundstücke 47, 78/3, 166/3, 186, 198, 202/1, 215, 220/2, 220/3, 367/6, 369, 371/2, 374 Teilflächen, 13, 46, 1810, 184/2, 218/1, 218/3, KG Wolfstein)

Die Stellungnahme wurde mit der Nr. 5 katalogisiert und ist am 24. November 2021 h.a. per E-Mail eingelangt (die Stellungnahme wird dem Protokoll in Fotokopie beigeheftet)

Der Bürgermeister fasst die Stellungnahme wie folgt zusammen:

Die Stellungnehmenden bitten um Kenntnisnahme, dass es laut Aussage von älteren Personen und Anwohnern von Wolfstein im Bereich der Parzellen 215 und 374, KG Wolfstein noch nie Hochwasserereignisse gab. Durch die geplante Änderung würden mögliche bauliche Veränderungen enorm eingeschränkt. Es kommt auch zur Einschränkung landwirtschaftlicher Gebäude.

Der Bürgermeister gibt zur vorliegenden Stellungnahme folgendes bekannt:

In Wolfstein kommt es zu einer umfassenden Anpassung der Baulandgrenzen an die Wildbach-Gefahrenbereiche. Dabei ereignen sich am Grundstück 215, KG Wolfstein geringe Rückwidmungen. Dabei muss erwähnt werden, dass auch jetzt schon ein Gebäudeteil nicht im Bauland liegt. Am Grundstück 374, KG Wolfstein wird eigentlich der Gebäudebestand durch eine Baulandwidmung gesichert. Die betreffenden Rückwidmungen wurden auch im Rahmen des raumordnungsfachlichen Gutachten positiv bestätigt.

Nach den Ausführungen des Bürgermeisters trifft der Gemeinderat die Feststellung, dass die Stellungnahme nicht weiter berücksichtigt werden muss.

Sitzungsverlauf und Beschlüsse:

6. Herr Dipl.-Ing. Dr. phil. Manfred E.A. Schmutzer, 2721 Bad Fischau, Bahngasse 1
Betrifft Flächenwidmungsplan Änderungspunkt 18 (Grundstücke 244, 245, KG Wolfstein)

Die Stellungnahme wurde mit der Nr. 6 katalogisiert und ist am 26. November 2021 h.a. per E-Mail eingelangt (die Stellungnahme wird dem Protokoll in Fotokopie beigeheftet)

Der Bürgermeister fasst die Stellungnahme wie folgt zusammen:

Der Stellungnehmende spricht sich vehement gegen die Umwidmung aus, da es einerseits zu Wertminderungen bzw. zu erschwertem Verkauf und andererseits zu eingeschränkter Bebauung führt. Des Weiteren weist der Stellungnehmende auf allfällige Entschädigungsansprüche hin.

Der Bürgermeister gibt zur vorliegenden Stellungnahme folgendes bekannt:

Die Rückwidmung des unteren Bereiches auf Grundstück 244, KG Wolfstein ist einem vorliegenden Bebauungskonzept geschuldet und soll vor allem ein nahes Heranrücken an den Wildbach einerseits und ein weites Abrücken von der Straße und von der öffentlichen Infrastruktur andererseits verhindern. Diese Grüngürtelbereiche können allerdings als Hausgärten (ohne Bebauung) genutzt werden. Hinsichtlich des Hinweises auf allfällige Entschädigungsansprüche ist festzuhalten, dass Rückwidmungen auf wildbachgefährdeten Flächen nach § 27 Abs. 1 lit. c. NÖ Raumordnungsgesetz 2014 nicht entschädigungspflichtig sind. Im Falle der Rückwidmung am Grundstück 244, KG Wolfstein kann die Entschädigungspflicht nicht gänzlich ausgeschlossen werden, würde jedoch nur eine geringe Teilfläche von max. 60 m² betreffen.

Nach den Ausführungen des Bürgermeisters trifft der Gemeinderat die Feststellung, dass die Stellungnahme nicht weiter zu berücksichtigen ist, da durch den Beschluss des Abänderungspunktes 18 eine geordnete, flächensparende Bebauung sichergestellt wird.

7. Bundesministerium für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus; Abteilung Bergbau Rechtsangelegenheiten, 1200 Wien, Denigasse 31
betrifft Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes und Flächenwidmungsplan allgemein

Die Stellungnahme wurde mit der Nr. 7 katalogisiert und ist am 30. November 2021 h.a. per E-Mail eingelangt (die Stellungnahme wird dem Protokoll in Fotokopie beigeheftet)

Der Bürgermeister gibt zur vorliegenden Stellungnahme folgendes bekannt:

Vom Stellungnehmende wird angeführt, dass im Bereich Bergbau keine Einwände gegen die Abänderung des Flächenwidmungsplanes bestehen.

Nach den Ausführungen des Bürgermeisters trifft der Gemeinderat die Feststellung, dass die Stellungnahme nicht weiter berücksichtigt wird.

Sitzungsverlauf und Beschlüsse:

8. Rechtsanwaltskanzlei Dr. Georg Lugert als Vertr. v. Dr. Werner Pipal und Mag. Margit Branz, 1160 Wien, Liebhartstalstraße 22/Block D/4
Betrifft Flächenwidmungsplan Änderungspunkt 19 (Grundstücke 229/4, 228/1, KG Wolfstein)

Die Stellungnahme wurde mit der Nr. 8 katalogisiert und ist mittels eingeschriebener Briefsendung am 30. November 2021 h.a. eingelangt (die Stellungnahme samt allen Beilagen wird dem Protokoll in Fotokopie beigeheftet)

Der Bürgermeister fasst die vorliegende Stellungnahme wie folgt zusammen:

Die stellungnehmende Rechtsanwaltskanzlei hat im Namen der Einschreiter im Schreiben folgendes festgestellt bzw. bemängelt:

- a) Die Benützbarkeit bzw. Bewohnbarkeit des 1968 errichteten Ferienhauses in den letzten Jahren nicht gegeben war.
- b) Eine als Bauland genutzte Grünlandfläche wird durch die geplante Raumordnungsabänderung generiert
- c) Unter Hinweis auf die Geologie und die entstehenden Oberflächenwässer befürchtet der Stellungnehmende eine Verschlechterung der Abflussverhältnisse am unterhalb gelegenen Grundstück der Einschreiter
- d) Eine Ausdehnung auf das Achtfache des bisherigen Baubestandes (auf max. 400 m² Bruttogeschossfläche) wird befürchtet
- e) Eine Einschränkung auf 51,42 m² (Bestandsgröße) wäre erforderlich

Im Anschluss an diese Zusammenfassung führt der Bürgermeister zu den einzelnen Punkten das Folgende aus:

- a) Die örtliche Baubehörde hat die Benützbarkeit der Wohnung festgestellt und dokumentiert
- b) Eine Grünlandfläche kann per Gesetz nicht als Bauland genutzt werden, oder einem Bauland gleichgestellt werden. Diese Widmungsarten sind von Grund auf verschieden und werden im Bauverfahren auch verschieden behandelt (z.B. hinsichtlich der Bauplatzerklärung, Abtretungsverpflichtung, Abgaben, etc.)
- c) Die Hangwassergefährdung stellt laut Gefahrenhinweiskarten (NÖ Atlas) keine nennenswerte Gefährdung dar („kleiner Fließweg“). In zukünftigen Bauverfahren ist ohnehin sicherzustellen, dass die Oberflächenentwässerung am Nachbargrundstück nicht verschlechtert wird.

Zur Geologie gibt es ein geologisches Gutachten vom 10. Juni 2020 in welchem es heißt: „*Ein vertiefendes geologisches, geotechnisches Gutachten ist für eine Umwidmung von Grundstück Nr. 229/4, KG Wolfstein nicht notwendig. Der Untergrund besitzt eine ausreichende Tragfähigkeit, Standsicherheit und Stabilität. Eine Steinschlag-, Felssturzgefahr ist nicht vorhanden. Grundwasser ist vielleicht vorhanden.*“

- d) Hier ist anzumerken, dass sich der Stellungnehmende selbst widerspricht, weil diese Erweiterung nur bei ganzjährig bewohnbaren Wohngebäuden gemäß § 30 Abs. 5 Ziff. 2 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 möglich ist. Eingangs seiner Stellungnahme hat der

Stellungnehmenden erwähnt, dass das Gebäude nicht bewohnbar wäre. Nun gibt der Stellungnehmende mit dieser Aussage die Bewohnbarkeit zu.

Raumordnungsrechtlich gesehen ist ein solcher Zubau (nicht Neubau) auf 400 m² möglich, jedoch an klar definierte Bedingungen geknüpft (Erforderlichkeit, familien-eigener Wohnbedarf). Ein Bauverfahren ist durchzuführen, bei dem der Nachbar im Sinne der NÖ Bauordnung Parteistellung hat.

Ein Gebäudeabbruch und ein Neubau (aufgrund des Zusatzes „Standort“) ist mit 170 m² Bruttogeschoßfläche beschränkt. Auch hier gibt es strenge Kriterien für den Neubau (Orts- und Landschaftsbild, Bautradition des Umlandes, etc.)

Außerdem wäre eine Erweiterung des Gebäudes im bestehenden Bauland-Agrargebiet grundsätzlich mit uneingeschränkter Größe möglich.

- e) Eine Beschränkung der Bruttogeschoßfläche unter das Höchstausmaß nach § 20 Abs. 5 Ziff. 6 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 ist eine „Kann-Bestimmung“ nach dem § 20 Abs. 2 Ziff. 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 und darf nur in gewissen Fällen festgelegt werden.
- Die Benützbarkeit ist durch naturräumliche Gegebenheiten nicht gefährdet
 - Die Verkehrserschließung (über Servitut) ist ausreichend
 - Nutzungskonflikte sind nicht vorliegend, da im nahen Umfeld nur eine reine Wohnbebauung vorliegt
 - Schutz des Ortsbildes wird nicht beeinträchtigt, da derzeit Bauland Agrargebiet ausgewiesen ist. Durch die Geb-Widmung wird ein erhöhter Fokus auf das Ortsbild gelegt

Nach den Ausführungen des Bürgermeisters trifft der Gemeinderat die Feststellung, dass die Stellungnahme nicht weiter berücksichtigt wird.

9. Herr Ing. Gernot Haslinger, 3394 Wolfstein, Wolfsteinstraße 10
Betrifft Flächenwidmungsplan Änderungspunkt 17 (Grundstücke 84, 87, 88/2, 88/3, 91/1, 92/1, 92/4, 96/2, 367/2, 371/2, 373 Teilflächen, KG Wolfstein)

Die Stellungnahme wurde mit der Nr. 9 katalogisiert und ist per Boten am 3. Dezember 2021 h.a. eingelangt (die Stellungnahme samt allen Beilagen wird dem Protokoll in Fotokopie beigeheftet)

Der Bürgermeister fasst die Stellungnahme wie folgt zusammen:

Die Stellungnehmenden bitten um Erweiterung des Bauland-Agrargebietes laut dem beigelegten Plan auf Grundstück Nr. 84, KG Wolfstein. In der Stellungnahme wird ersucht, die Freihaltefläche Grünland – Land- und Forstwirtschaft am südlichen Grundstück Nr. 84, KG Wolfstein als Bauland Agrargebiet zu belassen, da es testamentarisch an die Nachfolgeneration vererbt werden soll. Im Falle der Bebauung des Grundstückes Nr. 84, KG Wolfstein könne anstatt einer Retentionsfläche eine Aufschüttung vorgenommen werden. Im Juli 2021 (Jahrhunderthochwasser) stand das Wasser nur einige Zentimeter hoch. Die Erschließungsstraße auf den Grundstücken Nr. 87 und 84, KG Wolfstein macht laut Stellungnahme nur bei einer beidseitigen Bebaubarkeit Sinn.

Nach der Zusammenfassung der Stellungnahme erläutert der Bürgermeister hierzu:

Raumordnungsfachlich ist zu erwähnen, dass in der Katastralgemeinde Wolfstein grundsätzlich mit der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes erreicht werden soll, dass das Bauland vom Gefahrenbereich des Wildbaches möglichst abrückt und ersatzweise im hochwassersicheren Bereich neue Baulandflächen zur Kompensation ausgewiesen werden.

Genau dieses Planungsziel wird am Grundstück Nr. 84, KG Wolfstein umgesetzt.

Eine Anschüttung zur Beseitigung der Hochwassergefahr am Grundstück Nr. 84, KG Wolfstein ist nicht Gegenstand des Umwidmungsverfahrens. Hierzu ist aber zu erwähnen, dass sich bei einer lokalen Anschüttung die Abflussverhältnisse auf anderen Flächen vermutlich verschlechtern (z.B. dem gegenüberliegenden Uferbereich).

Bei der Bewertung einer Hochwassergefährdung im Rahmen von Widmungsverfahren nach dem NÖ Raumordnungsgesetz 2014 zählen die amtlichen Anschlaglinien der Wildbachgefahrenzonen oder Hochwassergefahrenzonen. Persönliche Erfahrungen zu Wasserständen im Hochwasserereignisfall sind raumordnungsrechtlich nicht von Relevanz.

Die geplante Erschließungsstraße im Süden sollte verbleiben, da hier Bauland gewidmet ist.

Nach den Ausführungen des Bürgermeisters trifft der Gemeinderat die Feststellung, dass die Stellungnahme nicht weiter berücksichtigt wird.

10. Herr Harald Stumpfer, 3394 Schönbühel an der Donau, Melker Straße 1
Betrifft Flächenwidmungsplan Änderungspunkt 24 (Grundstücke 242/1, 244/2, 253/1, 253/3 Teilflächen, KG Schönbühel an der Donau)

Die Stellungnahme wurde mit der Nr. 10 katalogisiert und ist am 2. Dezember 2021 per E-Mail h.a. eingelangt (die Stellungnahme wird dem Protokoll in Fotokopie beigeheftet)

Der Bürgermeister gibt zur vorliegenden Stellungnahme folgendes bekannt:

Die Stellungnehmenden ersucht um Widmung des gesamten Areals (Gasthof und Campingplatz) als Bauland.

Aufgrund der naturschutzfachlichen Prüfung ist der südwestliche Teil (Grundstück Nr. 242/1, KG Schönbühel an der Donau), aufgrund des schützenswerten Natur- bzw. Baumbestandes, nicht für eine Baulandausweisung geeignet.

Ebenso kann aufgrund der raumordnungsfachlichen Prüfung des Amtes der NÖ Landesregierung nur der östliche Teil (im Bereich des Gasthofes bis zum Hochwasserschutz an der Donau, Grundstücke Nr. 253/1, 253/2 und 253/3, KG Schönbühel an der Donau) als Bauland gewidmet werden. Die nördliche Hälfte zwischen dem Baubestand und dem Donauhochwasserschutz jedoch nur ohne Wohnnutzung (z.B. als Bauland-Sondergebiet für Tourismus), wobei ist noch vor einer möglichen Widmung nachzuweisen ist, dass von der bekannten Altablagerung kein Gefahrenpotenzial ausgeht und die ausreichende Tragfähigkeit des Untergrundes gewährleistet ist. Mangels dieser beiden Nachweise sollen die betreffenden Grundstücksteile im örtlichen Entwicklungskonzept als Bauhoffnungsland ausgewiesen werden. Die öffentlich aufgelegte Version der Flächenwidmungsplanabänderung 24 möge beschlossen werden.

Nach den Ausführungen des Bürgermeisters trifft der Gemeinderat die Feststellung, dass die Stellungnahme nur teilweise Berücksichtigung findet.

Sitzungsverlauf und Beschlüsse:

11. Rechtsanwaltsbüro Weiß als Vertr. v. Frau Dr. Ingrid Holzschuh und Herrn Dipl.-Ing. Ernst Pfaffeneder, 1050 Wien, Margaretenstraße 86/10
Betrifft Flächenwidmungsplan Änderungspunkt 19 (Grundstücke 229/4, Teilfläche, 228/1, KG Wolfstein)

Die Stellungnahme wurde mit der Nr. 11 katalogisiert und ist am 7. Dezember 2021 per E-Mail h.a. eingelangt (die Stellungnahme samt allen Beilagen wird dem Protokoll in Fotokopie beigeheftet)

Der Bürgermeister fasst die vorliegende Stellungnahme wie folgt zusammen und gibt folgendes bekannt:

Die Rechtsanwaltskanzlei Weiß hat sich im Namen der Einschreiter gegen die Umwidmung der öffentlichen Verkehrsfläche auf private Verkehrsfläche ausgesprochen, da die Planungsrichtlinie nach § 14 Abs. 2 Ziff. 6 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 verletzt werden könnte. Hierzu führt der Bürgermeister aus, dass die Planungsrichtlinie nicht verletzt wird, da hier weder eine Erstwidmung von Bauland noch eine Änderung der Widmungsart des Baulandes (z.B. von Bauland Agrargebiet auf Bauland Wohngebiet, oder Bauland Agrargebiet auf Bauland Kerngebiet) vorliegt.

Alle anderen in der Stellungnahme vorgebrachten Argumente, wie z.B. Servitut, Nutzungsrechte, usw. sind nicht von Relevanz. Die Erschließung des geplanten Geb's kann über private Straßen mit gesichertem Wegerecht erfolgen. Die liegt hier offensichtlich vor. Die Widmung „öffentliche Verkehrsfläche“ hätte in der Zukunft eine Übernahme in das öffentliche Gut und somit Erhaltungskosten seitens der Gemeinde zur Folge, obwohl dies für die vorliegenden Widmungen nicht notwendig wäre.

Nach den Ausführungen des Bürgermeisters trifft der Gemeinderat die Feststellung, dass die Stellungnahme nicht weiter berücksichtigt wird. Die Umwidmung der Verkehrsfläche von öffentlich auf privat gemäß Änderungspunkt 19 (Flächenwidmungsplan) soll beschlossen werden.

12. Herr Christoph Macher, 3394 Wolfstein, Jakobiweg 2
Betrifft Flächenwidmungsplan Änderungspunkt 17 (Grundstücke 91/1, KG Wolfstein)

Die Stellungnahme wurde mit der Nr. 12 katalogisiert und ist am 9. Dezember 2021 per E-Mail h.a. eingelangt (die Stellungnahme wird dem Protokoll in Fotokopie beigeheftet)

Der Bürgermeister fasst die vorliegende Stellungnahme wie folgt zusammen und gibt folgendes bekannt:

Der Stellungnehmende bittet um ein persönliches Gespräch und eine Begehung vor Ort um über die Angelegenheit zu sprechen, da das Grundstück Nr. 91/1, KG Wolfstein bis zum bestehenden Gebäude als Retentionsfläche gewidmet werden soll.

Im Rahmen des Lokalausgleichs mit der Amtssachverständigen für Raumordnung des Amtes der NÖ Landesregierung, Frau Dipl.-Ing. Hamader wurde festgehalten, dass ein Baulandbereich in der nahen Umgebung des Gebäudes durchaus weiterbestehen kann. Somit

kann dem offensichtlichen Anliegen von Herrn Macher, Bauland bestmöglich zu erhalten, zumindest teilweise nachgekommen werden. Im Änderungspunkt 17 (Flächenwidmungsplan) wurde die Baulandabgrenzung gemäß Ortsaugenschein beschlossen. Nach den Ausführungen des Bürgermeisters trifft der Gemeinderat die Feststellung, dass die Stellungnahme somit Berücksichtigung fand.

13. Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht, betrifft örtliches Entwicklungskonzept Änderungspunkte E und H

Die Marktgemeinde Schönbühel-Aggsbach katalogisierte das Schreiben des Naturschutzsachverständigen BD1-N-8527/007-2020 vom 7. Dezember 2021 als Stellungnahme. Tatsächlich handelt es sich um das naturschutzfachliche Gutachten, welches von der Raumordnungsbehörde übermittelt wurde.

Dieses Gutachten wurde bereits im Rahmen der Abänderungen gegenüber dem Auflagenentwurf behandelt.

Die Gemeinderäte nehmen den Bericht zustimmend zur Kenntnis.

Nach Behandlung der vorstehend einzeln angeführten Stellungnahmen stellt der Bürgermeister folgende Anträge

Anträge des Bürgermeisters:

Der Gemeinderat möge sich den Empfehlungen des Raumplaners (Schreiben 457/2022 vom 17.05.2022) vollinhaltlich anschließen und folgende Verordnungen beschließen:

Verordnung A

Marktgemeinde: Schönbühel-Aggsbach
Politischer Bezirk: Melk
Land: Niederösterreich

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Schönbühel-Aggsbach hat in seiner Sitzung am 25. Mai 2022 nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen, folgende

VERORDNUNG

beschlossen.

- § 1** Gemäß § 25 Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 i. d. j. g. F., wird das örtliche Raumordnungsprogramm hinsichtlich der Änderungspunkte 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 samt Entwicklungskonzept hinsichtlich der Änderungspunkte A, B, C, D, E, F, G H, I in den Katastralgemeinden **Aggsbach, Aggstein, Berging, Schönbühel an der Donau und Wolfstein** abgeändert.

Sitzungsverlauf und Beschlüsse:

- § 2 Die im Flächenwidmungsplan als Aufschließungszonen gekennzeichneten Teile des Baulandes dürfen erst dann zur Bebauung freigegeben werden, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

BW -A4, KG. Aggsbach

- Vorlage eines Konzeptes für die Geländeänderung und
- Sicherstellung der Zufahrt über die L 106 und
- Sicherstellung der Teilung in mindestens 2 Bauparzellen

- § 3 Die Plandarstellung die gemäß § 2, Z. 3a der Planzeichenverordnung, LGBL. 8000/2-0, als Farbdarstellung ausgeführt und mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht auf.

- § 4 Die NÖ Landesregierung hat diese Verordnung gem. § 24 Abs 11 i. V. m. § 25 Abs. 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBL. 3/2015 i. d. g. F., mit ihrem Bescheid vom, Zl., genehmigt.
Diese Verordnung tritt gem. § 59 Abs. 1 der NÖ-Gemeindeordnung 1973, LGBL. 1000 mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Aggsbach-Dorf, am

angeschlagen am:

abgenommen am:

Der Bürgermeister
Erich Ringseis

Verordnung B

Marktgemeinde: Schönbühel-Aggsbach
Politischer Bezirk: Melk
Land: Niederösterreich

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Schönbühel-Aggsbach hat in seiner Sitzung am 25. Mai 2022 nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen, folgende

VERORDNUNG

beschlossen.

- § 1 Gemäß § 25 Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBL. 3/2015 i. d. j. g. F., wird das örtliche Raumordnungsprogramm hinsichtlich des Änderungspunktes 19 in der Katastralgemeinde **Wolfstein** abgeändert.

Sitzungsverlauf und Beschlüsse:

- § 2 Die Plandarstellung die gemäß § 2, Z. 3a der Planzeichenverordnung, LGBI. 8000/2-0, als Farbdarstellung ausgeführt und mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht auf.
- § 3 Die NÖ Landesregierung hat diese Verordnung gem. § 24 Abs 11 i. V. m. § 25 Abs. 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBI. 3/2015 i. d. g. F., mit ihrem Bescheid vom, Zl., genehmigt.
Diese Verordnung tritt gem. § 59 Abs. 1 der NÖ-Gemeindeordnung 1973, LGBI. 1000 mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Aggsbach-Dorf, am

angeschlagen am:

abgenommen am:

Der Bürgermeister
Erich Ringseis

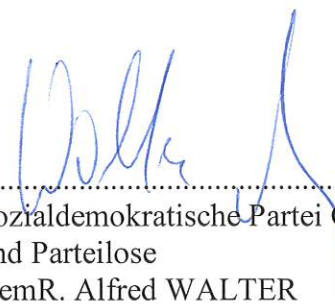
Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt einstimmig den vom Bürgermeister eingebrachten Antrag zum Beschluss zu erheben.

Dieses Protokoll besteht aus 12 Seiten. Es wurde zugestellt, genehmigt und unterschrieben.

Aggsbach-Dorf, am 25.05.2022


.....
Bürgermeister Erich Ringseis


.....
Sozialdemokratische Partei Österreichs
und Parteilose
GemR. Alfred WALTER


.....
Die GRÜNEN Schönbühel-
Aggsbach
GemR. Ing. Thomas Weinzettel


.....
Freiheitliche Partei Österreichs
GemR. Friedrich Lechner


.....
ÖVP und Unabhängige - Schönbühel-
Aggsbach, GemR. Reinhard Gruber,
Schriftführer

Marktgemeinde Schönbühel-Aggsbach

Land: Niederösterreich Bezirk: Melk

3394 Aggsbach-Dorf, Hauptstraße 43

Anwesenheitsliste zur GR-Sitzung am:

Mittwoch, dem 25. Mai 2022, 19.00 Uhr in Aggsbach-Dorf

(Turnsaal der Volksschule Aggsbach, Dorf - Hauptstraße 22)

Bgm. Erich Ringseis

Erich Ringseis

Vizebgm. Dipl.Ing. Gernot Kuran

Gernot Kuran

gfGemR. Herbert Bitter

Herbert Bitter

gfGemR. Franz Gruber

Franz Gruber

GemR. Reinhard Gruber

Reinhard Gruber

gfGemR. Josef Kienesberger

Josef Kienesberger

GemR. Michaela Krompaß

Michaela Krompaß

GemR. Johannes Pehmer

Johannes Pehmer

GemR. Jürgen Josef Pilsinger

Jürgen Josef Pilsinger

GemR. Mag. Anja Schwediauer

Anja Schwediauer

GemR. Sarah Winkler

Sarah Winkler

GemR. Tobias Ziegler

entschuldigt

gfGemR. Leonhard Compassi

entschuldigt

GemR. Anna Neuhold

entschuldigt

GemR. Alfred WALTER

Walter Alfred

GemR. Friedrich Lechner

Friedrich Lechner

GemR. Sabine Mayerhofer

Sabine Mayerhofer

GemR. Mag. Edith Bergmeyer

Edith Bergmeyer

GemR. Ing. Thomas Weinzettel

Thomas Weinzettel

AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG
Gruppe Wasser
Abteilung Wasserrecht und Schifffahrt
3109 St. Pölten, Landhausplatz 1



1.

Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109

An die
Marktgemeinde Schönbühel-Aggsbach
Hauptstraße 43
3394 Aggsbach-Dorf

Beilagen

WA1-ÖWG-32002/048-2021
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

E-Mail: post.wa1@noel.gv.at	
Fax: 02742/9005-14040	Bürgerservice: 02742/9005-9005
Internet: www.noel.gv.at	- www.noel.gv.at/datenschutz

Bezug
RG/10/2021

BearbeiterIn
Franz Kellner

(0 27 42) 9005

Durchwahl
14947

Datum
27. Oktober 2021

Betrifft
Marktgemeinde Schönbühel-Aggsbach. Änderung des örtlichen
Raumordnungsprogramms, KG Aggsbach-Dorf u. a., Stellungnahme des ÖWG

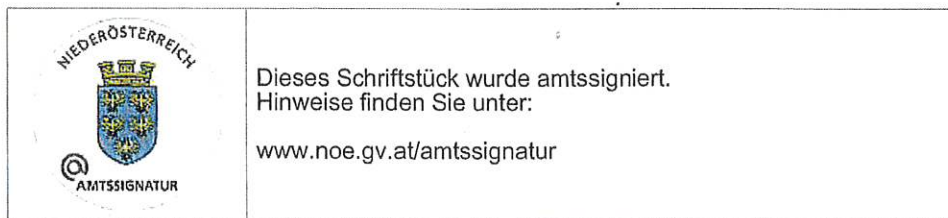
Sehr geehrter Herr Bürgermeister!

Zu Ihrer Verständigung vom 22. Oktober 2021, Zl. RG/10/2021, teilt die Verwaltung des
Öffentlichen Wassergutes in Vertretung der Republik Österreich (Land- und
Forstwirtschaftsverwaltung - Wasserbau) als Eigentümerin von Gewässergrundstücken im
Gemeindegebiet von Schönbühel-Aggsbach mit, dass gegen die vorgesehene Änderung
des örtlichen Raumordnungsprogrammes (Flächenwidmungsplan) grundsätzlich kein
Einwand besteht.

Es ist jedoch unbedingt darauf zu achten, dass entlang der Gewässer ausreichend breite
Betreuungs- und Erhaltungstreifen frei von jeglicher Verbauung gehalten werden.

Die Lage und die Breite dieser Betreuungsflächen möge mit der zuständigen Wasserbauverwaltung (Abteilung Wasserbau des Amtes der NÖ Landesregierung bzw. Forsttechnischer Dienst für Wildbach- und Lawinenverbauung) festgelegt werden.

Mit freundlichem Gruß
Für die Landeshauptfrau
K e l l n e r



Reinhard Gruber

Von: Marktgemeinde Schoenbuehel-Aggsbach
Gesendet: Donnerstag, 28. Oktober 2021 07:36
An: Reinhard Gruber
Betreff: WG: WA1-ÖWG-32002/048-2021, Marktgemeinde Schönbühel-Aggsbach. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms, KG Aggsbach-Dorf u. a., Stellungnahme des ÖWG
Anlagen: Anschreiben.pdf

Von: Mair Birgit (WA1) <Birgit.Mair@noel.gv.at>
Gesendet: Mittwoch, 27. Oktober 2021 15:15
An: Marktgemeinde Schoenbuehel-Aggsbach <schoenbuehel-aggsbach@aggsbach-dorf.at>
Betreff: WA1-ÖWG-32002/048-2021, Marktgemeinde Schönbühel-Aggsbach. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms, KG Aggsbach-Dorf u. a., Stellungnahme des ÖWG

Bitte beachten Sie beiliegende(s) Dokument(e)!

Mit freundlichem Gruß

Birgit Mair
Amt der NÖ Landesregierung
Abteilung Wasserrecht und Schifffahrt
Landhausplatz 1
3109 St. Pölten
E-Mail: post.wa1@noel.gv.at (bitte für behördliche Eingaben verwenden!)
Hinweise zum Datenschutz: <http://noe.gv.at/datenschutz>


Reinhard Gruber

2.

Von: Margit Hiesberger <margit.hiesberger@a1business.at>
Gesendet: Donnerstag, 9. Dezember 2021 21:59
An: Reinhard Gruber
Betreff: AW: Marktgemeinde Schönbühel-Aggsbach, Umwidmung einer Teilfläche des Grundstückes Nr. 96/2, KG Wolfstein

Priorität: Hoch

Hallo Reinhard,

ich habe mit dem Vermessungsbüro heute telefoniert, Herr Faffelberger war heute nicht im Büro.
Laut dem Vermessungsbüro dürfen Sie mir keine Auskunft geben, ohne dass die Gemeinde das OK dazu gibt.
Bitte um Kontrolle der Zufahrt zu meinem Grundstück 222/1, dürfte laut der Zeichnung nicht mit der tatsächliche Grenze übereinstimmen. Bitte um Kontrolle und um Korrektur.

Liebe Grüße Margit Hiesberger

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Reinhard Gruber <gruber@aggsbach-dorf.at>
Gesendet: Dienstag, 7. September 2021 12:06
An: margit.hiesberger@A1business.at
Betreff: WG: Marktgemeinde Schönbühel-Aggsbach, Umwidmung einer Teilfläche des Grundstückes Nr. 96/2, KG Wolfstein

LG Reinhard

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Reinhard Gruber
Gesendet: Dienstag, 7. September 2021 11:55
An: margit.hiesberger@A1.business.at
Betreff: Marktgemeinde Schönbühel-Aggsbach, Umwidmung einer Teilfläche des Grundstückes Nr. 96/2, KG Wolfstein

Sehr geehrte Frau Hiesberger,
hallo Margit!

Wie soeben telefonisch besprochen, übersende ich Dir einen Teilauszug aus dem Flächenwidmungsplan - Abänderung - Entwurf vom 30.08.2021 (Plan-Nr. 2313/F.A.22) zur gefälligen Information bzw. Verwendung.
Die Pläne und der Planungsbericht müssen von uns jetzt nochmals kontrolliert werden. Nach Abschluss der Kontrolle wird die Änderung in den nächsten Wochen von uns öffentlich aufgelegt werden.

Ich hoffe, mit meiner Kopie gedient zu haben und verbleibe mit

lieben Grüßen

Reinhard
MG Schönbühel-Aggsbach

Ursprüngliche Nachricht-----

Von: scanner@aggsbach-dorf.at <scanner@aggsbach-dorf.at>

Gesendet: Dienstag, 7. September 2021 11:38

An: Reinhard Gruber <gruber@aggsbach-dorf.at>

Betreff: Gescanntes Bild von Marktgemeinde Schönbühel-Aggsbach

Antwort an: schoenbuehel-aggsbach@aggsbach-dorf.at

<schoenbuehel-aggsbach@aggsbach-dorf.at>

Gerätename: Marktgemeinde Schönbühel-Aggsbach

Gerätemodell: MX-3061

Standort: Gemeindeamt Aggsbach-Dorf

Dateiformat: PDF (Mittlere Komprimierung)

Auflösung: 200dpi x 200dpi

Angehängte Datei ist eingescanntes Bild im PDF Format.

Verwenden Sie zur Anzeige des Dokuments Acrobat® Reader® oder Adobe® Reader® von Adobe Systems Incorporated.

Adobe® Reader® kann über die folgende Website heruntergeladen werden:

Adobe, das Adobe-Logo, Acrobat, das Adobe PDF-Logo und Reader sind eingetragene Warenzeichen der Adobe Systems Incorporated in den Vereinigten Staaten und in anderen Ländern.

<http://www.adobe.com/>

3.

Ing. Andreas Schaffarczik
Mag. (FH) Cornelia Gattringer-Schaffarczik

Donaugarten 2
3394 Schönbühel an der Donau

An die
Marktgemeinde Schönbühel-Aggsbach

Hauptstraße 43
3394 Aggsbach-Dorf

Schönbühel an der Donau, am 16.11.2021

Betreff: Stellungnahme zur Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes – Änderungspunkt 25

Sehr geehrte Damen und Herren,

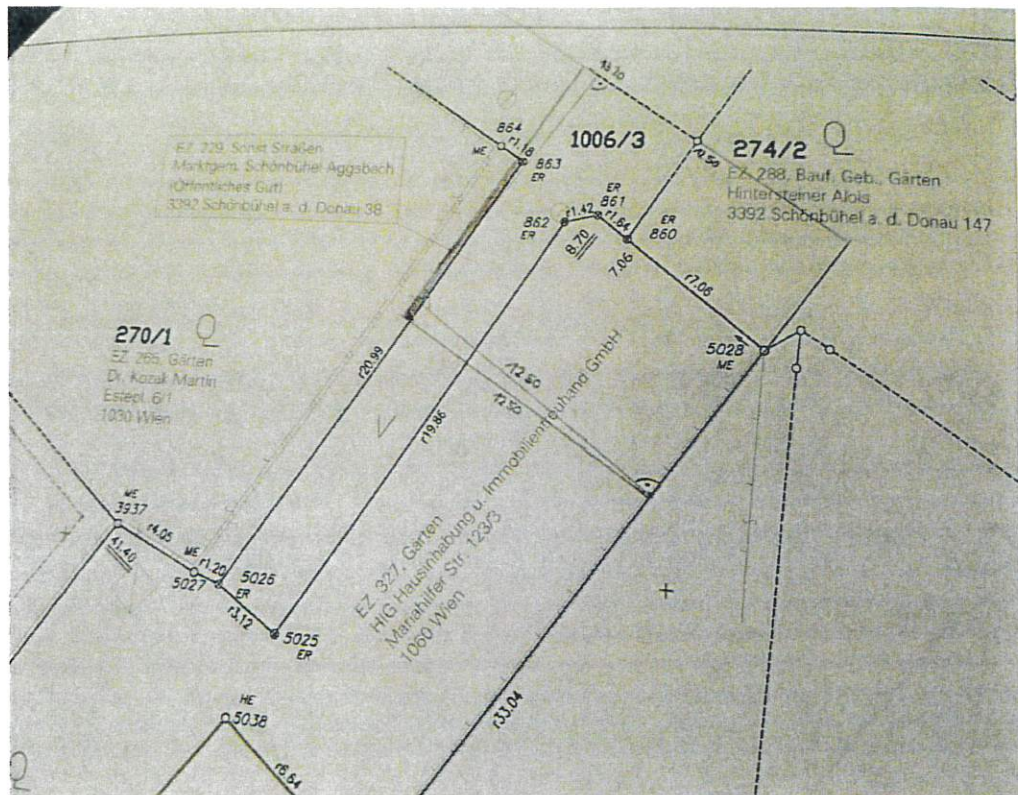
bezugnehmend auf den Änderungspunkt 25 möchten wir als Inhaber des Grundstücks 269 (EZ 327) folgende Punkte einbringen:

- Bei Planung des öffentlichen Umkehrplatzes in Form eines Wendehammers lt. Abbildung 37 möge bitte beachtet werden, dass die im NÖ Raumordnungsgesetz in §32 Abs. 2 beschriebene Mindestbreite von 12,50 m womöglich auch das Grundstück 270/1 (EZ 265) betrifft.

In folgender händisch ergänzter Skizze habe ich anhand der Abbildung 37 (Detailansicht des Änderungspunktes 25 mit Luftbild) versucht, mit Hilfe des Lageplans die Mindestbreiten maßstabsgetreu einzuzeichnen.

Die daraus erkennbaren Linien schneiden jeweils auch die Grundstücksgrenzen des angesprochenen Grundstücks 270/1 (EZ 265), demnach wäre unserer Ansicht dieses auch betroffen.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit ist dem E-Mail mit der Stellungnahme auch der Lageplan im Maßstab 1:250 beigelegt.



- Bei Planung des öffentlichen Umkehrplatzes in Form eines Wendehammers lt. Abbildung 37 möge bitte beachtet werden, dass zwischen der Einfriedung von Grundstück 270/1 (EZ 265) und Grundstücksgrenze zu 1006/3 (EZ 229) unter Berücksichtigung der Mindestbreite des Umkehrplatzes weiterhin ein Grünstreifen erhalten bleibt.

Es möge erörtert werden, ob der künftige (Teil-)Streifen gegenüber öffentlichem Gut 1006/3 (EZ 229) weiter bestehen bleibt, oder ob dieser auch in die öffentliche Verkehrsfläche zugeordnet wird.

Unsere Anmerkung dahingehend ist der Situation geschuldet, dass diese Fläche derzeit vom Eigentümer als Abstellplatz für 3 aktuell nicht fahrtüchtige Fahrzeuge verwendet wird, teils am Grundstück 270/1 (EZ 265), teils auf öffentlichem Gut am Grundstück 1006/3 (EZ 229). Eine etwaige weitere Abstellung auf diesem (Teil-)Streifen würde in weiterer Folge unserer Planung von Autoabstellplätzen auf unserem Grundstück 269 (EZ 327) abträglich sein.

Anbei eine schematische Darstellung der derzeitigen Situation.

Andrea Schaff
Cornelia Fabinger-Schaffner



ziviltechnikergesellschaft

zweigstelle:
dorfplatz 1-gemeindezentrum
3681 hofamt priel
wob-dievermesser2@aon.at
fon +43 (7412) 52240
sitz der gesellschaft:
weizer-str. 19
8190 birkfeld
geschäftsführer:
d.i. herbert dunst

vermessungsurkunde

land: niederösterreich

gerichtsbezirk: melk

vermessungsbezirk: st. pölten

katastralgemeinde: schönbühel

kg. - nummer: 14162

vermessungsdatum: 10.01.2014

plandatum: 04.03.2014

geschäftszahl: wob-2483/14

es wird beurkundet, daß hinsichtlich des unverändert gebliebenen
grenzverlaufes zwischen den beteiligten eigentümern
übereinstimmung besteht.
diese papieraufertigung stimmt mit dem elektronischen original der
urkunde im elektronischen urkundenarchiv der bundes-,architekten-
und ingenieurkonsulentenkammer vollinhaltlich überein.

d.i. herbert dunst - weizer-str. 19 - 8190 birkfeld

die richtigkeit der auf grund des verleihsaktes des
bundesministeriums für wirtschaftliche angelegenheiten vom
08.10.1999 zahl 91.519/81-III/7/99 gemäß der verordnung vom
15.04.2010 vorgenommenen örtlichen aufnahme, sowie die
vermarkung der teilungslinien gemäß § 845 abg. wird bestätigt.

mappenberichtigung / grenzfeststellung

fon +43 7412 522 40

Seite: 1

Stand vor der Vermessung					Tr.- Stk.	Br	Abfall			Zuwachs			Stand nach der Vermessung						
Gst.Nr.	EZ	Ben	G	Fläche			Eigentümer	Gst.Nr.	zu EZ	Fl.	aus	Gst.Nr.	aus EZ	Fl.	Gst.Nr.	EZ	Ben	G	Br
269	327	Ges. BF 1 GT 1		8 31 2 20 6 11	HIG Hausinhabung und Immobilienreuehand GmbH (FN 302060g) 1/1 Mariahilfer Straße 123/3 1060 Wien								269	327	Ges. BF 1 GT 1			8 51 2 59 5 92	20 39 -19
* Ing. Andreas SCHAFFARCZIK, 17.12.1980, 1/2 Josef Bock Straße 2/4/7 3390 Melk Mag. (FH) Cornelia GATTRINGER, 4.6.1981, 1/2 Josef Bock Straße 2/4/7 3390 Melk																			
* Ausserbuecherliche Eigentümer																			

...and the ...

සාපේක්ෂතාවාදය

betrytterne grundslækte

[illegible]

anschluß an das festpunktfeld durch gnss

100

dreipunkt im alten system y, x/-1149,66 3406/2,2

1000000

1000000

© 2006 The Authors
Journal compilation © 2006 Blackwell Publishing Ltd

14162-16SATD

[illegible]

00000000000000000000

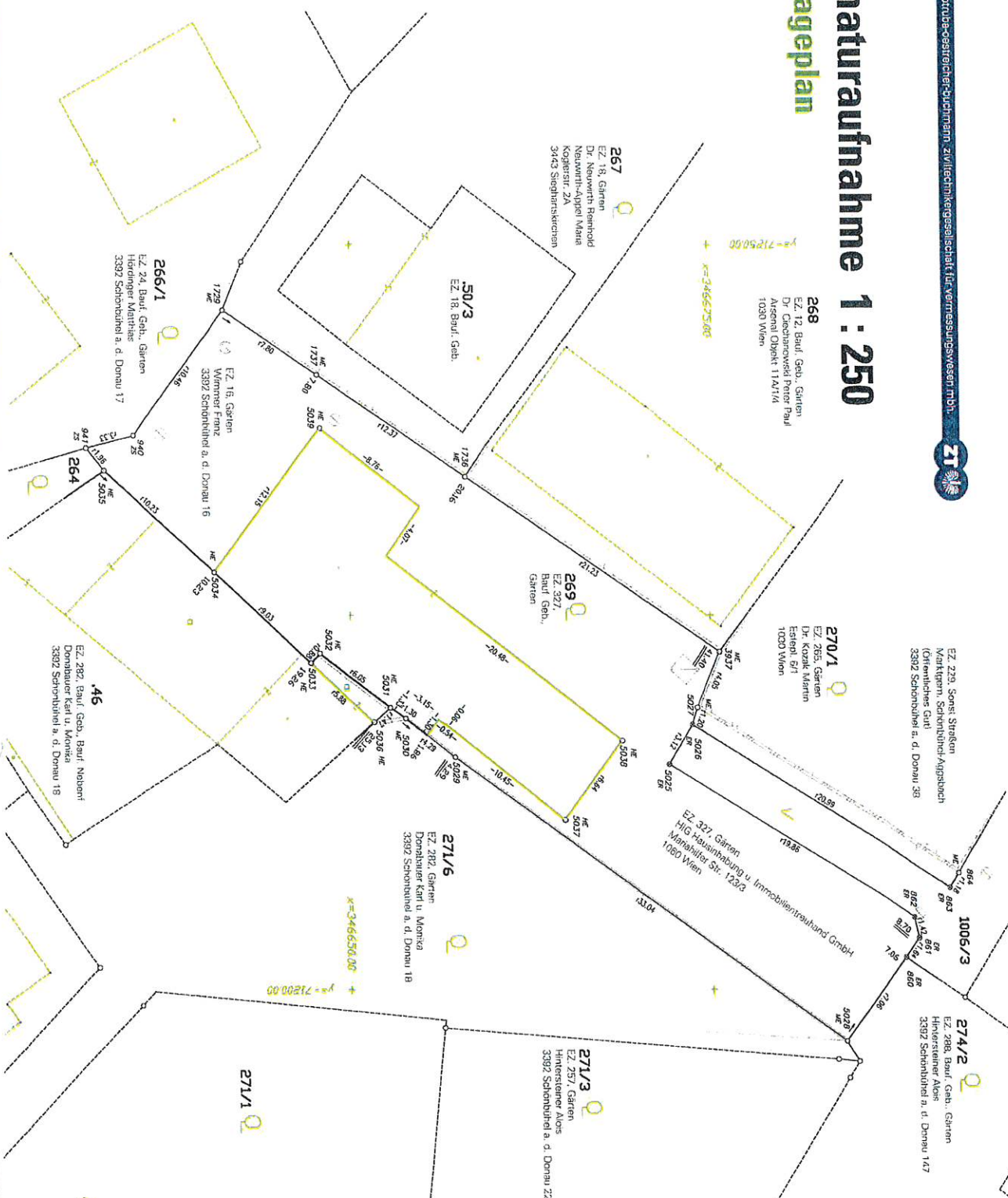
Vernehmungshierarch

3644-3645-3646.
grosses R. v. 199. 3/24 inch vertundant

VNW. 4/36

3110-2-100-17

naturaufnahme 1 : 250
lageplan



koordinatenverzeichnis (m 34)

punkt	ind.	y(m)	x(m)	mplg.	klass.	vermarkung	anmerkung
festpunkte							
14162-16E1	F	-70938,44	346546,75				
14162-17E1	F	-71269,16	346546,72				
14162-4A1	F	-71241,45	346923,47				
va punkte							
860	E	-71202,22	346688,46		a		
861	E	-71203,54	346689,44		a		
862	E	-71204,92	346689,10		a		
863	E	-71206,91	346691,64		a		
864	E	-71207,89	346692,30		a		
940	E	-71237,17	346635,01		a		
941	E	-71236,35	346631,78		a		
1729	E	-71245,60	346641,18		a		
1736	E	-71234,39	346657,93		a		
1737	E	-71241,25	346647,65		a		
3644	E	-71195,24	346685,07		u		
3645	E	-71195,39	346683,59		u		
3646	E	-71194,15	346684,38		u		
3937	E	-71222,60	346675,59		a		
neue punkte							
5025	V	-71215,07	346672,03		n		
5026	V	-71217,73	346673,65		n		
5027	V	-71218,87	346674,02		n		
5028	V	-71196,59	346684,21		n		
5029	V	-71215,56	346657,17		n		
5030	V	-71218,14	346653,75		n		
5031	V	-71218,87	346652,67		n		
5032	V	-71222,49	346647,82		n		
5033	V	-71221,84	346647,23		n		
5034	V	-71227,94	346640,57		n		
5035	V	-71234,81	346633,00		n		
5036	V	-71217,89	346651,58		n		
5037	V	-71211,36	346664,78		n		
5038	V	-71216,65	346668,79		n		
5039	V	-71237,66	346647,86		n		

d.i.wotruba-oestreicher-buchmann
ziviltechnikergesellschaft für vermessungswesen m.b.h.
3680 hofamt priel, dorfplatz 1 - gemeindezentrum

gz.: wob-2483/14



Marktgemeinde Schoenbuehel-Aggsbach

Von: Andreas Schaffarczik <andreas.schaffarczik@arz.at>
Gesendet: Dienstag, 16. November 2021 12:15
An: Marktgemeinde Schoenbuehel-Aggsbach
Betreff: Stellungnahme zu Änderungspunkt 25 - Änderung
Raumordnungsprogramm
Anlagen: Raumordnung_Änderungspunkt_25_Stellungnahme_Schaffarczik.pdf;
Vermessung_wob-2483-14_Urkunde_05-03-2014.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich der in Ihrem Schreiben RG/10/2021 über die angekündigten Abänderung des Raumordnungsprogramms, möchten wir als vom Änderungspunkt 25 direkt betroffene folgende Stellungnahme einbringen, mit der Bitte um Erörterung.

Vielen Dank im Voraus!
Mit freundlichen Grüßen,

Andreas Schaffarczik
Cornelia Gattringer-Schaffarczik

Donaugarten 2
3394 Schönbühel
Tel.: +43 664 54 55 750

AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG
Gruppe Straße
Abteilung Landesstraßenplanung
3109 St. Pölten, Landhausplatz 1



Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109

Marktgemeinde Schönbühel-Aggsbach
z. H. des Bürgermeisters
Hauptstraße 43
3394 Aggsbach-Dorf

Beilagen

ST3-A-23/178-2021

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

E-Mail: post.st3@noel.gv.at	
Fax: 02742/9005-60301	Bürgerservice: 02742/9005-9005
Internet: www.noe.gv.at	- www.noe.gv.at/datenschutz

Bezug

BearbeiterIn
Nicole Hackl

(0 27 42) 9005

Durchwahl

60320

Datum

24. November 2021

Betrifft

Marktgemeinde Schönbühel-Aggsbach, Abänderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 22.10.2021 betreffend der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes bzw. des Flächenwidmungsplanes wird vom NÖ Straßendienst wie folgt berichtet:

Aktuelle Projekte im Straßennetz: keine

Eine direkte Kontaktaufnahme des von der Gemeinde beauftragten Ortsplaners mit unserer Dienststelle ist daher **nicht erforderlich**.

Ergeht an:

1. Abteilung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten

Mit freundlichen Grüßen

NÖ Landesregierung

Im Auftrag

Dipl.-Ing. D a u d a

Abteilungsleiter



Dieses Schriftstück wurde amtssigniert.
Hinweise finden Sie unter:

www.noe.gv.at/amtssignatur

Marktgemeinde Schoenbuehel-Aggsbach

Von: Schmeissl Adelheid (ST1) <adelheid.schmeissl@noel.gv.at> im Auftrag von
#ST3 <post.st3@noel.gv.at>
Gesendet: Mittwoch, 24. November 2021 11:25
An: Marktgemeinde Schoenbuehel-Aggsbach
Betreff: ST3-A-23/178-2021, Marktgemeinde Schönbühel-Aggsbach, Abänderung
des örtlichen Raumordnungsprogrammes
Anlagen: Anschreiben.pdf
Signiert von: post.st3@noel.gv.at

Mit freundlichen Grüßen

Amt der NÖ Landesregierung
Abteilung ST3
Landhausplatz 1, Haus 17
3109 St. Pölten, Austria
Tel.: +43 (0)2742/9005-60310
Fax: +43 (0)2742/9005-60301
E-Mail: post.ST3@noel.gv.at
<http://www.noel.gv.at/datenschutz>

5.

Marktgemeinde Schoenbuehel-Aggsbach

Von: Ernst Gundacker <e.s.gundacker@gmail.com>
Gesendet: Mittwoch, 24. November 2021 19:37
An: Marktgemeinde Schoenbuehel-Aggsbach
Betreff: Raumordnungsprogramm

Wir möchten Einspruch erheben gegen die von Ihnen geplanten Änderung zu den Parzellen 215 und 374 der KG Wolfstein.

Es ist eine enorme Einschränkung der Baulichen möglichkeiten der Landwirtschaftlichen Gebäude

Nach Erkundung der Nachbarn und sämtlichen älteren Personen von Wolfstein war noch nie ein Hochwasser in den von Ihnen gekennzeichneten Parzellen.

Ich bitte darum um Rücksichtnahme Punkto ihres vorhabens.

Um vorbeugende möglichkeiten zu berücksichtigen wäre sicher ein persönliches Gespräch vorteilhaft.

Ich hoffe um rücksichtsnahme

Ernst und Sonja Gundacker



Marktgemeinde Schoenbuehel-Aggsbach

Von: M.S. <msbadfischau@gmail.com>
Gesendet: Freitag, 26. November 2021 14:00
An: Marktgemeinde Schoenbuehel-Aggsbach
Cc: Nowak Petra SREAL RWN
Betreff: RG/10/2021

Dipl. Ing. Dr.phil. Manfred E.A. Schmutzer

Bahng. 1, 2721 Bad Fischau

Marktgemeinde Schönbühel-Aggsbach

z.H. Fr. Sponseiler

schoenbuehel-aggsbach@aggsbach-dorf.at

Bad Fischau, 26. Nov. 2021

Betr.: RG/10/2021

Sehr geehrte Frau Sponseiler,

ich bestätige zunächst den Erhalt der Benachrichtigung über die Abänderung des örtlichen Raumordnungsprogramms. Wie dort angeboten, möchte ich dazu die folgende Stellungnahme deponieren und Sie ersuchen diese an den Gemeinderat weiterzuleiten, damit dieser bei der beschlussfassenden Sitzung im Februar 2022 folgendes berücksichtigen möge:

Laut dieser Verständigung ist geplant in der KG Wolfstein eines, von den mir gehörenden Grundstücken 244 und 245, 239, umzuwidmen. Die neue Widmung von Gst. 244 hätte, laut Ihren E-Mail-Schreiben vom 20. Okt. 2021 zur Folge, dass das Grundstück 244 nicht mehr bebaubar sein wird, da es in Glf (Retentionsraum) umgewidmet werden soll.

Bei allem Verständnis für diese notwendige, allerdings meines Erachtens reichlich späte, Maßnahme, kann ich nicht umhin darauf hinzuweisen, dass mir durch diese späte Entschließung ein beträchtlicher Schaden entsteht.

Wie Ihnen bereits bekannt ist, werden die erwähnten Grundstücke durch das Realbüro SREAL WN aufgrund des Ablebens meiner Gattin, der früheren Eigentümerin Fr. Eva Schmutzer-Hollensteiner, seit Okt. 2021 zum Verkauf angeboten. Das Interesse am Erwerb der genannten Grundstücke ist beachtlich, zumal es sich eben auch um Grundbesitz mit der teilweisen Widmung BA handelte.

Seit allerdings bei den potentiellen Käufern bekannt wurde, dass diese Grundstücke umgewidmet werden, würde sich der angebotene Kaufpreis ungefähr auf die Hälfte reduzieren.

Ich gehe davon aus, dass der Gemeinderat für die durch das Ableben meiner Frau geschaffene, außergewöhnliche Situation auch Verständnis für meine Sichtweise aufbringt, und bereit ist, den mir durch diese unvorhersehbare Entschließung entstehenden Schaden zu ersetzen.

Meines Erachtens wäre die einfachste, und die für die Gemeinde kostengünstigste Lösung, die, das Baurecht, das teilweise für das Grundstück 244 bis jetzt bestand, so wie auch bisher d.h. im selben Ausmaß auf das Grundstück 245 uneingeschränkt zu übertragen. Die Freigabebedingungen könnten dann, d.h. bei der

irgendwann nötig werdenden Einreichung von Bauplänen, erneut an den, erst dann bekannten Bauträger übermittelt werden.

Ich nehme an, dass der Gemeinderat für mein Ansuchen und die außerordentlichen Umstände unter denen es formuliert wurde, Verständnis hat. Ich bedanke mich daher bereits jetzt dafür, dass er sich nicht für eine unangemessene Enteignung und Entwertung von Grundbesitz entscheidet, was ja durchaus auch unbeabsichtigte Folgewirkungen für die Zukunft haben könnte.

Mit freundlichen Grüßen,

DI. Dr. Manfred Schmutzer

An die
Marktgemeinde Schönbühel-Aggsbach
Hauptstraße 43
3394 Aggsbach-Dorf

per E-Mail:
schoenbuehel-aggsbach@aggsbach-dorf.at

Geschäftszahl: 2021-0.776.884

Ihr Zeichen: RG/10/2021

**Geplante Abänderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes;
Örtliches Entwicklungskonzept - Änderungspunkte A bis I;
Flächenwidmungsplan - Änderungspunkte 1 bis 30;
Stellungnahme**

Der *Bereich Bergbau* der Sektion IV im Bundesministerium für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus erlaubt sich, zur Verständigung der Marktgemeinde Schönbühel-Aggsbach vom 22. Oktober 2021, GZ RG/10/2021, betreffend die geplante Abänderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes Folgendes mitzuteilen:

Im Marktgemeindegebiet von Schönbühel-Aggsbach bestehen keine in die Zuständigkeit des Bundesministeriums für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus fallenden Bergbauberechtigungen. Im gegenständlichen Bereich befinden sich auch keine Bergbauanlagen des Kohlenwasserstoffbergbaues.

Gegen die beabsichtigten Änderungspunkte im Örtlichen Entwicklungskonzept und im Flächenwidmungsplan gibt es nach Durchsicht der vorgelegten Unterlagen und Abgleich mit dem Geoinformationssystem ("NÖ-Atlas") aus ho. Sicht keine Bedenken.

Hinweis:

Auskunft über Bergbauberechtigungen für die ausschließlich obertägige Gewinnung *grundeigener* mineralischer Rohstoffe erhalten Sie bei der hierfür zuständigen Bezirksverwaltungsbehörde.

Mit freundlichen Grüßen

30. November 2021

Für die Bundesministerin:

Mag. Gabriele Windisch

Elektronisch gefertigt

	Unterzeichner	Bundesministerium für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus
	Datum/Zeit	2021-11-30T12:51:15+01:00
	Aussteller-Zertifikat	CN=a-sign-corporate-05,OU=a-sign-corporate-05,O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Datenverkehr GmbH,C=AT
	Serien-Nr.	1506369323
Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert.	
Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: http://www.bmlrt.gv.at/amtssignatur	

Marktgemeinde Schoenbuehel-Aggsbach

Von: KUMMER, Birgit <Birgit.Kummer@bmlrt.gv.at>
Gesendet: Dienstag, 30. November 2021 12:52
An: Marktgemeinde Schoenbuehel-Aggsbach
Betreff: Geplante Abänderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes; Örtliches Entwicklungskonzept - Änderungspunkte A bis I; Flächenwidmungsplan - Änderungspunkte 1 bis 30; Stellungnahme
Anlagen: 2021-0.776.884-2-A_-_Marktgemeinde_Schönbühel-Aggsbach_-_Ausgang_30.11.2021_Gemeinde_Schönbühel-Aggsbach.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren!

In gegenständlicher Angelegenheit darf ich Ihnen die Stellungnahme des Bundesministeriums für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus übermitteln, und um Kenntnisnahme ersuchen.

Mit freundlichen Grüßen

Birgit Kummer

Bundesministerium für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus

Sektion IV - Telekommunikation, Post und Bergbau

Sekretariat der Abteilung IV/4 - Bergbau Rechtsangelegenheiten

+43 1 71100 608535

Denisgasse 31, 1200 Wien

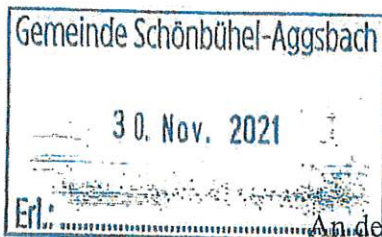
birgit.kummer@bmlrt.gv.at

bmlrt.gv.at



RECHTSANWALTSKANZLEI
Dr. Georg Lugert

8.



in Zusammenarbeit mit
Mag. Hannes Huber
Mag. Georg Lugert, LL.M.

EINSCHREIBEN

An die
Marktgemeinde Schönbühel-Aggsbach
Hauptstraße 43
3394 Aggsbach-Dorf

Gemeinderat der
Marktgemeinde
Schönbühel-Aggsbach
Hauptstraße 43
3392 Aggsbach-Dorf

Dr.-Karl-Renner-Promenade 10
3100 St. Pölten
T 02742/70707
FAX 02742/707074
office@beratungshaus.at
www.beratungshaus.at

St. Pölten, am 29.11.2021/Dr. L/AB
Unser Zeichen: L-250/19 -

RG 10/2021

Liegenschaftseigentümer:

Dipl. Ing. Ernst Pfaffeneder
Margaretenstraße 86/10
1050 Wien

Mag. Dr. Ingrid Holzschuh
Margaretenstraße 86/10
1050 Wien

Einschreiter:

Mag. Dr. Werner Pipal, geb. 14.11.1960
Liebhartstalstraße 20-24/D4
1160 Wien

Margit Branz, geb. 30.12.1961,
Liebhartstalstraße 20-24/D4
1160 Wien

beide vertreten durch:

Dr. Georg Lugert
Rechtsanwalt
Dr.-Karl-Renner-Promenade 10
3100 St. Pölten

wegen:

Abänderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes
betreffend Grundstück-Nummer 229/4, EZ 60, KG 14172
Wolfstein

**STELLUNGNAHME UND
EINWENDUNGEN**

1-fach
Vollmacht erteilt gemäß § 30 Abs. 2 ZPO bzw. § 8 RAO

Mit dem Schreiben der Marktgemeinde Schönbühel-Aggsbach vom 22.10.2021 zur Zahl RG/10/2021 wurden die Einschreiter, Mag. Dr. Werner Pipal, geb. 14.11.1960 und Margit Branz, geb. 30.12.1961, als jeweilige Hälfteeigentümer der Liegenschaft EZ 66 Grundbuch 14172 Wolfstein mit den Grundstücken 228/1, 228/5 und 228/6 je Landw (10) verständigt, dass eine Abänderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes geplant wäre. Der Entwurf würde gemäß §24 Abs. 6 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 im Zeitraum vom 28.10.2021 bis 09.12.2021 im Gemeindeamt Aggsbach-Dorf zur allgemeinen Einsicht aufgelegt sein. Gleichzeitig wurde auf die Berechtigung verwiesen, innerhalb der Auflegungsfrist zum Entwurf der Abänderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes eine schriftliche Stellungnahme abzugeben.

Innerhalb offener Frist erstatten nunmehr die Einschreiter durch ihren rechtsfreundlichen Vertreter nachstehende

STELLUNGNAHME UND EINWENDUNGEN

zum Entwurf der Abänderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes der Marktgemeinde Schönbühel-Aggsbach und zwar im konkreten Fall in Ansehung des Änderungspunktes 19 dieses Entwurfes betreffend die Katastralgemeine Wolfstein und im Besonderen in Ansehung des Grundstückes 229/4 der KG 14172 Wolfstein.

I. Grundlagen des Entwurfes

Die von der geplanten Widmungsänderung betroffene Liegenschaftseigentümer DI Ernst Pfaffeneder und Mag. Dr. Ingrid Holzschuh sind je zur Hälfte Eigentümer der EZ 60 Grundbuch 14172 Wolfstein mit dem Grundstück 229/4 Baufl. (10) Landw (10), Wolfstein 23.

Die Einschreiter sind je zur Hälfte Eigentümer der Liegenschaft EZ 66 Grundbuch 14172 Wolfstein mit den Grundstücken 228/1, 228/5 und 228/6 je Landw (10), Wolfstein 31, wobei zum Gutsbestand dieser Liegenschaft auch das von der Wegedienstbarkeit betroffene Grundstück zählt, das zur Aufschließung der Liegenschaft EZ 60 Grundbuch 14172 Wolfstein dient.

Zum Entwurf der Abänderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes wird im Planungsbericht betreffend die geplante Abänderung im Ordnungspunkt 19 wie folgt ausgeführt, wobei die diesbezüglichen Feststellungen des Entwurfes kursorisch wiedergegeben werden.

„Im Zusammenhang mit der örtlichen Situation wird darauf verwiesen, dass sich der gegenständliche Grundstücksteil (des Grundstückes 229/4) im Osten von Wolfstein befinde und keinen direkten Anschluss an das öffentliche Gut habe. Die Zufahrt erfolgt über einen Privatweg und ist grundbücherlich sichergestellt. Es liegt im Hinblick auf Bauland eine mangelnde Infrastrukturausstattung vor. Die Abwässer werden in einer Senkgrube entsorgt, die Wasserversorgung erfolgt über einen privaten Brunnen. Auf dem Grundstücksteil befinden sich ein im Jahre 1968 bewilligtes Wohnhaus (Fertigteil-Haus) mit Wohnräumen, Bad, WC, Küche und mehr mit aufrechtem Benützungsrecht sowie eine Garage. Das gesamte Grundstück liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes sowie des Natura-2000 Gebietes.

Die Änderung sieht die Planung vor, das gesamte Bauland auf dem Grundstück 229/4 KG Wolfstein in Grünland rückzuwidmen, was auf einen diesbezüglichen Antrag des Grundeigentümers zurückgehe. Ersatzweise soll zur Sicherung des Baubestandes der Widmung Grünland - erhaltenswertes Gebäude im Grünland mit dem Zusatz „Standort“ und der Einschränkung „Wohnnutzung“ ausgewiesen werden.

Begründend wird dazu ausgeführt, dass es sich um ein bewilligtes Wohnhaus handle, dessen Benützbarkeit in den letzten 10 Jahren gegeben sei. Näheres zum Gebäude sei dem angehängten Datenblatt zu entnehmen. Parallel dazu sei geplant, die öffentliche Verkehrsfläche auf private Verkehrsfläche gemäß der derzeitigen Nutzung auf dem Grundstück 228/1 der KG Wolfstein umzuwidmen. Durch dieses Wegegrundstück werde das schon erwähnte – geplante erhaltenswerte Gebäude im Grünland aufgeschlossen, wodurch öffentliche Infrastrukturkosten eingespart werden könnten. Dazu sollen noch folgende Punkte in der Begründung der geplanten Änderung des Raumordnungsprogrammes herausgegriffen und zitiert werden:

- a) durch den Entfall der Baulandfläche wird keine Baulücke generiert,
- b) ein günstiger Lagevorteil ist nicht gegeben, weil die Parzelle weder einen öffentlichen Kanalanschluss, noch einen öffentlichen Wasserleitungsanschluss, noch einen direkten Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche aufweist,
- c) die geplante Gebäudewidmung diene zur Absicherung des Baubestandes,
- d) die Einschränkung „Wohnnutzung“ gem. § 20 Abs. 2 Z 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 ergibt sich aufgrund der mangelnden Zufahrt und der Vermeidung von Nutzungskonflikten mit den angrenzenden Wohnbaulandflächen
- e) Hinsichtlich der bebauten Fläche liegt aufgrund der geogenen Gefahrenhinweiskarte die Warnung „Rutschprozesse“ sowie „feuchte Bodenverhältnisse“ vor, weshalb eine Prüfung unerlässlich sei,
- f) laut Hangwassergefahrenhinweiskarte des NÖ Atlas gibt es im Bereich des Gebäudes nur einen kleinen Fließweg, wobei in der Zukunft bei Bedarf befundene Maßnahmen zu einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung zu prüfen sein werden.

Zu diesen Feststellungen bezüglich der gegebenen Verhältnisse einerseits und der angeführten Begründung der geplanten Änderungen andererseits ist festzuhalten, dass diese Feststellungen einerseits teilweise unrichtig und andererseits bei der geplanten Änderung nicht ausreichend berücksichtigt werden.

Was die Unrichtigkeiten der Feststellungen betrifft, so ist die Feststellung, wonach das offensichtlich im Jahre 1968 errichtete Fertigteilhaus in den letzten 10 Jahren benützbar und bewohnbar gewesen sei, unrichtig. Das Wohnhaus war weder als Wohnhaus benutzbar, noch als solches benützt. Die verbaute Fläche des gegenständlichen Hausobjektes, das sich als Holzhütte darstellt, beträgt 51,42m². Der gegenständlichen Holzhütte fehlt eine Versorgung mit Trinkwasser, da der vorhandene Brunnen über kein Wasser verfügte. Derzeit wird die Hütte bzw. der Brunnen von der Feuerwehr mit Wasser versorgt, was natürlich nicht als Trinkwasser sondern lediglich als Brauchwasser zu nutzen ist. Die Holzhütte weist kein Bad auf und keine Heizung. Sie wurde in den letzten 10 Jahren auch nicht als Wohnhaus genutzt. Auch die derzeitigen Eigentümer der Liegenschaft haben nach dem Wissenstand der Einschreiter keine Wohnsitzmeldung in Wolfstein durchgeführt. Sie sind lediglich an ihrer Wiener Adresse in 1050 Wien, Margaretenstraße 86/10 als Wohnsitz gemeldet.

Beweis: Auskunft aus dem Zentralen Melderegister betreffend Ernst Pfaffeneder;
 Auskunft aus dem Zentralen Melderegister betreffend Ingrid Holzschuh.

In der Begründung wird weiters ausgeführt, dass durch den Entfall der Baulandfläche keine Baulücke generiert werde.

Dem steht entgegen, dass aufgrund der geplanten Widmung des Grundstückes an dieser Örtlichkeit ein Wohnhaus mit einer Gesamtfläche von 400m² verbauter Fläche errichtet werden könnte, sollte es keine Einschränkung dieser Fläche geben, was offensichtlich auch nicht geplant ist. Dies würde bedeuten, dass an dieser Stelle, wo wegen des Entfalles der Baulandfläche keine Baulücke entstehe, geradezu ein in das Grünland hineinragendes Bauland (wohl eingeschränkt als erhaltenswertes Gebäude im Grünland) entstehen würde. Das Gegenteil dessen, was als Begründung für den Entfall der Baulandfläche angeführt wird, wird durch die gegenständliche Änderung herbeigeführt, nämlich eine als Bauland genutzte Grünlandfläche, die in das Grünland hineinragt. Nicht umsonst umfasste die ursprünglich als Bauland gewidmete Fläche nur die äußerst nordwestlich gelegene Fläche des Gesamtgrundstückes, um den Verbandscharakter zu erzwingen, der nunmehr offensichtlich in der Raumplanung aufgegeben werden soll.

Ein sehr wichtiges Detail der Begründung wird in diesem Zusammenhang zu wenig beachtet nämlich der Umstand, dass die gegenständliche von der Umwidmung betroffene

Grundfläche als von Rutschprozessen und feuchten Bodenverhältnissen mit einem kleinen unterirdischen Fließweg gekennzeichnet ist.

Die mangelnde Beachtung dieses Umstandes ergibt sich daraus, dass seitens der geplanten Änderung keine Beachtung dem Umstand geschenkt wird, dass eine Oberflächenentwässerung praktisch ausschließlich über Grundflächen der Einschreiter erfolgen könnte. Zu einem derartigen Vorhaben erklären die Einschreiter bereits jetzt, dass einer solchen Ableitung von Oberflächenwässern über ihre Liegenschaft keine Zustimmung erteilt wird. Wenn nun die anfallenden Oberflächenwässer aus der zu erwartenden Versiegelung durch neue Gebäudeflächen auf Eigengrund versickert werden, dann würden sich gerade durch diese Versickerung Rutschprozesse von selbst ergeben und in Gang setzen, die bis zur Einleitung derartiger Versickerungen nicht aufgetreten sind.

Beweis: einzuholendes geologisches Gutachten.

Eine weitere Problemstellung und damit auch ein weiterer Widerspruch zu den Feststellungen im Entwurf der Abänderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes der Marktgemeinde Schönbühel-Aggsbach ergibt sich aus dem Umstand, dass zwar seitens des Planers festgestellt wird, dass die Aufschließung des von der Umwidmung betroffenen Grundstückes durch eine Wegedienstbarkeit erfolgt, diese Wegedienstbarkeit aber in ihrem Umfang einerseits auf land- und fortwirtschaftliche Nutzung und andererseits auf eine Wohnnutzung im Umfang des bisherigen Baubestandes beschränkt ist. Allein aus diesem Grund ergibt sich bereits die Beschränkung des Baubestandes auf den bisherigen Umfang, da darüber hinausgehende Nutzungsflächen von der Dienstbarkeit nicht erfasst werden. Es kann in diesem Zusammenhang auch nicht damit argumentiert werden, dass durch die Entwicklung der Zeit auch eine Entwicklung der Dienstbarkeit Platz gegriffen hätte, da im Gegenteil durch Entwicklung der Zeit eher eine Einschränkung der Dienstbarkeit wahrzunehmen wäre, als deren Ausdehnung, zumal vorhandene verbaute Flächen überhaupt nicht mehr für Wohnzwecke genützt wurden. Auch daraus würde sich somit zumindest die flächenmäßige¹ Einschränkung eines Bauvorhabens zwingend ableiten.

Wenn nun weiter oben bereits auf die im Entwurf zur Abänderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes vom Planer auf die Einschränkung der Wohnnutzung gemäß § 20 Abs. 2 Z 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 verwiesen wird und in Wirklichkeit damit eine Ausdehnung der Wohnnutzung auf das Achtfache des bisherigen Bestandes ermöglicht würde, so werden seitens des Gemeinderates die den Bestimmungen des § 20 Abs. 2 Z 4 lit. c des NÖ Raumordnungsgesetzes 2015, LGBI 2015/3 zugrunde liegenden Motivenberichte zu beachten sein, in denen es wortwörtlich heißt:

„Die Wiedererrichtung soll bei Wohngebäuden im Grünland, die die Voraussetzungen der lit. a und b zum Zeitpunkt der Widmung noch erfüllen, dann ermöglicht werden, wenn diese in den letzten zehn Jahren als solche nutzbar waren. Die Festlegung dieses Widmungszusatzes liegt im Ermessen der Gemeinde und wird das Vorliegen aller Voraussetzungen (Vorliegen einer Baubewilligung, keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes, Gebäude entspricht der Bautradition des Umlandes, keine naturräumliche Gefährdung, Verkehrserschließung gewährleistet) im Widmungsverfahren genau nachzuweisen sein. Bei der Wohnnutzung ist ein Mindeststandard (beheizbar, fließendes Warm- und Kaltwasser, Aufenthaltsräume, Sanitärräume, Küche, keine schweren Bauschäden, intaktes Dach) vorauszusetzen und soll damit die Spekulation mit Objekten, die schon lange eine Wohnfunktion nicht mehr erfüllen können, verhindert werden. Eine Beschränkung der Bruttogeschoßfläche unter die gesetzlich vorgesehenen Erweiterungsmöglichkeiten und unter den Bestand ist ausdrücklich erlaubt und darf – wenn fachlich begründet – bei der Widmung vorgesehen werden.“

Wie bereits weiter oben festgehalten wurde, entspricht das Objekt, dessen Umwidmung vorgesehen wird, lediglich in einem Punkt dem Mindeststandard nämlich im Punkt des Vorliegens einer Baubewilligung. Sämtliche anderen Punkte, wie sie als Kriterium für die Aufrechterhaltung einer Bewohnbarkeit dienen könnten, liegen nicht vor.

Wenn in diesem Zusammenhang offenbar bewusst über das Nichtvorliegen derartiger Kriterien hinweggegangen wird und falsche Kriterien zugrunde gelegt werden, dann ist wohl davon auszugehen, dass der Sachverhalt eines strafbaren Tatbestandes, nämlich jener des Amtsmissbrauches als verwirklicht betrachtet werden könnte.

II. Begründung der Einwendungen

Zusammenfassend wird im Anschluss nochmals auf die einzelnen Kriterien, wie sie der geplanten Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes zugrunde liegen, einzugehen sein.

1. Gemäß Änderungspunkt 19 (Seite 46-47 des Änderungsprogrammes) ist in der Katastralgemeinde Wolfstein geplant, das Grundstück 229/4 im Bereich des bestehenden Baulandes in Grünland rückzuwidmen, wobei dieses die Widmung erhaltenswertes Gebäude im Grünland mit dem Zusatz „Standort“ und der Einschränkung „Wohnnutzung“ erhalten solle. Weiter oben wurde bereits ausgeführt, dass eine derartige Widmung ohne den weiteren Zusatz „Eingrenzung der Erweiterungsmöglichkeiten auf die Obergrenze von 51,42 m² Bruttogeschoßfläche den Liegenschaftseigentümers gemäß § 20 Abs. 5 Z 2 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 das Recht zugestehen würde, eine Erweiterung der Bruttogeschoßfläche dieser kleinen Holzhütte im Wald auf eine Villa von 400 m²

vorzunehmen und sogar mehrere Wohnungen herzustellen, ohne dass die Baubehörde dies im Baubewilligungsverfahren noch verhindern könnte.

Die Bruttogeschossfläche der auf dem Grundstück Nr. 229/4 derzeit bestehenden kleinen Holzhütte beträgt nur 51,42 m². Der Planungsbericht des Raumordnungsbüros schreibt zwar auf S. 47 unten: „Ein Zu-, Um- bzw. ein Neubau kann nur im Bereich des bestehenden Objektes erfolgen“, sowie dass „nur mehr der ohnehin bebaute Bereich um das Haus für künftige bauliche Maßnahmen verwendet werden kann, was bis dato bei der aufrechten Baulandwidmung ebenfalls möglich gewesen wäre.“

Dies ist jedoch gemäß § 20 Abs. 5 Z 2 NÖ ROG 2014 rechtlich unrichtig, weil eine Erweiterung der Bruttogeschossfläche auf 400 m² zulässig ist, sofern nicht eine Einschränkung im Sinne des Abs. 2 Z 4 erfolgt ist.

§ 20 NÖ ROG 2014 lautet:

Grünland

...

(2) Das Grünland ist entsprechend den örtlichen Erfordernissen und naturräumlichen Gegebenheiten in folgende Widmungsarten zu gliedern:

...

4. Erhaltenswerte Gebäude im Grünland:

- a) Solche sind baubehördlich bewilligte Hauptgebäude, die das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.*
- b) Gebäude dürfen dann nicht als erhaltenswert gewidmet werden, wenn sie entweder der lit. a nicht entsprechen oder wenn der Bestand oder die dem Verwendungszweck entsprechende Benützbarkeit des Gebäudes durch Hochwasser, Steinschlag, Rutschungen, Grundwasser, ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes, Lawinen, ungünstiges Kleinklima oder eine andere Auswirkung natürlicher Gegebenheiten gefährdet oder die für den Verwendungszweck erforderliche Verkehrserschließung nicht gewährleistet ist. Für erhaltenswerte Gebäude im Grünland gelten die Bestimmungen des Abs. 5.*
- c) Wohngebäude bzw. für Wohnzwecke genutzte Gebäudeteile können mit dem Zusatz „Standort“ (Sto) versehen werden, wenn sie vor der Festlegung des Zusatzes zumindest 10 Jahre hindurch ununterbrochen für Wohnzwecke nutzbar waren. Bei bereits gewidmeten Geb müssen die Voraussetzungen der lit. a und b zum Zeitpunkt der Anbringung des Widmungszusatzes noch vorliegen. Dabei ist auch eine Beschränkung der Bruttogeschossfläche unter das Höchstausmaß des Abs. 5 Z 6 und das Ausmaß des Bestandsgebäudes bzw. des auszuweisenden Gebäudeteils zulässig.*

Sofern es insbesondere zur Umsetzung der Ziele des örtlichen Raumordnungsprogramms, zum Schutz des Ortsbilds, auf Grund einer eingeschränkten Verkehrserschließung, zur Vermeidung von Nutzungskonflikten oder auf Grund von Naturgefahren, die weder den Bestand noch die Benutzbarkeit des Gebäudes gefährden, erforderlich ist, kann die Gemeinde die Nutzung eines erhaltenswerten Gebäudes im Grünland durch eine Zusatzbezeichnung im Flächenwidmungsplan einschränken bzw. dessen Erweiterungsmöglichkeiten unter die in Abs. 5 Z 1 und 2 vorgesehenen Obergrenzen eingrenzen. Gleichmaßen kann die Summe der Grundrissflächen aller Nebengebäude eingeschränkt oder auf bis zu 100 m² erhöht werden.

Eine solche Einschränkung kann auch generell für erhaltenswerte Gebäude im Grünland sowie deren Nebengebäude im gesamten Gemeindegebiet oder in abgrenzbaren Teilbereichen davon festgelegt werden.

...

(5) Für erhaltenswerte Gebäude im Grünland gilt:

1. Eine bauliche Erweiterung von „erhaltenswerten Gebäuden im Grünland“ darf nur dann bewilligt werden, wenn die bauliche Maßnahme
 - a) für die Nutzung des Gebäudes erforderlich ist und
 - b) gegenüber dem ursprünglichen Baubestand in einem untergeordneten Verhältnis steht und
 - c) nicht auch durch eine Änderung des Verwendungszweckes und eine Adaptierung bestehender Gebäudeteile (z. B. Dachboden, Stallraum, Futterkammer u. dgl.) erreicht werden kann.

Bemessungsgrundlage für alle späteren baulichen Erweiterungen ist immer die Bausubstanz zum Zeitpunkt der Festlegung als „erhaltenswertes Gebäude im Grünland“. Wurde das Höchstausmaß bereits ausgeschöpft, sind weitere Zubauten unzulässig. Die Errichtung von Nebengebäuden ist nur dann zulässig, wenn der beabsichtigte Verwendungszweck nicht auch durch eine Adaptierung bestehender Nebengebäude erreicht werden kann. Neue Nebengebäude müssen in einem untergeordneten Verhältnis zur Grundrissfläche des Hauptgebäudes stehen (dabei darf die Summe der Grundrissflächen aller Nebengebäude maximal 50 m² umfassen, sofern die Gemeinde im Sinn des Abs. 2 Z 4 nichts anderes festgelegt hat) und müssen im Nahbereich zum Hauptgebäude situiert werden.

2. Bei nach Ausstattung und Größe ganzjährig bewohnbaren Wohngebäuden – ausgenommen solche nach Z 6 – ist unabhängig von der Bestandsgröße abweichend von Z 1 lit. b¹ für den familieneigenen Wohnbedarf des Gebäudeeigentümers eine Erweiterung der Bruttogeschoßfläche auf höchstens 400 m² zulässig, sofern nicht eine Einschränkung im Sinne des

Abs. 2 Z 4 erfolgt ist. Die Unterteilung in mehrere Wohnungen gemäß § 47 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, ist zulässig.

3. ...

2. Wie bereits in den Schriftsätzen vom 05.09.2019 und vom 12.10.2020, GZ: 25 NC 109/2019 h, an die Marktgemeinde Schönbühel-Aggsbach ausführlich dargelegt wurde, würde eine Erweiterung des gegenwärtigen Baubestandes auf dem Grundstück Nr. 229/4 auf einen Umfang von 400 m² Bruttogeschossfläche mehreren zwingenden Gesetzesbestimmungen widersprechen. Das diesbezügliche Vorbringen der Schriftsätze wird ausdrücklich auch zum Gegenstand dieser Einwendungen erhoben.

Diese Änderungen müssen daher vom Gemeinderat bzw. von der Gemeindeaufsichtsbehörde bzw. in letzter Instanz vom Verfassungsgerichtshof verhindert werden. Nach ständiger Rechtsprechung des VfGH zum Raumplanungsrecht kommt den gesetzlichen Planungszielen besondere Bedeutung zu.

Die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Widmung als „erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ gemäß § 20 Abs. 2 Z 4 lit. b NÖ ROG 2014 und für den Zusatz „Standort“ gemäß § 20 Abs. 2 Z 4 lit. c NÖ ROG 2014 liegen im gegenständlichen Fall nicht vor. Denn die Benützbarkeit als Wohngebäude ist insbesondere wegen der fehlenden Trinkwasserversorgung und der fehlenden Heizung nicht gegeben.

In eventu wäre aber für diese Holzhütte jedenfalls gemäß § 20 Abs. 2 Z 4 NÖ ROG 2014 eine Beschränkung der Bruttogeschossfläche auf die derzeitige Bruttogeschossfläche von 51,42 m² vorzuschreiben und wären damit jegliche Erweiterungsmöglichkeiten zu verbieten, weil dies im Sinne dieser Bestimmung zum Schutz des Ortsbids, auf Grund der eingeschränkten Verkehrserschließung und zur Vermeidung von Nutzungskonflikten erforderlich ist.

Dazu im Einzelnen:

a) Fehlende Trinkwasserversorgung:

Der gegenständlichen Holzhütte im Wald fehlt eine Versorgung mit Trinkwasser. Dadurch ist aber die Benützbarkeit der Hütte als Wohngebäude nicht gegeben. Wie seitens der Liegenschaftseigentümer den Einschreibern ausdrücklich erklärt wurde, liefert der zur Wasserversorgung dienende Brunnen seit Jahren überhaupt kein Wasser mehr, weshalb ursprünglich von den Liegenschaftseigentümer von den Einschreibern einen Anschluss der Hütte an den Brunnen der Einschreiber gefordert wurde, was aber absolut unmöglich ist, weil für eine ordnungsgemäße Versorgung eines weiteren Haushaltes nicht genug Wasser zur Verfügung steht. Derzeit wird die Hütte der Liegenschaftseigentümer

von der Feuerwehr mit Wasser versorgt, allerdings nicht mit Trinkwasser, sondern nur mit Brauchwasser.

Auch ein Bad fehlt dieser Holzhütte für eine Benützbarkeit als Wohngebäude.

Gemäß § 45 Abs. 1 erster Satz NÖ Bauordnung 2014 muss für jedes Gebäude, das Aufenthaltsräume enthält, die Versorgung mit einwandfreiem Trinkwasser gesichert sein. Für eine ordnungsgemäße Wasserversorgung eines Einfamilienhauses sind mindestens 900 Liter pro Tag notwendig (vgl. Amt der NÖ Landesregierung, Broschüre „Trinkwasserversorgung im ländlichen Raum“, 2. Auflage, November 2009, S. 10).

Beweis: einzuholendes Gutachten aus dem Gebiet der Hydrografie betreffend den Brunnen der Liegenschaft Nr. 229/4;
durchzuführende baupolizeiliche Überprüfung.

b) Fehlende Heizmöglichkeit:

Diese Holzhütte im Wald ist nicht beheizbar und daher nicht ganzjährig bewohnbar, sondern eben nur eine Sommerhütte.

Laut dem Kaufvertrag vom 18.06.2015, Pkt. 4., betreffend das gegenständliche Grundstück Nr. 229/4 erklären die Vertragsparteien, Herr DI. Ernst Pfaffeneder, Frau Mag. Dr. Ingrid Holzschuh und Herr Wernfried Kohlmann, ausdrücklich (wörtliches Zitat), „dass die Erstellung eines Energieausweises gemäß den Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG 2012) nicht erforderlich ist, da es sich um ein Sommerhaus handelt, welches wegen seiner eingeschränkten Nutzungszeit unter einem Viertel des Energiebedarfs bei ganzjähriger Benützung liegt.“

Diese Holzhütte im Europaschutzgebiet dient also nicht etwa dem Wohnbedürfnis von Ortsansässigen oder deren Kindern, sondern sie wurde erst im Jahr 2015 von den derzeitigen Liegenschaftseigentümern als Sommerhütte für das Wochenende zum Schnäppchenpreis erworben und soll nun zu einer Villa von 400 m² ausgebaut werden. Gegenwärtig finden, wie der Gemeinde inzwischen bekannt ist, ohne Baubewilligung umfangreiche Umbauarbeiten statt, um diese Holzhütte auszubauen und insbesondere einen Rauchfang und ein Bad, etc. herzustellen. Die geplante Neuerrichtung eines großen Wohnhauses im Grünland anstelle der alten Holzhütte darf aber von der Gemeinde keinesfalls ermöglicht werden. Für derartige Vorhaben muss man eine Parzelle im Bauland erwerben, welche natürlich einen viel höheren Preis hat.

Beweis: Kaufvertrag vom 18.06.2015.

c) Fehlende Feuerwehrrzufahrt:

Die Feuerwehrrzufahrt ist nur über eine steile, schmalen Sackgasse ohne Umkehrmöglichkeit gegeben, welche nicht für eine Brandbekämpfung im Sinn der OIB-Richtlinie 2 geeignet ist (Steigung von 21,1 %, Breite nur 300 cm, fehlende Tragfähigkeit, gänzlich fehlende Wendefläche). Die Feuerwehrrzufahrt reicht auch nur bis zu der Garage

und der - bewilligungslos als „Schwarzbau im Grünland“ errichteten - Werkstätte von 30 m² und nicht bis zu der Holzhütte selbst, die nur über einen 100 Meter langen Fußweg von der Garage aus erreichbar ist.

d) Fehlende Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Europaschutzgebietes:

Das fragliche Grundstück ist als Europaschutzgebiet Natura 2000 ausgewiesen (Europaschutzgebiet „Fauna-Flora-Habitat Gebiet Wachau“). Die künftige Zulässigkeit eines Gebäudes von **400 m² (!) Bruttogeschossfläche** im Natura-2000-Gebiet durch diesen neuen Flächenwidmungsplan wäre mit der Vernichtung der bestehenden Wiese samt Bäumen verbunden und widerspräche krass den Bestimmungen der §§ 9 und 10 des NÖ Naturschutzgesetzes 2000 und den Planungsrichtlinien nach § 14 Abs. 2 NÖ Raumordnungsgesetz 2014.

Für das gegenständliche Europaschutzgebiet „FFH-Gebiet Wachau“ wurden in § 24 der Verordnung der NÖ Landesregierung LGBI. 5500/6-6, welche aufgrund des § 9 Abs. 3 und 4 NÖ Naturschutzgesetz 2000 erging, folgende Schutzgegenstände und Erhaltungsziele festgelegt:

Schutzgegenstand sind mehrere natürliche Lebensraumtypen, wie Hainsimsen-Buchenwälder, Mullbraunerde-Buchenwälder, Labkraut-Eichen-Hainbuchenwälder und Glatthaferwiesen, sowie verschiedene Tier- und Pflanzenarten, insbesondere Fledermausarten (Mopsfledermaus, Großes Mausohr), Schmetterlinge (Russischer Bär*, Heller und Dunkler Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling, Großer Feuerfalter, Eschen-Scheckenfalter), Käfer (Hirschkäfer, Großer Eichenbock, Veilchenblauer Wurzelhalsschnellkäfer), Schnecken (Schmale Windelschnecke) und Pflanzen (Frauenschu).

Als Erhaltungsziele werden u. a die Erhaltung von einem ausreichenden Ausmaß an bestimmten natürlichen Lebensraumtypen der geschützten Tier- und Pflanzenarten festgelegt, insbesondere von natürlichem und naturnahem trockenem Grasland und dessen Verbuschungsstadien; mageren Flachland-Mähwiesen und Berg-Mähwiesen; naturnahen, strukturreichen Waldbeständen mit ausreichendem Alt- und Totholzanteil; ungestörten und unbeeinträchtigten Wochenstuben und Winterquartieren und ihrer unmittelbaren Umgebung für Fledermäuse; und Vorkommensstandorten des Frauenschuhs.

e) Fehlende Zufahrt ohne Servitutserweiterung:

Auch privatrechtliche Einwendungen stehen einer Vergrößerung der bestehenden Hütte entgegen. Die Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens umfasst nur jene Flächen, die bei der Einräumung der Dienstbarkeit im Jahr 1967 verbaut waren, also eben die bestehende Holzhütte. Eine Vergrößerung der Hütte würde die Neueinräumung einer ausgedehnten Dienstbarkeit im Hinblick auf die zusätzliche Baufläche erfordern, was jedoch ohne Zustimmung der Eigentümer der dienenden Liegenschaft nicht möglich ist.

f) Fehlende Verträglichkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild:

Gemäß § 14 Abs. 2 Z 13 NÖ ROG 2014 ist bei der Festlegung von Widmungsarten auf strukturelle und kulturelle Gegebenheiten sowie das Orts- und Landschaftsbild, insbesondere in historisch oder künstlerisch wertvollen Bereichen, Bedacht zu nehmen.

Die offensichtliche geplante Villa von 400 m² Bruttogeschoßfläche am Berghang würde das Orts- und Landschaftsbild des wildromantischen und naturbelassenen Wolfsteintales völlig zerstören, welches derzeit noch von zwei mittelalterlichen Burgruinen beherrscht wird.

g) Fehlender Sicherheitsabstand zum Wald:

Der unbedingt erforderliche Sicherheitsabstand von 30 Metern zwischen Baukörper und Wald ist nicht gegeben, wodurch Gefahren durch umstürzende Bäume in Kauf genommen werden.

Aus den genannten Gründen werden daher gestellt die

ANTRÄGE,

- a) der Gemeinderat der Marktgemeinde Schönbühel-Aggsbach möge die Rückwidmung der bisher als Bauland Fläche gewidmeten Teilfläche des Grundstückes 229/4 der KG 14172 Wolfstein gewidmeten Fläche in Grünland antragsgemäß durchführen, jedoch Zusatzwidmung erhaltenswertes Gebäude im Grünland ausschließen, bzw. im Eventualfall
- b) mit der Zusatzwidmung erhaltenswertes Gebäude im Grünland mit dem Zusatz „Standort“ und der Einschränkung Wohnnutzung „mit der weiteren Einschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten auf die Obergrenze von 51,42m² Bruttogeschoßfläche zu versehen.

St. Pölten, am 29.11.2021

Mag. Dr. Werner Pipal
Margit Branz

AUSKUNFT AUS DEM ZENTRALEN MELDEREGISTER
für sonstige Abfrageberechtigte gemäß § 16a Abs. 5 Meldegesetz

ANFRAGEDATEN

Familienname: Pfaffeneder
Vorname: Ernst
Geburtsdatum: 27.07.1971

PERSONENDATEN

Familienname: Pfaffeneder
Vorname: Ernst
Geburtsdatum: 27.07.1971

Im Zentralen Melderegister scheinen folgende Meldedaten auf:

Aktueller Hauptwohnsitz:

Straße: Margaretenstraße 86 /10
Postleitzahl: 1050
Ortsgemeinde: Wien (GKZ 90001)

	Datum/Zeit	2021-11-19T08:43:40+01:00
	Aussteller-Zertifikat	a-sign-corporate-07
	Serien-Nr.	1423925360
Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at Eine Verifizierung des Ausdruckes kann bei der ausstellenden Behörde/Dienststelle erfolgen.	
Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert.	

AUSKUNFT AUS DEM ZENTRALEN MELDEREGISTER
für sonstige Abfrageberechtigte gemäß § 16a Abs. 5 Meldegesetz

ANFRAGEDATEN

Familienname: Holzschuh
Vorname: Ingrid
Geburtsdatum: 30.10.1973

PERSONENDATEN

Familienname: Holzschuh
Vorname: Ingrid
Geburtsdatum: 30.10.1973

Im Zentralen Melderegister scheinen folgende Meldedaten auf:

Aktueller Hauptwohnsitz:

Straße: Margaretenstraße 86 /10
Postleitzahl: 1050
Ortsgemeinde: Wien (GKZ 90001)

	Datum/Zeit	2021-11-19T12:07:22+01:00
	Aussteller-Zertifikat	a-sign-corporate-07
	Serien-Nr.	1423925360
Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at Eine Verifizierung des Ausdrucks kann bei der ausstellenden Behörde/Dienststelle erfolgen.	
Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert.	



Öffentlicher Notar Mag. Christian BAUER

3390 MELK • Keiblingerstraße 5 • Tel. 02752/52 100 • Fax DW 11

DER NOTAR

Die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer wurde
am 27.10.15 gemäß § 11 GrEStG unter der
Erf. Nr. 10-222392/2015
vorgekommen u. wird gemäß § 13 GrEStG abgeführt.

Mag. Christian BAUER, öff. Notar
3390 Melk, Keiblingerstraße 5, NÖ

Registriert im Treuhandregister
des österreichischen Notariates
zur Zahl N111004-4\22\2015

KAUFVERTRAG

1.) Verkaufende Partei :-----
Herr Wernfried KOHLMANN, geboren am 30.07.1940, -----
3040 Neulengbach, Austrasse 310 -----

2.) Kaufende Partei :-----
Ehegatten Herr Dipl.Ing. Ernst PFAFFENEDER, geboren am 27.07.1971, -----
1050 Wien, Margaretenstraße 86/10 -----
und Frau Mag.Dr. Ingrid HOLZSCHUH, geboren am 30.10.1973, -----
1050 Wien, Margaretenstraße 86/10 -----

ERSTENS

Herr Wernfried KOHLMANN, im folgenden "verkaufende Partei" genannt, verkauft und übergibt hiemit an die Ehegatten Herrn Diplomingenieur Ernst PFAFFENEDER und Frau Magister Doktor Ingrid HOLZSCHUH, im folgenden "kaufende Partei" genannt, und diese kauft und übernimmt hiemit von der verkaufenden Partei je zur Hälfte nachstehende Liegenschaft -----

„Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 14172 Wolfstein

EINLAGEZAHL 60

BEZIRKSGERICHT Melk

Letzte TZ 21213/2012

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR G BA (NUTZUNG)

FLÄCHE GST-ADRESSE

229/4 GST-Fläche

* 2137

Bauf. (10)

99

Landw (10)

2038 Wolfstein 23

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

***** A2 *****

1 a 1631/1967 Realrecht des Gehens und Fahrens über Gst 228/1 229/1

für Gst 229/4

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Wernfried Kohlmann

GEB: 1940-07-30 ADR: Austraße 310, Neulengbach 3040

b 5219/1993 Schenkungsvertrag 1993-07-31 Eigentumsrecht

d 21213/2012 Adressenänderung

***** C *****

2 gelöscht

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 11.06.2015 11:39:01"

Die verkaufende Partei erklärt, dass sie von der Optionsmöglichkeit gemäß § 6 Abs. 2 UStG 1994 keinen Gebrauch macht, sodass der Kaufpreis nicht der Umsatzsteuer unterliegt. Der Kaufpreis ist daher ein Bruttobetrag und erhöht sich nicht um eine allfällige Umsatzsteuer. Etwaige Vorsteuerberichtigungen im Sinne des § 12 Abs. 10 UStG hat die verkaufende Partei selbst vorzunehmen.

Das Kaufobjekt wird übergeben und übernommen mit allen Rechten und Pflichten, mit denen die verkaufende Partei das Kaufobjekt besitzt und benutzt oder zu besitzen und benützen berechtigt wäre, und in der derzeitigen Beschaffenheit.

Die Baulichkeiten werden im derzeitigen Bauzustand, so wie alles liegt und steht, samt allem erd-, mauer-, niet- und nagelfesten Zubehör übergeben beziehungsweise übernommen.

ZWEITENS

Die kaufende Partei verpflichtet sich den gesamten Kaufpreis in der Höhe von: € 36.000,00

in Worten: Euro sechsunddreißigtausend binnen vierzehn (14) Tagen ab Vertragsfertigung zu treuen Händen des Urkundenverfassers auf dessen notarielles Anderkonto Nummer 517-01.261.601 bei der Notartreuhandbank AG BLZ: 31500, zinsen-, spesen- und abzugsfrei, unter beiderseitigem Verzicht auf die Vereinbarung einer Wertsicherungsklausel und einer pfandrechtlichen Sicherstellung, zu überweisen.

Weiters verpflichtet sich die kaufende Partei einen Betrag in der Höhe von: € 1.260,00

in Worten: Euro eintausendzweihundertsechzig zur Bezahlung der Grunderwerbsteuer und der Eintragungsgebühr in das Grundbuch binnen vierzehn (14) Tagen ab Vertragsfertigung zu treuen Händen des Urkundenverfassers auf dessen notarielles Anderkonto Nummer 2-01.261.601 bei der Notartreuhandbank AG BLZ: 31500 zu überweisen. Der Urkundenverfasser wird beauftragt die erforderlichen Erklärungen zur Selbstberechnung abzugeben sowie die Grunderwerbsteuer zu entrichten.

Bei Zahlungsverzug verpflichtet sich die kaufende Partei Verzugszinsen in der Höhe von sechs Prozent (6%) per anno an die verkaufende Partei zu zahlen.

Bei Zahlungsverzug wird der verkaufenden Partei das Recht eingeräumt unter Setzung einer Nachfrist von 14 Tagen vom Vertrag zurückzutreten.

DRITTENS

Die kaufende Partei tritt im Zeitpunkt der Fertigung dieses Vertrages mit Nutzen, Gefahr, Last und Vorteil in den körperlichen Besitz und Genuss des Vertragsobjektes.

----- VIERTENS -----

Die verkaufende Partei haftet weder für ein bestimmtes Ausmaß, noch für eine besondere Beschaffenheit oder Eigenschaft des Vertragsobjektes, wohl aber dafür, dass dieses vollkommen satz- und lastenfrei und auch frei von Bestandrechten und sonstigen entgeltlichen oder unentgeltlichen Nutzungsrechten Dritter in das Eigentum der kaufenden Partei übergeht. -

Die verkaufende Partei haftet dafür, dass in Ansehung des Vertragsobjektes keine behördlichen, insbesondere keine gerichtlichen Verfahren anhängig sind und auch keine Bauaufträge bestehen. -----

Die verkaufende Partei haftet weiters dafür, dass für das Kaufobjekt sämtliche behördlichen Genehmigungen vorliegen und verpflichtet sich, diese bei Vertragsfertigung – soweit vorhanden – an die kaufende Partei zu übergeben. -----

Die Vertragsparteien erklären, dass die Erstellung eines Energieausweises gemäß den ---- Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-, Gesetzes (BAVG 2012) nicht erforderlich ist, da es sich um ein Sommerhaus handelt, welches wegen seiner eingeschränkten Nutzungszeit unter einem Viertel des Energiebedarfs bei ganzjähriger Benützung liegt.-----

Die Vertragsteile sind in Kenntnis der gesetzlichen Haftungsbestimmungen für liegenschaftsbezogene Abgaben und es erklärt die verkaufende Partei ausdrücklich, dass bezüglich des Kaufobjektes kein Rückstand an liegenschaftsbezogenen Abgaben und an Betriebskosten vorhanden ist. -----

Die Parteien wurden vom Vertragsverfasser auf die Haftungsfolgen nach dem Abfallwirtschaftsgesetz aufmerksam gemacht. -----

----- FÜNFTENS -----

Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Steuern und Gebühren, mit Ausnahme der von der verkaufenden Partei zu tragenden Immobilienertragsteuer, hat die kaufende Partei, unbeschadet der hierfür auch die verkaufende Partei nach außen gesetzlich treffenden Solidarhaftung, zu tragen. Hiezu wird festgestellt, dass der Auftrag zur Errichtung und einer allfälligen grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages ausschließlich durch die kaufende Partei erteilt wurde. Allfällige Lastenfreistellungskosten hat die verkaufende Partei zu tragen.-----

----- SECHSTENS -----

Die Vertragsparteien erklären im Hinblick auf das Rechtsmittel wegen Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes, dass ihnen nach den gegebenen Verhältnissen der tatsächliche Wert des Kaufobjektes bekannt ist. Die Vertragsparteien wurden über das Rechtsmittel wegen Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes rechtsbelehrt. -----

----- SIEBENTENS -----

Die kaufende Partei erklärt an Eidesstatt, österreichische Staatsbürgerin und Deviseninländerin zu sein. -----

----- ACHTENS -----

----- Die Vertragsteile erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob dem unter Punkt Erstens genannten Vertragsobjekt das Eigentumsrecht für die kaufende Partei je zur Hälfte im Grundbuch einverleibt werde. -----

----- NEUNTENS -----

Sämtliche Vertragsparteien erklären und bestätigen in Kenntnis der Bestimmungen der §§ 69ff des Versicherungsvertragsgesetzes und der Allgemeinen Bedingungen der Sachversicherung zu sein, wonach ein Erwerber einer versicherten Sache berechtigt ist innerhalb eines Monats, beginnend mit der Einverleibung des Eigentumsrechtes, die auf der versicherten Sache haftenden Versicherungsverhältnisse entweder mit sofortiger Wirkung oder auf den Schluss der laufenden Versicherungsperiode schriftlich zu kündigen und dass bei vorzeitiger Auflösung des Versicherungsvertrages der Versicherer vom Versicherten eine mit Rücksicht auf die vereinbarte Vertragszeit gewährte Ermäßigung der Prämie (Dauerrabatt) rückfordern kann. -----

----- ZEHTENS -----

Alle in diesem Verträge enthaltenen Rechte und Pflichten gelten bei jedem Vertragsteil für mehrere zur ungeteilten Hand und ebenso für die Erben und Rechtsnachfolger. -----

----- ELFTENS -----

Der verkaufenden Partei wurde Rechtsbelehrung über die Bestimmungen der Immobilienverkehrssteuer erteilt. -----

----- ZWÖLFTENS -----

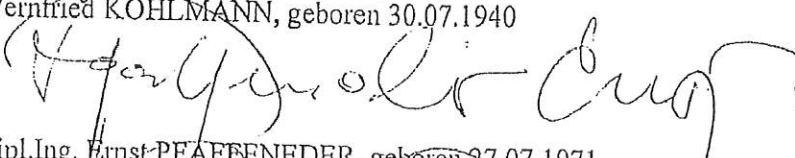
Sämtliche Vertragsparteien nehmen zustimmend zur Kenntnis, dass die mit der Errichtung und Durchführung dieser Urkunde verbundenen Daten automationsunterstützt verarbeitet in das notarielle Privaturkundenarchiv eingespeichert werden und die Bundesministerien für Justiz und Finanz sowie das zuständige Gericht in diese Urkunde Einsicht nehmen können. -----

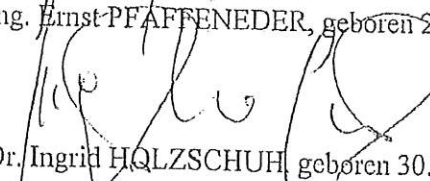
----- DREIZEHTENS -----

Der Kaufvertrag wird in einer Urschrift ausgefertigt, die der kaufenden Partei gehört. Die verkaufende Partei erhält eine Vertragskopie. -----

Melk, am achtzehnten Juni zweitausendfünfzehn (18.06.2015). -----

 30.7.1940
Wernfried KOHLMANN, geboren 30.07.1940

 27/07/1971
Dipl.Ing. Ernst PFAFFENEDER, geboren 27.07.1971

 30.10.1973
Mag.Dr. Ingrid HOLZSCHUH, geboren 30.10.1973

B.R.Z. 579/2015

Die Echtheit der vorstehenden Unterschriften des Herrn Wernfried KOHLMANN, geboren am dreißigsten Juli eintausendneunhundertvierzig (30.07.1940), 3040 Neulengbach, Austrasse 310, und -----
der Ehegatten Herrn Diplomingenieur Ernst PFAFFENEDER, geboren am siebenundzwanzigsten Juli eintausendneunhunderteinundsiebzig (27.07.1971), 1050 Wien, Margaretenstraße 86/10, und Frau Magister Doktor Ingrid HOLZSCHUH, geboren am dreißigsten Oktober eintausendneunhundertdreundsiebzig (30.10.1973), 1050 Wien, Margaretenstraße 86/10, wird hiemit bestätigt. -----
Melk, am achtzehnten Juni zweitausendfünfzehn (18.06.2015).-----

Legalisierungsgebühr in Höhe von
Euro 14,30 entrichtet.
Mag. Christian BAUER
öff. Notar, Melk



Qua
öffentlicher Notar

Rechtsanwalt
Dr. Georg Lugert
Dr.-Karl-Renner-Promenade 10
3100 St. Pölten
Tel. 02742/70 70 70, Fax 02742/70 70 74
e-mail: office@beratungshaus.at



R EINSCHREIBEN
REGISTERED



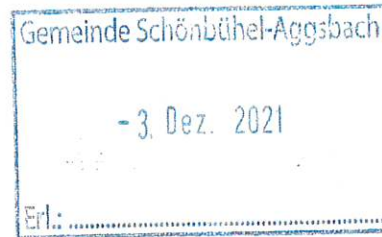
RQ 56 157 626 8 AT

Gerneinde Schönbühel-Aggsbach

30. Nov. 2021

Erl.

g.



Marktgemeinde

Schönbüchel-Aggsbach

Hauptstraße 43

3394 Aggsbach Dorf

Wolfstein, am 30.11.2021

Sehr geehrter Gemeinderat!

Sehr geehrter Herr Bürgermeister!

Lieber Erich,

zur „Amtlichen Mitteilung vom 22. Oktober 2021“, dass das örtliche Raumordnungsprogramm u.a. in Wolfstein abgeändert wird, ersuche ich, wie in unseren Schreiben vom 14.07.2008, 06.06.2010, 17.09.2017 und 17.11.2018 mitgeteilt, das Bauland Agrargebiet, wie im beigelegten Lageplan von uns eingezeichnet, zu erweitern.

Von einer Rückwidmung an der südlichen Grundgrenze ersuchen wir abzusehen, zumal diese Flächen testamentarisch an die nächste Generation, als Bauland, an die Kinder vererbt werden soll.

Auch die vorgesehene Retensionsfläche ist rechnerisch nicht interessant, da beim Jahrhunderthochwasser im Juli 2021, hier nur einige Zentimeter Wasser, kleinflächig standen.

Im Bebauungsfall des südlichen Grundstückes Nr.: 84, kann eine Überflutung mit einer geringen Aufschüttung, so wie beim Nachbarhaus der Fam. Schwediauer, wettgemacht werden. Eine geringe Anschüttung entlang der Landesstraße L 106 ist ohnehin geplant. Damit soll verhindert werden, dass Wasser auf gegenständliches Grundstück (Nr.: 84) gelangen kann.

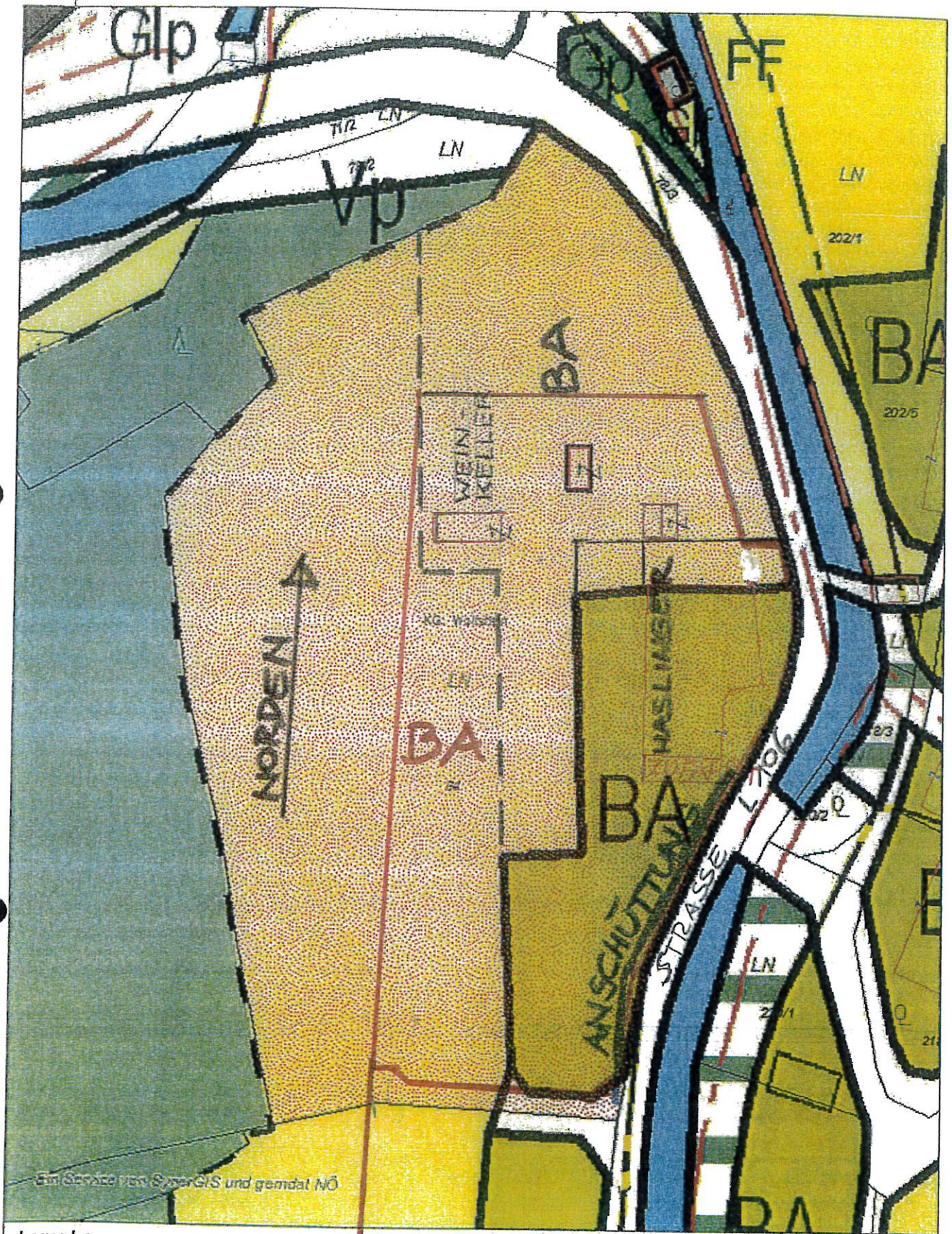
Die geplante Erschließungsstraße, an der Südseite macht auch nur dann Sinn, wenn sich beidseitig Bauflächen befinden.

Für Eure Bemühungen möchten wir uns im Voraus bedanken

Mit freundlichen Grüßen

Fam. Haslinger

GEB.



Lageplan

Marktgemeinde Schönbühel-Aggsbach

3642 Aggsbach-Dorf, Aggsbach-Dorf 48

02753/8269

schoenbuehel-aggsbach@aggsbach-dorf.at



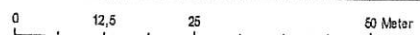
Plotdatum: 13.05.2014

Erstellt durch: Schönbühel Gdeamt

Maßstab (im Original): 1:1.000

Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich-und Vermessungswesen

HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!



Reinhard Gruber

10.

Von: Office - Gasthaus Stumpfer <office@stumpfer.com>
Gesendet: Donnerstag, 2. Dezember 2021 12:09
An: Reinhard Gruber
Cc: office@raumordnung.at
Betreff: AW: Marktgemeinde Schönbühel-Aggsbach, Naturverträglichkeitserklärung zu Umwidmungswunsch

Priorität: Hoch

Sehr geehrter Herr Gruber,
sehr geehrter Herr Bürgermeister, Vizebürgermeister, wertere Gemeinderäte, sehr geehrter Herr DI Schedlmayer,

bitte um Eintrag in den Flächenwidmungsplan unserer Grundstücke Gasthof und Campingplatz als Bauland bis zur Donau und Bestätigung, was schon gemacht wurde.
Weiters beantrage ich den Eintrag in den Flächenwidmungsplan als Bauland unserer Nachbargrundstücke Kerschner und Gruber bis zum Siecherbach.
Begründung: Erweiterung des Campingplatzes mit Naturpark.

Vielen Dank.

Die neue Adresse ab 01.09.2021:
Gasthof-Camping Familie Stumpfer
Melker Strasse 1
3394 Schönbühel an der Donau
Verschenken Sie Wirtshausgutscheine
Abholen können Sie
Wirtshausküche für zu Hause und Produkte aus dem Wirtshausladen
<https://sites.google.com/stumpfer.com/gasthof-camping-fam-stumpfer/startseite>
Unsere Genuss Menüs "Wine&Dine", ein romantisches "Candle Light Dinner" oder "Harrys Bierreise"
Unser Betrieb wurde als "Bierlokal des Jahres" - Niederösterreich im Bier Guide 2021 von Conrad Seidl, ausgezeichnet.

Mit freundlichen Grüßen

Harald Stumpfer
Gastwirt - Biersommelier
Barista - Weinliebhaber
www.stumpfer.com
Telefon +43 2752 8510

Navigationskoordinaten: L: 15° 22' 15" E
B: 48° 15' 14" N

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Reinhard Gruber [mailto:gruber@aggsbach-dorf.at]
Gesendet: Donnerstag, 05. November 2020 07:08
An: Office - Gasthaus Stumpfer <office@stumpfer.com>
Cc: Kuran Gernot (BH SB) <gernot.kuran@noel.gv.at>; erich.ringseis@gmail.com; Ringseis Erich <erich.ringseis@noel.gv.at>; Ringseis Erich <eringseis@gmx.at>
Betreff: Marktgemeinde Schönbühel-Aggsbach, Naturverträglichkeitserklärung zu Umwidmungswunsch

Sehr geehrter Herr Stumpfer!

Unter Bezugnahme auf Ihre Anfrage, erlauben wir uns in der Anlage einen Auszug aus der Naturverträglichkeitserklärung (NATURA 2000 und NÖ Artenschutzverordnung) des Herr Dr. Robert Schön betreffend Ihrem Widmungsänderungsansuchens zu übermitteln. Herr Dr. Schön kommt zu dem Schluss, dass mit einem gewissen Vorbehalt folgender Umwidmung zugestimmt werden kann:

Der nordöstliche Teil der Liegenschaft (Gasthaus, Wohnhaus und dahinterliegender Campingplatzbereich) erhält die Widmung "Bauland Kerngebiet" und der südwestliche Teil der Liegenschaft (Bereich zwischen Hochwasserschutzmauer bei Acker Kerschner und dem Gasthaus) erhält die Widmung Grünland Campingplatz. Dieser Widmungsvorschlag ist auch auf der Beilage ersichtlich.

Nach Rücksprache mit dem Raumordnungsplaner, Herrn Dipl.-Ing. Schedlmayer werden wir auch mit diesem Widmungsänderungsentwurf in die öffentliche Auflage gehen.

Wir hoffen, mit unserer Information gedient zu haben und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Reinhard Gruber
MG Schönbühel-Aggsbach

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: m1115.a@aggsbach-dorf.at [mailto:m1115.a@aggsbach-dorf.at]

Gesendet: Donnerstag, 5. November 2020 06:56

An: Reinhard Gruber

Betreff: Gescanntes Bild von Marktgemeinde Schönbühel-Aggsbach

Antwort an: m1115.a@aggsbach-dorf.at <m1115.a@aggsbach-dorf.at>

Gerätename: Marktgemeinde Schönbühel-Aggsbach

Gerätemodel: MX-3061

Standort: Gemeindeamt Aggsbach-Dorf

Dateiformat: PDF (Mittlere Komprimierung)

Auflösung: 200dpi x 200dpi

Angehängte Datei ist eingescanntes Bild im PDF Format.

Verwenden Sie zur Anzeige des Dokuments Acrobat® Reader® oder Adobe® Reader® von Adobe Systems Incorporated.

Adobe® Reader® kann über die folgende Website heruntergeladen werden:

Adobe, das Adobe-Logo, Acrobat, das Adobe PDF-Logo und Reader sind eingetragene Warenzeichen der Adobe Systems Incorporated in den Vereinigten Staaten und in anderen Ländern.

<http://www.adobe.com/>

Marktgemeinde Schoenbuehel-Aggsbach

Von: Weiß Rechtsanwälte <kanzlei@weiss-ihr-recht.at>
Gesendet: Dienstag, 7. Dezember 2021 16:39
An: Marktgemeinde Schoenbuehel-Aggsbach
Betreff: Abänderung des örtlichen Raumordnungsprogramms zum Änderungspunkt 19; Ihr Zeichen: RG/10/2021
Anlagen: SKM_C22721120718220.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren!

Bitte beachten Sie die Stellungnahme in der Anlage.

Mit vorzüglicher Hochachtung

Kanzlei



Weiß Rechtsanwälte GesbR
A-1010 Wien / Walfischgasse 8/13
Tel +43(0)1 353 50 90
Fax +43(0)1 353 50 90-50
E-Mail kanzlei@weiss-ihr-recht.at
Web www.weiss-ihr-recht.at
DVR 4017327

Diese Nachricht enthält Informationen, die vertraulich und ausschließlich für die bezeichneten Empfänger bestimmt sind. Wenn Sie nicht der genannte Empfänger sind, darf dieses E-Mail samt allfälligen Anhängen von Ihnen weder anderen Personen zugänglich gemacht, noch in anderer Weise verwertet werden. Wir bitten Sie in diesem Fall, diese Nachricht zu löschen. Vielen Dank.

This message may contain confidential and/or privileged information. If you are not the addressee or authorized to receive this for the address, you must not use, copy, disclose or take any action based on this message or any information herein. If you have received this message in error, please advise the sender immediately by reply e-mail and delete this message. Thank you for your cooperation.

Marktgemeinde Schönbühel-Aggsbach
Hauptstraße 43
3394 Aggsbach-Dorf

vorab per Mail: schoenbuehel-aggsbach@aggsbach-dorf.at

RG/10/2021

Wien, am 06.12.2021
HolzInPfaßEr/BranMaPipaWe / hp / 1S

Einschreiter:

1. Dr. Ingrid Holzschuh
Margaretenstraße 86/10, 1050 Wien
2. Dipl.-Ing. Ernst Pfaffeneder
Margaretenstraße 86/10, 1050 Wien

vertreten durch:

Weiß Rechtsanwälte
Walfischgasse 8/13
1010 Wien
S103865 Vollmachten erteilt
Zahlungsbegehren gem. § 19a RAO

wegen: Änderung des Raumordnungsprogramms

I. Vollmachtsbekanntgabe II. Stellungnahme

I.

In umseits näher rubrizierter Rechtssache erlauben sich die Einschreiter bekannt zu geben, die Rechtsanwälte Mag. Denise Weiß und Mag. Bernhard Weiß, beide Walfischgasse 8/13, 1010 Wien, bevollmächtigt zu haben. Es wird höflich ersucht, künftige Zustellungen zu deren Händen vorzunehmen.

II.

Die Einschreiter nehmen in Entsprechung der Verständigung über die Abänderung des örtlichen Raumordnungsprogramms vom 22.10.2021 zum Zeichen RG/10/2021 zu dem Entwurf der Abänderung des örtlichen Raumordnungsprogramms zum Änderungspunkt 19 GSt. 228/1 „öffentliche Verkehrsfläche auf private Verkehrsfläche“ binnen offener Frist folgendermaßen

Stellung:

Das Grundstück der Einschreiter ist zum Teil (GSt. 229/4 Teilfläche) als Bauland gewidmet. Gemäß § 14 Abs 2 Z 6 NÖ ROG 2014 ist bei der Erstwidmung und der Änderung der Widmungsart des Baulandes dessen Erschließung durch funktionsgerechte öffentliche Verkehrsflächen vorzusehen. Die Umwidmung der an dieses Grundstück grenzenden öffentlichen Verkehrsfläche in eine private Verkehrsfläche würde daher gegen die Grundsätze des niederösterreichischen Raumordnungsgesetzes 2014 verstoßen, sollte nicht gleichzeitig mit der Umwidmung der Verkehrsfläche auch der Umwidmung auf Grünland-erhaltenswertes Gebäude im Grünland-Standort (lfd. Nr. 56) mit der Einschränkung „Wohnnutzung“ stattgegeben werden.

Darüber hinaus kommt es – trotz der Widmung „öffentliche Verkehrsfläche“ – immer wieder vor, dass die Eigentümer des Grundstücks 228/1 Besucher und Lieferanten der Einschreiter mit der falschen Behauptung, dass es sich bei der gegenständlichen Straße um eine Privatstraße handle, zur Rede stellen. Bei einer Umwidmung in eine private Verkehrsfläche ist zu befürchten, dass dies – trotz eingetragener Servitut – die Regel wird und durch diverse Einschränkungsmaßnahmen (Schraken, Verbotsschilder) die Nutzung des herrschenden Grundstücks gemäß den haus- und landwirtschaftlichen Betriebs-erfordernissen (Zufahrt für Besucher, Handwerker, Baufahrzeuge, Notdienste, maschinelle und technische Dienste, Zulieferer, Postdienst, etc.) eingeschränkt wird.

Beweis: Stellungnahme der Einschreiter

Weiters ist das gegenständliche Grundstück 228/1 – wie soeben erwähnt – zwar grundbücherlich mit einer Servitut belastet, allerdings weicht der tatsächliche Weg vom eingetragenen Weg (der über eine Böschung führen würde) maßgeblich ab und führt teilweise

auch über das Grundstück 228/5, welches grundbücherlich mit keiner Servitut belastet ist. Durch die Umwidmung ist zu befürchten, dass die Nutzung des gegenständlichen Grundstücks durch die Einschreiter im Rahmen der Servitut erschwert wird.

Beweis: offenes Grundbuch
 Absteckung und Markierung Grenzverlauf mittels Messnägeln nach Natur-
 aufnahme durch Geometer DI Jonke & DI Kochberger vom 4.6.2020
 wie bisher

An der gegenständlichen öffentlichen Verkehrsfläche besteht außerdem ein Verkehrsbedürfnis iSd § 4 Z 10 NÖ Straßengesetz 1999, da die Straße zumindest für einen kleinen Teil der Einwohner des Ortes Schönbühel-Aggsbach zur Erschließung ihrer Grundstücke seit 1967 (Teilungsplan vom 3.1.1967) notwendig ist.

Beweis: wie bisher

Marktgemeinde Schoenbuehel-Aggsbach

12.

Von: Macher Christoph <Christoph.Macher@netz-noe.at>
Gesendet: Donnerstag, 9. Dezember 2021 15:12
An: Marktgemeinde Schoenbuehel-Aggsbach
Betreff: Einspruch wegen geplanter Retentionsfläche

Geschätzte Damen und Herren,

Hiermit erhebe ich Einspruch auf die geplante Umwidmung meines Grundstückes in 3394 Wolfstein Parz.Nr.91/1.

Eigentümer Christoph Macher 3394 Wolfstein Jakobiweg 2

Der Grund meines Einspruches ist, dass ich nicht einsehe warum die GANZE Wiesenfläche als Retentionsfläche gesehen wird
Sprich bis zum Gebäude.

Ich verstehe dass auf Grund der Unwetterkatastrophe heuer, Maßnahmen ergriffen werden müssen.

Ich bitte um Kontaktaufnahme um vor Ort eine Begehung zu machen und darüber zu reden.

Ich wünsche dennoch einen schönen Tag

Mit freundlichen Grüßen
Christoph Macher
0676/81036643



13.

Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109

Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht

Beilagen
BD1-N-8527/007-2020 --
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

E-Mail: post.bd1-naturschutz@noel.gv.at
Fax: 02742/9005-14670 Bürgerservice: 02742/9005-9005
Internet: www.noe.gv.at - www.noe.gv.at/datenschutz

Bezug
RU1-R-527/028-2020

BearbeiterIn
Dr. Werner Haas

(0 27 42) 9005

Durchwahl
16226

Datum
07. Dezember 2021

Betrifft

Marktgemeinde Schönbühel-Aggsbach, Änderung des Raumordnungsprogrammes PZ:
1784/EK.A.1, EK.A.2 und EK.A.3 sowie 2313/F.A.2 und F.A.3

Aus dem vorgelegten Auflageentwurf kann entnommen werden, dass neun Änderungen am örtlichen Entwicklungskonzept und 30 Änderungen am Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Schönbühel – Aggsbach angestrebt werden. Die Unterlagen wurden naturschutzfachlich geprüft und es wurde zu jenen Punkten, bei denen eine Beeinträchtigung raumordnungsrelevanter Naturschutzaspekte nicht von vorneherein ausgeschlossen werden konnten, ein Lokalaugenschein durchgeführt. Dabei wurde in Zusammenhang mit den Änderungen „E“ und „H“ – beide betreffen das örtliche Entwicklungskonzept – ein Bedarf an einer geringfügigen Anpassung / Ergänzung festgestellt.

Punkt E beschreibt eine geplante Siedlungserweiterung im südlichen Anschluss an das Ortsgebiet von Berging. Hier ist im Süden ein siedlungsbegrenzender Grüngürtel im Entwicklungsplan eingezeichnet. Das Erweiterungsareal ist aufgrund seiner nach Süden gerichteten Hanglage als exponiert zu bezeichnen. Dem Grüngürtel käme auch eine abschirmende Funktion zu. Dieser Abschirmungsbedarf muss auch im Planwerk aufscheinen. Zudem soll, soweit dies aus den Unterlagen ersichtlich ist, eine landschaftsprägende Gehölzstruktur in das „Bauland Entwicklungsgebiet“ einbezogen werden. Hier ist ein Tat-

bestand nach dem NÖ Naturschutzgesetz gegeben, wobei der Entfall dieser Gehölzgruppe durch eine entsprechende Gestaltung des Grüngürtels kompensiert werden könnte.

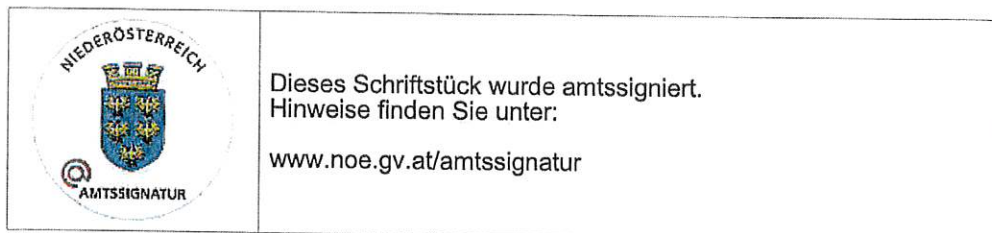
Änderungspunkt H verzeichnet ein Erweiterungsareal, das im Süden an den östlichen Teil des Ortsgebiets von Schönbühel anschließt. Es ist eine nach Süden hin ansteigende Hanglage gegeben. Aus Landschaftsbildgründen, da mit einer weiteren Entwicklung nach Süden auch der Expositionsgrad zunähme, wäre entlang der südlichen Arealgrenze eine Siedlungsgrenze vorzusehen.

Ansonsten konnten keine Widersprüche zu raumordnungsrelevanten Naturschutzvorgaben festgestellt werden.

Ergeht an:

1. NÖ Umweltanwaltschaft, Wiener Straße 54, 3109 St. Pölten
mit dem Ersuchen um Kenntnisnahme

Dr. H a a s
Amtssachverständiger für Naturschutz





Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109

Marktgemeinde Schönbühel-Aggsbach
z. H. des Bürgermeisters
Hauptstraße 43
3394 Aggsbach-Dorf

Beilagen

RU1-R-527/028-2020

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

E-Mail: post.ru1@noel.gv.at	
Fax: 02742/9005-15160	Bürgerservice: 02742/9005-9005
Internet: www.noel.gv.at	- www.noel.gv.at/datenschutz

Bezug

BearbeiterIn

(0 27 42) 9005

Durchwahl

Datum

Mag. Katharina Pfoser

12717

09. Dezember 2021

Betrifft

Marktgemeinde Schönbühel-Aggsbach

Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes, PZ. 1784/EK.A.1., EK.A.2, EK.A3.
und EK 2313/F.A.2.

Sehr geehrter Herr Bürgermeister!

Das Gutachten der Abteilung BD1-N wird mit dem Ersuchen um Kenntnisnahme
übermittelt. Auf die Hinweise des naturschutzfachlichen Sachverständigen wird
aufmerksam gemacht.

Das raumordnungsfachliche Gutachten ist noch ausständig.

Beilage:

Gutachten der Abteilung BD1-N vom 07. Dezember 2021

Ergeht an:

1. Schedlmayer Raumplanung ZT GmbH, Parkstrasse 5, 3382 Loosdorf
Zur Kenntnisnahme unter Anschluss des Gutachtens der Abteilung BD1-N vom 07.
Dezember 2021

Mit freundlichen Grüßen

NÖ Landesregierung
im Auftrag

Mag. P f o s e r

