



MARKTGEMEINDE MAUERBACH
BEZIRK ST. PÖLTEN
LAND NIEDERÖSTERREICH

genehmigt in der Sitzung

am **24. März 2021**

PROTOKOLL über die GEMEINDERATSSITZUNG

am: **24. Februar 2021**
Schlossparkhalle
3001 Mauerbach
Hauptstraße 248

Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20.15 Uhr

Anwesend: Bürgermeister Peter Buchner MBA (als Vorsitzender, ÖVP)
Vbgm Ing. Georg Kabas (ÖVP)

VP-Mauerbach:

GGR Manuela Bannauer
UGR Bernhard Beer
GGR Thomas Bruckner
GR Helmut Gartner
BGR Dr. Hans Jedliczka
GGR Matthias Pilter
GGR Martina Reitermayer, MSc
GR Astrid Stoll
GR Michael Strozer MSc.
GR Franz Strnad
GR Daniel Wurzer

Grüne Plattform:

GR Alfred Bochno
GR Susanne Eis
GR Karoline Felzmann BEd
GR Michael Felzmann
GGR Ursula Prader

SP Mauerbach:

GR Mag. Wolfgang Beran
GR Mag. Christine Pennauer
GR Michael Richter

Freiheitliche Partei Österreichs:

GR Volker Brieger MA

Entschuldigt: GGR Erwin Hackl

Weiters anwesend: OSekr. Peter Mayer (Amtsleiter), Huberta Auer-Weissmann (Schriftführerin)

Die Einladung sämtlicher Mitglieder des Gemeinderates ist ausgewiesen.

Der Gemeinderat zählt 23 Mitglieder, davon sind zu Sitzungsbeginn 22 anwesend, der Gemeinderat ist daher beschlussfähig.

Außerdem sind 4 Zuhörer anwesend.

Der Vorsitzende, Bürgermeister Buchner, begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Er begrüßt auch die Zuhörer.

Tagesordnung

I. öffentlicher Teil

- I/1 Genehmigung Protokoll vom 16.12.2020
- I/2 Bericht des Bürgermeisters
- I/3 Anfragen an den Bürgermeister, Vizebürgermeister, Ausschuss und Fraktionsvorsitzende
- I/4 Bebauungsplan – Änderung Nr. 19
- I/5 Übernahme in die Erhaltung und Verwaltung Nebenflächen L121 von km 6,860 bis 7,340 (Heiligenbergstraße bis Laudongasse)
- I/6 Übernahme in die Erhaltung und Verwaltung Nebenflächen L121 von km 7,470 bis 7,620 (Steinbachstraße bis Millöckergasse)
- I/7 Förderung Fremdenverkehrs- und Verschönerungsverein
- I/8 Beschluss Raumordnungsvertrag

II. Dringlichkeitsanträge

III. nicht öffentlicher Teil

- III/1 Außerordentliche Vorrückung PNR 4067
- III/2 Ehrung

I/1 Genehmigung Sitzungsprotokoll vom 16.12.2020

Da zum Protokoll vom 16.12.2020 keine Stellungnahme vorliegt, gilt dieses als genehmigt.

I/2 Bericht des Bürgermeisters

Dieser Bericht wird (laut GR-Beschluss 21.9.1994) allen Gemeinderäten gemeinsam mit der Einladung zu dieser Sitzung übermittelt.

Es liegen keine Schriftstücke vor.

I/3 Anfragen an den Bürgermeister, Vizebürgermeister, Ausschuss- und Fraktionsvorsitzende

Zu diesem TOP gibt es keine Wortmeldung.

I/4 Bebauungsplan – Änderung Nr. 19

Die Marktgemeinde Mauerbach beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplans Nr. 19. Die Änderungen betreffen das Mappenblatt Nr. 2. Der Auflageentwurf des Mappenblattes wurde in Form einer Rot-Schwarz-Darstellung ausgefertigt. Die Begründung und Erläuterung der Änderungen des Bebauungsplans sind im Erläuterungsbericht zum Auflageentwurf, Verfasser: Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH, dargelegt:

1 Inhalt des Änderungsverfahrens

Die Marktgemeinde Mauerbach beabsichtigt eine Änderung des Bebauungsplans (Änderung Nr. 19). Die Änderung betrifft das Mappenblatt Nr. 2.

2 Übersicht der Änderungspunkte

Die beabsichtigten Änderungen des Bebauungsplans sind in der nachfolgenden Tabelle überblicksmäßig dargestellt. Die Änderungen betreffen das Areal des Schlossparks Mauerbach. Der Schlosspark liegt im Ortskernbereich von Mauerbach in Nähe der Kartause Mauerbach.

Mbl	BPL Rechtsbestand	BPL Entwurf Änderung	Grundstücke lt. DKM
2	Bebauungsdichte 50 % Bebauungsweise offen Bebauungshöhe 7,5 / 12 m	Streichung Bebauungsdichte Bebauungsweise geschlossen Bebauungshöhe 320 m ü.A.	59/3, 74
	Bebauungsdichte 50 % Bebauungsweise offen Bebauungshöhe 7,5 / 12 m	Streichung Bebauungsdichte Bebauungsweise geschlossen Bebauungshöhe 314 m ü.A.	59/3, 74

In der nachfolgenden Abbildung ist die geplante Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 ersichtlich. Die geplanten Änderungen sind in rot dargestellt. Blau unterlegt ist der aktuelle Gebäudebestand, der in der DKM Stand 2020 noch nicht enthalten ist.

Das gesamte Mappenblatt 2 ist in der Beilage enthalten.

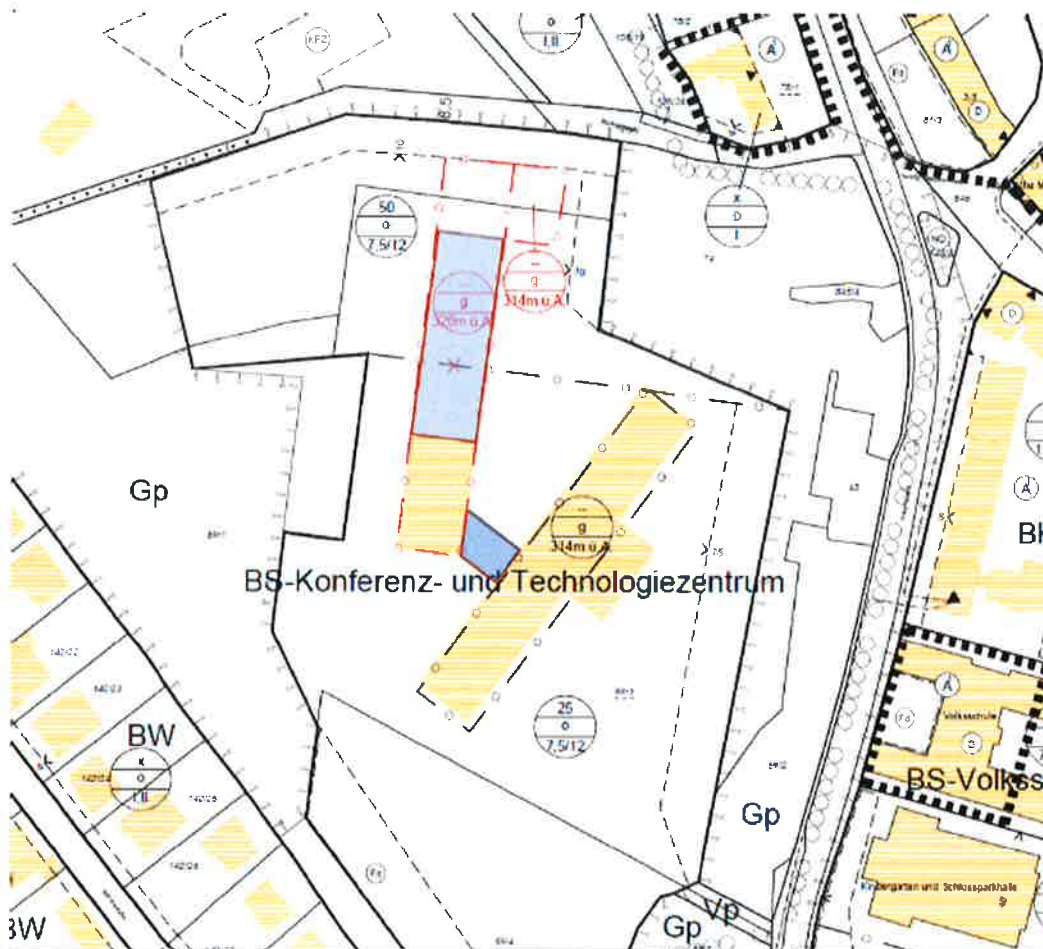


Abbildung 1: Bebauungsplanentwurf Nr. 19, Mbl. 2 (Ausschnitt, Plannr. MB / BPL-Ä 19 / Entwurf)

3 Erläuterung der geplanten Änderungen des Bebauungsplans

3.1 Beschreibung der geplanten Änderung des Bebauungsplans

Geplant ist eine Änderung der Bebauungsbestimmungen für den Bereich des westlich liegenden Gebäudetraktes. Das Baukonzept umfasst eine horizontale Erweiterung Richtung Norden (Spabereich) im Ausmaß von ca. 20 m mit einer Breite von 17 m, eine Aufstockung des gesamten Gebäudetrakts um ein bis zwei Geschosse sowie ein aus dem Gebäude auskragender Swimmingpool an der östlichen Gebäudefront (Infinitypool) mit einer Auskragungstiefe von ca. 13 m.

Aufgrund der sehr unterschiedlichen Geländeneiveaus ist die Ermittlung der Gebäudehöhen auf Basis der bisherigen Bestimmungen (bergseitig 7,5 m / talseitig 12 m) äußerst komplex. Daher soll – analog der Bestimmung des östlich liegenden Gebäudetrakts – die höchstzulässige Gebäudehöhe in Form der Festlegung einer absoluten Gebäudehöhe in Meter über Adria angegeben werden. Basierend auf den Angaben des mit der Planung der Ausbaumaßnahmen beauftragten Architekten ergibt sich eine absolute Gebäudehöhe von 320 m ü.A. Diese Bestimmung gilt für den überbauten Bereich des westlich liegenden Gebäudetrakts samt Erweiterungsbereich und reicht bis zum rechtskräftigen vorderen 10 m breiten Bauwich, der entlang der nördlich des Schlossparkareals verlaufenden Bäckergerasse festgelegt ist. Der Abstand zwischen nördlicher Gebäudekante und dem Bauwich beträgt etwa 24 m, die Breite 17 m.

Der aus dem Gebäude auskragende Infinitypool wird auf Höhe der derzeitigen Gebäudeoberkante errichtet. Aus den angeführten Gründen soll auch für diesen Bereich eine Festlegung in Form einer absoluten Gebäudehöhe in Meter über Adria erfolgen. Basierend auf den Angaben des Architekten ergibt sich eine absolute Gebäudehöhe von 314 m ü.A. (Diese Gebäudehöhe entspricht im Übrigen jener des östlich liegenden Gebäudetrakts.) Die konkrete Lage des Pools ist derzeit noch nicht bekannt, daher reicht der Geltungsbereich Richtung Norden bis zum vorderen 10 m breiten Bauwich entlang der Bäckergerasse. Die ostwest-gerichtete Breite des Geltungsbereichs beträgt 13 m.

In der nachfolgend dargestellten Ansicht sind die Bereiche der geplanten baulichen Erweiterungen rot umrandet (sehen ist die östliche Gebäudefront).



Abbildung 2: Ansicht (Verf.: Gemeinhardt, Planungs u. Bauberatungs GmbH, Stand: 04.12.2020)

In der nachfolgenden Grundrissdarstellung ist in rot die bauliche Erweiterung des Gebäudeflügels Richtung Norden dargestellt. Hellblau unterlegt stellt den derzeitigen Planungsstand des Infinitypools dar. Westlich ist weiters ein geplanter ebenerdiger Pool dargestellt.

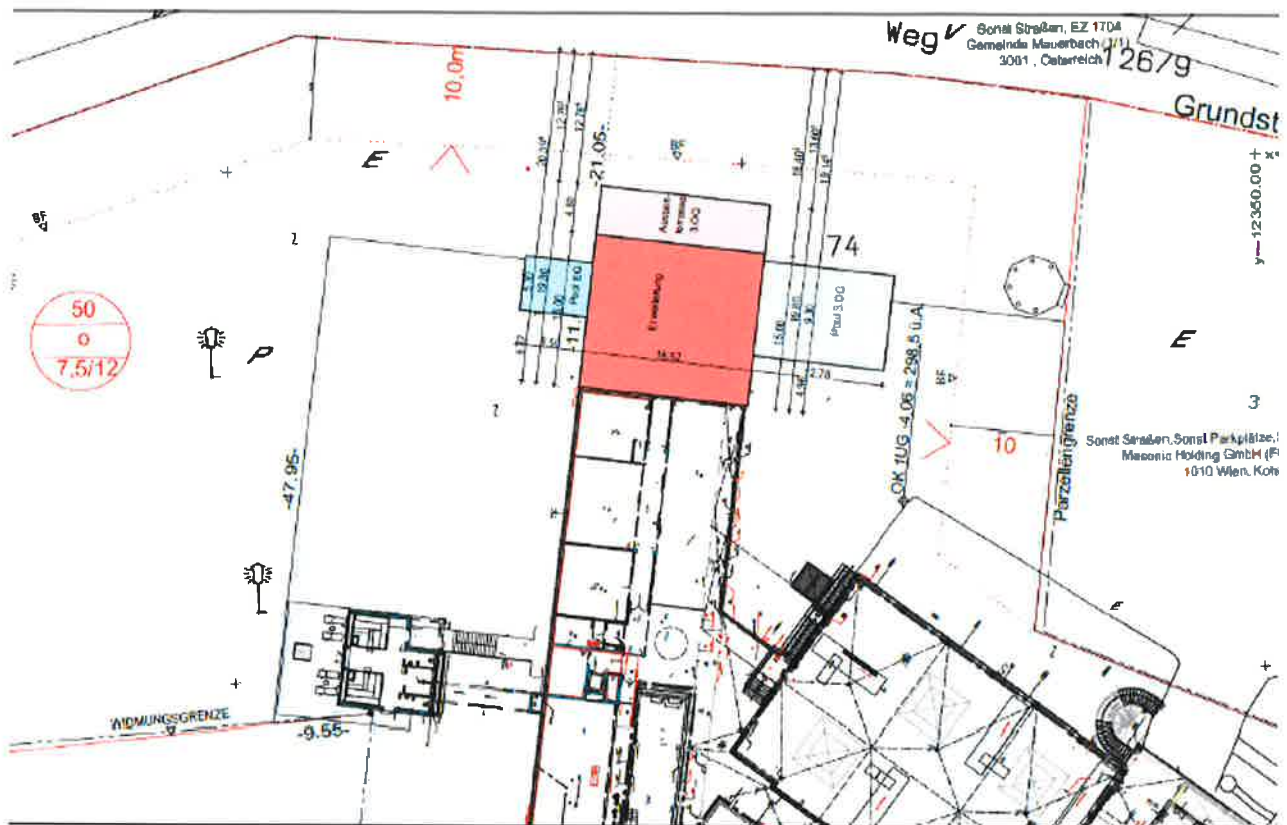


Abbildung 3: Ausschnitt des Lageplans (Verf.: Gemeinhardt, Planungs u. Bauberatungs GmbH, Stand: 13.11.2020)



Abbildung 4: Orthophoto (NÖ Atlas)

Aufgrund der Beschränkung der geplanten Änderung der Gebäudehöhenfestlegung auf den Bereich des Gebäudeumrisses bzw. des Umrisses des Infinitypools ist eine Adaptierung der Festlegungen der Bebauungsdichte und der Bebauungsweise erforderlich. Die bisher geltende Bebauungsdichte von 50 % wird gestrichen, somit gilt de facto eine Bebauungsdichte von 100 %. Die Bebauungsweise wird von offen in geschlossen geändert.

In den beiden nachfolgenden Abbildungen ist das unterschiedliche Geländeniveau erkennbar. Das Gelände fällt von Norden nach Süden und von Westen nach Osten ab. Innerhalb des Areals gibt es zum Teil deutliche Geländehöhenunterschiede, die zum Teil im Zuge der Errichtung der Hotelgebäude entstanden sind.



Abbildung 5: Geländehöhe (NÖ Atlas)



Abbildung 6: 3D-Simulation des Gebäudebestandes und des Geländes, Blickrichtung Westen
(Verf.: Gemeinhardt, Planungs u. Bauberatungs GmbH, Datum: 03.12.2020)

3.2 Erläuterung des Planungskonzeptes

Die Firma mesonic holding gmbh ist ein seit mehreren Jahrzehnten in Mauerbach ansässiges Unternehmen, das im Jahr 2008 in Mauerbach neben einem neuen Bürogebäude auch das Seminar-Hotel-Restaurant SCHLOSSPARK MAUERBACH im gleichnamigen Schlosspark Mauerbach errichtete. Der Betrieb wurde im September 2008 aufgenommen. Mittlerweile umfasst der 4 Sterne Superior Betrieb 86 Doppelzimmer, ein aktuell mit 2 Hauben ausgezeichnetes Restaurant, einen mit 2 Lilien durch den Relaxguide ausgezeichneten Wellness- und Spabereich sowie einen rund 2.500 m² großen Seminar-, Event-, Kongress- und Konferenzbereich.

Ausgrund des vor mehreren Jahren begonnenen Auf- und Ausbaus des Leisuresegments, aber auch aufgrund der Zunahme an Urlaubsgästen zeigt sich ein höherer Bedarf an Nächtigungsmöglichkeiten im Leisuresbereich und damit einhergehend ein höherer Anspruch an den Wellness- und Spabereich.

Das aktuelle Planungskonzept sieht eine Erweiterung der bestehenden Infrastruktur und gleichzeitig eine Qualitätssteigerung für den Leisuresbereich vor. Dazu soll in Leichtbauweise auf den bestehenden westlich liegenden Hoteltrakt eine Gebäudeaufstockung erfolgen, die 12 Suiten und 2 weitere Doppelzimmer jeweils mit Balkon bzw. Terrasse beinhaltet. Darüber hinaus wird im nördlichen Bereich der Wellness- und Spabereich erweitert und dazu im oberen Ausbaugeschoss neben einer Liegefläche auch eine Poolbar errichtet, von der aus auch der Spabereich und der Bereich um den Infinitypool serviert wird. An der Rückseite bzw. an der westlichen Seite des Gebäudes ist ein kleinerer, ebenerdiger weiterer Pool vorgesehen.

Das Planungskonzept in Form der Gebäudeaufstockung wurde gewählt, um einen optimalen infrastrukturellen Anschluss an den bestehenden Gebäudekomplex und eine möglichst homoge Einfügung in das Gesamtkonzept zu erzielen.

Ein weiterer Grund einer Kapazitätserweiterung in Form einer Gebäudeaufstockung liegt darin, den Baumbestand zu erhalten und möglichst geringfügig Parkflächen in Anspruch zu nehmen, um den Charakter des Schlossparks zu erhalten.

Über die neue Dachfläche ist eine Photovoltaik-Anlage (rund 200 kW Peak) geplant, um einen Großteil des Eigenverbrauches über diese alternative Energiequelle zu erzeugen. Eine Einspeisung in das öffentliche Stromnetz ist nicht vorgesehen, da die Anlage so ausgelegt wird, dass sie die breite und konstante Grundlast zu tragen vermag.



Abbildung 7: Erweiterung des Wellness- und Spabereichs, Infinitypool
(Verf.: Gemeinhardt, Planungs u. Bauberatungs GmbH, Stand: 03.12.2020)

3.3 Übereinstimmung mit dem NÖ Naturschutzgesetz 2000

Der Schlosspark Mauerbach liegt im Landschaftsschutzgebiet Wienerwald. Daher ist zu prüfen, ob das Vorhaben mit den Schutzziele gemäß § 8 Abs. 4 NÖ Naturschutzgesetz 2000 übereinstimmt.

Anhand einer Fotodokumentation (siehe Anhang) wurden von mehreren relevanten Blickpunkten aus betrachtet die Sichtbeziehungen auf die Gebäude innerhalb des Schlossparks dokumentiert. Der Gebäudebestand ist durch den dichten Baumbestand und durch die Gehölzgürtel an den Außenrändern des Areals nicht sichtbar. Der Baubestand im Schlossparkareal ist mit Blickpunkten außerhalb des Geländes nur von der Zufahrt Bäckergerasse aus gesehen zu sehen, da hier der das Schlossparkgelände umrahmende Gehölzgürtel unterbrochen ist (Blick Nr. 9). Es ist nicht zu erwarten, dass infolge einer Aufstockung des Gebäudes das Schutzgut Landschaftsbild negativ beeinflusst wird.

Da die baulichen Erweiterungen im Wesentlichen in Form einer Aufstockung vorgesehen sind, sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut ökologische Funktionstüchtigkeit im betroffenen Lebensraum gegeben.

Die Schutzgüter Erholungswert der Landschaft, Schönheit oder Eigenart der Landschaft sowie Charakter des betroffenen Landschaftsraumes werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, da der Baumbestand erhalten bleibt und Grünflächen nur in einem sehr geringfügigen Ausmaß beansprucht werden.

Der Entwurf zur Teilabänderung des Bebauungsplans wurde vom 30.12.2020 bis 10.02.2021, 6 Wochen hindurch öffentlich aufgelegt. Der Auflageentwurf wurde am 29.12.2020 der NÖ Landesregierung übermittelt.

Zum Auflageentwurf langten während der öffentlichen Auflage keine Stellungnahmen ein.

Somit stellt **Bgm Buchner** den

Antrag:

Der Gemeinderat möge folgende Verordnung beschließen:

Verordnung

§ 1

Aufgrund der §§ 29 bis 34 des NÖ ROG 2014 idF LGBI. Nr. 97/2020 wird der Bebauungsplan abgeändert und neu dargestellt. Die Änderung betrifft das Mappenblatt Nr. 2.

§ 2

Die abgeänderten Festlegungen der Einzelheiten der Bebauung und Aufschließung der einzelnen Grundstücke sind der zu dieser Verordnung gehörenden Plandarstellung des Bebauungsplans, verfasst von Dipl.-Ing. Thomas Knoll, staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker unter der GZ: 20-80 / BPL-Ä 19 / Beschluss zu entnehmen.

§ 3

Die Plandarstellung gemäß § 2, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 4

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

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis 21 Stimmen dafür
1 Enthaltung (GR Michael Felzmann)

**I/5 Übernahme in die Erhaltung und Verwaltung Nebenflächen L121 von km 6,860 bis 7,340
(Heiligenbergstraße bis Laudongasse)**

Die Nebenflächen auf der Hauptstraße zwischen Heiligenbergstraße und Laudongasse wurden durch den NÖ Straßendienst, Straßenmeisterei Tulln nach Genehmigung durch Landesrat DI Schleritzko errichtet. Die Gemeinde hatte die Kosten zu tragen. Da die Arbeiten abgeschlossen sind, hat die Gemeinde die Anlagen in die Erhaltung und Verwaltung zu übernehmen. Dazu ist die Abgabe einer Übernahmeerklärung notwendig.

Somit stellt **Bgm Buchner** den

Antrag:

Der Gemeinderat möge folgende Übernahmeerklärung beschließen:

ST-LH-307/015-2019

Betrifft: NÖ Straßenbauabteilung 2, Straßenmeisterei Tulln;
Bauführungen des NÖ Straßendienstes;
Übernahme in die Erhaltung und Verwaltung der Gemeinde.

ERKLÄRUNG

Die Marktgemeinde Mauerbach übernimmt die vom NÖ Straßendienst, Straßenmeisterei Tulln nach Genehmigung durch den Herrn Landesrat DI Schleritzko, B. Schleritzko-ST-199/003-2019, auf Kosten der Gemeinde hergestellten Anlagen

(Gehsteige, Abstellflächen, Verbreiterungen, Grünanlagen, Regenwasserkanal entlang der Landesstraße L 121 von km 6,860 bis km 7,340 im Ortsbereich von Mauerbach)

in ihre Verwaltung und Erhaltung und das außerbücherliche Eigentum.

Die Gemeinde bestätigt, dass die vom NÖ Straßendienst hergestellten Anlagen ordnungsgemäß ausgeführt sind und erklärt, an den NÖ Straßendienst aus diesem Titel keine weiteren Forderungen zu stellen bzw. bei Forderungen Dritter den NÖ Straßendienst schad- und klaglos zu halten.

Im Zuge der Endvermessung übernimmt die Gemeinde die Anlagen in ihr grundbücherliches Eigentum.

NÖ Landesregierung
Im Auftrag

Für die Gemeinde:

.....
(Bauabteilungsleiter)

.....
(Bürgermeister)

Datum:

.....
(Vizebürgermeister)

.....
(Gemeinderat)

.....
(Gemeinderat)

Datum:

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig.

**I/6 Übernahme in die Erhaltung und Verwaltung Nebenflächen L121 von km 7,470 bis 7,620
(Steinbachstraße bis Millöckergasse)**

Die Nebenflächen auf der Hauptstraße zwischen Steinbachstraße und Millöckergasse wurden durch den NÖ Straßendienst, Straßenmeisterei Tulln nach Genehmigung durch Landesrat DI Schletitzko errichtet. Die Gemeinde hatte die Kosten zu tragen. Da die Arbeiten abgeschlossen sind, hat die Gemeinde die Anlagen in die Erhaltung und Verwaltung zu übernehmen. Dazu ist die Abgabe einer Übernahmeerklärung notwendig.

Somit stellt **Bgm Buchner** den

Antrag:

Der Gemeinderat möge folgende Übernahmeerklärung beschließen:

ST-LH-307/016-2020

Betrifft: NÖ Straßenbauabteilung 2, Straßenmeisterei Tulln;
Bauführungen des NÖ Straßendienstes;
Übernahme in die Erhaltung und Verwaltung der Gemeinde.

ERKLÄRUNG

Die Marktgemeinde Mauerbach übernimmt die vom NÖ Straßendienst, Straßenmeisterei Tulln nach Genehmigung durch den Herrn Landesrat DI Schleritzko, B. Schleritzko-ST-199/004-2020, auf Kosten der Gemeinde hergestellten Anlagen

(Gehsteige, Parkflächen, Grünanlagen entlang der Landesstraße L 121 von km 7,470 bis km 7,620 im Ortsbereich von Mauerbach)

in ihre Verwaltung und Erhaltung und das außerbücherliche Eigentum.

Die Gemeinde bestätigt, dass die vom NÖ Straßendienst hergestellten Anlagen ordnungsgemäß ausgeführt sind und erklärt, an den NÖ Straßendienst aus diesem Titel keine weiteren Forderungen zu stellen bzw. bei Forderungen Dritter den NÖ Straßendienst schad- und klaglos zu halten.

Im Zuge der Endvermessung übernimmt die Gemeinde die Anlagen in ihr grundbücherliches Eigentum.

NÖ Landesregierung
Im Auftrag

Für die Gemeinde:

.....
(Bauabteilungsleiter)

.....
(Bürgermeister)

Datum:

.....
(Vizebürgermeister)

.....
(Gemeinderat)

.....
(Gemeinderat)

Datum:

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig.

I/7 Förderung Fremdenverkehrs- und Verschönerungsverein

Der Fremdenverkehrs- und Verschönerungsverein hat um erweiterte Vereinsförderung für die Ausgaben für Ehrungen, die IT-Betreuung, Veranstaltungen, Bürobedarf sowie für die Pflege und Erhaltung der Wanderwege in Höhe von gesamt € 1.921,-- angesucht.

Prinzipiell sind Förderansuchen von Vereinen vor der Durchführung eines Projekts mit Auflistung der veranschlagten Kosten an die Gemeinde zu richten. Das Förderansuchen um erweiterte Vereinsförderung vom Fremdenverkehrs- und Verschönerungsverein für 2020 ist erst Anfang Dezember 2020 eingelangt und konnte im Jahr 2020 nicht mehr behandelt und beschlossen werden. Das Haushaltsjahr 2020 ist abgeschlossen und eine nachträgliche Bewilligung nicht möglich.

Die Förderung für die Erhaltung der Wanderwege für 2020 soll trotzdem genehmigt, durch den Voranschlag 2021 bedeckt und zusammen mit der Förderung der Erhaltung der Wanderwege für 2021 ausbezahlt werden.

Bedeckung: 1/369000-757000

Somit stellt **GGR Pilter** den

Antrag:

Der Gemeinderat möge beschließen, dem Fremdenverkehrs- und Verschönerungsverein eine erweiterte Vereinsförderung für die Erhaltung der Wanderwege für 2020 und 2021 in Höhe von gesamt € 600,00 zu gewähren.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: 21 Stimmen dafür

1 Gegenstimme (GR Brieger)

I/8 Beschluss Raumordnungsvertrag

Die HAV Immo GmbH (Eigentümer der ehem. Druckerei Ketterl) möchte die Liegenschaft verwerten. Es ist eine Mischnutzung mit Geschäftslokalen und Gesundheitseinrichtungen straßenseitig und mit Mietwohnungen, betreubarem und jungem Wohnen im Bereich entlang des Mauerbaches geplant. Dazu soll eine Umwidmung von dzt. Bauland Betriebsgebiet in Bauland Kerngebiet mit der näheren Bezeichnung der speziellen Verwendung „Sonderwohnformen, Gesundheitswesen, Nahversorgung“ erfolgen.

Ein Raumordnungsvertrag gemäß § 17 Abs. 3 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 soll sicherstellen, dass die beabsichtigten Nutzungsvorgaben eingehalten werden und somit die Interessen der Gemeinde gewahrt bleiben.

Nach Vorlage des endgültigen Raumordnungsvertrages durch den Käufer KIBB gamma Projektentwicklungs GmbH & Co KG und rechtlicher Beurteilung werden folgende Änderungen für einen Beschluss vorgeschlagen:

Pkt. 2.1, 3. Zeile

statt „unter der aufschiebenden Bedingung“ soll es heißen „unter der auflösenden Bedingung“.

Pkt 3.4 wird gestrichen.

Pkt. 5.1.neu formuliert:

Die Projektwerberin verpflichtet sich zur Erfüllung der Leistungspflichten binnen 7 Jahren nach Kundmachung der Planungsakte zum tatsächlichen Baubeginn für eine den Leistungspflichten gemäß Punkt 3. entsprechende Bebauung der Projektfläche.

Pkt 7.1. wird gestrichen.

Beilage 3 Dienstbarkeitsvertrag wird gestrichen.

Seitens des Planungsbüros der Gemeinde (Knoll Consult) wurde folgendes Screening/Scoping ausgearbeitet, das dem Land NÖ zur Begutachtung vorgelegt werden soll.

Änderung ÖROP 2012-04

Fachliche Stellungnahme



Screening und Scoping Mauerbach Änderung ÖROP 2012-04

Fachliche Stellungnahme

Auftraggeber	Marktgemeinde Mauerbach Hauptstraße 246 3001 Mauerbach
Auftragnehmer	Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH A-1020 Wien, Obere Donaustraße 59 Tel. +43 1 2166091, Fax DW 15 office@knollconsult.at www.knollconsult.at
Bearbeitung	DI Ursula Aichhorn
Stand	Jänner 2021
PN	20-10

Inhalt

1	Einleitung	4
2	Kurzbeschreibung des Planungsvorhabens	4
3	Screening und Scoping	8
3.1	Screening	8
3.2	Scoping	9
3.2.1	Alternativenprüfung	9
3.2.2	Schutzgut Mensch - Teilaspekt Struktur und Entwicklung des Raumes ..	9
3.2.3	Schutzgut Mensch - Teilaspekt Lebensumfeld und Wohlbefinden I	9
3.2.4	Schutzgut Mensch – Teilaspekt Lebensumfeld und Wohlbefinden II	10
3.2.5	Schutzgut Mensch – Teilaspekt Lebensumfeld und Wohlbefinden III	10
3.2.6	Schutzgut Biologische Vielfalt – Teilaspekt Artenschutz	10
3.2.7	Schutzgut Boden und Fläche – Teilaspekt Alllasten	10
3.2.8	Schutzgut Landschaft - Teilaspekt Landschaftsbild	10
3.2.9	Schutzgut Kulturgüter – Teilaspekt Ortsbild	11
4	Anhang	12
4.1	Screening-Tabellen	12

1 Einleitung

Bereits im Jahr 2019 wurde zum vorliegenden Planungsvorhaben ein Screening und Scoping durchgeführt. Aufgrund der langen Unterbrechung des Verfahrensfortschritts von etwa eineinhalb Jahren, bedingt durch die inhaltliche Vorbereitung des Raumordnungsvertrags, vor allem aber aufgrund der im Dezember 2020 in Kraft getretenen Novelle des NÖ ROG 2014 wird das Screening und Scoping überarbeitet und seitens der Marktgemeinde Mauerbach nochmals bei der Umweltbehörde der NÖ Landesregierung eingereicht.

Die Marktgemeinde Mauerbach beabsichtigt eine Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms für den Bereich der Betriebsgebietszone im Ortsteil Untermauerbach. Eine Teilfläche des Bauland-Betriebsgebietes soll in Bauland-Kerngebiet umgewidmet werden, um diesen Standort einer Nachnutzung für spezifische Wohnformen wie Betreubares Wohnen, Leistbares Wohnen u.dgl., für Einrichtungen des Gesundheitswesens und der Nahversorgung zu entwickeln. Für die Betriebsgebietszone ist im örtlichen Entwicklungskonzept (öEK) die Beibehaltung der Betriebsgebietsfunktion festgelegt. Daher ist als Grundlage für die Änderung des Flächenwidmungsplans eine Änderung des öEK erforderlich.

Zur nachhaltigen Qualitätssicherung der Planung sollen Instrumente wie der Bebauungsplan und ein Raumordnungsvertrag genutzt werden.

2 Kurzbeschreibung des Planungsvorhabens

Beabsichtigte Änderung des öEK: Änderung der Nutzungsbestimmung der Gewerbezone in Untermauerbach zur Erhöhung des Nutzungsmixes

Beabsichtigte Änderung des Flächenwidmungsplans: Änderung einer Teilfläche der Betriebsgebietszone von Bauland-Betriebsgebiet in Bauland-Kerngebiet-Sonderwohnformen*, Gesundheitswesen**, Versorgungseinrichtungen*** (der Wortlaut der speziellen Verwendung wird im Rahmen der Detailausarbeitung noch geprüft). Die Sternchen verweisen auf eine nähere Erläuterung der beabsichtigten Nutzungen.

Grundstück der Widmungsänderung: Nr. 306/1

Flächengröße der Widmungsänderung: 9.594 m²

Derzeitige Nutzung der von der Widmungsänderung betroffenen Fläche: südlich: seit mehreren Jahren leerstehende Betriebshalle der ehemaligen Druckerei; nördlich: Grünfläche für Schnittblumen zur Selbstabholung.

- Erläuterung des Planungsvorhabens:

Die rechtskräftig gewidmete Bauland-Betriebsgebietszone im Ortsteil Untermauerbach stellt in siedlungsstruktureller Hinsicht eine vergleichsweise kleinflächige Enklave in einem ausgedehnten Wohngebiet dar. Die Betriebsgebietszone ist an drei Seiten von Wohngebieten und an der vierten Seite vom Wienerwald umrahmt und insgesamt etwa 1,7 ha groß.

Eine Teilfläche der Betriebsgebietszone im Ausmaß von rd. 0,96 ha soll nun in Bauland-Kerngebiet umgewidmet werden mit einer speziellen Bezeichnung, auf die weiter unten eingegangen wird.

Das Areal wurde früher als Standort einer Druckerei genutzt. Versuche in den vergangenen Jahren, hier einen neuen Betrieb anzusiedeln blieben erfolglos. Nicht zuletzt aufgrund der ortsintegrierten Lage und der Nähe zu Wohnnutzungen scheint dieser Standort für größere Betriebe nicht attraktiv zu sein, zumal die Erreichbarkeitsverhältnisse

auf regionaler Ebene aufgrund der Lage abseits des Anschlusses an übergeordnete Hauptverkehrsstraßen nicht optimal sind.

Für das bauliche Konzept des Areals wurde eine Projektstudie erstellt (Verf.: Arch. Maurer & Partner, Stand: 2017). Lt. Projektstudie sind rd. 80 Wohneinheiten für Betreubares Wohnen und sonstige Sonderformen des Wohnens (Altenheime, alternative Wohnformen für langfristiges und kurzzeitiges Wohnen, Junges Wohnen, Leistbares Wohnen) vorgesehen.

In der Projektstudie sind im hinteren, dem Waldgebiet zugewandten Grundstücksbereich drei Gebäude mit den Wohneinheiten für die Sonderwohnformen angeordnet. Im vorderen der Hauptstraße zugewandten Bereich sollen die Einrichtungen des Gesundheitswesens und für Versorgungseinrichtungen angeordnet werden. Diese Anordnung resultiert aus der gegebenen Lärmsituation bedingt durch die Lage des Areals an der Hauptstraße. Zur Verbesserung der Baulandqualität sollen die Nutzungen für Gesundheitswesen und Versorgungseinrichtungen in dem zur Hauptstraße zugewandten Bereich des Areals und die Wohnnutzungen im dahinterliegenden Bereich des Areals angesiedelt werden. Dadurch soll eine „natürliche“ Lärmabschirmung erwirkt werden. Des Weiteren soll das Bebauungskonzept sicherstellen, dass potenzielle wechselseitige Störungen in Hinblick auf die benachbarten betrieblichen Nutzungen (südlich Schlosserei, nördlich SPAR) vermieden werden (z.B. durch entsprechende Anordnung der Aufenthaltsräume der Wohngebäude).

Die Durchmischung der Wohnfunktion mit Einrichtungen des Gesundheitswesens und Versorgungseinrichtungen wie Kindergarten, Shops, Apotheke, Café u.dgl. in Kombination mit einem attraktiven Platz wird als Chance gesehen, den Ortsteil Untermauerbach aufzuwerten - im Sinne eines Gegenpols zum neu aufgewerteten Ortszentrum im Bereich des neuen Gemeindezentrums im Ortsteil Mauerbach. Ein Standortvorteil ist zudem die Lage neben dem SPAR und die Nachbarschaft zu Wohngebieten. Jedenfalls soll auch die Apotheke, die seit Jahren in einem Container am Standort des benachbarten SPAR angesiedelt ist, an diesen neuen Standort umgesiedelt werden.



Abbildung 1: Projektstudie Ansichten – oben: derzeitige Bebauung, unten: Visualisierung der künftigen Bebauung als Vorentwurf (Verf.: Maurer & Partner, Stand: 08.11.2017)

- Geplante Festlegungen des öEK:

Für die bislang als Betriebsgebietszone ausgewiesene Zone (violette Fläche) wird eine vielfältige Durchmischung unterschiedlicher Nutzungen angestrebt. Büros und sonstige Betriebe ohne umweltrelevante Emissionen, die sich gut in die Siedlungsstruktur einfügen wie die bestehenden Betriebe (Schlosserei, SPAR, Fa. PLANK und mit den umliegenden Wohnnutzungen verträglich sind, sollen weiterhin möglich sein.

Die geplanten Änderungen des öEK sind in rot dargestellt (Vorentwurf).

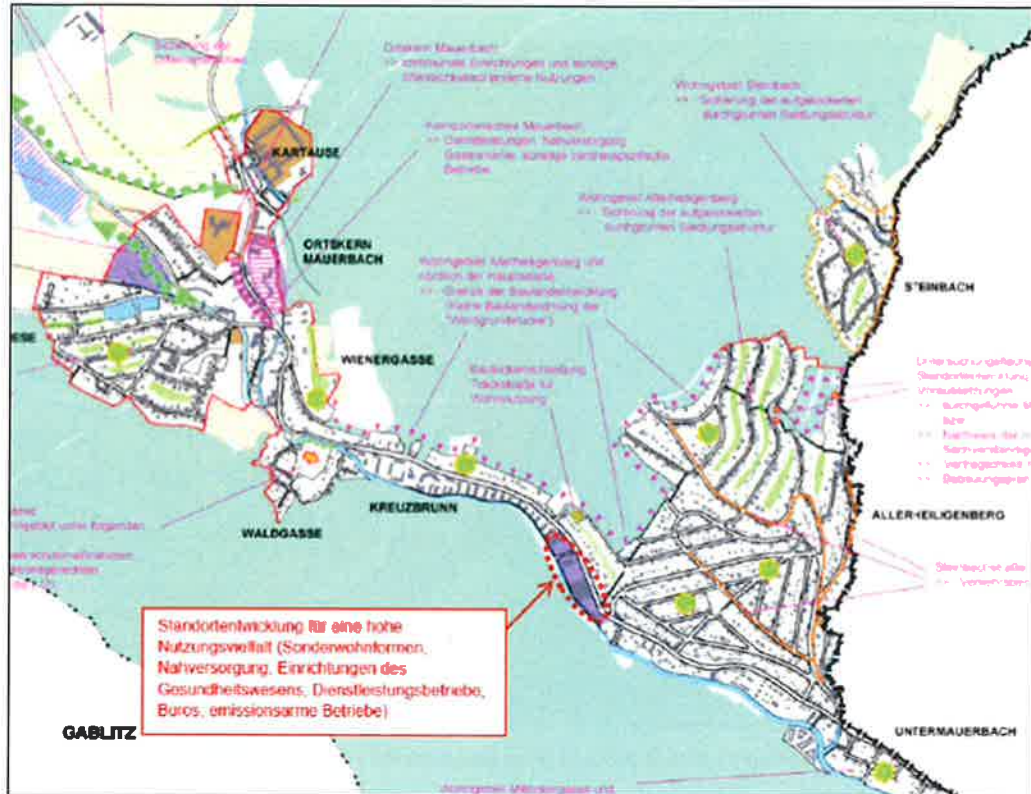


Abbildung 2: Vorentwurf öEK-Änderung (Plandokument MB / öEK-Ä 2012-04 / Vorentwurf; Plangrundlage: Ausschnitt des rechtskräftigen öEK der Marktgemeinde Mauerbach)

- Geplante Festlegungen des Flächenwidmungsplans:

Vorgesehen ist eine Änderung der Flächenwidmungsfestlegung für das Gst. Nr. 306/1 mit einem Flächenausmaß von 9.594 m² von Bauland-Betriebsgebiet in Bauland-Kerngebiet mit der folgenden näheren Bezeichnung der speziellen Verwendung: „Sonderwohnformen*, Gesundheitswesen**, Versorgungseinrichtungen****“. Die Sternchen verweisen auf die konkrete Erläuterung der angestrebten Nutzungen, die in der Legende und im Wortlaut der Verordnung des ÖROP dargestellt werden.

Sonderwohnformen*: Altenheime, alternative Wohnformen für langfristiges und kurzzeitiges Wohnen, Betreubares Wohnen, Junges Wohnen, Leistbares Wohnen; jedenfalls nicht umfasst ist die gewerbliche, touristische Unterbringung (z.B. Hotels, Airbnb u.a.).

Gesundheitswesen:** Einrichtungen sowohl zur Erbringung medizinischer Leistungen als auch zur Erbringung von sonstigen Gesundheitsdienstleistungen im weiteren Sinne sowie einschlägige Handelseinrichtungen, wie insbesondere Apotheken, Arzt- und Heilpraxen, Labore, Therapiepraxen und -zentren, Massagepraxen, Heimeinrichtungen (Gesundheits-, Pflege-, Altenheime u.dgl.) Kur- und Heilanstalten, Krankenanstalten, Reha-Einrichtungen,

gesundheitsbezogene Servicestellen (z.B. der Krankenkassen), Handel mit Heilbedarf / Medizinprodukten, u.dgl.).

Nahversorgung***: insbesondere Geschäftslokale aller Art (Handel, Nahversorger, Dienstleistungen, Gastronomie, u.dgl.) im weiteren Sinn sowie Flächen zur Kinderbetreuung und sonstiger sozialer Infrastruktur. Nicht erfasst sind Betriebe, die überregionalen Versorgungscharakter aufweisen.

Es wird eine GFZ unter 1 angestrebt. Daher ist der Widmungszusatz „nachhaltige Bebauung“ nicht erforderlich.

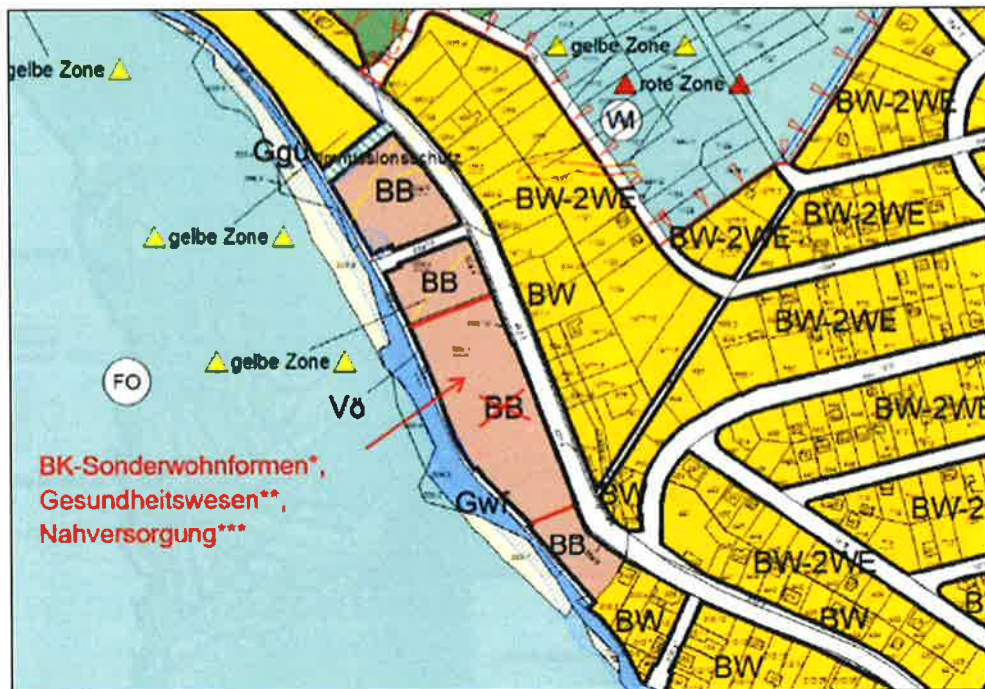


Abbildung 3: Vorentwurf FWPL-Ä 2012-04 (Plandokument MB / FWPL-Ä 2012-04 / Vorentwurf)

- **Raumordnungsvertrag:**

Der Raumordnungsvertrag soll sicherstellen, dass die beabsichtigten Nutzungsvorgaben eingehalten werden und das Areal rasch bebaut wird. Es soll weiters sichergestellt werden, dass die Wohnnutzungen in der Hauptstraße abgewandten Bereich angesiedelt werden. Des Weiteren wird festgehalten, dass die Projektweberin dazu angehalten ist, im Zuge der Projektentwicklung und Projektumsetzung auch die Folgen des Klimawandels zu berücksichtigen und soweit möglich entgegenwirkende Maßnahmen (z.B. Begrünung, Vermeidung von Hitzestaus, Verwendung von Niedrigenergie-Techniken etc.) zu forcieren.

Ein entsprechender Entwurf des Raumordnungsvertrages liegt vor.

3 Screening und Scoping

3.1 Screening

Die Screening-Tabellen sind im Anhang enthalten. Basierend auf der Erstabschätzung können erhebliche Auswirkungen auf mehrere Schutzgüter ohne vertiefte Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden. Daher wird eine Strategische Umweltprüfung durchgeführt, in der folgende Schutzgüter vertiefend untersucht werden:

- Schutzgut Mensch / Teilaspekt Struktur und Entwicklung des Raumes: Widerspruch zum öEK aufgrund Reduktion der Bauland-Betriebsgebietsfläche, heranrückende sensiblere Nutzung an angrenzende Bauland-Betriebsgebiete.
- Schutzgut Mensch / Teilaspekt Lebensumfeld und Wohlbefinden I: Erfordernis Auseinandersetzung mit dem Thema Sozialverträglichkeit aufgrund vorhabensbedingten Bevölkerungszuwachses möglicherweise über 2,5 %.
- Schutzgut Mensch / Teilaspekt Lebensumfeld und Wohlbefinden II: Lärmimmissionen aufgrund Lage an Hauptverkehrsstraße und neben Bauland-Betriebsgebiet.
- Schutzgut Mensch / Teilaspekt Lebensumfeld und Wohlbefinden III: Vermeidung Überhitzung des Wohnumfeldes.
- Schutzgut Biologische Vielfalt / Teilaspekt Artenschutz: die nördlich liegende Teilfläche der Planungsfläche stellt eine bislang unversiegelte Grünfläche angrenzend an den Mauerbach und an ein Waldgebiet dar.
- Schutzgut Boden und Fläche / Teilaspekt Altlasten: Altstandort einer ehemaligen Druckerei.
- Schutzgut Landschaft / Teilaspekt Landschaftsbild: höhere Gebäudehöhe als bislang gemäß Bebauungsplan zulässig.
- Schutzgut Kulturgüter / Teilaspekt Ortsbild: höhere Gebäudehöhe als bislang gemäß Bebauungsplan zulässig.

Für folgende Schutzgüter bzw. Schutzgutaspekte werden aus folgenden Gründen keine vertieften Untersuchungen als notwendig erachtet:

- Schutzgut Biologische Vielfalt / Teilaspekt Gebietsschutz

Die Planungsfläche liegt angrenzend an das Natura 2000 FFH- und VS-Gebiet Wienerwald – Thermenregion. Erhebliche Auswirkungen infolge Ausstrahlungswirkungen sind nicht zu erwarten. Zum einen ist die Planungsfläche derzeit als Bauland-Betriebsgebiet gewidmet und war auch entsprechend genutzt. Zum anderen liegt die Fläche in ortsintegrierter Lage – die angrenzenden Flächen sind ebenfalls als Bauland-Betriebsgebiet gewidmet und entsprechend genutzt.

- Schutzgut Landschaft / Teilaspekte ökologische Funktionstüchtigkeit und Erholungswert

Der Aspekt ökologische Funktionstüchtigkeit wird als nicht prüfrelevant erachtet, da die Fläche innerhalb des Ortsgebietes liegt und betrieblich genutzt war. Die Betriebshalle besteht noch.

Der Erholungswert wird durch das Vorhaben nicht beeinflusst, da der zwischen dem Mauerbach und der Planungsfläche liegende als Fuß- und Radweg gewidmete Streifen erhalten bleibt.

- **Schutzgut Boden und Fläche**

Die Planungsfläche ist bereits als Bauland gewidmet und zum überwiegenden Teil bebaut bzw. in Form von Stellplätzen versiegelt. Erhebliche Auswirkungen auf die Teilaspekte Bodenfunktionen und Flächeninanspruchnahme können somit ausgeschlossen werden.

- **Schutzgut Wasser**

Ein Großteil der Planungsfläche ist bis zum Mauerbach hin verbaut bzw. versiegelt. Das Planungskonzept sieht die Freihaltung eines hinteren Bauwuchs zur Errichtung von Mietergärten vor. Die Fläche liegt weiters außerhalb einer Hochwasserüberflutungszone. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können somit ausgeschlossen werden.

- **Schutzgut Luft und Klima**

Aufgrund der Umwidmung von Bauland-Betriebsgebiet in Bauland-Kerngebiet ist mit potenziell geringeren Emissionen zu rechnen. Der Aspekt Mikroklima im Zusammenhang mit der Vermeidung von Überhitzung wird im Schutzgut Mensch behandelt.

- **Schutzgut Sachgüter**

Es sind keine Infrastrukturleitungen betroffen.

Die Rechte Dritter aufgrund des Näherrückens von künftigen sensiblen Nutzungen zu den angrenzenden bestehenden Bauland-Betriebsgebietsflächen wird im Schutzgut Bevölkerung / Teilaspekt Struktur und Entwicklung des Raumes behandelt.

3.2 Scoping

3.2.1 Alternativenprüfung

Im Rahmen der obligatorisch durchzuführenden Alternativenprüfung werden Standortvarianten für das Planungsvorhaben geprüft, die nicht im Widerspruch zum rechtsgültigen öEK stehen.

Weiters werden verschiedene Nutzungsvarianten bzw. Standortpotenziale für den Standort der Gewerbezone untersucht.

3.2.2 Schutzgut Mensch - Teilaspekt Struktur und Entwicklung des Raumes

Konfliktpotenziale: Reduktion von Betriebsgebietsflächen im Gemeindegebiet

Das Planungsvorhaben widerspricht dem rechtskräftigen öEK, in dem die Beibehaltung der Widmung Bauland-Betriebsgebiet für die gesamte Zone festgelegt ist.

Es werden die funktionalen und siedlungsstrukturellen Auswirkungen infolge einer Reduktion der Betriebsgebietsflächen für die künftige Gemeindeentwicklung, weiters das Konfliktpotenzial aufgrund Näherrückens von sensiblen Nutzungen an die angrenzenden verbleibenden Betriebsgebietsflächen untersucht.

3.2.3 Schutzgut Mensch - Teilaspekt Lebensumfeld und Wohlbefinden I

Konfliktpotenziale: vorhabensbedingter möglicher Bevölkerungszuwachs über 2,5 %

Aufgrund eines vorhabensbedingten Bevölkerungszuwachses von möglicherweise über 2,5 % im Vergleich zur prognostizierten Bevölkerungszahl ohne das geplante Vorhaben wird die Sozialverträglichkeit des Planungsvorhabens für die ortsansässige Bevölkerung explizit behandelt.

3.2.4 Schutzgut Mensch – Teilaspekt Lebensumfeld und Wohlbefinden II

Konfliktpotenziale: Lärmimmissionen

Die Planungsfläche liegt an einer Hauptverkehrsstraße und grenzt an beide Schmalseiten an Bauland-Betriebsgebiet gewidmete Flächen.

Basierend auf einer schalltechnischen Untersuchung wird geprüft, ob und welche Grundstücksbereiche die zulässigen Grenzwerte gemäß VO über die Bestimmung des äquivalenten Dauerschallpegels in der Bestandssituation überschreiten. Darauf aufbauend werden erforderlichenfalls Schallschutzmaßnahmen bzw. Abschirmungsmaßnahmen definiert.

In Hinblick auf die gegenüberliegenden Wohngebiete ist zu erwarten, dass infolge der Widmungsänderung von Bauland-Betriebsgebiet in Bauland-Kerngebiet mit der beschriebenen Zweckbestimmung mit geringeren potenziellen Immissionen zu rechnen sein wird.

3.2.5 Schutzgut Mensch – Teilaspekt Lebensumfeld und Wohlbefinden III

Konfliktpotenziale: Barrierewirkung Frischluftzufuhr, Überhitzung des Wohnumfeldes

Die Planungsfläche liegt neben dem Mauerbach, der aufgrund der Lage angrenzend an ein ausgedehntes Waldgebiet sicherlich eine gewisse Bedeutung für die Frischluftzufuhr hat. Anzustreben ist daher eine Verbauung, die den Eintrag von Frischluft nicht behindert.

Im Rahmen eines Maßnahmenkonzepts sollen qualitätssichernde Maßnahmen im Sinne der Klimaanpassungsstrategie sowie der Erzielung einer hohen Aufenthaltsqualität im Freien formuliert werden wie z.B. Beschränkung der Gebäudehöhe zur Vermeidung von Frischluftbarrieren, Gründach, größtmögliche Übershirmung der Freiflächen mit Baumpflanzungen, Begrünung Abstellanlagen u.dgl.

3.2.6 Schutzgut Biologische Vielfalt – Teilaspekt Artenschutz

Konfliktpotenziale: Teilfläche der Planungsfläche bislang unbebaut und unversiegelt

Die Planungsfläche liegt angrenzend an das Europaschutzgebiet Wienerwald - Thermenregion. Die Planungsfläche grenzt an das fließende Gewässer Mauerbach. Die nördliche Teilfläche des Areals ist unbebaut und wird zu einem überwiegenden Teil für die Selbstabholung von Schnittblumen genutzt.

Es wird eine artenschutzrechtliche Prüfung der bislang unbebauten Teilfläche der Planungsfläche durchgeführt.

3.2.7 Schutzgut Boden und Fläche – Teilaspekt Altlasten

Konfliktpotenziale: Altstandort

Gemäß ALSAG des Umweltbundesamtes ist die Planungsfläche nicht als Verdachtsfläche eingestuft. Die Planungsfläche war jedoch Standort einer Druckerei und ist demgemäß als Altstandort gekennzeichnet.

Es wird eine Untersuchung der möglichen Risiken betreffend Untergrundverunreinigungen durchgeführt. Weiters wird die Abt. Wasserwirtschaft der NÖ Landesregierung konsultiert.

3.2.8 Schutzgut Landschaft - Teilaspekt Landschaftsbild

Konfliktpotenziale: Lage im Landschaftsschutzgebiet

Das gesamte Gemeindegebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Wienerwald.

In Hinblick auf den Aspekt Landschaftsbild wird eine Sensibilitätsanalyse des Landschaftsbildes durchgeführt und anhand von Fotos dokumentiert. Basierend auf einer Sichtbarkeitsanalyse wird die Eingriffsintensität des Bebauungskonzepts untersucht. Erforderlichenfalls werden qualitätssichernde Maßnahmen vorgeschlagen (z.B. Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe).

3.2.9 Schutzgut Kulturgüter – Teilaspekt Ortsbild

Konfliktpotenziale: höhere Gebäudehöhe als gemäß rechtsgültigem Bebauungsplan zulässig

Lt. derzeit gültigem Bebauungsplan ist für die Betriebsgebietsfläche eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 7 m festgelegt. Zur Umsetzung des Planungsvorhabens ist zwar nur eine geringfügige Erhöhung der GFZ auf 0,89, jedoch eine Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe bis auf drei Vollgeschoße geplant.

Es wird eine Sensibilitätsanalyse des Ortsbildes durchgeführt und anhand von Fotos dokumentiert. Basierend auf einer Sichtbarkeitsanalyse und der Gestaltungsqualität der Bestandssituation wird die Eingriffswirkung des Bebauungskonzepts geprüft. Erforderlichenfalls werden qualitätssichernde Maßnahmen vorgeschlagen (z.B. Staffelung der Gebäudehöhen).

4 Anhang

4.1 Screening-Tabellen

Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms der Marktgemeinde Mauerbach

Prüfung der Notwendigkeit über die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung (SUP)
 erstellt von **Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH** unter der Planzahl **Plandokument MB / 5EK-Ä 2012-04 / Vorentwurf** sowie **Plandokument MB / FWPL-Ä 2012-04 / Vorentwurf**.

Zu der im beiliegenden Vorentwurf dargestellten Änderung des ÖROP wird festgestellt:

A: kein Screening erforderlich – keine SUP

▪ Änderungspunkte vom Inhalt und Umfang so geringfügig, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt ausgeschlossen werden können	betroffene Änderungspunkte: -----
▪ Änderungen im Rahmen eines ÖEK bereits in ausreichender Tiefe vorgeprüft	betroffene Änderungspunkte: -----

B: SUP obligatorisch durchzuführen

▪ Änderungspunkte als Rahmen für Projekte gemäß Anhänge I und II der UVP-Richtlinie (85/337/EWG)	betroffene Änderungspunkte: -----	SUP erforderlich
▪ Änderungspunkte mit möglicherweise erheblichen Auswirkungen auf Europaschutzgebiete	betroffene Änderungspunkte: -----	
	betroffene Änderungspunkte: 1	

C: Screening erforderlich (Tabellen 1 und 2)

▪ Screeningergebnis: erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt möglich – weitere Untersuchungen erforderlich.	betroffene Änderungspunkte: 1
▪ Screeningergebnis: erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten – weitere Untersuchungen nicht erforderlich.	betroffene Änderungspunkte: -----

Das Ziel der Erstabschätzung laut Tabelle 1 und 2 besteht darin, zu prüfen, ob nähere Untersuchungen zur Feststellung möglicher Umweltauswirkungen erforderlich sind. Wenn die Erstabschätzung ergibt, dass erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden können, sind weitere Untersuchungen (= Durchführung einer SUP) in Form eines Umweltberichts nicht erforderlich

Knollconsult

Tabelle 1: Prüfung relevanter Planungsgrundlagen

Informationsquelle	(*) Verweis auf Tabelle 2)	Bemerkung
Prüfung von Planungskonflikten(*)		
<i>NÖ Atlas</i>		
Sektorales ROP	keine Zonen in der Region	Nicht betroffen
Windkraftnutzung in NÖ		
FWP Nachbargemeinde(n)	nicht geprüft	Nicht betroffen
<i>Sonstige Unterlagen</i>		
Regionales Raumordnungsprogramm	geprüft - keine relevanten Festlegungen	RegROP südl. Wiener Umland
Kleinregionales Rahmenkonzept	geprüft - keine relevanten Festlegungen	Wir fünf im Wienerwald
Grundlagenforschung ÖROP	vorhanden aber veraltet	Aktualisierung Flächenbilanz
Örtliches Entwicklungskonzept	vorhanden - relevante Aussagen	Festlegung als BB, wird überarbeitet
ÖROP-Verordnungstext	vorhanden aber veraltet	Festlegung als BB, wird überarbeitet
Prüfung von Standortgefahren(*)		
<i>NÖ Atlas</i>		
Gefahrenzonenplan WLV (GZP)	außerhalb von Einzugsgebieten	
Abflussuntersuchung oder GZP Flussbau (ABU)	ABU: keine Überlagerungen	
Gefahrenhinweiskarte Rutschprozesse	weiße Klasse	Außerhalb eines potenziellen Gefahrenbereiches
Gefahrenhinweiskarte Sturzprozesse	nicht geprüft	Nicht relevant
Hinweiskarte Hangwasser	keine Fließwege berührt	
Grundwasserstand	nicht geprüft	Nicht relevant
landwirtschaftliches Entwässerungsgebiet	nicht geprüft	Nicht relevant
<i>Sonstige Quellen</i>		
www.hochwasserrisiko.at (wenn keine Abflussuntersuchung vorliegt)	nicht geprüft	
Altstandorte und Altablagerungen	Altstandort im Nahbereich	Ehemalige Druckerel: als Altstandort registriert, nicht jedoch als Altlast oder Verdachtsfläche.
e-Bodenkarte – Feuchtlage	keine Feuchtlage	
Prüfung von Konflikten zu Naturgebietsschutz bzw. Wald(*)		
Landschaftsschutzgebiet	Lage innerhalb eines Schutzgebiets	LSG Wienerwald
Biosphärenpark	außerhalb Biosphärenpark	Außerhalb Pflege- oder Kernzone
Naturschutzgebiet	kein Schutzgebiet im Nahbereich	
Europaschutzgebiet	Schutzgebiet angrenzend	FFH- und VS-Gebiet Wienerwald - Thermenregion
Naturdenkmal	kein Naturdenkmal im Nahbereich	
Waldentwicklungsplan bei Überlagerung mit Wald	keine Überlagerung mit Wald	
Prüfung von Nutzungskonflikten		
bestehende Nutzungen(*)	relevante Nutzung im Umfeld	Angrenzende Betriebe, Lage an einer Hauptverkehrsstraße
www.laerminfo.at	innerhalb kritischer Lärmzonen	Möglicherweise aufgrund Lage an einer Hauptverkehrsstraße

LISTE DER PLANUNGSKONSULTATIONEN

Dienststelle		Kontaktaufnahme erfolgt zu folgenden Änderungspunkten
Bezirksforstinspektion (bei der jeweiligen BH)	☐	
Wildbach- und Lawinenverbauung	☐	
Geologischer Dienst des Landes NÖ	☐	
Abteilung Wasserbau	☐	
Abteilung Wasserwirtschaft (Altlasten)	x	
Abteilung Wasserwirtschaft (Grundwasser)	☐	
Verkehrsverbund Ostregion	☐	
Militärkommando NÖ	☐	
Welterbemanagement	☐	
Straßenbauabteilung	x	
Abteilung Landesstraßenplanung	☐	
Keine Konsultation erforderlich	☐	

Tabelle 2: Erstabschätzung der Auswirkungen

Nr.	Änderungs- maßnahme BB in BK	mögliche Auswirkungen (*) Verweis auf die Tabelle 1)	BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN			Begründungen, Erläuterungen, Nachweise
			positiv	nicht relevant	relevant	
1	Umwidmung BB in BK	Naturschutz und Wald(*):				
		- Überlagerung von Schutzgebieten/Wald(*)	☐	☒	☐	Keine Überlagerung
		- Ausstrahlung auf Schutzgebiete/Wald(*)	☐	☒	☐	Als BB gewidmet
		- Schutzobjekte außerhalb von Schutzgebieten	☐	☐	☒	Teilfläche nicht bebaut
		Standortgefahren(*):				
		- Beeinträchtigung am Standort selbst	☐	☒	☐	Außerhalb eines Gefahrenbereichs
		- Beeinträchtigung für andere Standorte	☐	☒	☐	Verringerung der potenziellen Emissionen aufgrund Umwidmung von BB in BK
		Menschliche Gesundheit und Sachwerte:				
		- Planungskonflikte(*)	☐	☐	☒	Im öEK zur Beibehaltung der Widmung Bauland-Betriebsgebiet festgelegt. Altstandort (ehemalige Druckerei).
		- Lärm	☐	☐	☒	Lage an Hauptverkehrsstraße: lärmsensible Nachnutzung der Planungsfläche
		- sonstige Emissionen	☐	☒	☐	Keine emittierende Nachnutzung
		- Erholungsfunktion	☐	☒	☐	Bislang Widmung BB, Vb-Fußweg zwischen Mauerbach und Planungsfläche bleibt erhalten
		Verkehr:				
		- Verkehrsabwicklung/MIV	☐	☒	☐	Erschließung über die Hauptstraße
		- Potenzial für ÖPNV/Umweltverbund	☐	☒	☐	Bereits angebunden
		- Unfallgefahren/Verkehrssicherheit	☐	☒	☐	Lage innerhalb des Ortsgebietes
		Kultur, Ästhetik:				
		- Erbe, Denkmal	☐	☒	☐	Kein Denkmal betroffen
		- Ortsbild	☐	☐	☒	Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe
		- Landschaftsbild	☐	☐	☒	LSG, Lage angrenzend an Waldgebiet

Tabelle 3: Kumulative Auswirkungen der Änderungsmaßnahmen

Änderungsmaßnahmen	mögliche Auswirkungen	BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN			Begründungen, Erläuterungen, Nachweise
		positiv	nicht prüfrelevant	prüfrelevant	
1: Umwidmung BB in BK	Boden:				
	- Bodenverbrauch	☐	x	☐	Bereits als Bauland gewidmet
	- Versiege ungsgrad	☐	x	☐	Keine maßgebliche Erhöhung der Überbauung der Planungsfläche im Vergleich zu den Bestimmungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Keine maßgebliche Erhöhung des Versiegelungsgrades der nicht bebauten Flächen.
	Klima:				
	- Mikroklima	☐	☐	x	Vermeidung Überhitzung
	Wasser:				
	- Stoffeintrag	☐	x	☐	
	- Erschöpfung	☐	x	☐	
	- Uferfreihaltung	☐	x	☐	

Vbgm Kabas weist darauf hin, dass die Schließung der Druckerei „agensketterl“ wegen der fehlenden Kommunalsteuer seit Jahren ein finanzieller Nachteil für die Gemeinde ist und daher die seit 2017 in verschiedenen Gesprächen geplante Mischnutzung des Areals als wesentlicher Vorteil gesehen wird. Die Angelegenheit wäre in der Finanzausschuss-Sitzung im November 2020 auf der Tagesordnung gewesen, wurde aber aufgrund laufender Verkaufsverhandlungen nicht behandelt.

GR Beran bezieht sich auf den vorliegenden Vertrag und warnt davor, diesen in dieser Form zu beschließen, da einige Punkte zu vage formuliert wären, und dies zu Ungunsten der Gemeinde wäre. Es wäre somit nicht gewährleistet, dass sich der Bauwerber an alle Punkte halten muss. Folgende Einwände seitens der SPÖ sind allen Gemeinderäten vor dieser Sitzung zugegangen:

Sehr geehrte Mitglieder des Mauerbacher Gemeinderates!

Auf der TO für die Sitzung des Mauerbacher Gemeinderates findet sich unter Punkt I/8 der geplante Beschluss eines Raumordnungsvertrages.

Aus den übermittelten Beschlussunterlagen geht hervor, dass auf dem Areal der ehemaligen Druckerei Ketterl eine Mischnutzung aus Geschäftslokalen und Gesundheitseinrichtungen sowie verschiedenen Wohnformen (Mietwohnungen, Betreutes und Junges Wohnen) geplant ist. Dafür soll das aktuelle örtliche Entwicklungskonzept / Flächenwidmung aus dem Jahr 2012 angepasst werden.

Ebenso soll der Projektwerber ohne Kosten in den Genuss von Wegerechten auf Gemeindegrund kommen.

Die SPÖ hält dazu fest:

1. **Die SPÖ begrüßt die Realisierung eines jeden sinnvollen und im Interesse der Mauerbacher Bevölkerung liegenden Projektes zur nachhaltigen Ortserneuerung auf diesem Standort.**
2. Ein solches Projekt sollte zur Entspannung der Situation jener Mauerbacherinnen und Mauerbacher beitragen, die in ihrem Heimatort auf Wohnungssuche sind. Das betrifft alle Lebenssituationen (von Jungem Wohnen bis zum Betreuten Wohnen). Dass die Situation für Wohnungssuchende derzeit alles andere als einfach ist, dürfte allen GR bekannt sein. Die GR der SPÖ jedenfalls sehen diese Situation als ein sozialpolitisches Problem an.
3. Ferner sollte ein Projekt an diesem Standort zur **Belebung des sozialen Lebens in Untermauerbach** beitragen. Idealerweise sollten lokale Gewerbetreibende und andere UnternehmerInnen aus Mauerbach bei der Ausübung ihrer Aktivitäten in der Gemeinde unterstützt werden.
4. Ein derart großes Projekt hat Auswirkungen auf die gesamte Mauerbacher Bevölkerung – nicht nur auf die Anrainer. Es wäre nur zeitgemäß, wenn bei einem so großen Projekt auch die Bevölkerung vorab in die Planung miteinbezogen würde. Der jetzt gewählte Zugang bringt mit sich, dass die sich bei der Neugestaltung des gegenständlichen Areals bietenden **Gelegenheiten zur Verbesserung der Infrastruktur nicht genutzt** werden. Hier ist insbesondere die vergebene Chance zur Verlängerung des Fußweges entlang des Bachufers bis zum Spar-Supermarkt zu nennen. Dieses Projekt ist bekanntlich seit Jahrzehnten immer wieder ein oft geäußelter Wunsch in Untermauerbach.

Diese Ziele werden durch das Dokument „Screening und Scoping Mauerbach Änderung ÖROP 2012-04“ des Ziviltechnikerbüros Knollconsult im Prinzip ermöglicht. Die Erreichung dieser Ziele kann aber aufgrund der schlechten Qualität des in Entwurfsform übermittelten Raumordnungsvertrages nicht garantiert werden.

Dazu im Detail:

Problemkreis 1: Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes / Flächenwidmung

In der Sitzung des Mauerbacher Gemeinderates am 24.02.2021 sollen die notwendigen Schritte zur Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes / Flächenwidmung beschlossen werden. Der dafür zuständigen Dienststelle im Amt der Nö Landesregierung wird im Dokument „*Screening und Scoping Mauerbach Änderung ÖROP 2012-04*“ des Ziviltechnikerbüros Knollconsult die Zustimmung zur Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes / Flächenwidmung durch eine Aufzählung attraktiver Infrastrukturvorhaben für die lokale Entwicklung Mauerbachs schmackhaft gemacht.

Als Voraussetzung zur Erreichung der angeführten Infrastrukturvorhaben wird die angestrebte Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes / Flächenwidmung angegeben. Es wird von der „Durchmischung der Wohnfunktion mit Einrichtungen des Gesundheitswesens und Versorgungseinrichtungen“ anhand von „Kindergarten, Shops, Apotheke, Café“ in Kombination mit der Aufwertung des Ortsteils Untermauerbach gesprochen. Die Liste setzt sich mit einer Darstellung von verschiedenen geplanten Wohnformen fort. Es wird ausdrücklich erwähnt, dass die Verwirklichung der geschilderten Nutzungsvorgaben durch einen privaten Projektwerber mittels eines Raumordnungsvertrages abgesichert werden soll.

Das Problem dabei ist: **Der übermittelte Entwurf des erwähnten Raumordnungsvertrages hält die gegenüber dem Amt der Nö Landesregierung geäußerte Zielvorgabe der Einhaltung der Nutzungsvorgaben des erwähnten Dokuments nicht ein.** Die geäußerten Ziele der gewünschten Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms werden durch den beiliegenden Entwurf des Raumordnungsvertrages nämlich nicht abgesichert:

Problemkreis 2: Unklare Regelungen im Raumordnungsvertrag gehen zu Lasten der Gemeinde

Folgende Punkte der vorliegenden Entwurfsfassung des Raumordnungsvertrages werden in Abweichung zur gesetzlichen Vorgabe des Nö ROG und zum möglichen Nachteil der Gemeinde geregelt:

- Vertragsgegenstand und Leistungspflichten

Punkt 3 hat die Überschrift *Vertragsgegenstand und Leistungspflichten*. Die Definition der Leistungspflichten der Projektwerberin ist unklar und widersprüchlich.

Die Leistungspflichten der Vertragsparteien werden am Maßstab der „Gewährleistung der Nutzbarkeit und Verwendbarkeit der Projektfläche und des die Projektfläche umgebenden öffentlichen Raums im Sinne der Zielsetzung der Bebauungsstudie „Mauerbach“ gemessen.“

Die mit der „Bebauungsstudie Mauerbach“ (offenbar) gemeinte Anlage 1 des Vertrages lässt offen, was darunter zu verstehen ist. Wie die Formulierung „Sinn der Zielsetzung“ zu verstehen ist, kann daher nicht eindeutig beantwortet werden. Welcher Sinn ist gemeint? Was ist mit Zielsetzung gemeint?

Die „Bebauungsstudie Mauerbach“ gibt dazu keine klare Auskunft. Falls die Planskizzen und Computerrenderings als verbindlich für die Ausgestaltung angesehen werden sollten, muss

2

darauf hingewiesen werden, dass die Qualität der Darstellung dafür bei weitem nicht ausreichend ist. Für eine rechtsverbindliche Vorgabe – die auch jeden zukünftigen Projektwerber rechtlich binden können soll – sind Pläne zumindest in Einreichqualität erforderlich.

Bereits hier wird deutlich, dass die Leistungsverpflichtungen der Projektwerberin nicht eindeutig geregelt sind. Diese Unschärfe wird durch das gleichberechtigte Erwähnen zweier Umsetzungsvarianten (mit unter anderem verschiedener Wohnungsanzahl) noch verstärkt.

Das wird durch die Regelungen für den Fall der nicht eingehaltenen Nutzungsvorgaben noch verschärft:

Die Vertragsparteien gehen in Punkt 3.2.1 offenbar von der Möglichkeit der Nichterreichbarkeit der „Nutzungsvorgaben“ aus und erkennen für diesen Fall die Notwendigkeit eines flexiblen Vorgehens an. Die getroffenen Regelungen räumen der Projektwerberin aber einseitig einen sehr großen Spielraum bei der Umdefinierung ihrer Leistungspflichten ein.

Die „Bebauungsstudie Mauerbach“ definiert nämlich nicht, ab wann von einer Nichterreichbarkeit der „Nutzungsvorgaben“ auszugehen ist:

- Führt der Wegfall eines Teiles der Wohnungen zur Nichterreichbarkeit der Nutzungsvorgaben?
- Kann die Tiefgarage weggelassen werden, ohne dass von einer Nichterreichbarkeit der Nutzungsvorgaben auszugehen ist?
- Welche Änderung bei den Gesundheitseinrichtungen führen zu einer Nichterreichbarkeit der Nutzungsvorgaben?

Punkt 3.2.2 sieht im Endeffekt vor, dass bei Nichterreichen der Nutzungsvorgaben und **nach Verstreichen einer sechsmonatigen Frist der Nutzungsmix und damit wesentliche Projektmerkmale einseitig durch die Projektwerberin geändert werden können.**

Selbst bei Unterstellung einer klaren Definition der Leistungspflichten der Projektwerberin ist damit in Punkt 3.2.2 eine für die Gemeinde sehr riskante Regelung enthalten: **Es fehlen nämlich Regelungen, die festlegen, mit wieviel Aufwand und Sorgfalt die Projektwerberin an der Realisierung des angeführten Mix aus Wohnformen einerseits und Gesundheitswesen und Versorgungseinrichtungen andererseits arbeiten muss.** Aufgrund der Formulierung könnte die Projektwerberin auch gar keine Anstrengungen unternehmen, und nach Ablauf von sechs Monaten einen anderen Nutzungsmix verwirklichen.

Die sich damit ergebende Unsicherheit für das zukünftige Projekt kann nicht im Interesse der Gemeinde sein.

- Punkt 5.2.: Verlängerung der siebenjährigen Frist nach Punkt 5.1. für den Baubeginn in Fällen von höherer Gewalt und außergewöhnlichen Umständen um die Dauer dieser Fälle.

Dieser Punkt steht in Widerspruch zur Regelung in Punkt 5.3. (bzw. der Regelung in § 17 Abs. 2 S 5 NÖ ROG) wonach die Frist zum Baubeginn nur einmalig und auf maximal drei Jahre und auf Antrag des Projektwerbers die Frist nach Punkt 5.1. verlängert werden kann.

- Punkt 6.1.1. Pönale

Punkt 6.1.1. sieht nur dann eine Verpflichtung zur Pönaleleistung vor, wenn die Leistungspflichten nach Punkt 3. und 5. des Vertrags nicht fristgerecht erfüllt werden. Bei Verstößen gegen die inhaltliche Ausgestaltung des Projekts nach Anlage 1./ (Studie Mauerbach von Maurer & Partner) fehlt hingegen eine Pönalregelung. Die vom Projektwerber übernommenen Verpflichtungen sind „nur“ zivilrechtlich bindend. Hält der Projektwerber eine solche Verpflichtung nicht ein, muss die Gemeinde vor den Zivilgerichten auf Zuhaltung des Vertrages Klage führen. Das ist langwierig, zeitaufwendig, kostenintensiv und risikobehaftet.

Daher sollte eine umfassende Pönalregelung aufgenommen werden. Alternativ würde ein vollstreckbarer Notariatsakt den gleichen Effekt erzielen. In beiden Fällen wäre aber eine präzise Definition der Leistungsverpflichtungen der Projektwerberin Voraussetzung (siehe dazu oben).

- Besicherung der Pönale

Punkt 6 regelt die Verpflichtung zur Leistung einer Pönale. Diese kann bis zu EUR 200.000,- inkl. USt betragen.

Diese – ohnehin sehr geringe maximale Pönalehöhe - sollte durch **Hinterlegung einer Bankgarantie** oder eines nicht vinkulierten Sparbuchs besichert werden.

Problemkreis 3: Fehlende Regelungen im Raumordnungsvertrag gehen ebenfalls zu Lasten der Gemeinde

Grundsätzlich fehlen im übermittelten Entwurf des Raumordnungsvertrags Regelungen zu folgenden Punkten:

- Regelung über die Tragung von Umwidmungs- und Planungskosten

Für die Änderung von Örtlichem Entwicklungskonzept und Bebauungsplänen entstehen der Gemeinde Kosten (Planerstellung, Grundlagenarbeit, Zukauf von Beratungsleistungen). Flächenwidmungsplanänderungen und Bebauungsplänen).

Der Projektwerber sollte vertraglich zur Tragung dieser Kosten verpflichtet werden.

- Regelung über die Tragung von Infrastrukturkosten

Im Zuge der von der Gemeinde angestrebten Änderung des örtlichen Entwicklungskonzepts, der damit bezweckten Umwidmung des Grundstück Nr. 306/1 und in der Folge der dort geplanten Projektdurchführung entstehen dem Grundstück zuordenbare Kosten (Verkehrerschließung, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Energieleitungen).

Der Projektwerber sollte vertraglich zur Tragung dieser Kosten verpflichtet werden.

- Mögliche Änderung in der Person der Projektwerberin

Vertragspartner der Gemeinde ist die Projektwerberin. Wenn die Projektwerberin das gegenständliche Grundstück entweder veräußert oder das von ihr betriebene Projekt einem Dritten übergibt, so hat der „neue“ Eigentümer an sich keine vertragliche Bindung zur Gemeinde.

Nach allgemeinem Zivilrecht tritt der Erwerber einer Liegenschaft in Verbindlichkeiten nur dann ein, wenn er sie auch kennt. Es ist aber nicht sicher, ob die jetzige Projektwerberin den neuen Eigentümer auch über den Raumordnungsvertrag informiert. Daher sollte die **grundbücherliche Sicherung der Nutzungsvorgaben** aus dem Raumordnungsvertrag vorgesehen werden.

Generell sollte die jetzige Projektwerberin durch Rechtsnachfolge nicht aus ihren Verpflichtungen entlassen werden. Vielmehr sollte der neue Eigentümer den Verpflichtungen der aktuellen Projektwerberin solidarisch beitreten. Ein Ausscheiden der aktuellen Projektwerberin sollte nur mit Zustimmung der Gemeinde möglich sein.

Weiters existieren zumindest die folgenden Kritikpunkte und Fragen:

- Keine breit angelegte Diskussion mit der betroffenen Bevölkerung. Die Bevölkerung wird vielmehr vor vollendete Tatsachen gestellt.
- Gibt es bereits konkrete Interessenten für die Gesundheits- und Versorgungseinrichtungen?
- Wurde untersucht, ob angesichts der Projektumfangs die Möglichkeit besteht, den **bestehenden Fußweg entlang des Baches bis zum Spar-Supermarkt zu verlängern**? Wie steht die Gemeinde zu diesem Vorhaben?
- Der übermittelte Entwurf des Raumordnungsvertrages wurde offenbar von der Projektwerberin mit deren anwaltlicher Unterstützung erstellt. Warum akzeptiert die Gemeinde die oben angeführten sehr vorteilhaften Regelungen zugunsten der Projektwerberin?
- Viele Details zum Projekt sind unklar
 - Werden die in Anlage 1 in beiden Varianten angeführten Parkplätze nur für die Anrainer oder auch für die Allgemeinheit zugänglich sein?
 - Gibt es ein Sachverständigengutachten zu den zu erwartenden Verkehrsauswirkungen?
 - Gibt es ein Sachverständigengutachten zu den zu erwartenden Emissionen (Lärm, Geruch, Abgase)?

- Gibt es ein Sachverständigengutachten zu den zu erwartenden Anforderungen an die Infrastruktur (Kindergarten- und Volksschulkapazitäten, Abwasser, öffentliche Verkehrsmittel – Verkehrskonzept für Mauerbach)
- Missachtung der Vorgaben der nÖ Gemeindeordnung durch
 - Nichtbefassung der Gemeinderatsausschüsse. Warum wird der gesetzlich vorgeschriebene Weg nicht eingehalten?
 - zu späte Übermittlung der Beschlussunterlagen
 - Verstoß gegen die Vorgabe zur sparsamen Mittelverwendung und Erhalt des Gemeindevermögens

Bgm Buchner betont, dass es sich noch nicht um ein konkretes Projekt sondern um einen Raumordnungsvertrag mit Nutzungsvorgaben handelt, wobei es im Interesse der Gemeinde ist, den derzeitigen Bau zu entfernen und unter anderem Kleingewerbe vor allem inklusive der Apotheke unterzubringen.

GR Felzmann kritisiert die „schräge“ Vorgangsweise, da der Vertragsentwurf erstmalig fünf Tage von der Gemeinderatssitzung zur Verfügung gestellt wurde. Weiters bezieht er sich auf Punkte im Vertrag und meint ebenfalls, dass einige Passagen zu vage formuliert sind und keine Absicherung im Grundbuch hinsichtlich Rechtsnachfolge vorgesehen ist.

GGR Prader befürwortet die Sache an sich, ist jedoch ebenfalls über die Vorgangsweise enttäuscht, da die Angelegenheit in keinem Ausschuss behandelt wurde, wodurch ein Grundvertrauen vorausgesetzt wird, obwohl die Thematik nicht besprochen und überlegt werden konnte.

GGR Pilter betont das Interesse der Bevölkerung an leistbarem Wohnen und regionaler Nahversorgung und weist darauf hin, dass es sich derzeit nur um die Rahmenbedingungen handelt und ein Projektentwickler bereit sein wird, auf die Wünsche und Bedürfnisse der Bevölkerung einzugehen und auch für ausreichend Grünflächen sorgen wird.

BGR Jedliczka weist auf das derzeitige Gebäude der ehemaligen Druckerei als Schandfleck hin und hofft, dass bald eine Änderung eintritt. Er versichert, dass der vorliegende Vertrag kein Risiko für die Gemeinde ist, da während der Planungsphase des Projekts und dem Umwidmungsverfahren noch ausreichend Zeit ist, sich einzubringen.

GR Pennauer bezweifelt nicht die Idee an sich sondern den Vertrag und fordert, dass sich die Gemeinde entsprechend absichert, indem sie die Angelegenheit zurück an den Ausschuss verweist.

Auf die Anfrage von GGR Prader, ob der Gemeinderat das Projekt vor Beschluss der Umwidmung sehen kann, antwortet Bgm Buchner mit ja.

Vbgm Kabas fasst nochmals zusammen, dass eine Firma auf einem Grundstück ohne entsprechender Widmung etwas errichtet möchte, wofür die Zustimmung der Gemeinde aufgrund erforderlicher Umwidmung und Genehmigung erforderlich ist. Dafür wird dieser Vertrag benötigt, um weiters dem Projektwerber die Möglichkeit zu geben, ein entsprechendes Projekt zu planen, damit die erforderliche Umwidmung eingeleitet werden kann.

GR Brieger schließt sich den Aussagen von SPÖ und Grüne an und bemängelt den Informationsfluss. Seiner Meinung nach ist dies kein Umgang und der Zusammenarbeit im Gemeinderat nicht förderlich.

GR Beran besteht auf die Protokollierung der Aussage des Vizebürgermeisters, dass dieses Thema im Finanzausschuss im November 2020 zur Behandlung vorgesehen war, auf Wunsch des Projektwerbers aufgrund laufender Verkaufsverhandlungen das Thema jedoch nicht behandelt wurde.

GR Strnad macht darauf aufmerksam, dass es sich um ein Privatgrundstück handelt und der Bauwerber im Grunde unter Einhaltung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes sowie der NÖ Bauordnung bauen darf, was er möchte, ohne dass die Gemeinde Einfluss darauf hätte. Erst seit einer Novelle des Landes im Raumordnungsgesetz hat die Gemeinde ein gewisses Mitspracherecht, bevor eine erforderliche Umwidmung beschlossen wird.

GGR Prader schlägt vor, die Angelegenheit zwischenzeitlich im Finanzausschuss zu klären und zur Beschlussfassung in der Gemeinderatssitzung im März nochmals vorzulegen.

Bgm Buchner erklärt, dass die Nutzung einerseits vorgegeben sein soll, andererseits die Chance vorhanden sein soll, ein Projekt entstehen zu lassen, wofür die Bereitschaft der Gemeinde zur Umwidmung signalisiert werden muss. Zweifel bedeutet in diesem Fall Stillstand.

GR Beran verliest einen

Gegenantrag:

Antrag zu Punkt I/8 der TO: Beschluss Raumordnungsvertrag

Begründung

Aus den ermittelten Beschlussunterlagen zu dem geplanten Beschluss eines Raumordnungsvertrages (Punkt I/8) geht hervor, dass auf dem Areal der ehemaligen Druckerei Ketterl eine Mischnutzung aus Geschäftslokalen und Gesundheitseinrichtungen sowie verschiedene Wohnformen (Mietwohnungen, Betreutes Wohnen und Junges Wohnen) geplant ist. Um das geplante Bauvorhaben durchzuführen ist eine Änderung der Flächenwidmungsfestlegung für das Gst Nr. 306/1 mit einem Flächenausmaß von 9.594 m² von Bauland-Betriebsgebiet in Bauland-Kerngebiet notwendig.

Die SPÖ begrüßt die Realisierung eines jeden sinnvollen und im Interesse der Mauerbacher Bevölkerung liegenden Projektes zur nachhaltigen Ortserneuerung auf diesem Standort so wie es im Screening und Scoping (Knollconsult, Beilage) unter Punkt 2 „Kurzbeschreibung des Planungsvorhabens“ beschrieben wird.

Gründe im Einzelnen:

1. Durch den vorgelegten Entwurf zum Raumordnungsvertrag (Beilage) ist nicht sichergestellt, dass die Nutzungsvorhaben eingehalten werden müssen.
2. Die vorgelegten Entwurf zum Raumordnungsvertrag regelt unter Punkt 3 die Leistungspflichten der Projektwerberin unklar und widersprüchlich. Die Leistungspflichten der Projektwerberin sind nicht eindeutig geregelt. Es fehlen Regelungen, die festlegen, mit wieviel Aufwand und Sorgfalt die Projektwerberin an der Realisierung des angeführten Mix aus Wohnformen einerseits und Gesundheitswesen und Versorgungseinrichtungen andererseits arbeiten muss.
3. Es fehlt
 - a) eine sinnvolle Pönalregelung, um die Interessen der Gemeinde abzusichern.
 - b) eine Regelung über die Tragung von Umwidmungs- und Planungskosten. (Zukauf von Beratungsleistungen, Flächenwidmungsplanänderungen etc.)
 - c) eine Regelung über die Tragung von Infrastrukturkosten (z.B. Verkehrserschließung, Wasserversorgung, Energieleitungen etc)
 - d) eine Vorkehrung gegen eine mögliche Änderung in der Person der Projektwerberin. Zukünftige andere Projektwerber müssen ebenfalls die Verpflichtungen des Raumordnungsvertrages erfüllen. Um das sicherzustellen, sollte die jetzige Projektwerberin nur mit Zustimmung der Gemeinde aus dem Vertrag entlassen werden. Außerdem ist eine **Eintragung der Rechte der Gemeinde im Grundbuch** erforderlich.

Zu diesen Punkten und darüber hinaus gibt es noch etliche Fragen. Siehe dazu auch das heutige E-Mail an die Mitglieder des Gemeinderates, welches hiermit ausdrücklich ebenfalls zur Begründung des hiermit gestellten Antrags herangezogen wird). Auch war durch die zu späte (siehe Ergänzungsmail vom 22.02.2021) und unvollständige (der zu beschließende Raumordnungsvertrag liegt nur in Entwurfsform vor) Übermittlung der Beschlussunterlagen eine seriöse Auseinandersetzung mit den Beschlussunterlagen nicht möglich.

Es wird daher der Antrag gestellt, dieses Thema von der TO zu nehmen und – wie von der Nö Gemeindeordnung vorgesehen - zur Bearbeitung in den zuständigen Ausschuss zu verweisen.

Beschluss: Der Antrag wird abgelehnt.

Abstimmungsergebnis: 9 Stimmen dafür (SPÖ, Grüne, GR Brieger)

13 Gegenstimmen (ÖVP)

Somit stellt **Bgm Buchner** den

Antrag:

Der Gemeinderat möge folgenden Raumordnungsvertrag mit den im Sachverhalt festgehaltenen Änderungen beschließen:



Raumordnungsvertrag

Inhaltsverzeichnis

1.	Definitionen.....	3
2.	Präambel	5
3.	Vertragsgegenstand und Leistungspflichten	5
4.	Wirksamwerden der Leistungspflichten	7
5.	Fristen zur Erfüllung der Leistungspflichten	8
6.	Sicherstellung der Leistungspflichten	8
7.	Rücktrittsrecht der Projektwerberin und der Marktgemeinde Mauerbach.....	9
8.	Ausschluss von Haftungen bei Rückwidmung	9
9.	Mitteilungen	10
10.	Anwendbares Recht.....	11
11.	Gerichtsstand	11
12.	Kosten, Steuern und Gebühren.....	11
13.	Salvatorische Klausel.....	11
14.	Rechtsnachfolge.....	12
15.	Allgemeine Vertragsbestimmungen	12
16.	Abschluss dieses Vertrages und Ausfertigungen	13
17.	Anlagen	13



1. Definitionen

1.1. In diesem Vertrag haben die folgenden Begriffe die nachstehende Bedeutung:

BGF	ist die Bruttogeschoßfläche gemäß § 1 Abs 1 Z 10 NÖ ROG 2014.
Gesundheitswesen	umfasst Einrichtungen sowohl zur Erbringung medizinischer Leistungen als auch zur Erbringung von sonstigen Gesundheitsdienstleistungen im weiteren Sinne sowie einschlägige Handelseinrichtungen, wie insbesondere Apotheken, Arzt- und Heilpraxen, Labore, Therapiepraxen und -zentren, Massagepraxen, Heimeinrichtungen (Gesundheits-, Pflege-, Altenheime udgl) Kur- und Heilanstalten, Krankenanstalten, Reha-Einrichtungen, gesundheitsbezogene Servicestellen (zB der Krankenkassen), Handel mit Heilbedarf / Medizinprodukten, udgl).
Bebauungsstudie „Mauerbach“	ist die Bebauungsstudie „Mauerbach“ von Maurer & Partner Architekten (Anlage ./1).
Marktgemeinde Mauerbach	ist die Marktgemeinde Mauerbach, als Trägerin von Privatrechten.
NÖ BO 2014	ist die NÖ Bauordnung 2014, LGBI 1/2015 IdgF.
NÖ ROG 2014	ist das Niederösterreichische Raumordnungsgesetz 2014, LGBI 3/2015 IdgF.
Nutzungsvorgaben	Ist der Nutzungsmix auf der Projektfläche, wie in Punkt 3.2. näher definiert.
Planungsakte der Marktgemeinde Mauerbach	sind die Flächenwidmungs- und Bebauungspläne der Marktgemeinde Mauerbach und deren Änderungen, ohne die das Projekt nicht verwirklicht werden kann.
Projekt	ist die unter Punkt 2.2. näher beschriebene Neunutzung der Projektfläche.
Projektfläche	Ist jene Fläche, auf der das Projekt umgesetzt werden soll. Derzeit ist das die EZ 1567 mit dem Grundstück 306/1, im grundbücherlichen Ausmaß von 9.595 m ² , der KG 01903 Mauerbach. Im Falle nachträglicher Grundstücksveränderung an der Projektfläche bezieht



	sich diese auch auf die geänderten Grundstücksflächen.
Projektwerberin	bezeichnet die KIBB gamma Projektentwicklungs GmbH & Co KG, FN 541912 f, Florianigasse 24, 1080 Wien.
Rechtsnachfolger	sind sowohl Gesamtrechtsnachfolger wie auch Einzelrechtsnachfolger; insbesondere auch Dritte, die an den vereinbarungsgegenständlichen Grundflächen längerfristige dingliche oder schuldrechtliche Nutzungsrechte wie Bau- oder Bestandsrechte erwerben (§ 17 Abs 3 NÖ ROG 2014).
Unzulässige Nutzungen	meint auf der Projektfläche jedenfalls untersagte Nutzungen, wie in Punkt 3.3. näher definiert.
Versorgungseinrichtungen	umfasst insbesondere Geschäftslöke alle Art (Handel, Nahversorger, Dienstleistungen, Gastronomie, udgl) im weiteren Sinn sowie Flächen zur Kinderbetreuung. Nicht erfasst sind Betriebe, die überregionalen Versorgungscharakter aufweisen.
Vertrag	ist dieser Raumordnungsvertrag gemäß § 17 Abs 3 NÖ ROG 2014 samt Anlagen, die einen integrierten Bestandteil dieses Vertrags bilden.
Vertragspartei(en)	sind die KIBB gamma Projektentwicklungs GmbH & Co KG und die Marktgemeinde Mauerbach, einzeln oder gemeinsam, jeweils entsprechend dem Sinn und Zweck der jeweiligen Bestimmung dieses Vertrags.
Werktag [Bankarbeitstag]	Ist jeder Tag, an dem Banken in Niederösterreich für den allgemeinen Geschäftsverkehr geöffnet sind.
Wohnen	umfasst folgende Formen des Wohnens: Altenhelme, alternative Wohnformen für langfristiges und kurzzeitiges Wohnen, betreubares Wohnen, junges Wohnen, leistbares Wohnen; jedenfalls nicht umfasst ist die gewerbliche, touristische Unterbringung (zB Hotels, Airbnb ua).



2. Präambel

- 2.1. Die Projektwerberin hat mit Kaufvertrag vom 19.2.2021 die Projektfläche im grundbücherlichen Ausmaß von 9.595 m² erworben. Der Kaufvertrag steht unter der ~~aufschiebenden~~ Bedingung des Abschlusses des gegenständlichen Raumordnungsvertrages zwischen der Projektwerberin und der Marktgemeinde Mauerbach. Die Projektfläche weist derzeit die Flächenwidmung Bauland Betriebsgebiet gemäß dem gültigen Flächenwidmungsplan vom 25.9.2019, 6037A/pm/19 auf und ist teilweise mit einem Betriebsgebäude bebaut, welches von der Projektwerberin in der Vergangenheit als Druckerei genutzt wurde.
- 2.2. Das Projekt beabsichtigt eine Neunutzung der Projektfläche, diesbezüglich hat die Projektwerberin eine Bebauungsstudie „Mauerbach“ von Maurer & Partner Architekten (Anlage ./1) erarbeitet. Vorgesehen ist die Errichtung von Flächen für Wohnen, Gesundheitswesen und Versorgungseinrichtungen. Zu diesem Zweck sind auch Änderungen der Flächenwidmung der Projektfläche erforderlich.
- 2.3. Gemäß § 17 Abs 3 NÖ ROG 2014 ist die Marktgemeinde Mauerbach aus Anlass der Widmung von Bauland berechtigt, mit der Projektwerberin einen Vertrag abzuschließen, der unter anderem die Bebauung der Projektfläche, die Durchführung und Unterlassung von Nutzungen auf der Projektfläche sowie Maßnahmen zur Erreichung oder Verbesserung der Baulandqualität näher determiniert.
- 2.4. Dieser Vertrag dient in diesem Zusammenhang insbesondere zur Sicherstellung einer nachhaltigen Entwicklung der Projektfläche, der Festlegung der Pflichten der Projektwerberin als Grundeigentümerin und der Sicherstellung, dass die vertragsgegenständlichen, von der Projektwerberin übernommenen Verpflichtungen von der Projektwerberin oder ihren Rechtsnachfolgern an der Projektfläche erfüllt werden.
- 2.5. In der Absicht, die im Rahmen des Projektes geplanten Projektentwicklungen und infrastrukturellen und sonstigen Maßnahmen bestmöglich für alle Seiten zu gestalten, Klarheit über die Kostentragung der Maßnahmen herzustellen und die diesbezüglichen Leistungsverpflichtungen zu regeln, wird zwischen der Projektwerberin und der Marktgemeinde Mauerbach der vorliegende Vertrag geschlossen.
- 2.6. Dies vorausgeschickt vereinbaren die Vertragspartei Nachstehendes:

3. Vertragsgegenstand und Leistungspflichten

- 3.1. Vertragsgegenstand ist die Festlegung der im nachfolgenden näher bestimmten Leistungspflichten der Vertragsparteien und deren Sicherstellung. Dies zur Schaffung und Verbesserung der Baulandqualität der Projektfläche und zur Gewährleistung der Nutzbarkeit und Verwendung der Projektfläche und des die Projektfläche



umgebenden öffentlichen Raums im Sinne der Zielsetzung der Bebauungsstudie „Mauerbach“.

3.2. Nutzungsvorgaben

- 3.2.1. Zentraler Inhalt der Leistungspflichten der Projektwerberin gemäß diesem Vertrag ist die Einhaltung von Nutzungen auf der Projektfläche (Nutzungsvorgaben). Da sich zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht mit Sicherheit vorhersagen lässt, dass die in diesem Vertrag festgelegten Nutzungsvorgaben zur Gänze umsetzbar sein werden, ist es erforderlich, einen Modus festzulegen, der für sämtliche Nutzungsvorgaben gilt und die erforderliche Flexibilität gewährleistet. Die Vertragsparteien kommen daher überein, dass die Festlegung sämtlicher Nutzungsvorgaben in diesem Vertrag nur nach Maßgabe folgender Bestimmungen gilt:
- 3.2.2. Auf der Projektfläche soll es zu einer Nutzung der insgesamt auf der Projektfläche errichteten BGF von bis zu 75 % für Wohnen und bis zu 30 % für Gesundheitswesen und Versorgungseinrichtungen kommen. Jedenfalls soll auf der Projektfläche eine Apotheke errichtet werden. Hinsichtlich der bis zu 30 % der Projektfläche für Gesundheitswesen und Versorgungseinrichtungen besteht Konsens zwischen den Vertragsparteien, dass jedes Objekt einer anderen Nutzung zugeführt bzw. umgestaltet werden kann, sollte für das jeweilige Objekt auf Basis der Entwurfsplanung für länger als sechs Monate kein Interessent gefunden werden können. Die Vertragsparteien werden sich bei der Vermittlung der Projektfläche für Gesundheitswesen und Versorgungseinrichtungen gegenseitig unterstützen. Jedenfalls ist bei der Nutzung aber Punkt 3.2.3 und die darin festgehaltene räumliche Verteilung der Nutzungen einzuhalten.
- 3.2.3. Klarstellend wird festgehalten, dass aufgrund der gegebenen Lärmsituation und zur Verbesserung der Baulandqualität die Nutzungen für Gesundheitswesen und Versorgungseinrichtungen in dem zur Hauptstraße zugewandten Bereich der Projektfläche und die Nutzungen Wohnen im dahinterliegenden Bereich der Projektfläche anzusiedeln sind. Dadurch soll eine natürliche Lärmabschirmung erwirkt werden.
- 3.2.4. Des Weiteren wird festgehalten, dass die Projektweberin dazu angehalten ist, im Zuge der Projektentwicklung und Projektumsetzung auch die Folgen des Klimawandels zu berücksichtigen und soweit möglich, diesem entgegenwirkende Maßnahmen (zB Begrünung, Vermeidung von Hitzestaus, Verwendung von Niedrigenergie-techniken etc) zu forcieren.
- 3.2.5. Die Nutzungsvorgaben sind stets auf die insgesamt umzusetzende BGF zu beziehen. Die Nutzungsvorgaben hindern daher nicht die zwischenzeitige Umsetzung einzelner Bauvorhaben auf Teilflächen, auch wenn es dadurch (in Bezug auf die gesamte Projektfläche) zu einem Abweichen vom vorgegebenen Nutzungsmix kommt, sofern



jeweils nachgewiesen werden kann, dass die Einhaltung der Nutzungsvorgaben in einem Endausbau der Projektfläche weiter möglich bleibt.

- 3.2.6. Klarstellend wird festgehalten, dass kategorieübergreifende Nutzungen im üblichen Umfang unschädlich sind und die Zuordnung zur Hauptnutzung nicht hindert.
- 3.2.7. Die Projektwerberin beabsichtigt, die Flächen für Wohnen als Mietobjekte auszugestalten und keine Wohnungseigentumsbegründung an diesen Flächen zu ermöglichen. Sollten die Objekte einer Nutzung in dieser Form nicht zugeführt werden können, gilt Punkt 3.2.2. sinngemäß.
- 3.2.8. Die Marktgemeinde Mauerbach kann im Einzelfall über Ersuchen der Projektwerberin Abweichungen von den Nutzungsvorgaben genehmigen. Ein Rechtsanspruch auf Genehmigung von Abweichungen von den Nutzungsvorgaben besteht nicht.

3.3. **Unzulässige Nutzungen**

- 3.3.1. Die Nutzung der Projektfläche für sittlich anstößige Nutzungen oder Nutzungen im Zusammenhang mit Glücksspiel (Bordelle, Etablissements, Wettbüros, Kasinos/Spielautomaten udgl) ist ebenso wie die Nutzung der Projektfläche für gewerbliche, touristische Unterbringung (zB Hotels, Airbnb ua) ausdrücklich untersagt. Die Projektwerberin verpflichtet sich, dafür Sorge zu tragen, dass in den von ihr mit Dritten abzuschließenden Verträgen (insbesondere Miet-, Pacht- und Nutzungsverträge, jedoch keine Wohnungseigentumsverträge) Regelungen aufgenommen werden, welche der Einhaltung dieser Verbote dienen.

~~3.4. **Dienstbarkeit**~~

~~Die Marktgemeinde Mauerbach verpflichtet sich, der Projektwerberin oder ihren Rechtsnachfolgern eine übertragbare unentgeltliche Dienstbarkeit zur Duldung der Nutzung des Gst. Nr. 306/14, EZ 1495, KG 01903 Mauerbach entsprechend dem Dienstbarkeitsvertrag (Anlage ./.3) einzuräumen. Das Nutzungsrecht umfasst insbesondere das Befahren, Begehen und Bebauen mit Parkplätzen.~~

4. **Wirksamwerden der Leistungspflichten**

Dieser Vertrag tritt mit Vertragsunterfertigung in Kraft. Die Leistungspflichten der Projektwerberin gemäß Punkt 3. werden mit Kundmachung der Planungsakte der Marktgemeinde Mauerbach wirksam.



5. Fristen zur Erfüllung der Leistungspflichten

- 5.1. ~~Die Projektwerberin verpflichtet sich zur Erfüllung der Leistungspflichten binnen 7 Jahren nach Kundmachung der Planungsakte durch Übermittlung der Baubeginnanzeige(n) für eine den Leistungspflichten gemäß Punkt 3. entsprechenden Bebauung der Projektfläche an die Marktgemeinde Mauerbach.~~ *)
- 5.2. In Fällen von höherer Gewalt und außergewöhnlichen Umständen (zB Epidemien wie COVID-19, (welt)wirtschaftliche Lieferschwierigkeiten von Materialien ua) verlängert sich die Frist gemäß Punkt 5.1. um die Dauer dieser Fälle. Sollte die Projektwerberin außergewöhnliche Umstände, welche nicht notorisch bekannt sind (zB Lieferschwierigkeiten von bestimmten Materialien) behaupten, so hat sie diese der Marktgemeinde Mauerbach auf Verlangen zu beschelnigen.
- 5.3. Die Frist gemäß 5.1. kann einmalig auf Antrag der Projektwerberin von der Marktgemeinde Mauerbach innerhalb des gesetzlich vorgesehenen Rahmens, maximal jedoch um bis zu 3 Jahre verlängert werden, wenn der Projektwerberin ein rechtzeitiger Baubeginn aus nicht von ihr zu vertretenden Gründen nicht möglich oder zumutbar war. Ein derartiger Antrag ist bis sechs Monate vor Fristende bei der Marktgemeinde Mauerbach einzubringen.

6. Sicherstellung der Leistungspflichten

6.1. Vertragsstrafe

- 6.1.1. Gerät die Projektwerberin mit der fristgerechten Erfüllung der Leistungspflichten gemäß Punkt 3. und Punkt 5. in Verzug, ist die Projektwerberin zur Leistung einer verschuldensunabhängigen Vertragsstrafe verpflichtet. Diese beträgt für den Verzug je angefangener Woche EUR 2.500 inklusive allfälliger USt. in gesetzlicher Höhe. Die Vertragsstrafe ist in Summe mit höchstens EUR 200.000 inklusive allfälliger USt. in gesetzlicher Höhe beschränkt. Eine Vertragsstrafe ist der Marktgemeinde Mauerbach binnen vier Wochen nach Einlangen einer entsprechenden schriftlichen Aufforderung unter Darlegung des zu Grunde liegenden Anspruches zu bezahlen.
- 6.1.2. Der Nachweis eines Schadens ist zur Geltendmachung der Vertragsstrafe nicht erforderlich. Die Vertragsstrafe stellt ferner lediglich einen Mindestersatz dar und besteht zusätzlich zum Erfüllungsanspruch der Marktgemeinde Mauerbach. Ein über die Vertragsstrafe hinausgehender Schaden ist von der Projektwerberin nach den gesetzlichen Voraussetzungen zu ersetzen.
- 6.1.3. Für den Fall, dass die Projektwerberin nachweisen kann, dass sie oder ihre Erfüllungsgehilfen den Verzug nicht verschuldet haben, ist die Vertragsstrafe mit höchstens vier Wochen beschränkt. Für den Fall, dass der Grund für den Verzug mit der fristgerechten Erfüllung der Leistungspflichten nachweislich und überwiegend in

*) Siehe Sachverhalt



der Sphäre der Marktgemeinde Mauerbach liegt, gelangen die Bestimmungen dieses Punktes 6.1.1. bis 6.1.3. nicht zur Anwendung.

7. Rücktrittsrecht der Projektwerberin und der Marktgemeinde Mauerbach

~~7.1. Werden die Planungsakte der Marktgemeinde Mauerbach, die Voraussetzung für die Umsetzung des Projekts auf der Projektfläche sind, nicht bis längstens sechs Monaten ab Vertragsunterfertigung kundgemacht, so ist die Projektwerberin berechtigt, ohne Nachfrist von diesem Vertrag mittels eingeschriebenen Briefs zurückzutreten.~~

7.2. Mit erfolgtem Rücktritt tritt dieser Vertrag in allen Punkten außer Kraft. Allenfalls bereits bezahlte Beträge sind diesfalls unverzüglich zurückzuzahlen bzw. übergebene Bankgarantien sind diesfalls unverzüglich zurückzustellen.

7.3. Die Marktgemeinde Mauerbach ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, unter Setzung einer Nachfrist von drei Monaten von diesem Vertrag mittels eingeschriebenen Briefs aus wichtigem Grund zurückzutreten, wenn die Projektwerberin ihre Verpflichtungen aus dem gegenständlichen Vertrag, insbesondere aus dem Punkt 3. trotz vorangehender schriftlicher Abmahnung beharrlich verletzt. Für den Fall, dass über das Vermögen der Projektwerberin ein Insolvenzverfahren eröffnet werden sollte oder ein Insolvenzverfahren mangels Kostendeckung nicht eröffnet werden sollte, ist die Marktgemeinde Mauerbach berechtigt, aber nicht verpflichtet, ohne Nachfrist von dem gegenständlichen Vertrag zurückzutreten.

8. Ausschluss von Haftungen bei Rückwidmung

8.1. Wird die Flächenwidmung (inkl. Bebauungspläne) für das Grundstück der Projektfläche nachträglich (nach Erlass der Planungsakte der Marktgemeinde Mauerbach) geändert (Rückwidmungen), so verzichtet die Projektwerberin für sich und ihre Rechtsnachfolger gegenüber der Marktgemeinde Mauerbach auf Entschädigungsansprüche, auf welcher Rechtsgrundlage auch immer, wenn:

- a) die Flächenwidmung für das Grundstück der Projektfläche nicht bis zum Ablauf der Leistungspflicht gemäß Punkt 5. durch entsprechende Baueinreichungen zur Gänze ausgeschöpft und die Flächenwidmung auf den tatsächlich konsumierten Umfang angepasst wird oder
- b) bewilligte Bauvorhaben nicht innerhalb der nach der NÖ BO 2014 bzw. den Baubewilligungsbescheiden vorgesehenen Fristen fertiggestellt werden oder
- c) die Projektwerberin aus welchen Gründen auch immer ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommen und sich damit die Voraussetzungen für die durch die Flächenwidmung (inkl. Bebauungspläne) intendierte Nutzung als nicht gegeben erweisen.



- 8.2. Allfällige Entschädigungsansprüche sind auch dann ausgeschlossen, wenn eine nachträgliche Änderung der Flächenwidmung und/oder der Bebauungspläne für das Grundstück der Projektfläche aufgrund einer entsprechenden Anregung auf Änderung des Flächenwidmungsplanes und/oder des Bebauungsplanes der Projektwerberin bzw. aufgrund eines entsprechenden Antrags auf Betreiben der Projektwerberin erfolgt.

9. Mitteilungen

- 9.1. Sämtliche Erklärungen und Mitteilungen gemäß diesem Vertrag sind schriftlich durch einen hierzu berechtigten Vertreter der jeweiligen Vertragspartei abzugeben und an den Empfänger persönlich zu übergeben oder durch eingeschriebenen Brief, durch Kurierdienst mit Empfangsbestätigung oder per E-Mail mit rückbestätigtem Empfang zu senden. Die Erklärungen und Mitteilungen sind an die unten angegebene Adresse oder an eine Adresse zu senden, die unter Einhaltung dieser Regelung unter Bezugnahme auf diese Vertragsbestimmung bekannt gegeben wurde:

Für die Marktgemeinde Mauerbach:

Bürgermeister der Marktgemeinde Mauerbach
Hauptstraße 246
Mauerbach, 3011
E-Mail: gemeinde@mauerbach.gv.at

Für die KIBB gamma Projektentwicklungs GmbH & Co KG (Projektwerberin):

Mag. DI Thomas Auböck
Florianigasse 24
Wien, 1080
E-Mail: thomas.auboeck@kibb.at

- 9.2. Der Zugang von Mitteilungen wird widerlegbar vermutet
- (i) im Falle der persönlichen Übergabe zum Zeitpunkt der Übergabe,
 - (ii) im Falle eines eingeschriebenen Briefes oder durch Kurierdienst im Inland drei Werktage, im Ausland fünf Werktage, jeweils nach Aufgabe bei der Post oder dem Kurierdienst, und
 - (iii) im Falle der Übermittlung per E-Mail zum Zeitpunkt, zu dem das E-Mail entsprechend der Aufzeichnung des Servers des Empfängers ohne Fehlermeldung empfangen wurde.



- 9.3. Fällt dieser Zeitpunkt gemäß Punkt 9.2. auf einen Tag, der beim Empfänger kein Werktag ist, so gilt der nächstfolgende Werktag als Zugangszeitpunkt.
- 9.4. Der Empfang von Mitteilungen im Zusammenhang mit diesem Vertrag durch die Rechtsvertretung der Vertragsparteien begründet oder ersetzt nicht den Zugang der Mitteilungen an die Vertragsparteien selbst. Für den Zugang einer Mitteilung bei einer Vertragspartei ist es unerheblich, ob die Mitteilung dem Berater dieser Vertragspartei nachrichtlich zugegangen ist; dies gilt unabhängig davon, ob dieser Vertrag den Zugang vorsieht.

10. Anwendbares Recht

Dieser Vertrag und dessen Rechtswirksamkeit, Auslegung und Erfüllung unterliegen dem österreichischen Recht unter Ausschluss der Kollisionsnormen.

11. Gerichtsstand

Für alle Streitigkeiten oder Ansprüche, die sich aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ergeben oder sich auf dessen Abschluss, Gültigkeit, Verletzung, Auflösung oder Nichtigkeit beziehen, ist das örtlich und sachlich für die Marktgemeinde Mauerbach zuständige Gericht ausschließlich zuständig.

12. Kosten, Steuern und Gebühren

- 12.1. Jede Vertragspartei trägt ihre eigenen Kosten aus und im Zusammenhang mit dem Abschluss und der Durchführung sowie Erfüllung und Durchsetzung dieses Vertrags, wie insbesondere Kosten der rechtlichen, steuerlichen und sonstigen Beratung, selbst.
- 12.2. Die mit dem Abschluss und der Durchführung dieses Vertrages allenfalls verbundenen Gebühren und Verkehrsteuern, insbesondere auch eine allenfalls zu leistende Umsatzsteuer in der gesetzlichen Höhe, sowie Kosten für eventuell erforderliche Vermessungen und die Erstellung von Teilungsplänen werden von den Projektwerberinnen getragen.
- 12.3. Die Kosten der Errichtung dieses Vertrages (das sind die Kosten der Herstellung der Vertragsausfertigungen samt Anlagen in vereinbarter Anzahl) trägt die Projektwerberin.

13. Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags ganz oder teilweise nichtig, unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit oder Durchführbarkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung gilt diejenige wirksame und



durchführbare Bestimmung als vereinbart, die dem Sinn und Zweck der nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung nach Gegenstand, Maß, Zeit, Ort oder Geltungsbereich am nächsten kommt. Dasselbe gilt entsprechend für allfällige Lücken in diesem Vertrag.

14. Rechtsnachfolge

- 14.1. Die Projektwerberin verpflichtet sich, die sie gemäß Punkt 3. aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten vollinhaltlich zur Gänze unter einem auf allfällige Rechtsnachfolger zu übertragen und dafür Sorge zu tragen, dass sich Rechtsnachfolger gegenüber der Marktgemeinde Mauerbach zur vollumfänglichen Einhaltung der Bestimmungen dieses Vertrags und zur weiteren Überbindung der Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf weitere Rechtsnachfolger verpflichten.
- 14.2. Mehrere Rechtsnachfolger haften solidarisch.

15. Allgemeine Vertragsbestimmungen

- 15.1. Erfüllungsort für diesen Vertrag ist Mauerbach.
- 15.2. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen zu ihrer Wirksamkeit einer schriftlichen Vereinbarung, die von sämtlichen Vertragsparteien zu unterfertigen ist, sofern nicht eine strengere Form gesetzlich vorgeschrieben ist. Dies gilt auch für Änderungen oder Ergänzungen dieser Schriftformklausel.
- 15.3. Abgesehen von der Überbindung von Pflichten aus diesem Vertrag gemäß Punkt 14. gelten sämtliche Rechte und Pflichten aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag ausschließlich für die Vertragsparteien dieses Vertrags. Dritte können keine Rechte aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag geltend machen.
- 15.4. Die Nichtausübung oder die nicht sofortige oder nicht gänzliche Ausübung eines Rechtes gemäß diesem Vertrag durch eine Vertragspartei hat nicht zur Folge, dass dieses Recht später nicht mehr ausgeübt werden kann. Daraus folgt jedoch keine Verlängerung gesetzlicher oder vertraglicher Fristen. Soweit nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist, gilt ein Verzicht auf ein Recht nach diesem Vertrag nur für diesen einen Fall und Zweck.
- 15.5. Dieser Vertrag und alle Urkunden, auf die in diesem Vertrag Bezug genommen wird, enthalten abschließend alle Vereinbarungen der Vertragsparteien in Bezug auf den Gegenstand dieses Vertrags. Allfällig frühere in diesem Zusammenhang getroffene



Entwurf vom 15. Februar 2021

- 15.3. Abgesehen von der Überbindung von Pflichten aus diesem Vertrag gemäß Punkt 14. gelten sämtliche Rechte und Pflichten aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag ausschließlich für die Vertragsparteien dieses Vertrags. Dritte können keine Rechte aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag geltend machen.
- 15.4. Die Nichtausübung oder die nicht sofortige oder nicht gänzliche Ausübung eines Rechtes gemäß diesem Vertrag durch eine Vertragspartei hat nicht zur Folge, dass dieses Recht später nicht mehr ausgeübt werden kann. Daraus folgt jedoch keine Verlängerung gesetzlicher oder vertraglicher Fristen. Soweit nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist, gilt ein Verzicht auf ein Recht nach diesem Vertrag nur für diesen einen Fall und Zweck.
- 15.5. Dieser Vertrag und alle Urkunden, auf die in diesem Vertrag Bezug genommen wird, enthalten abschließend alle Vereinbarungen der Vertragsparteien in Bezug auf den Gegenstand dieses Vertrags. Allfällig frühere in diesem Zusammenhang getroffene Absprachen und Vereinbarungen der Vertragsparteien, mögen diese schriftlich oder mündlich zustande gekommen sein, treten mit Vertragsunterfertigung außer Kraft.

16. Abschluss dieses Vertrages und Ausfertigungen

- 16.1. Festgehalten wird, dass dieser Vertrag zunächst von der Projektwerberin unterfertigt wird. Mit dieser Unterfertigung durch die Projektwerberin und anschließenden Übermittlung des Vertrages an die Marktgemeinde Mauerbach bleibt die Projektwerberin mit dem solcher Art erfolgenden Anbot auf Abschluss des Vertrages der Marktgemeinde Mauerbach zwei Monate im Wort.
- 16.2. Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von welchen jede Vertragspartei eine erhält.

17. Anlagen

Alle diesem Vertrag angeschlossenen Anlagen bilden einen integrierten Bestandteil dieses Vertrages:

Anlage ./1: Bebauungsstudie „Mauerbach“ von Maurer & Partner

Anlage ./2: Grundbuchsauszug EZ 1567, KG 01903 Mauerbach

Anlage ./3: Entwurf Dienstvertragsvertrag



Unterschriftsseite

Wien, am 19.2.2021

KIBB Beteiligungen GmbH für
KIBB gamma Projektentwicklungs
GmbH & Co KG

Mauerbach, am

.....
Bürgermeister der Marktgemeinde
Mauerbach

Mauerbach, am

.....
Geschäftsführender Gemeinderat der
Marktgemeinde Mauerbach

Beschlossen in der Sitzung des

Gemeinderates vom

.....

Mauerbach, am

.....
Gemeinderat der Marktgemeinde Mauerbach

Mauerbach, am

.....
Gemeinderat der Marktgemeinde Mauerbach

4153534



BEBAUUNGSSTUDIE MAUERBACH

Beilage ./ 1
felmer wraatzfeld partner



MJM
ARCHITEKTEN
MAURER & PARTNER

BEBAUUNGSSTUDIE MAUERBACH



Höhen

MJM
ARCHITEKTEN
MAURER & PARTNER

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINSCHAFT 01303 Mauerbach
BESITZUNGSRICHT PORTERSDORF
EINLAGEZAHLE 1567

.....
Lageplan 12 385/2020
Einlage ungeschrieben gemäß Verordnung BGBl. I, 143/2012 am 07.05.2012
.....
GST-NR G BA (Wohnung) FLÄCHE GST-ADRESSE
306/1 G GST-Fläche 9595
Bauf. (10) 3955
Land (10) 3107
Sonst (50) 2533 Kreuzbrunn 19

Legende:
G: Grundstück im Grundkataster
*: Fläche rechtlich ermittelt
Bauf. (10): Baufeld (Gebäude)
Land (10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Acker, Wiesen oder Weiden)
Sonst (50): Sonstige (Berufsflächen)
.....
1 a 040/1942 Rechte, das Gut 563/2 als Weg mit Fuhrwegen und auf sonstige Weise unregelmäßig abgetrennt, gegen 22 29 06 Landesfest
b 474/1976 Übertragung der vorangehenden Eintragung (en) aus 22 173
3 a 432/1999 Kaufvertrag 1999-01-28 Zuschreibung Teilfläche (n) Cat 306/1
14) aus 22 1486, Einbeziehung in Cat 306/1
4 a 432/1999 Kaufvertrag 1999-01-28 Zuschreibung Teilfläche (n) Cat 306/6
10) aus 22 1486, Einbeziehung in Cat 306/1
6 a gelöst
.....
3 Anteil: 1/1
MAV Immo GmbH (FN 256917)
ADR: Kaufvertrag 2006-12-15
d 618/2007 IM RANG 2003/2006 Kaufvertrag 2006-12-15 Eigentumsrecht
e 385/2020 Firmenortlaut- und Adressänderung
.....
9 gelöst

.....
Eintragungen ohne Mährungsbezeichnung sind Bezüge in A/S.
.....
.....

Grundbuch 13.12.2020 07:12:54

Grundbuchauszug



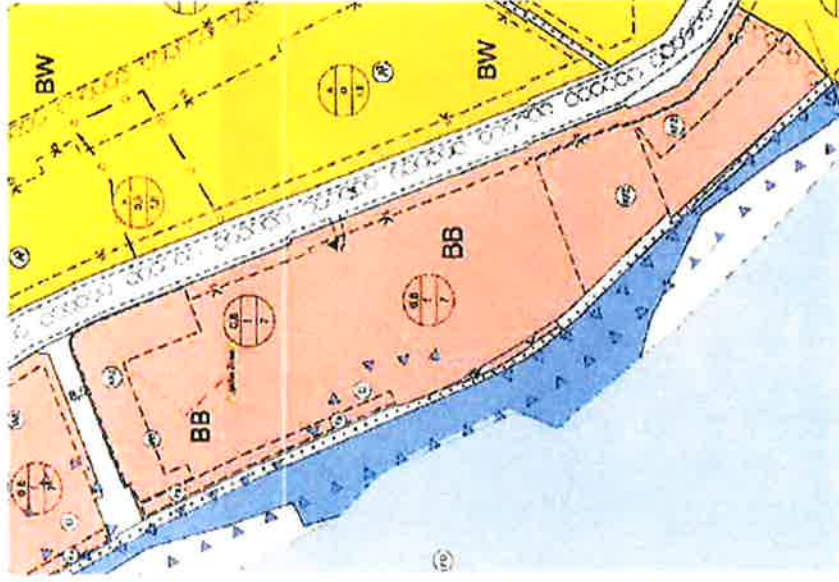
BEBAUUNGSSTUDIE MAUERBACH



BEBAUUNGSSTUDIE MAUERBACH



BEBAUUNGSSTUDIE MAUERBACH



Flächenwidmung Bestand

MJM
ARCHITEKTEN
MAURER & PARTNER

BEBAUUNGSSTUDIE MAUERBACH



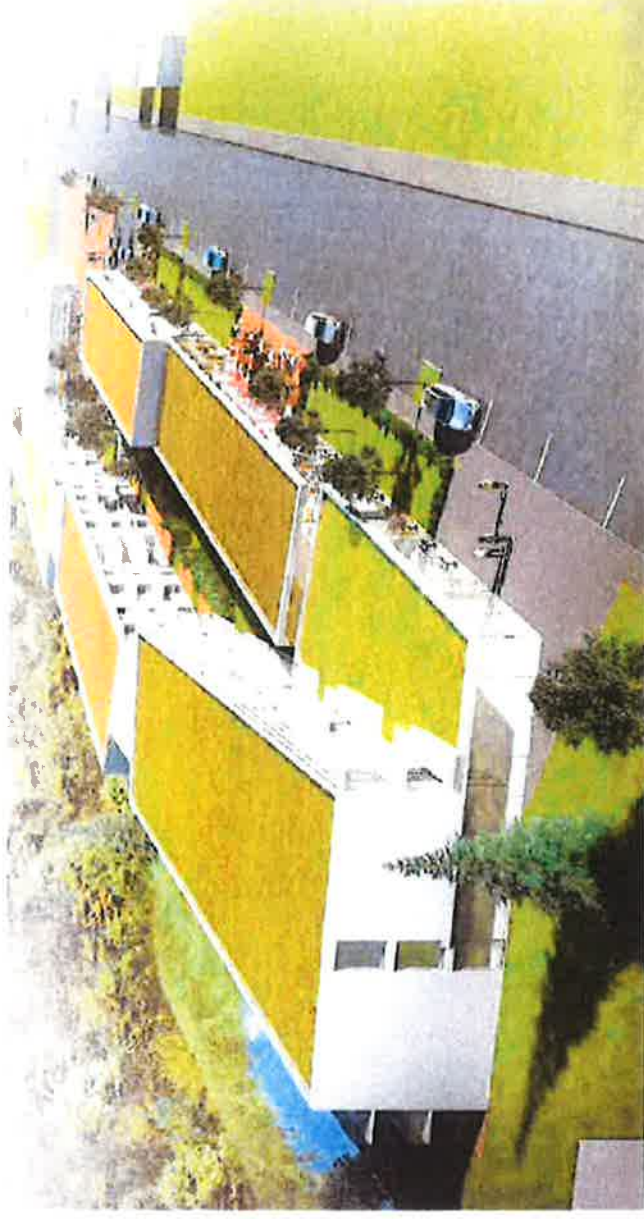
MJM
ARCHITEKTEN
MAURER & PARTNER

Lageplan M 1:1000

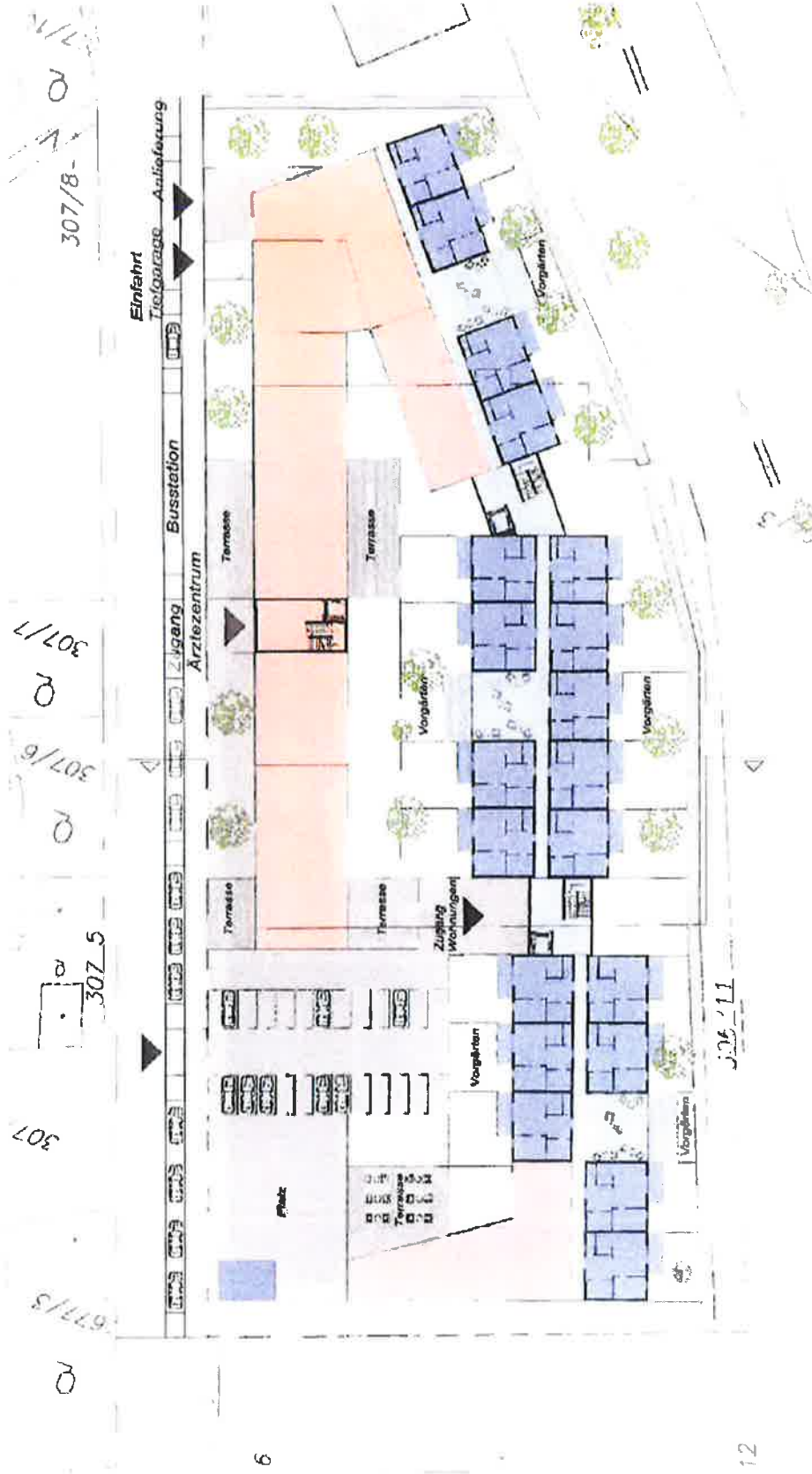
BEBAUUNGSSTUDIE MAUERBACH



BEBAUUNGSSTUDIE MAUERBACH



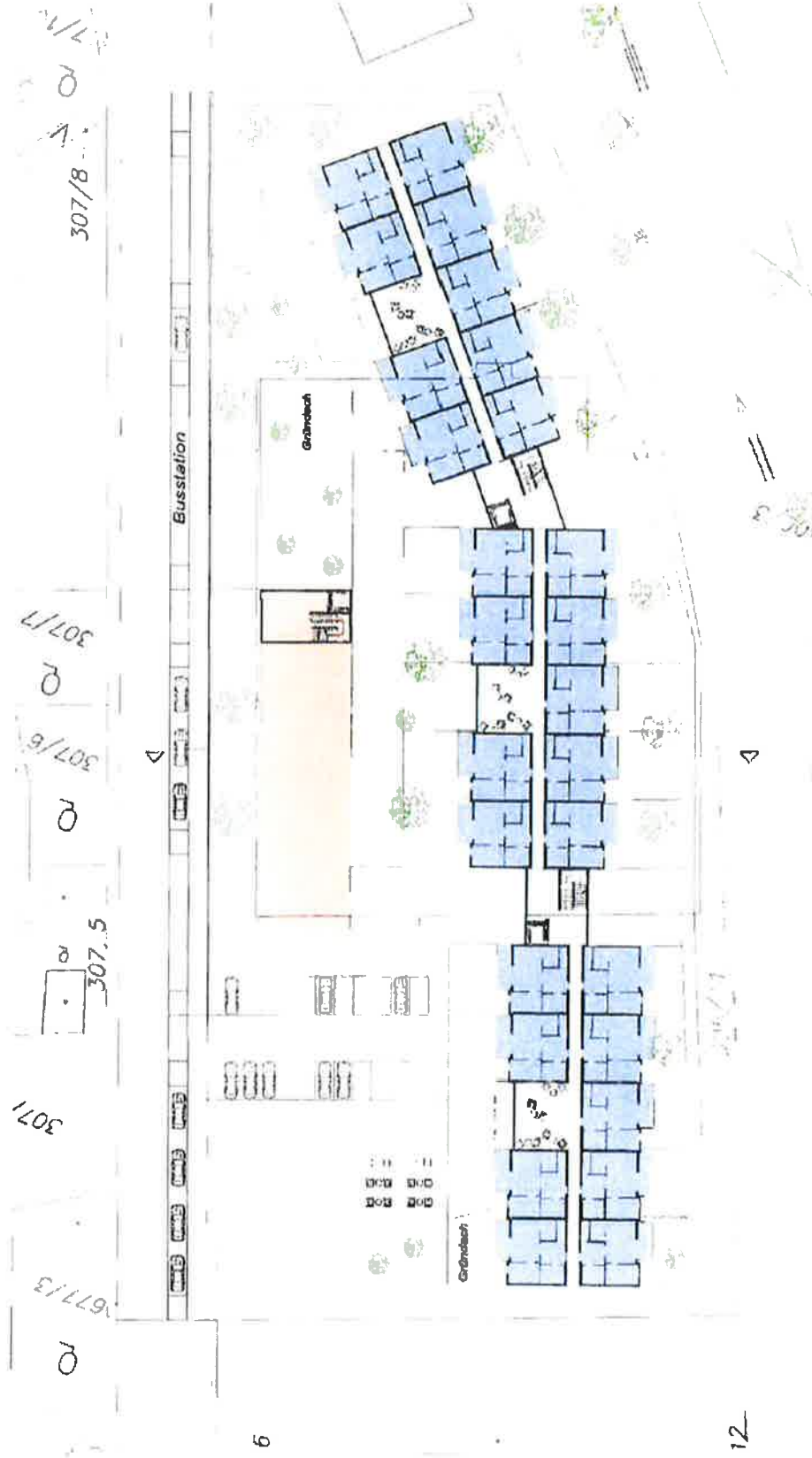
BEBAUUNGSSTUDIE MAUERBACH



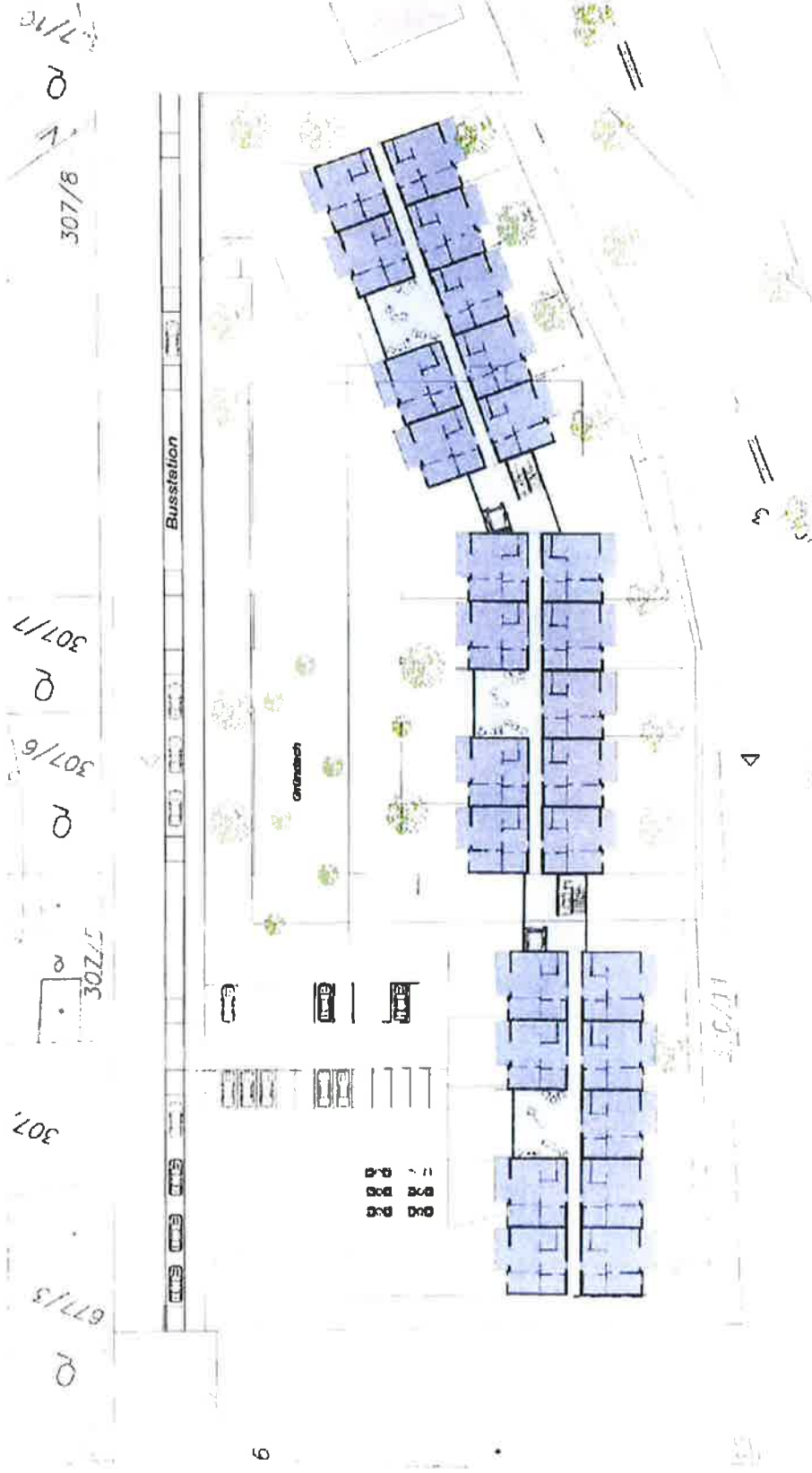
MJM
ARCHITEKTEN
MAUBER & PARTNER

EG M 1:500

BEBAUUNGSSTUDIE MAUERBACH



BEBAUUNGSSTUDIE MAUERBACH



MJM
ARCHITEKTEN
MAURER & PARTNER

2.OG M 1:500

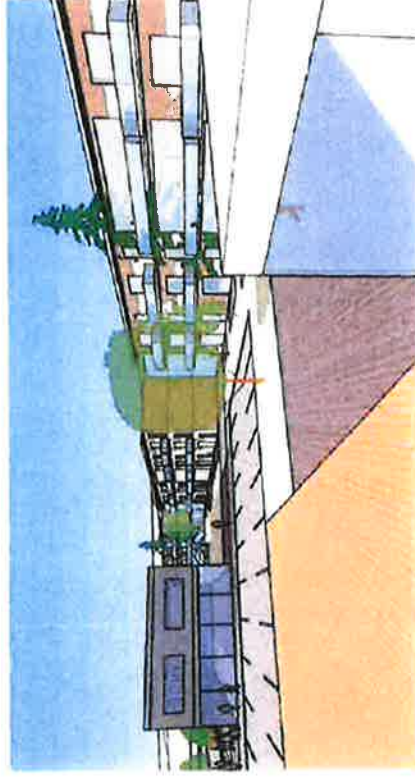
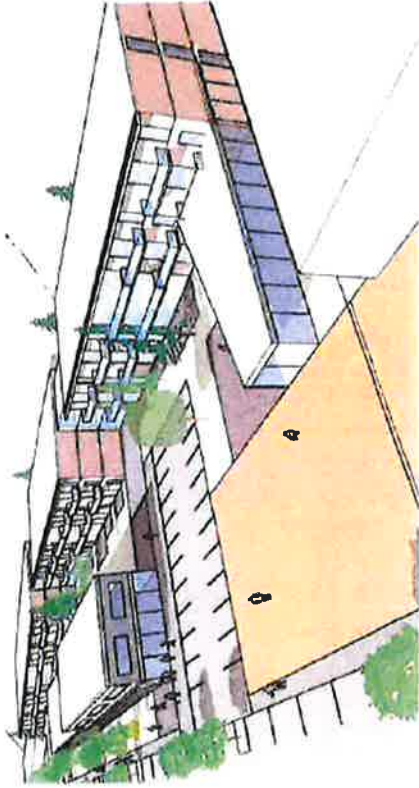
BEBAUUNGSSTUDIE MAUERBACH



Schnitt M 1:200

MJM
ARCHITEKTEN
MAURER & PARTNER

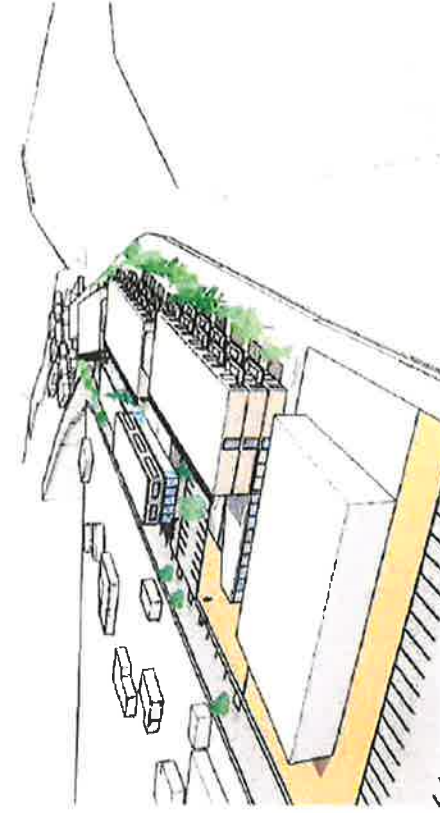
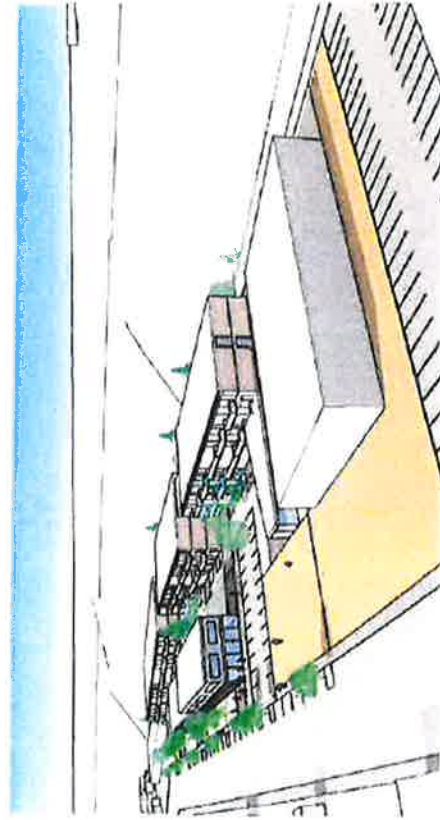
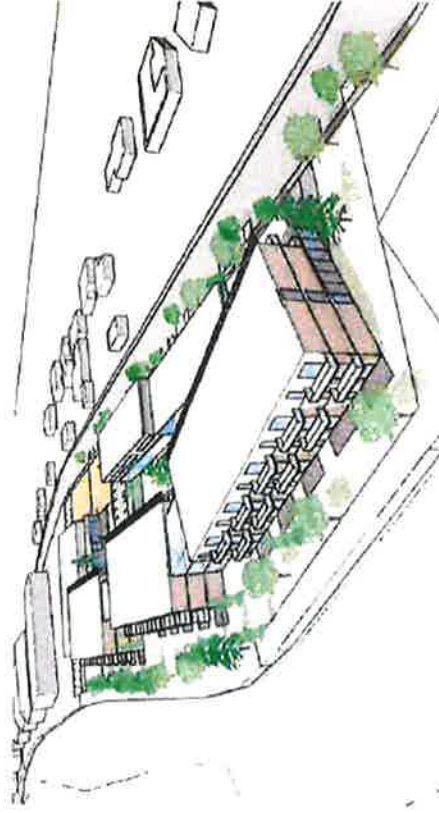
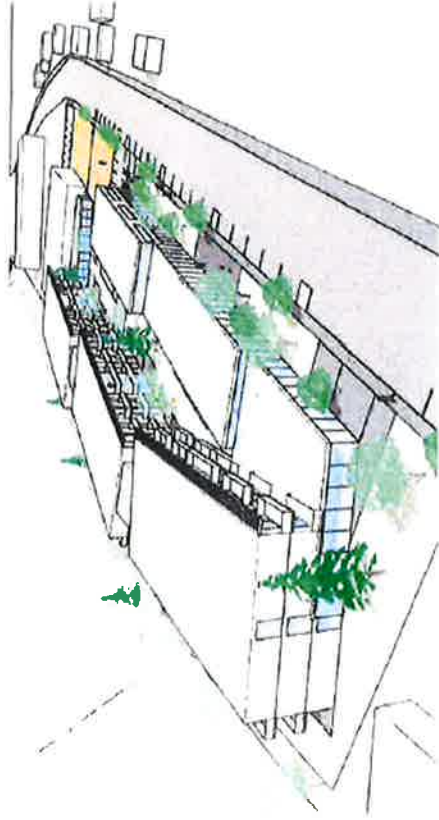
BEBAUUNGSSTUDIE MAUERBACH



MJM
ARCHITEKTEN
MAURER & PARTNER

Perspektiven

BEBAUUNGSSTUDIE MAUERBACH



MJM
ARCHITEKTEN
MAURER & PARTNER

Perspektiven

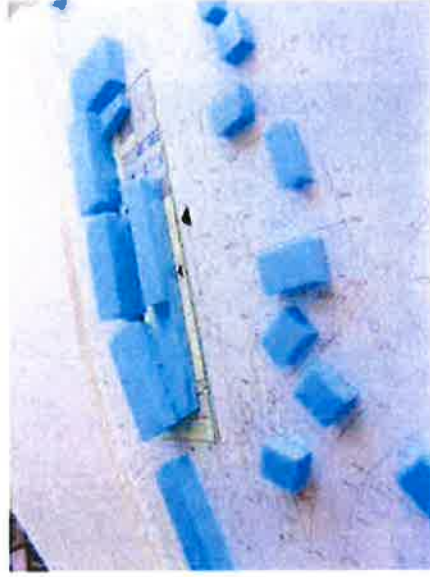
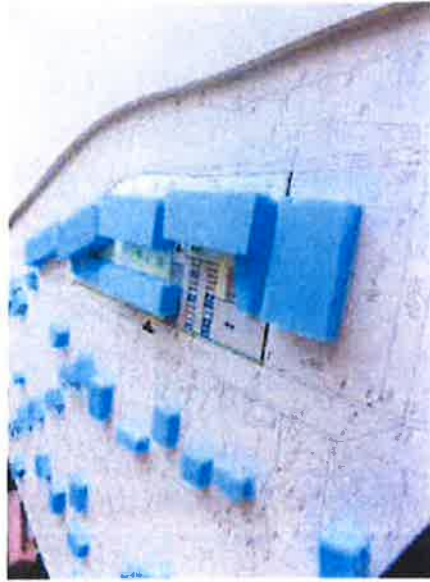
BEBAUUNGSSTUDIE MAUERBACH



BEBAUUNGSSTUDIE MAUERBACH



BEBAUUNGSSTUDIE MAUERBACH



Arbeitsmodell

BEBAUUNGSSTUDIE MAUERBACH

Erdgeschoss:

20 Wohnungen à 60m² NNF	1441m² BGF
Kommunikationszone	406m²
Café/Shops	1024m²
Küche	166m²
Service	257m²
Apotheke	181m²

1. Obergeschoss:

27 Wohnungen à 60m² NNF	1915m² BGF
Kommunikationszone	193m²
Arztzentrum/Praxen	469m²

2. Obergeschoss:

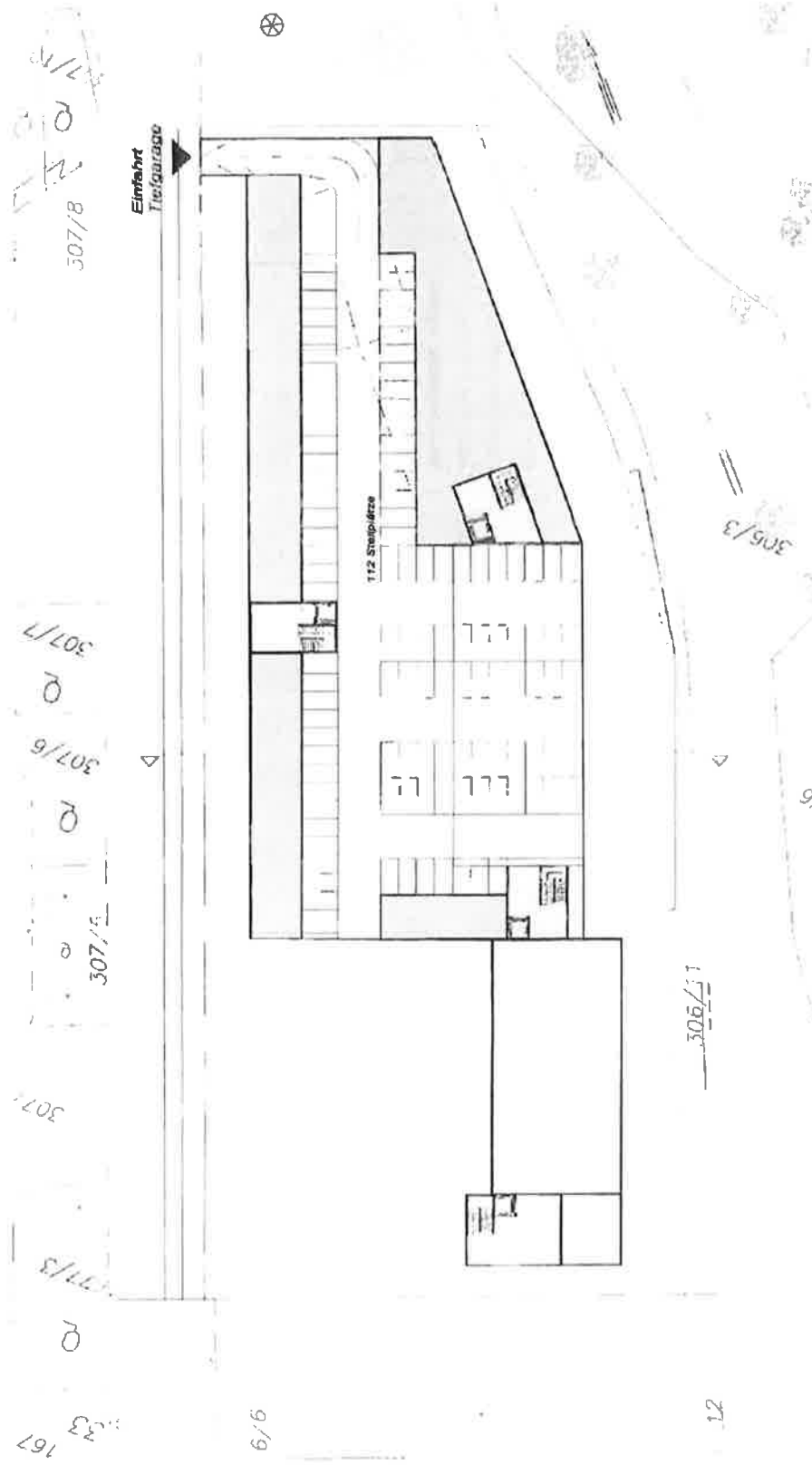
27 Wohnungen à 60m² NNF	1915m² BGF
Kommunikationszone	193m²

74 Wohnungen BGF	5271m²
BGF oberirdisch gesamt	8160m²
Grundstücksfläche	9595m²
verbaute Fläche	3963m²
Geschossflächenzahl	0,85
Bebauungsdichte	41,9%
Stellplätze überirdisch	24
Tiefgarage BGF	3110m²
Stellplätze UG	124



Topographie

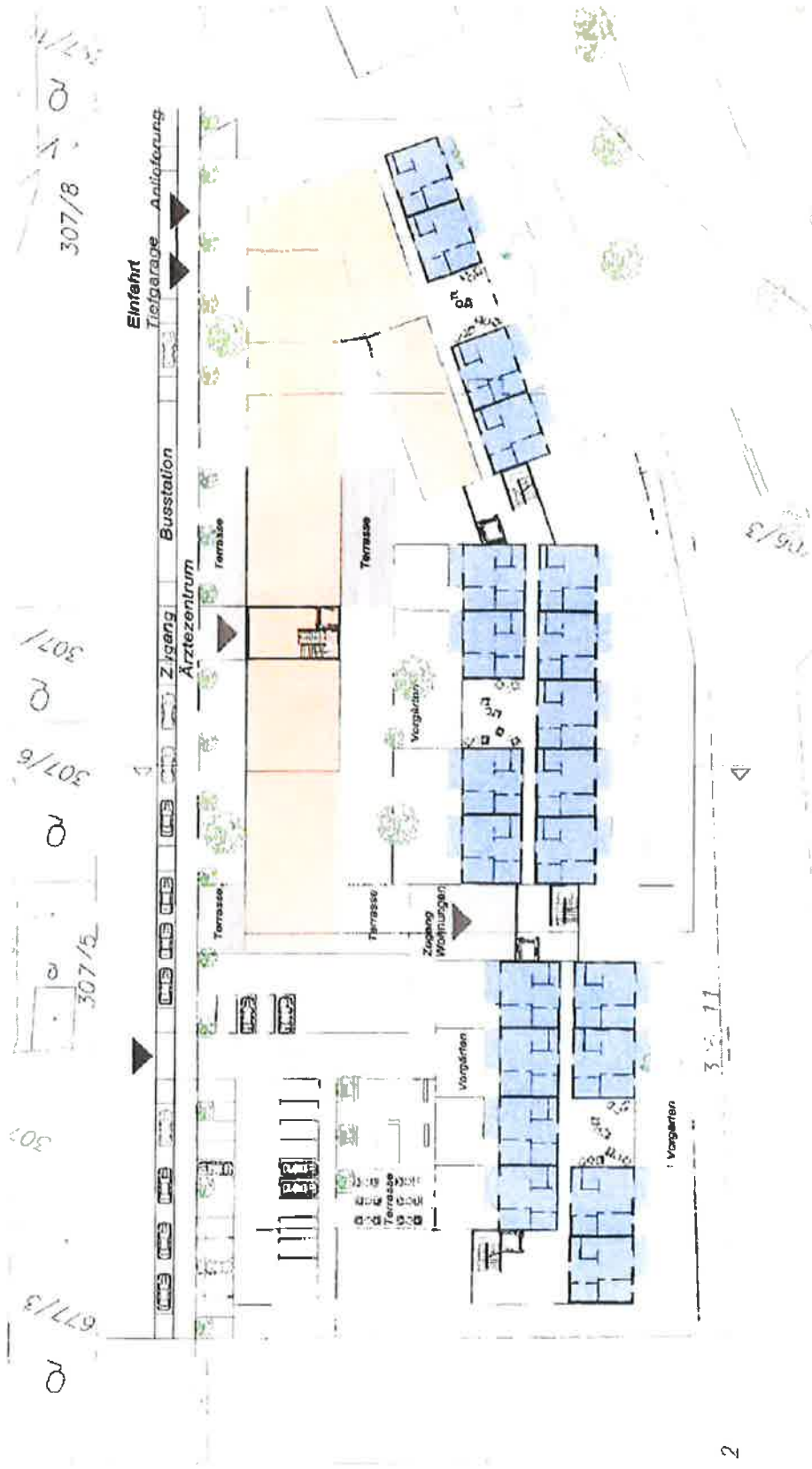
BEBAUUNGSSTUDIE MAUERBACH



MJM
ARCHITEKTEN
MAURER & PARTNER

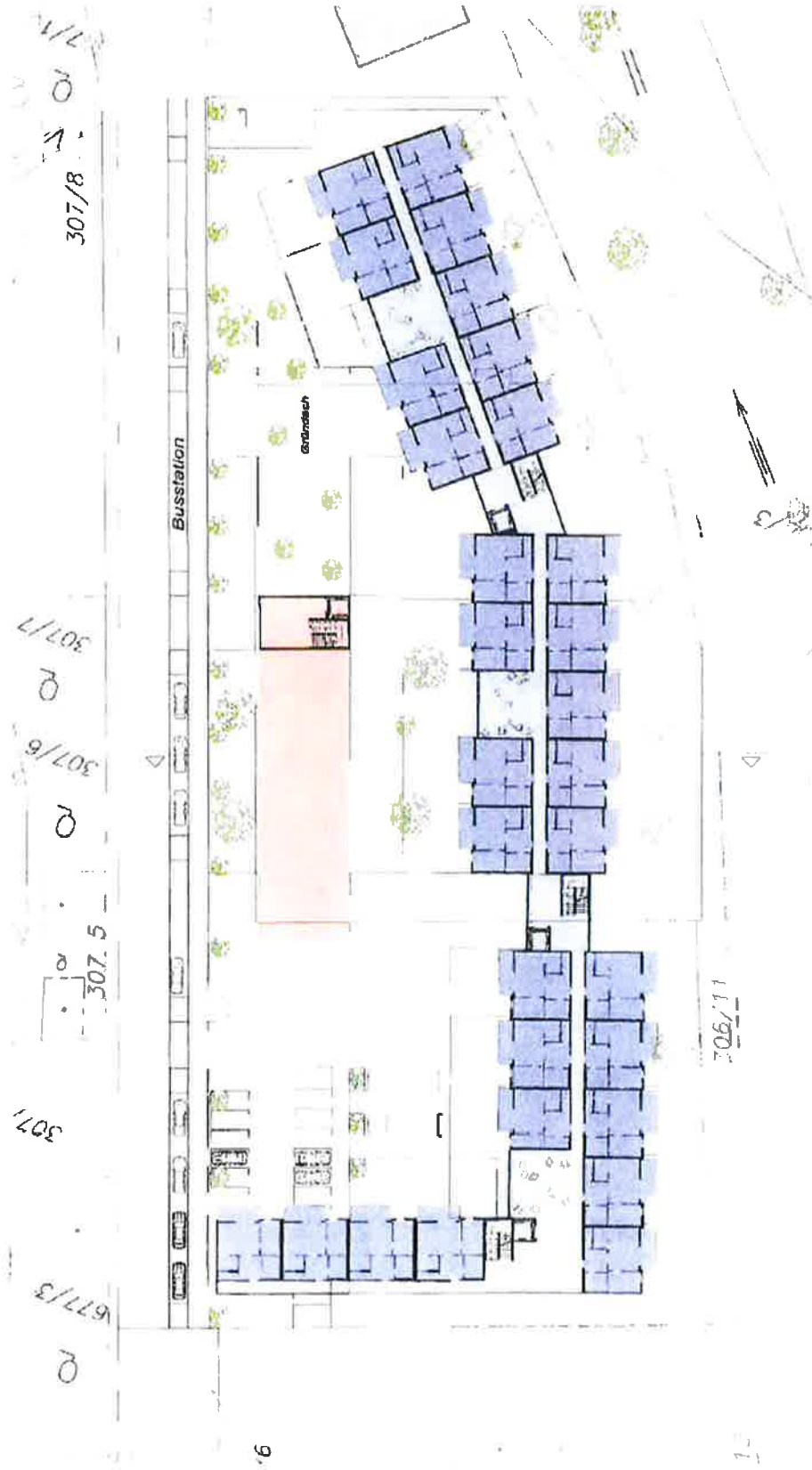
UG - Variante 2 M 1:500

BEBAUUNGSSTUDIE MAUERBACH



2

BEBAUUNGSSTUDIE MAUERBACH



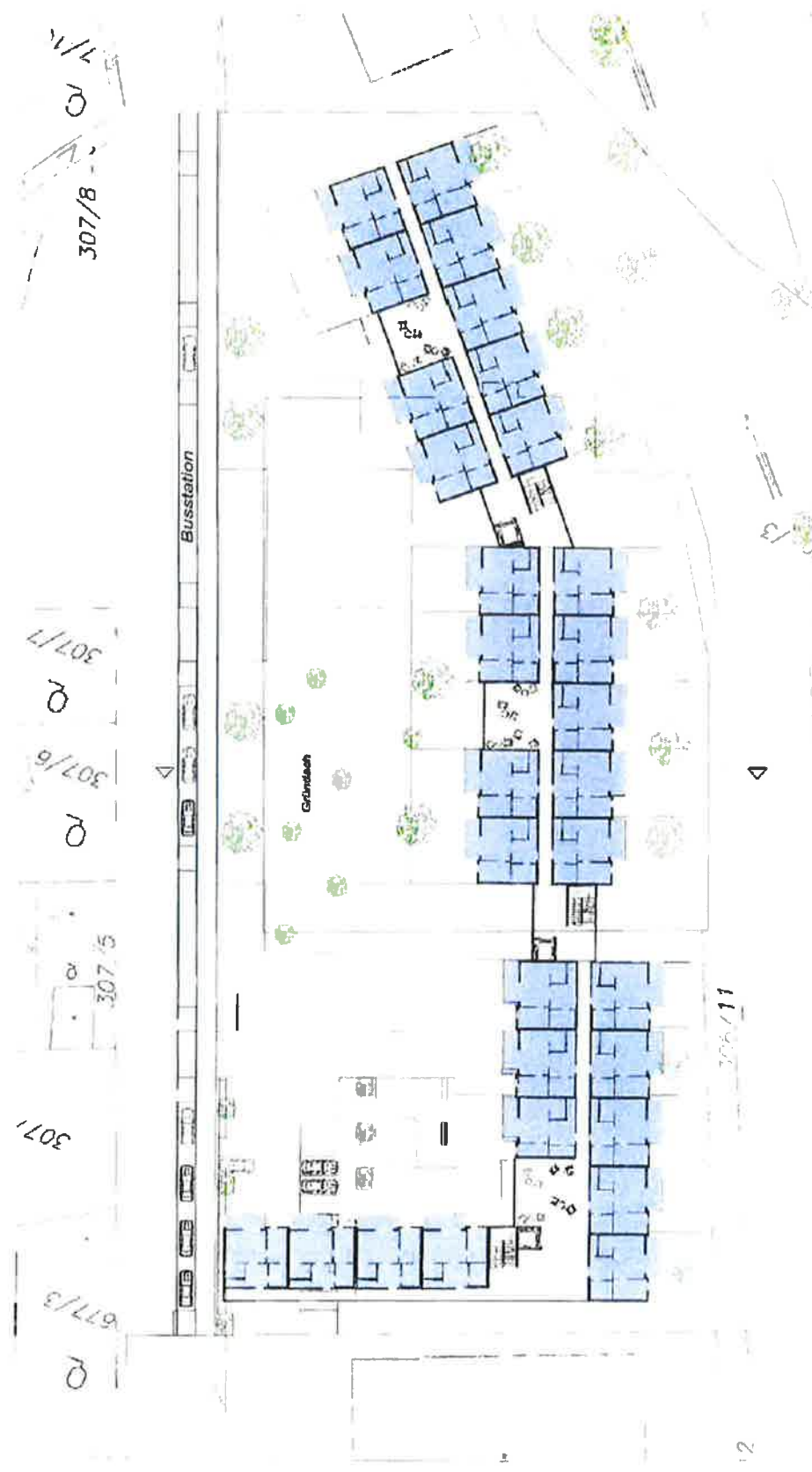
MJM
ARCHITEKTEN
MAURER & PARTNER

1.OG - Variante 2 M 1:500

GR-Sitzung vom
24.02.2021

Seite 76

BEBAUUNGSSTUDIE MAUERBACH



MJM
ARCHITEKTEN
MAURER & PARTNER

2.OG - Variante 2 M 1:500

BEBAUUNGSSTUDIE MAUERBACH

Erdgeschoss:		1. Obergeschoss:		2. Obergeschoss:	
21 Wohnungen à 60m² NNF	1512m² BGF	30 Wohnungen à 60m² NNF	2160m² BGF	30 Wohnungen à 60m² NNF	2160m² BGF
Kommunikationszone	406m²	Kommunikationszone	193m²	Kommunikationszone	193m²
Café/Shops	293m²	Ärztzentrum/Praxen	470m²		
Küche	166m²	allgemeine Flächen BGF	663m²		
Service	257m²			81 Wohnungen BGF	5.832m²
Apotheke	181m²			allgemeine Flächen BGF	2.756m²
allgemeine Flächen BGF	1.903m²			BGF gesamt	6.590m²
				Nettonutzfläche gesamt	7.158m²
				Grundstücksfläche	9695m²
				verbaute Fläche	4174m²
				Geschossflächenzahl	0,90
				Bebauungsdichte	49,5%
				Stellplätze überirdisch	28
				Untergeschoß BGF	5.300m²
				Stellplätze UG	112



**ARCHITECTEN
MAURER & PARTNER**

Topographie - Variante 2

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01903 Mauerbach
BEZIRKSGERICHT Purkersdorf

EINLAGEZAHL 1567

Letzte TZ 385/2020

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
306/1	G GST-Fläche	9595	
	Bauf.(10)	3955	
	Landw(10)	3107	
	Sonst(50)	2533	Kreuzbrunn 19

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

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

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

- 1 a 840/1942 Recht, das Gst 563/2 als Weg mit Fuhrwerken und auf sonstige Weise unentgeltlich mitzubenuetzen, gegen EZ 229 nÖ Landtafel
- b 474/1976 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1373
- 3 a 432/1999 Kaufvertrag 1999-01-28 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 306/4
(4) aus EZ 1486, Einbeziehung in Gst 306/1
- 4 a 432/1999 Kaufvertrag 1999-01-28 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 306/6
(8) aus EZ 1486, Einbeziehung in Gst 306/1
- 6 a gelöscht

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

HAV Immo GmbH (FN 256817y)

ADR: Druckhausstraße 1, Bad Vöslau 2540

d 618/2007 IM RANG 2903/2006 Kaufvertrag 2006-12-15 Eigentumsrecht

e 385/2020 Firmenwortlaut- und Adressänderung

***** C *****

9 gelöscht

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: 13 Stimmen dafür

9 Gegenstimmen (SPÖ, Grüne, GR Brieger)

II. Dringlichkeitsanträge

Es liegen keine Dringlichkeitsanträge vor.

Ende öffentlicher Teil 20.13 Uhr.

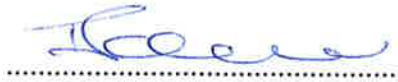
III. nicht öffentlicher Teil

III/1 Außerordentliche Vorrückung PNR 4067

III/2.1 Ehrung

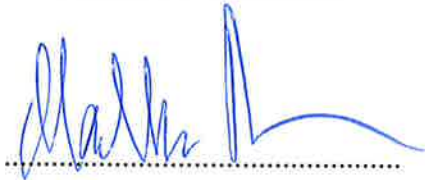
Der Bürgermeister schließt die Sitzung um 20.15 Uhr.

Der Bürgermeister



(Peter Buchner, MBA)

Für die VP Mauerbach



(GGR Matthias Pilter)

Für die Grüne Plattform



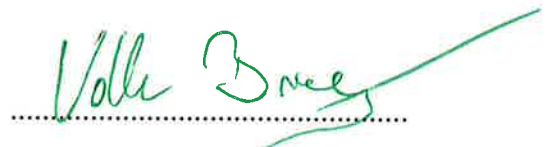
(GR Michael Felzmann)

Für Die Mauerbacher Sozialdemokraten



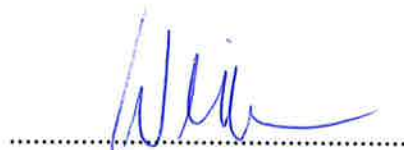
(GR Mag. Christine Pennauer)

Für die Freiheitliche Partei Österreichs



(GR Volker Brieger)

Schriftführerin



(Huberta Auer-Weissmann)