

VERHANDLUNGSSCHRIFT

über die am

Donnerstag, dem 28. September 2023, um 19.00 Uhr

im Sitzungssaal des Rathauses Neusiedl am See stattgefundene

öffentliche Gemeinderatssitzung

Anwesend:

Bürgermeisterin		Elisabeth	BÖHM
Vizebürgermeisterin		Ingeborg	BERGER
Vizebürgermeister	Mag.	Heinz	ZITZ
Stadtrat		Mario	MÜLLNER
Stadträtin		Isabell	LICHTENBERGER, BEd
Stadträtin	Mag ^a Mag ^a Dr ⁱⁿ	Karin	PETTER-TRAUSZNITZ, MSc
Stadtrat		Franz	SCHNEIDER
Gemeinderätin		Gerda	KAPPEL, BEd
Gemeinderat		Stefan	WÖGERER
Gemeinderätin	Mag. ^a	Beata	SÄMANN-TAKACS
Gemeinderat		Andreas	KÖNIGSHOFER
Gemeinderat	Mag.	Andreas	WENTH
Gemeinderat		Thomas	SCHÄFFER
Gemeinderätin	Dr. ⁱⁿ	Judith	RECHNITZER
Gemeinderätin		Tanja	SCHNEIDER
Gemeinderat	Ing.	Thomas	HEINRICH, MBA
Gemeinderat		Christian	DACHS
Gemeinderat		Patrick	OBERROITHER
Gemeinderat		Christian	STROMMER
Gemeinderätin		Katja	NEUBERGER-SCHILLING
Gemeinderätin		Sabine	NYIKOS
Gemeinderätin	Mag. (FH)	Heike	REITERITS
Gemeinderat	Mag. Dr.	Rainer	FUSSENEGGER
Gemeinderätin		Sigrid	JARTO
Gemeinderat		Josef	BRANDLHOFFER

Abwesend und entschuldigt:

Schriftführerin	AR ⁱⁿ	Judith	SIBER-REINER
-----------------	------------------	--------	--------------

Die Vorsitzende, Bürgermeisterin Böhm, stellt die ordnungsgemäße Einberufung und Beschlussfähigkeit fest und eröffnet diese Sitzung um 19.00 Uhr.

Gegen die Tagesordnung werden keine Einwendungen vorgebracht.
Zu Beglaubigern dieser Niederschrift werden die Gemeinderäte Rechnitzer und Brandlhofer bestellt.

Die Vorsitzende ersucht um Genehmigung der Verhandlungsschrift vom 27.06.2023.

Da es keine weiteren Anfragen gibt, stellt die Bürgermeisterin den Antrag, der Gemeinderat möge die **Verhandlungsschrift der Gemeinderatssitzung vom 27.06.2023** genehmigen.

Bei der Abstimmung waren alle Mitglieder des Gemeinderates anwesend.

Für den Antrag stimmen: Bgmⁱⁿ Böhm, die Vbgm. Berger und Zitz, die Stadträte Lichtenberger, Petter-Trausnitz, Franz Schneider, Müllner und sowie die Gemeinderäte Sämann-Takacs, Königshofer, Wenth, Kappel, Wögerer, Schäffer, Rechnitzer, Tanja Schneider, Heinrich, Dachs, Oberroither, Strommer, Neuberger-Schilling, Nyikos, Reiterits, Fussenegger, Jarto, Brandlhofer.

Somit wird der Antrag der Bürgermeisterin **einstimmig** zum Beschluss erhoben.

Tagesordnungspunkt **16) Berufungen** wird von der Tagesordnung genommen.

Herzlichen Glückwunsch an StR Franz Schneider zum Geburtstag.

T A G E S O R D N U N G

01) Hallenbad Neusiedl am See

a. Baurechtsvertrag Freizeitbetriebe Neusiedl am See GmbH/Immo-Sport Burgenland GmbH

Die Bürgermeisterin begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt den Geschäftsführer der Projektentwicklung Burgenland GmbH, Herrn Thomas Rosner.

Sie betont, dass sie sich freut ein weiteres Projekt nach dem 4. Kindergarten und der Tennishalle mit der PEB GmbH umzusetzen.

Die Bürgermeisterin lässt eingangs Revue passieren, dass das Hallenbad 1977 eröffnet wurde. Dies war in und für Neusiedl am See ein großartiges Ereignis. Viele Kinder haben in den Jahren schwimmen gelernt und allen ist bewusst, wie wichtig das Neusiedler Hallenbad ist. Das Gebäude wurde leider im März 2020 aufgrund von Gefahr im Verzug geschlossen. Nunmehr steht ein massiv desolates Hallenbad da.

Die Schließung war ein sehr trauriges Ereignis. Dann kam der Bescheid des Bundesdenkmalamtes zur Unterschutzstellung des gesamten Geländes.

Der Gemeinderat hat Berufung eingelegt und konnte einen Teilerfolg erringen. Letztendlich wurde nur das Gebäude unter Denkmalschutz gestellt.

Heute haben wir eine sehr gute Lösung vor uns liegen. Bis es zu den nun vorliegenden Verträgen kam, hat es zahlreiche Verhandlungen und Gespräche zwischen dem Land und der Stadtgemeinde gegeben. Bereits im vorigen Jahr hat sich der Gemeinderat einstimmig zu einem Grundsatzbeschluss entschieden. Die Teuerungswelle, der immer noch andauernde Krieg in der Ukraine und die damit hereinbrechende Wirtschaftskrise führen zu Verzögerungen.

Die Verträge mit der Stadt lagen im Sommer als Entwurf vor, diese wurden von unserem Rechtsanwalt ordnungsgemäß geprüft. Ein entsprechender Bericht liegt den Unterlagen bei. Viele Punkte konnten noch eingearbeitet werden. Die nun beschlussfähigen Verträge wurden vorige Woche übermittelt und stehen den Gemeinderäten seit der Einladung zu dieser Sitzung, gesetzeskonform zur Verfügung.

Die Rechtsanwaltskanzlei Fellner, Wratzfeld und Partner, vertreten durch Herrn Dr. Hecht hat die Gemeinde von Beginn der Verhandlungen vertreten.

Die Bürgermeisterin möchte die Anschuldigungen, dass Verträge nicht zeitgerecht herausgegeben wurden, zurückweisen. Alle Unterlagen wurden laut Gemeindeordnung aufgelegt und abgehandelt.

Die Fraktion der SPÖ hat jahrelang immer wieder darauf hingewiesen, dass Sanierungen beim Hallenbad notwendig waren. Dies wurde früher jedoch immer ignoriert. Ab dem Jahr 2013 war man dann mit der Konsolidierung konfrontiert und die Gemeinde hatte keinen finanziellen Spielraum. Seit dem Start der Konsolidierung konnte der Gesamtschuldenstand halbiert werden, mit jetzt rund € 21 Mio. Schulden befinden wir uns in einer guten Ausgangsposition.

Das Hallenbad ist wichtig, alle Kinder lernen dort schwimmen. Auch für die große Gruppe der Saunageher ist die Institution von großer Bedeutung. Viele Vereine, wie unsere Schwimmer, Triathleten, die Polizei, viele Firmen und natürlich unzählige Privatpersonen hoffen auf die Renovierung unseres Hallenbades.

Die Vorsitzende dankt allen Fraktionen und vor allem Vbgm. Zitz, der sich mit diesem Thema im Detail auseinandergesetzt hat. Er hat mit Thomas Rosner und LR Dorner die Verträge für die Gemeinde erarbeitet.

StRⁱⁿ Petter-Trausnitz meldet sich zu Wort und gibt folgende Eingabe der ÖVP ab:

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin, geschätzte Kolleginnen und Kollegen im Gemeinderat, meine Wortmeldung übergebe ich in schriftlicher Form mit dem Ersuchen, diese auch zu Protokoll zu bringen.

Wir als Volkspartei Neusiedl am See haben im Februar 2022 in der öffentlichen Gemeinderatssitzung zugestimmt, dass wir einen Baurechts- und Abtretungsvertrag mit dem Land Burgenland eingehen wollen und werden. Alle Behauptungen, dass wir gegen das Hallenbad und diese Verträge Stimmung machen, weisen wir als falsche Anschuldigungen zurück.

Wir haben damals zugestimmt, weil es uns um den Bau bzw. Betrieb eines öffentlichen Hallenbads in Neusiedl am See geht und wir uns – wie auch die anderen Fraktionen – dafür einsetzen.

Der Vertrag – so die Einschätzung des Anwalts der Stadtgemeinde Neusiedl am See – ist in dieser Form zulässig, deshalb spricht nichts gegen diese Verträge, doch in unseren Augen braucht es eine Garantie, dass das Hallenbad als ein öffentlich zugängliches Hallenbad saniert und betrieben wird. Dies ist in den Verträgen nicht dezidiert festgehalten und ein Säumnis kann daher nicht sanktioniert werden.

Sanierung und Betrieb eines öffentlich zugänglichen Hallenbads muss für uns als Gemeinderat in diesen Verträgen die oberste Maxime sein. Außerdem ist für uns Punkt 4.6. abzuändern. Die Belastung des Grundstücks durch das Land soll nämlich nur zum Zwecke der Bautätigkeiten auf ebendieser Liegenschaft gemacht werden. Das ist für uns zentral.

Als Neusiedler Volkspartei müssen wir selbstverständlich auch kritisch hinterfragen, warum es keine transparente Vereinbarung über die Ausgestaltung und Wettkampftauglichkeit dieses zukünftigen Hallenbades gibt und warum es keine festgelegte Vereinbarung zu den Mietbedingungen für die Neusiedler Vereine, wie z. B. Schwimm- und Triathlonverein gibt? Aber da könnt ihr uns sicherlich mehr sagen.

Ebenso hinterfragen wir Pkt. 6.3. Wieso wird hier nicht vor Vertragsabschluss eine Baugrunduntersuchung gemacht, sondern eine Gewährleistung „frei von Kontamination“ durch die Stadtgemeinde Neusiedl am See vereinbart. Darüber hinaus ist kritisch zu hinterfragen, warum es kein Mitspracherecht der Stadtgemeinde bei der Übertragung des Bauchrechts an Dritte gibt?

Als letzten Punkt müssen wir noch die Kosten im Zuschussvertrag hinterfragen. Wie wurden diese berechnet. Gibt es eine Berechnungsgrundlage? Wie kommt man auf Sanierungskosten von 22,3 Millionen Euro? Gibt es einen Businessplan? Oder gibt es eine Kostenschätzung, welche diese doch hoch anmutende Zuschussleistung der Gemeinde rechtfertigt?

Die sind unsere wichtigsten Fragen. Deren Beantwortung ist wesentlich für die Ausrichtung des Hallenbadbaus. Denn nach vorliegendem Vertrag könnte beispielsweise nach Unterzeichnung der Verträge die 20 Millionen Euro für die Sonnentherme – die heute medial angekündigt wurden – vom Grundstück des Neusiedler Hallenbads stammen – sofern eine der GesmbH's des Landes auch dort tätig ist. Und ich glaube nicht, dass dieser Transfer im Interesse der Neusiedlerinnen und Neusiedler ist!

Vbgm. Zitz gibt zu Protokoll, dass das Hallenbad 2020 nicht nur gesperrt werden musste, sondern außerdem noch Kredite von € 4,3 Mio. zurückbezahlt werden müssen. Es handelt sich hier um ein sehr komplexes Thema, da man auch die Vergangenheit berücksichtigen muss.

Warum die Art der Verträge und warum diese Komplexität, ganz einfach, es gibt in der Rechtsordnung gewisse Vorschriften, wie Dinge passieren können, wenn die öffentliche Hand Aufträge vergibt bzw. an eine andere der öffentlichen Hand gehörenden GmbH Aufträge vergibt.

Aufgrund dieser Komplexität hat sich die Gemeinde wieder an die renommierte Rechtsanwaltskanzlei Fellner, Wratzfeld und Partner gewandt. Wie schon erwähnt, hat diese alle Verträge für uns geprüft.

Es gibt einerseits die Möglichkeit einer Inhouse-Vergabe. Diese fällt jedoch nach Bewertung unseres Rechtsanwalts weg.

Als 2. Möglichkeit gibt es ein vergabefreies Veräußerungsgeschäft oder eine vergabepflichtige Baukonzession, bei der kumuliert 4 Punkte bewertet werden müssen. Dies ist der Fall, wenn der Auftraggeber ein unmittelbares wirtschaftliches Interesse an der Errichtung des Bauwerkes hat, die Vereinbarung einer direkt oder indirekt rechtsverbindlichen und einklagbaren Baupflicht besteht, eine Gegenleistung der öffentlichen Hand vorliegt und der Auftraggeber einen entscheidenden Einfluss auf die Art und Planung der Bauleistung ausübt.

Ein unmittelbares wirtschaftliches Interesse ist gegeben. Es darf rechtlich keine Bau- und Betriebspflicht verankert werden, das ist wesentlich.

Wenn man das Projekt von außen betrachtet, mit einer GmbH im Eigentum des Landes: Festgehalten ist, dass die Verträge solange gelten, solange das Land Eigentümer ist und bleibt. Warum soll das Land also rund € 30 Mio. Euro investieren, wenn man das Hallenbad dann nicht öffentlich zugänglich macht. Das wäre doch sinnwidrig.

Das Land hat sein Interesse immer daran bekundet, dass Kinder schwimmen lernen können und das Hallenbad auch für Vereine und Wettkämpfe zur Verfügung stehen soll.

Die Gegenleistung der öffentlichen Hand liegt vor. Die Übernahme des Betriebsrisikos liegt ebenfalls vor. Was wir aber nicht haben, entscheidende Einflussnahme in die GmbH. Aus diesem Grund kommt unser Rechtsanwalt zu dem Schluss, dass es keine vergabepflichtige Dienstleistungskonzession ist.

Dr. Hecht fasst zusammen, dass sowohl der Baurechtsvertrag Hotel, als auch der Baurechtsvertrag Hallenbad vergabefrei abgeschlossen werden dürfen.

Somit liegt die grundsätzliche Möglichkeit vor, das Hallenbad für alle Neusiedlerinnen und Neusiedler, unsere Touristen und alle Menschen in unserem Bezirk zu sanieren.

Im Baurechtsvertrag Punkt 4.1. soll **öffentliches** Hallenbad eingepflegt werden.

Die meisten Punkte laut Stellungnahme unseres Anwaltes wurden in die Verträge eingearbeitet.

So auch der Punkt des Vorkaufsrechtes über das Baurecht. Gesetzlich sind hier 30 Kalendertage vorgesehen. Nunmehr konnte man sich auf 60 Tage einigen, die auch grundbücherlich eingetragen werden.

Als Beispiel erwähnt Vbgm. Zitz noch das Baurecht auf der jetzigen Wiese und Stellplatz beim See, welches vom Gemeinderat zurückgekauft wurde und die Flächen der Allgemeinheit zur Verfügung steht.

Im Zuschussvertrag wurde ein **Maximalbetrag**, welcher seitens der Stadtgemeinde zu leisten ist mit € 390.000,00 festgelegt.

Die Stadtgemeinde Neusiedl am See muss somit maximal € 390.000,00 jährlich bezuschussen. Der Restbetrag stellt den Baurechtszins dar, welcher von der GmbH zu leisten ist und von der Stadtgemeinde als Zuschuss retourniert wird.

Die Kostenerhöhung im Vergleich zum Grundsatzbeschluss ergibt sich aus der Inflation von 8,6 %, zu der eine Inflation für das nächste Jahr von rund 6 % hinzu kommt.

Sowohl die Betriebshilfe als auch der Zuschuss werden natürlich indexiert.

Vbgm. Zitz führt weiter aus, dass die Mole West derzeit einen Baurechtszins in der Höhe von € 1,27 bezahlt, damals von der ÖVP beschlossen.

Die Sonnenresort GmbH zahlt für das Hotel einen Baurechtszins von € 20,00 und für die Glamping Anlage von über € 2,00 pro m². Er sieht darin ein sehr gutes Verhandlungsergebnis.

Die Höhe der Errichtungskosten kann GF Rosner näher erklären. Vbgm. Zitz fasst zusammen, dass mit dem Betrag von € 390.000,00 jährlich, Kinder wieder schwimmen lernen können, alle Menschen in der Region wieder schwimmen gehen können und auch den zahlreichen Saunabesuchern eine neue Saunalandschaft angeboten wird.

StRⁱⁿ Petter-Trausnitz bedankt sich für die Aufnahme des Wortes „öffentlich“. Die ÖVP kam darauf, da ein Hotel neben dem Hallenbad durchaus vermuten lässt, dass der öffentliche Charakter so nicht zum Vorschein kommt. Mit dieser Formulierung bleibt der Öffentlichkeitscharakter somit erhalten.

Vbgm. Zitz bekräftigt nochmals, dass im Zeitraum der Verhandlungen weder von Seiten des Landes noch von der Stadtgemeinde die Öffentlichkeit das Hallenbades ein Thema war. Das war immer klar, dass Neusiedl am See ein öffentliches Hallenbad hat und wiederbekommen soll, auch weil der Druck der Bevölkerung dahingehend vorhanden ist.

StRⁱⁿ Petter-Trausnitz kritisiert noch die Formulierung betreffend Belastung des Grundstückes. Sie hätte gerne vermerkt, dass man die Baurechtsfläche nur mit Investitionen dieses Projekt betreffend belasten darf und nicht vielleicht mit Investitionen in andere Landesprojekte, die nicht in Neusiedl am See stattfinden.

GF Rosner erläutert in kurzen Zügen den Sideletter zum Baurechtsvertrag. Dieser beinhaltet, dass wenn nicht innerhalb von 3 Jahren mit dem Bau begonnen wird, der Vertrag obsolet ist.

Natürlich liegt ein Businessplan vor, alles andere wäre grob fahrlässig, so GR Rosner. Ohne Hotel und Glampinganlage könnte das Hallenbad mit Sauna nicht wirtschaftlich betrieben werden. Folge dessen versteht er die Frage nicht. Das Land verbaut rund € 30 Mio. in Neusiedl am See, wie soll dies zweckentfremdet werden.

GR Heinrich ist der Meinung, dass das nicht klar formuliert ist. Außerdem fragt er nach, was eine Baurechtseinlage ist.

Die Amtsleiterin erklärt, dass eine Baurechtseinlage ein eigener Grundbuchkörper ist, der mit einer eigenen Einlagezahl errichtet wird. Sie bringt dem Gemeinderat das Beispiel bei der Errichtung des 4. Kindergartens. Auch dort wurde eine Baurechtseinlage eröffnet und das Baurecht und eventuelle Belastungen dort eingetragen.

Da es keine weiteren Anfragen gibt, stellt die Bürgermeisterin den Antrag, der Gemeinderat möge vorliegenden Baurechtsvertrag Freizeitbetriebe Neusiedl am See GmbH/Immo-Sport Burgenland GmbH (Beilage 1a) beschließen.

Bei der Abstimmung waren alle Mitglieder des Gemeinderates anwesend.

Für den Antrag stimmen: Bgmⁱⁿ Böhm, die Vbgm. Berger und Zitz, die Stadträte Lichtenberger, Petter-Trausnitz, Franz Schneider, Müllner und sowie die Gemeinderäte Sämann-Takacs, Königshofer, Wenth, Kappel, Wögerer, Schäffer, Rechnitzer, Tanja Schneider, Heinrich, Dachs, Oberroither, Strommer, Neuberger-Schilling, Nyikos, Reiterits, Fussenegger, Jarto, Brandlhofer.

Somit wird der Antrag der Bürgermeisterin **einstimmig** zum Beschluss erhoben.

b. Baurechtsvertrag Freizeitbetriebe Neusiedl am See GmbH/Sonnenresort Neusiedl GmbH

Die Bürgermeisterin stellt den Antrag, der Gemeinderat möge vorliegenden Baurechtsvertrag Freizeitbetriebe Neusiedl am See GmbH/Sonnenresort Neusiedl GmbH (Beilage 1b) beschließen.

Bei der Abstimmung waren alle Mitglieder des Gemeinderates anwesend.

Für den Antrag stimmen: Bgmⁱⁿ Böhm, die Vbgm. Berger und Zitz, die Stadträte Lichtenberger, Petter-Trausnitz, Franz Schneider, Müllner und sowie die Gemeinderäte Sämann-Takacs, Königshofer, Wenth, Kappel, Wögerer, Schäffer, Rechnitzer, Tanja Schneider, Heinrich, Dachs, Oberroither, Strommer, Neuberger-Schilling, Nyikos, Reiterits, Fussenegger, Jarto, Brandlhofer.

Somit wird der Antrag der Bürgermeisterin **einstimmig** zum Beschluss erhoben.

c. Zuschussvertrag Stadtgemeinde Neusiedl am See/Sport Burgenland GmbH

Die Bürgermeisterin stellt den Antrag, der Gemeinderat möge vorliegenden Zuschussvertrag Stadtgemeinde Neusiedl am See/Sport Burgenland GmbH (Beilage 1c) beschließen.

Bei der Abstimmung waren alle Mitglieder des Gemeinderates anwesend.

Für den Antrag stimmen: Bgmⁱⁿ Böhm, die Vbgm. Berger und Zitz, die Stadträte Lichtenberger, Petter-Trausnitz, Franz Schneider, Müllner und sowie die Gemeinderäte Sämann-Takacs, Königshofer, Wenth, Kappel, Wögerer, Schäffer, Rechnitzer, Tanja Schneider, Heinrich, Dachs, Oberroither, Strommer, Neuberger-Schilling, Nyikos, Reiterits, Fussenegger, Jarto, Brandlhofer.

Somit wird der Antrag der Bürgermeisterin **einstimmig** zum Beschluss erhoben.

Die Bürgermeisterin hält fest, dass dies ein historischer Tag für Neusiedl am See ist und bedankt sich bei allen für ihre Zustimmung.

02) Freizeitbetriebe Neusiedl am See GmbH – Jahresabschluss 2022

Die Unterlagen des Jahresabschlusses 2022 der Freizeitbetriebe Neusiedl am See sind in den Unterlagen aufgelegt.

GR Dachs gibt an, dass der Verlust im Vergleich zum Vorjahr größer geworden ist. Außerdem sind die Zinsaufwendungen deutlich angestiegen. Er geht davon aus, dass die FZB Darlehen mit variablen Zinsen abgeschlossen hat und fragt an, warum man hier nicht auf Fixzinskredit umgestiegen ist.

Vbgm. Zitz erklärt, dass die Firma FRC, welche die Stadtgemeinde in Finanzangelegenheiten berät, damals geraten hat, nicht umzusteigen. Es gibt dazu eine schriftliche Stellungnahme.

Da es keine weiteren Anfragen gibt, stellt die Bürgermeisterin den Antrag, der Gemeinderat möge vorliegenden Jahresabschluss 2022 (Beilage 02) der Freizeitbetriebe Neusiedl am See GmbH beschließen.

Bei der Abstimmung waren alle Mitglieder des Gemeinderates anwesend.

Für den Antrag stimmen: Bgmⁱⁿ Böhm, die Vbgm. Berger und Zitz, die Stadträte Lichtenberger, Petter-Trausnitz, Franz Schneider, Müllner und sowie die Gemeinderäte Sämann-Takacs, Königshofer, Wenth, Kappel, Wögerer, Schäffer, Rechnitzer, Tanja Schneider, Heinrich, Dachs, Oberroither, Strommer, Neuberger-Schilling, Nyikos, Reiterits, Fussenegger, Jarto, Brandlhofer.

Somit wird der Antrag der Bürgermeisterin **einstimmig** zum Beschluss erhoben.

03) Beschluss von Teilbebauungsplänen

a. Stadtkern

Aus der umliegenden typischen Bebauung können in Verbindung mit den Grundsätzen und übergeordneten Zielen die Vorgaben für die künftige Bebauung abgeleitet werden. Den vorhandenen unterschiedlichen Baustrukturen im Planungsgebiet wird durch die Festlegung jeweils eigener Bestimmungen für den betreffenden Gebietstyp Rechnung getragen.

Die Festlegung der Baulinien erfolgt im gesamten Planungsgebiet unter Berücksichtigung der Lage, Konfiguration und Ausrichtung der Baugrundstücke bzw. der bestehenden Bebauung. Im gesamten Planungsgebiet finden sich fast ausschließlich die geschlossene und halboffene Bebauung, welche auch in Zukunft beibehalten werden soll. Zugleich soll in den Hofbereichen (definiert durch die Entfernung von der jeweiligen Straßenfluchtlinie) ein zusätzlicher Rahmen für die Gebäudehöhe an der Nachbargrundgrenze, an die angebaut wird, festgelegt werden (Festlegen eines Lichtraumprofils), um eine übermäßige Einschränkung der Nachbarn zu unterbinden.

Die entlang der Hauptstraße bzw. des Hauptplatzes vorherrschenden wirksamen zwei Geschoße sollen im Sinne einer einheitlichen Höhenentwicklung beibehalten und abgesichert werden, daher soll hier die Verpflichtung bestehen, auch bei Neubauten entsprechende Kubaturen umzusetzen.

Bestehende Gebäude mit lediglich einem Geschoß und Dachgeschoß sollen hierbei im Falle von Änderungen am bzw. Zubauten zum Bestand als solche belassen werden können. Im Fall eines Neubaus sollen auch diese mit zwei Geschoßen ausgeführt werden. Gleiches gilt für Gebäude, die bereits jetzt mehr als zwei Geschoßen besitzen.

Die Traufständigkeit der Steildächer (zumeist Satteldächer) soll durch Festlegung einer Hauptfirstrichtung beibehalten werden, im Fall von Eckgrundstücken soll das Abwalmen des Daches in die Seitenstraße ermöglicht werden. Die Geschlossenheit der Dachlandschaft im Bereich der Oberen und Unteren Hauptstraße sowie am Hauptplatz soll dabei unbedingt gewahrt bleiben.

Festlegungen zur Ausbildung von Photovoltaikanlagen, Gaupen, Loggien sowie Werbemaßnahmen sollen im Bereich der Hauptstraße und des Hauptplatzes zu einer qualitätvollen Gestaltung beitragen.

Im Bereich des Gartenweges sowie der Winzergasse und den übrigen Bereichen sollen die Vorgaben lockerer gefasst werden.

Angestrebte Baustruktur im Gebietstyp G (Sonderstrukturen, öffentliche Bauten und Nutzungen): In den Sonderbereichen (Rathaus, Kirche, Kindergarten am Gartenweg, Musikschule) sollen auf Grund der Heterogenität und der Eigentumssituation (öffentlich/halböffentlich) keine Bestimmungen erlassen werden.

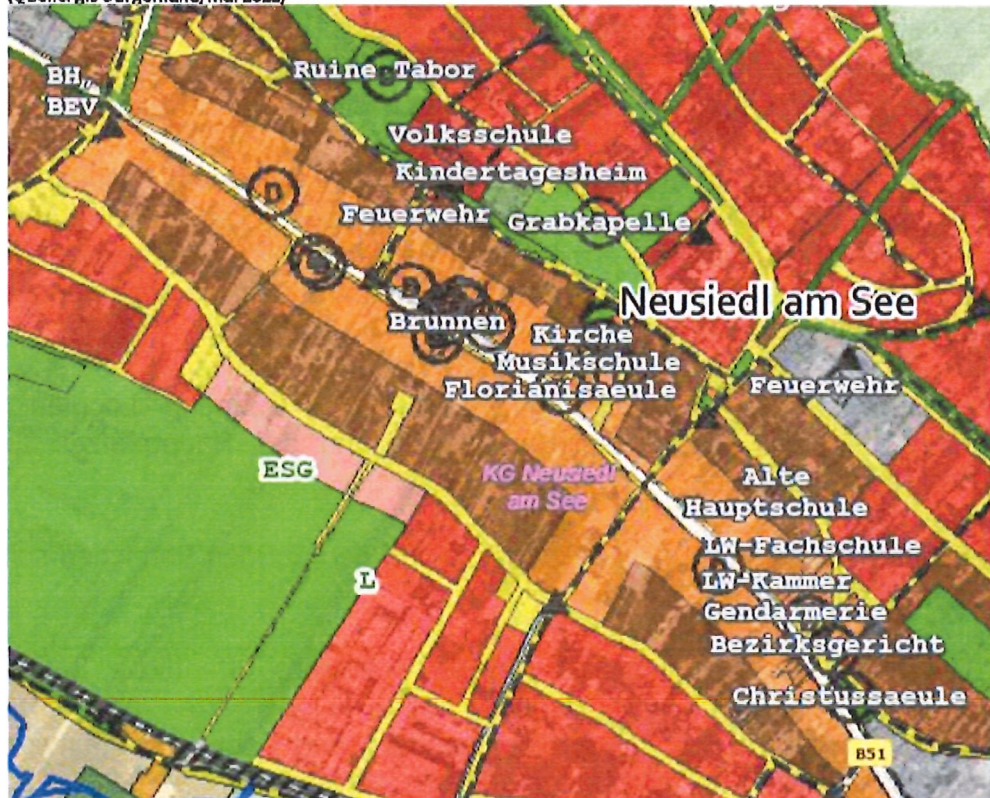
Die Baumerkmale sollen sich hier unter Berücksichtigung der angrenzenden Baustruktur, der obigen Zielsetzungen zu den Gebietstypen A und B und der Nutzungen an den jeweiligen Erfordernissen orientieren. Aufgrund bereits bestehender Mauern und Nebengebäude am Gartenweg sollen diese auch zukünftig möglich sein, wenngleich die Dimension (Flächenausmaß, Höhe usw.) noch zu definieren ist.

Wie mit den Mitgliedern des Infrastrukturausschusses am 10.05.2023 vereinbart, wurde der Entwurf des Teilbebauungsplanes per email ausgeschickt, um in den Fraktionen darüber zu diskutieren. Nach Umsetzung der eingelangten Stellungnahme wurde in Auflage gegangen.

Der Teilbauungsplan „Stadtkern“ lag in der Zeit von **14.07.2023 bis 25.08.2023** zur allgemeinen Einsichtnahme auf. Innerhalb der Auflagefrist langte jeweils eine Erinnerung von Dr. Friedrich Petri, Deinhofer/Petri Rechtsanwälte, am 24.08.2023 und 25.08.2023 ein (siehe Beilagen – Unterlagen identisch; am 25.08.2023 mit Schreiben der Rechtsanwälte Deinhofer/Petri).

Zu diesen Erinnerungen wurde eine Empfehlung für die Beschlussfassung seitens AIR am 11.09.2023 abgegeben (siehe auch Beilage):

Abb.: Ausschnitt aus dem digitalen Flächenwidmungsplan im Bereich des Planungsgebietes „Stadtkern“, ohne Maßstab
(Quelle: gis burgenland, Mai 2022)





Gemeinde Neusiedl/See – Neuerlassung Teilbebauungsplan Stadtkern

11.09.2023

Erinnerungen während der Auflage

Vorlage für den Gemeinderat, Empfehlung Beschlussfassung (Sitzungsprotokoll)

Verfasser: DI J. Welz-Käsznar, DI J. Schmidtbauer

Der Entwurf des Teilbebauungsplans Stadtkern der Stadtgemeinde Neusiedl/See ist gem. den Vorgaben des § 48 Abs. 2 Bgld. RPG 2019 i.d.G.F. über sechs Wochen hindurch am Gemeindeamt zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt.

Innerhalb dieser Auflagefrist wurde eine Erinnerung eingebracht. Das Planungsteam hat hierzu folgende Empfehlung für den Gemeinderat verfasst.

Erinnerungen von Deinhofer-Petri Rechtsanwälte, Eigentümer von zwei Liegenschaften, vom 24.08.2023 bzw. 25.08.2023 (Unterlagen identisch zu jenen vom 24.08., jedoch inkl. Schreiben):

Pkt. 1: Es wird angeführt, dass das Planungsgebiet in Gebietstypen-Zonen und Baublöcke eingeteilt ist und sich die Grenzen der Baublöcke und jene der Gebietstypen überschneiden. Nach Meinung des Einbringers der Erinnerung wäre es einfacher, sich auf ein System zu beschränken. Es sei nicht nachvollziehbar erkennbar, zu welchem Prozentsatz ein Bauplatz bebaut werden dürfe, der in mehreren Baublöcken liegt bzw. wie viele Wohneinheiten hier errichtet werden können,

Pkt. 2: Die Festlegung eines Lichtraumprofils an der seitlichen Grundgrenze wird als sinnvoll erachtet, die Höhe von 8 Metern über dem verglichenen Gelände erst hinter 15m von der Straßenfluchtlinie wird jedoch als massive Beeinträchtigung der Belichtung von Aufenthaltsräumen im Erdgeschoss angesehen. Eine ausreichende Belichtung wäre dann nicht mehr gegeben, die Konsequenz wäre, dass historische Streckhofstrukturen nicht mehr erhalten werden könnten. Auf die Bedeutung der Streckhöfe und einen Sonderpreis der Dorferneuerung Burgenland zur Erhaltung der Streckhöfe wird hingewiesen. Hierzu werden eine Information und zudem eine Skizze betreffend Lichteinfall (siehe auf der nächsten Seite unter „Skizze als Teil der Erinnerung“) beigelegt.

Pkt. 3: Verweise auf die Stellplatzrichtlinie der Stadtgemeinde gingen ins Leere, da diese weder rechtswirksam noch verbindlich sei.

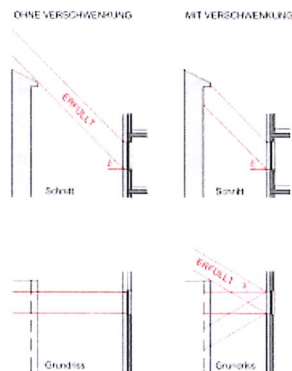
Raumplanungsfachliche Ausführungen und Empfehlung:

ad Pkt. 1: Es ist nicht möglich, auf eines der Systeme zu verzichten, da einem Bebauungsplan ein Gestaltungskonzept (mit Gebietstypen) zu Grunde liegt (vgl. dazu LEP 2011, S66, Pkt. 4.1.2.11.1) und die Einteilung in Baublöcke die eigentlichen Festlegungen in unterschiedlichen Bereichen desselben Gebietstyps regelt. Die Baublöcke sind klar gegeneinander abgegrenzt, somit ist auch ablesbar, welche Dichten bzw. Wohneinheiten in welchem Abschnitt eines Grundstücks gelten. Die nicht exakt deckungsgleichen Grenzen zwischen den Zonen lt. Gestaltungskonzept und den Baublöcken wurden aus räumlich-fachlichen Gründen festgelegt und im Laufe des Bearbeitungsprozesses mehrmals abgestimmt.

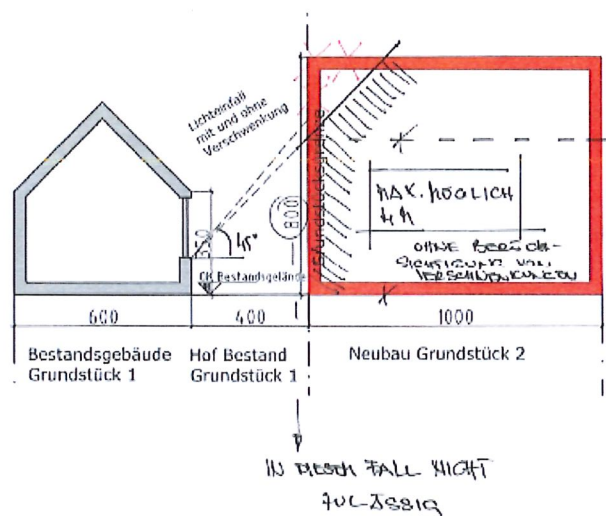
ad Pkt. 2: Ungeachtet der Festlegung des Lichtraumprofils behalten die Anforderungen der OIB-Richtlinie 3-Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz, Ausgabe April 2019, natürlich ihre Gültigkeit (die Einhaltung des Freien Lichteinfalls gem. Pkt. 9.1.2 jedenfalls zu gewährleisten) und sind im Bauverfahren gesondert zu prüfen. Bei Vorliegen eines rechtmäßigen Bestandes an Aufenthaltsräumen im Erdgeschoss ist die Belichtung dieser nachzuweisen und die Höhe an der Grundgrenze entsprechend anzupassen – der Wert von 8m ist als Maximum anzusehen und kann nur unter Einhaltung der oa Ausführungen auch ausgenützt werden (siehe hierzu beigelegte Skizze).

www.a-i-r.at

(siehe dazu nachfolgende Skizze aus „Erläuternde Bemerkungen zu OIB Richtlinie 3“, Anhang C, Abb. 4)



Skizze als Teil der Erinnerung (inkl. händischer Ergänzungen AIR)



ad Pkt.3: Die Stellplatzrichtlinie wird von der Stadtgemeinde als verbindlich für die Beurteilung der Stellplätze herangezogen und wurde als Instrument gewählt, da hier Festlegungen (wie zB Carsharing undgl.) möglich sind, die über die Möglichkeiten der Festlegungen im Bebauungsplan hinausgehen.

Zusammenfassung

Es wird empfohlen, die Gebietstypen und Baublöcke, die maximale Höhe an der Grundgrenze bzw. den festgelegten Lichtraum und zudem die Festlegungen gemäß Stellplatzrichtlinie beizubehalten und somit der oben angeführten Erinnerung nicht zu entsprechen. Somit wird empfohlen, den aufgelegten Entwurf zu beschließen.

Da es keine weiteren Anfragen gibt, stellt die Bürgermeisterin den Antrag, der Gemeinderat möge den Teilbebauungsplan „Stadtkern“ – Beschlussexemplar vom 28.09.2023, Erläuterungsbericht mit Plandarstellung samt Verordnung (siehe Beilage) – entsprechend der Empfehlung der AIR für die Beschlussfassung über die eingelangten Erinnerungen vom 11.09.2023 beschließen.

Bei der Abstimmung waren alle Mitglieder des Gemeinderates anwesend.

Für den Antrag stimmen: Bgmⁱⁿ Böhm, die Vbgm. Berger und Zitz, die Stadträte Lichtenberger, Petter-Trausnitz, Franz Schneider, Müllner und sowie die Gemeinderäte Sämman-Takacs, Königshofer, Wenth, Kappel, Wögerer, Schäffer, Rechnitzer, Tanja Schneider, Heinrich, Dachs, Oberroither, Strommer, Neuberger-Schilling, Nyikos, Reiterits, Fussenegger, Jarto, Brandlhofer.

Somit wird der Antrag der Bürgermeisterin **einstimmig** zum Beschluss erhoben.

b. Kräftenweg-Am Tabor

Flächenwidmungsplan mit Abgrenzung des Planungsgebietes „Kräftenweg – Am Tabor“, ohne Maßstab (Quelle: GIS und AIR, März 2023)



Ziel und Vorgaben für das Planungsgebiet

Im Falle der kleineren Bauparzellen sollen sich die Vorgaben für die künftige Bebauung an der umliegenden typischen Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern orientieren. Für das Grundstück 5071/17 sollen Doppel-, Reihen- und Punkthäuser (verdichtete Bauformen) in lockerer Anordnung vorgesehen werden. Damit soll ein Übergang zwischen der Einfamilienhausbebauung und den sehr dichten Bauformen der Hausbergsiedlung erzielt werden.

Auf Grund des engen Straßenquerschnittes im Bereich der Hausbergsiedlung und der momentan vorhandenen Sackgasse soll wegen des zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommens eine Verbreiterung der Straße auf 7,0 m erfolgen, am Ende soll ein Wendehammer ausgebildet werden. Im südöstlichen Bereich soll eine neue Straße mit ebenfalls 7,0 m Breite angelegt werden, die in die Königin-Agnes-Straße münden soll (hier ist auf eine entsprechende Schleppkurve zu achten, die in die bestehenden Parzellenstrukturen nicht eingreift). In beiden Fällen soll einseitig ein Gehsteig angeordnet und im Bereich der Besucherparkplätze soll eine Gliederung durch zwischenliegende Grünbereiche erreicht werden.

Im Fall der Ein- und Zweifamilienhausgebiete sollen sowohl Mindestgrößen für Baugrundstücke als auch die maximale Anzahl der möglichen Wohneinheiten festgelegt werden. Im Gegensatz dazu werden im Bereich für verdichtete Bauformen ausschließlich die Anzahl der möglichen Wohneinheiten definiert, die im Rechtsplan für die jeweiligen Baublöcke separat angegeben werden sollen.

Im Planungsgebiet soll im Fall der Einfamilienhausbebauung, an ähnlichen Strukturen in der Umgebung orientiert, die offene und halboffene Bebauung ermöglicht werden. Um übermäßige Einschränkungen der Nachbarn zu unterbinden, soll die Gebäudehöhe an den Nachbargrundstücken durch Festlegung eines nachbarseitigen Lichtraumprofils begrenzt werden. Im Fall der Reihenhausbauung soll auch die geschlossene Bebauung zulässig sein, um eine allfällige spätere Parzellierung zu ermöglichen.

Die Festlegung der Baulinien soll im Fall der Bebauung entlang des Straßenzuges Am Tabor unter Berücksichtigung der Lage und Ausrichtung der Baugrundstücke bzw. der bestehenden Bebauung erfolgen.

Im Fall der Liegenschaft der Wohnbaugenossenschaft (Grundstück 5071/17) sollen gemäß vorliegenden Unterlagen ein Doppelhaus (Typ C, im Bereich Am Tabor), 8 Reihenhäuser (Typ B mit jeweils 6 Wohneinheiten), 4 sog. Punkthäuser (Typ A, eines mit 13, die anderen mit jeweils 14 Wohneinheiten) sowie ein Sondertyp D (mit 4 Wohneinheiten sowie Gemeinschaftsraum) umgesetzt werden. Hierfür sollen Zonen mit Baulinien abgegrenzt und für diese Zonen Wohneinheiten vorgegeben werden, um eine entsprechenden Durchwegung und Durchgrünung zu gewährleisten.

Ein Vorprojekt der Wohnbaugenossenschaft wurde auch vom Verein Welterbe Neusiedler See beurteilt, es wurde unter anderem darauf hingewiesen, dass eine einheitliche Gestaltung der Dachformen mit geneigten Dächern vorgesehen werden soll auch hinsichtlich der Farbwahl der Dächer wurden Empfehlungen abgegeben.

Wege und Grünbereiche, die von der Öffentlichkeit genutzt werden können, sollen gegenüber der Bebauung und dem zugehörigen privaten Grün deutlich abgegrenzt werden. Parkplätze für die Anwohner sollen in einer Tiefgarage Platz finden, um die Grünzonen möglichst großzügig anlegen zu können; Besucherparkplätze sollen lediglich in den Randbereichen des Grundstücks hergestellt werden.

Wie mit den Mitgliedern des Infrastrukturausschusses am 10.05.2023 vereinbart, wurde der Entwurf des Teilbebauungsplanes per email ausgeschickt, um in den Fraktionen darüber zu diskutieren. Nach Umsetzung der eingelangten Stellungnahmen und geringfügigen Adaptierungen wurde in Auflage gegangen.

Der Teilbauungsplan „Kräftenweg-Am Tabor“ lag in der Zeit von **05.07.2023 bis 16.08.2023** zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

Innerhalb der Auflagefrist ist eine Erinnerung seitens DI Nikolaus Gartner am 16.08.2023 eingelangt:

An
Stadtgemeinde Neusiedl am See
Hauptplatz 1
7100 Neusiedl am See

Betrifft: Teilbebauungsplan „Kräftenweg-Am Tabor“

Liebe Stadtgemeinde Neusiedl am See,

gem. §48 Abs. 3 des Bgld. Raumplanungsgesetzes möchte ich hiermit folgende Erinnerungen zum Entwurf der Verordnung über die Erstellung des Teilbebauungsplanes „Kräftenweg-Am Tabor“ einbringen:

- 1) Im Bebauungsplan wird im Gebietstyp F die Typologie des Einfamilienhauses festgelegt. Diese Festlegung ist nicht zeitgemäß noch sozial nachhaltig, da diese Typologie große Hüllflächen, erhöhten Flächenverbrauch, höheren Ressourcenaufwand, höheren Heizbedarf etc. im Vergleich zu anderen Typologien aufweist, gleichzeitig wird die Errichtung von Wohnformen wie Mehrgenerationen-Wohnen, Betreutes Wohnen oder Junges Wohnen (z.B. Starterwohnungen) mit Mehrparteienhäuser und Einliegerwohnungen verhindert.
Nachdem die Dichte ohnehin mit der max. Bebauungsdichte definiert wird, ist eine Deckelung der Wohneinheiten und die Nutzungsvorgabe des Einfamilienhauses nicht notwendig.
- 2) Im Sinne des Ortsbildes und unter Berücksichtigung der umgebenden Bauformen (Projekt EBSG, Hausbergriedung) ist es sinnvoll im Gebietstyp F Reihenhäuser und Mehrparteienhäuser vorzusehen.
- 3) Im Gebietstyp F ist eine offene oder halboffene Bauweise zulässig. Die offene Bauweise ist aus ökologischen, energetischen und sozialen Gründen nicht mehr zeitgemäß, eine geschlossene Bebauung sollte entsprechend zugelassen werden (durch das Anbauen an die Grundstücksgrenzen und an Nachbargebäude wird der Heizwärmebedarf minimiert und die Herstellungskosten zweier Fassaden werden eingespart).
- 4) Ad §3 Abs.1: Die Festlegung von Mindestbauplatzgrößen widerspricht der sozialen Nachhaltigkeit und der Idee des leistbaren Wohnens: Kleine Grundstücke sind leistbarer, Infrastrukturen (Kanal, Straße etc.) werden besser genutzt. Dass auf kleinen Grundstücken Häuser mit hoher Wohnqualität entstehen können, zeigen viele Beispiele.
- 5) Im Teilbebauungsplan wird ein Bereich für eine „öffentliche Durchwegung“ definiert. Wie ist dieser „öffentliche“ Freiraum rechtlich gesichert? Wurde hier ein Gehrecht grundbücherlich gesichert? Welche Maßnahmen werden unternommen, dass diese Fläche tatsächlich eine öffentliche ist, und nicht in weiterer Folge zu einer semi-öffentlichen oder semi-privaten Fläche wird? (z.B. durch die Regelung der Wohnungseigentümergemeinschaft mit „Ball spielen verboten“, „Fahrradfahren verboten“, „Durchgang nur für Anrainer“ etc.)
- 6) Planer und Baugenossenschaft sprachen im Rahmen der Projektpräsentation von der A) Errichtung einer Brücke über den Entwässerungsgraben zur fußläufigen Erschließung der Reischachersiedlung, und von B) einem Vorschlag zur platzartigen Gestaltung des Kräftenwegs – einerseits zur Verkehrsberuhigung, andererseits zur besseren fußläufigen Verbindung des Areals mit der Reischachersiedlung. Werden diese Projekte verfolgt und wurden dafür entsprechende, – vor Festlegung des Teilbebauungsplanes – rechtlich bindende Übereinkünfte getroffen?

Mit freundlichen Grüßen
DI Nikolaus Gartner

16.08.2023

email: di.nikolausgartner@at
0043 699 11039091

Zu dieser Erinnerung wurde eine Empfehlung für die Beschlussfassung seitens AIR am 11.09.2023 abgegeben (siehe Beilage):



AIR
Kommunal- und Regionalplanung GmbH

Z:\BUERO-ET\Projekt\abwicklung\Projekte\Neusiedl\BP\TBP Kräfteweg Am Tabor_18163_21125\VN_SV\Erinnerungen während der Auflage\Neusiedl_TBP Kräfteweg Am Tabor Empfehlung_1.docx

Gemeinde Neusiedl/See – Neuerlassung Teilbebauungsplan Kräfteweg – Am Tabor

11.09.2023

Erinnerungen während der Auflage

Vorlage für den Gemeinderat, Empfehlung Beschlussfassung (Sitzungsprotokoll)

Verfasser: DI J. Welz-Käsner, DI J. Schmidtbauer

Der Entwurf des Teilbebauungsplans Kräfteweg – Am Tabor der Stadtgemeinde Neusiedl/See ist gem. den Vorgaben des § 48 Abs. 2 Bgld. RPG 2019 i.d.G.F. über sechs Wochen hindurch am Gemeindeamt zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt.

Innerhalb dieser Auflagefrist wurde eine Erinnerung eingebracht. Das Planungsteam hat hierzu folgende Empfehlung für den Gemeinderat verfasst.

Erinnerung von DI Nikolaus Gartner vom 16.08.2023:

Zusammenfassung Pkt. 1-4: Unter diesen Punkten wird insbesondere angeführt, dass der Gebietstyp F, Einfamilienhaus, die Errichtung von Mehrgenerationenwohnen, Einliegerwohnungen udgl. verhindern würde, die Dichte wäre ohnehin über die Bebauungsdichte geregelt, eine Deckelung der Wohneinheiten bzw. Nutzungsvorgabe, nämlich Einfamilienhaus, wäre nicht notwendig. Es sollten hier ebenfalls Mehrparteien- und Reihenhäuser sowie neben der offenen und halboffenen Bauweise aus energetischen und kostentechnischen Gründen auch die geschlossene Bauweise möglich sein. Zudem wird angemerkt (Pkt. 4), dass die Festlegung der Mindestbauplatzgrößen der sozialen Nachhaltigkeit widerspricht, da kleinere Grundstücke leistbarer wären.

Zusammenfassung Pkt. 5 und 6: Die im Teilbebauungsplan definierte „öffentliche Durchwegung“ soll rechtlich und grundbücherlich abgesichert werden. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Projektpräsentation die Errichtung einer Brücke über den Entwässerungsgraben sowie eine platzartige Gestaltung des Kräftewegs zur besseren fußläufigen Verbindung sowie Verkehrsberuhigung in Aussicht gestellt wurde.

Raumplanungsfachliche Ausführungen und Empfehlung:

ad Pkt. 1-4: Der Gebietstyp A, „Einfamilienhäuser (überwiegend offen bebaut)“, so wie auch die anderen Gebietstypen, wurden gem. der momentan vorherrschenden Bebauungsstruktur festgelegt. Der Zusatz „überwiegend offen bebaut“ betrifft den Bestand. Im Gegensatz dazu sind zukünftig auch dichtere Formen, jedoch mit verträglichen Größenordnungen (gem. den umliegenden Strukturen) möglich.

Es wurden daher einerseits Mindestbauplatzgrößen von 500m² festgelegt, die natürlich nur bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen für eine Grundteilung möglich sind. Auf diesen Bauplätzen dürfen 2 Wohneinheiten errichtet werden – somit je Wohneinheit, im dichtesten Fall, also 250m². Somit ist eine großzügige Interpretation des Einfamilienhaustyps möglich und in den Bestimmungen enthalten. Dadurch sind Mehrgenerationenwohnen sowie Einliegerwohnungen udgl. sowie kleine, nachhaltige und leistbare Grundstücksgrößen möglich. Insgesamt ergibt sich in diesem Gebiet ein verträgliches Maß an Verdichtung, das im Vergleich zu der „Am Tabor“ anschließenden Einfamilienhausbebauung nicht als störend empfunden wird (Ortsbild) sowie den sanften Übergang zu der Grünzone im Bereich Tabor selber darstellt. Eine höhere Verdichtung und somit auch dichte Reihen- und Mehrparteienhausbebauung in diesem Bereich ist nicht anzustreben und daher gem. den Festlegungen auch nicht möglich.

Andererseits ist durch die Festlegung der halboffenen Bebauung die Errichtung von Doppelhäusern bzw. sonstigen verdichteten Bauformen (bei entsprechender Grundstücksgröße) zulässig, womit eine

www.a-i-r.at

gegenüber dem offenen „großflächigen“ Einfamilienhaus sowohl energetisch als auch kostentechnisch optimierte Bebauung möglich ist.

ad Pkt. 5 und 6. Die rechtliche Absicherung der öffentlichen Durchwegung ist nicht Gegenstand des Teilbebauungsplanes (im Rahmen der Verordnung nicht möglich), die Bereiche der Brücke sowie die Platzgestaltung am Kräftenweg liegen nicht im Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes und sind aus diesem Grund nicht regelbar. Die Absicherung der Durchwegung bzw. weitere Maßnahmen und Vorschläge im Zusammenhang mit Verkehrsberuhigung und fußläufigen Verbindungen sind seitens der Gemeinde zu klären.

Es wird daher empfohlen, die Festlegungen im Gebietstyp F gem. Auflageentwurf beizubehalten (Beschluss des aufgelegten Entwurfes).

Die Pkt. 5-6 gem. Erinnerung sind seitens der Gemeinde zu klären und ggf. bei Umsetzung des Vorhabens zu beachten

Zu den Punkten 5-6 wurde bereits eine Vereinbarung mit dem Projektträger abgeschlossen (siehe dazu auch GR-Sitzung 27.06.2023)

Da es keine weiteren Anfragen gibt, stellt die Bürgermeisterin den Antrag, der Gemeinderat möge den Teilbebauungsplan „Kräftenweg-Am Tabor“ – Beschlussexemplar vom 28.09.2023, Erläuterungsbericht mit Plandarstellung samt Verordnung (siehe Beilage 03b) – entsprechend der Empfehlung der AIR für die Beschlussfassung über die eingelangte Erinnerung vom 11.09.2023 beschließen.

Bei der Abstimmung waren alle Mitglieder des Gemeinderates anwesend.

Für den Antrag stimmen: Bgmⁱⁿ Böhm, die Vbgm. Berger und Zitz, die Stadträte Lichtenberger, Petter-Trausnitz, Franz Schneider, Müllner und sowie die Gemeinderäte Sämann-Takacs, Königshofer, Wenth, Kappel, Wögerer, Schäffer, Rechnitzer, Tanja Schneider, Heinrich, Dachs, Oberroither, Strommer, Neuberger-Schilling, Nyikos, Reiterits, Fussenegger, Jarto, Brandlhofer.

Somit wird der Antrag der Bürgermeisterin **einstimmig** zum Beschluss erhoben.

c. Ried Seegrund-Seestraße

Teilbebauungsplan „Ried Seegrund-Seestraße“



Ziel und Vorgaben für das Planungsgebiet

Aufgrund der Lage an einem sensiblen Standort ist es ein Ziel der Gemeinde sich an den bestehenden Baustrukturen der umliegenden Wohngebiete mit geringen Gebäudehöhen und großzügigen Grünflächen zu orientieren. Die ggst. Grundstücke sind aufgrund der Lage (u.a. klare Trennung zum westlichen Bereich des Hallenbades) und der vorhandenen Widmung in Verbindung mit den Eigentumsverhältnissen eine räumliche Einheit. In Bezug auf die zukünftige Nutzung ist wesentlich, dass aufgrund der Widmung BF und der Lage in der Sonderzone Neusiedler See gem. den Vorgaben des LEP 2011 nur touristische Anlagen errichtet werden dürfen. Somit sind Wohnhäuser aber auch Ferien- bzw. Wochenendhäuser und dgl. nicht zulässig.

Angestrebte Baustruktur

- Generell offene Struktur mit Vorgärten und offenen Einfriedungen mit einer Sockelhöhe von max. 30 cm (gilt für sämtliche Seiten)
- Offene Bebauung

- Vordere Baulinie von 5 m zur südöstlichen Grundstücksgrenze bzw. seitliche Baulinie 5 m zur nordöstlichen Grundstücksgrenze (in Richtung bebautes BW) und 15 m zur südwestlichen Grundstücksgrenze (in Richtung Schilfgürtel)
- Hintere Baulinien mit 15 m zur nordwestlichen Grundstücksgrenze (Richtung Seestraße L 309)
- Bebauungsdichte von max. 30% (insbesondere aufgrund der besonderen Lage)
- Maximal ein oberirdisches Vollgeschoß mit Dachgeschoß/Staffelgeschoß
- Gebäudehöhe: max. 5,0 m; Firsthöhe: max. 7,0 (aufgrund der vorgesehenen Steildächer)
- Sattel- und Walmdächer mit Neigungen von 35° bis 45°
- Vorgaben für die Farbgebung der Dächer, allfälliger Solar- und Photovoltaikanlagen, Reklame und der Fassaden
- Klare Einschränkungen betreffend Baulichkeiten im Vorgarten
- Festlegung eines Freihaltebereiches, um die Übergänge zur freien Landschaft (vielfach Schilfzone) zu wahren
- Möglichkeit der Errichtung von Nebengebäuden außerhalb der Baulinien (ausgenommen Freihaltebereiche)
- Berücksichtigung ausreichender Stellplätze auf Eigengrund (Gäste und Personal bei der touristischen Nutzung)

Wie mit den Mitgliedern des Infrastrukturausschusses am 29.11.2022 vereinbart, wurde der Entwurf des Teilbebauungsplanes per email am 30.11.2022 ausgeschickt, um in den Fraktionen darüber zu diskutieren. Nachdem keine Stellungnahmen eingelangt sind, wurde in Auflage gegangen.

Der Teilbauungsplan Ried Seegrund-Seestraße lag in der Zeit von **18.01.2023 bis 01.03.2023** zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

Innerhalb der Auflagefrist ist eine Erinnerung samt Plänen für ein Hotel samt Restaurant am 28.02.2023 der Terra Galos Immobilien GmbH, Dr. Thomas Achs, eingelangt. Diese umfasst auch folgenden Antrag:

- Bebauungsdichte: 50%
- Geschossanzahl: 2++ (2 Geschoße plus Dachgeschoß plus Dachgeschoß) oder 3+
- Traufenhöhe: 7m
- Firsthöhe: 10 Meter (13,10 begehbare Dach)
- Dachform: 0 bis 45 Grad, Flachdach
- Bebauungsweise: offen
- Dachgauben: 50%

Weiters langte eine Erinnerung (am 03.03.2023 - nach Auflagefrist) von Maria Gartner ein, dass die BF Widmung rückgängig gemacht werden sollte und (falls zulässig) als eine unbebaute Naturlandschaft, Landschaftsschutzgebiet gewidmet werden.

Zu diesen Erinnerungen wurde eine Empfehlung für die Beschlussfassung seitens AIR abgegeben (siehe auch Beilage):

- Seite 2 von 2 -

Planungsgebietes im Berichtsteil (als Teil der Verordnung) korrekt erstellt wurde. Trotzdem erfolgt



AIR
Kommunal- und Regionalplanung GmbH

Z:\BUERO\EP\Projekt\abwicklung\Projekt\Neusiedl\BPA\BPA Ried Seegrund Seestraße (Marsz). 18113_22008\AN_S\Neusiedl_BPA Ried Seegrund Seestraße Empfehlung1.docx

Gemeinde Neusiedl/See – Neuerlassung Teilbebauungsplan Ried Seegrund-Seestraße 28.08.2023
Erinnerungen während der Auflage
Vorlage für den Gemeinderat, Empfehlung Beschlussfassung (Sitzungsprotokoll)
Verfasser: DI J. Welz-Käsznar, DI J. Schmidtbauer

Der Entwurf des Teilbebauungsplans Ried Seegrund Seestraße der Stadtgemeinde Neusiedl/See ist gem. den Vorgaben des § 48 Abs. 2 Bgld. RPG 2019 i.d.G.F. über sechs Wochen hindurch am Gemeindeamt zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt.

Innerhalb dieser Auflagefrist wurde eine Erinnerung eingebracht. Zudem wurde außerhalb dieser Frist auch eine als „Empfehlung“ bezeichnete Erinnerung eingebracht. Das Planungsteam hat hierzu folgende Empfehlung für den Gemeinderat verfasst.

Erinnerung von Terra Galos Immobilien vom 28.02.2023:

In dieser Erinnerung ist angeführt, dass auf dem betreffenden Grundstück ein touristisches Projekt umgesetzt werden soll. Beabsichtigt ist eine bauliche Anlehnung an das Hallenbad und an ein bestehendes Hotel. Die Bestimmungen des Teilbebauungsplanes sollen an diesen Bebauungen und nicht an den Bereich Deggendorferstraße orientiert werden. Dies wird mit einem funktionellen Zusammenhang zwischen der Fläche gem. ggst. Teilbebauungsplan und diesen Objekten sowie mit der Widmung BF begründet. Dabei wird auch ein touristisches Vorhaben in einer anderen Gemeinde angeführt.

Zudem wird auf eine nicht lagerichtige Definition des Planungsgebietes im Berichtsteil des Teilbebauungsplanes hingewiesen.

Letztendlich wird unter anderem die Erhöhung der Bebauungsdichte und der Geschossanzahl, die Anhebung von Gebäude- und Firsthöhe sowie die Zulässigkeit einer Dachterrasse beantragt. Nähere Ausführungen sind der Erinnerung selbst zu entnehmen.

Raumplanungsfachliche Ausführungen und Empfehlung:

Die Widmung BF (neu BT) sieht eine Nutzung für Erholungs- oder Tourismuseinrichtungen vor, auf denen Gebäude, Einrichtungen und Anlagen für die Erholung der ansässigen Bevölkerung oder Dritter errichtet werden können. Die touristische Nutzungsmöglichkeit ist nicht automatisch mit großvolumiger Verbauung gleichzusetzen, ein Anspruch darauf lässt sich nicht ableiten.

Zudem stellt die Seestraße eine klare räumliche Grenze zwischen den größeren Bebauungen im Nordwesten (u.a. Hallenbad) und den deutlich kleinstrukturierten Bebauungen im Südosten, in dem das betreffende Grst. liegt, dar. Aufgrund dieser Gegebenheiten in Verbindung mit der sensiblen Ortsrandlage im Unesco Welterbegebiet sind die Festlegungen gem. Entwurf des Teilbebauungsplanes aus raumplanungsfachlicher Sicht und hinsichtlich der Orts- und Landschaftsstruktur sinnvoll. Vorgesehen ist eine lockere Bebauung inkl. sanftem Übergang in die freie Landschaft (Schilfgürtel), was auch in einem vorliegenden landschaftsschutzfachlichen Gutachten positiv hervorgehoben wird.

Die beantragte Erhöhung der Bebauungsdichte um 20%, der Geschossanzahl um weitere 2 Geschosse sowie die Möglichkeit der Errichtung einer Dachterrasse widerspricht daher klar diesen Vorgaben.

Der Hinweis auf die graphische Abweichung bei der Darstellung des Planungsgebietes im Erläuterungsbericht ist richtig. Fachlich und rechtlich relevant ist jedoch die Abgrenzung des

www.a-i-r.at

In der Sitzung des Infrastrukturausschusses am 05.07.2023 wurde einstimmig empfohlen, den vorliegenden Teilbebauungsplan nach Behandlung der Erinnerungen im Gemeinderat zu beschließen.

Der Teilbebauungsplan „Ried Seegrund-Seestraße“ – Beschlussexemplar vom 28.09.2023, Erläuterungsbericht mit Plandarstellung samt Verordnung (siehe Beilage) – soll entsprechend der Empfehlung der AIR für die Beschlussfassung über die eingelangten Erinnerungen vom 28.08.2023 nunmehr beschlossen werden.

StR Müllner gibt an, dass nach Meinung der ÖVP die geplanten 1,5 Geschoße und eine Verbauungsdichte von 30 % zu wenig erscheinen, man verhindert damit jedes touristische Projekt. Eine Erhöhung auf 2 Geschoße und 45 % Verbauungsdichte sollte erfolgen. GR Wögerer gibt an, dass im Infrastrukturausschuss keine Anmerkungen seitens der ÖVP gekommen sind.

Die Vorsitzende schlägt vor, diesen Tagesordnungspunkt zu vertagen.

GR Fussenegger versteht nicht, warum man einen sehr ausführlich besprochenen Punkt vertagen soll.

Da es keine weiteren Anfragen gibt, stellt die Bürgermeisterin den Antrag, diesen Tagesordnungspunkt zu vertagen und die eben eingebrachten Punkte im Infrastrukturausschuss nochmals zu besprechen.

Bei der Abstimmung waren alle Mitglieder des Gemeinderates anwesend.

Für den Antrag stimmen: Bgmⁱⁿ Böhm, die Vbgm. Berger und Zitz, die Stadträte Lichtenberger, Petter-Trausnitz, Franz Schneider, Müllner und sowie die Gemeinderäte Sämann-Takacs, Königshofer, Wenth, Kappel, Wögerer, Schäffer, Rechnitzer, Tanja Schneider, Heinrich, Dachs, Oberroither, Strommer, Neuberger-Schilling, Nyikos, Reiterits, Fussenegger, Jarto, Brandlhofer.

Somit wird der Antrag der Bürgermeisterin **einstimmig** zum Beschluss erhoben.

d. Wiener Straße-Goldberggasse

Flächenwidmungsplan mit Abgrenzung des Planungsgebietes „Wiener-Straße - Goldberggasse“, ohne Maßstab (Quelle: GIS Burgenland, Bearbeitung A1 R)



Ziel und Vorgaben für das Planungsgebiet

Aus der umliegenden typischen Bebauung können die Vorgaben für die künftige Bebauung abgeleitet werden. Den vorhandenen unterschiedlichen Baustrukturen im Planungsgebiet wird durch die Festlegung jeweils eigener Bestimmungen für den betreffenden Gebietstyp Rechnung getragen. Neue Gebäude sollen dem Gebietscharakter entsprechen und dürfen das Ortsbild nicht negativ beeinträchtigen.

Im Bereich westlich der Goldberggasse sollen aufgrund der bestehenden eingeschößigen Charakteristik zukünftig nur eingeschößige Gebäude ermöglicht werden. Die übrigen Bereiche sind von zweigeschößigen Gebäuden geprägt. Diese sind gem. den übergeordneten Vorgaben auch weiterhin zu ermöglichen. Zudem sollen im Kernbereich (Gebietstyp B) auch ausgebaute Dachgeschoße möglich sein.

Die Festlegung der Baulinien erfolgt im gesamten Planungsgebiet unter Berücksichtigung der Lage, Konfiguration und Ausrichtung der Baugrundstücke bzw. der bestehenden Bebauung. Im gesamten Planungsgebiet finden sich fast ausschließlich die geschlossene und halboffene Bebauung, welche auch in Zukunft beibehalten werden soll.

Zugleich soll in den Hofbereichen (definiert durch die Entfernung von der jeweiligen Straßenfluchtlinie) ein zusätzlicher Rahmen für die Gebäudehöhe an der Nachbargrundgrenze, an die angebaut wird, festgelegt werden (Festlegen eines Lichtraumprofils), um eine übermäßige Einschränkung der Nachbarn zu unterbinden.

In den als Bauland gewidmeten Bereichen erfolgt die Festlegung von Mindestgrößen der Bauplätze als auch der darauf möglichen Wohneinheiten. Dies betrifft auch den Gebietstyp J, der aktuell gewerblich genutzt wird, jedoch als gemischtes Baugebiet gewidmet ist und somit die Möglichkeit einer Wohnnutzung zulässt.

Wie mit den Mitgliedern des Infrastrukturausschusses am 10.05.2023 vereinbart, wurde der Entwurf des Teilbebauungsplanes per email ausgeschickt, um in den Fraktionen darüber zu diskutieren. Nach Umsetzung der eingelangten Stellungnahme wurde in Auflage gegangen.

Der Teilbauungsplan „Wiener Straße – Goldberggasse“ lag in der Zeit von **06.07.2023 bis 17.08.2023** zur allgemeinen Einsichtnahme auf. Innerhalb der Auflagefrist langte **keine Erinnerung** ein.

Da es keine weiteren Anfragen gibt, stellt die Bürgermeisterin den Antrag, der Gemeinderat möge den Teilbebauungsplan „Wiener Straße – Goldberggasse“ – Beschlussexemplar vom 28.09.2023, Erläuterungsbericht mit Plandarstellung samt Verordnung (siehe Beilage 3d) beschließen.

Bei der Abstimmung waren alle Mitglieder des Gemeinderates anwesend.

Für den Antrag stimmen: Bgmⁱⁿ Böhm, die Vbgm. Berger und Zitz, die Stadträte Lichtenberger, Petter-Trausnitz, Franz Schneider, Müllner und sowie die Gemeinderäte Sämann-Takacs, Königshofer, Wenth, Kappel, Wögerer, Schäffer, Rechnitzer, Tanja Schneider, Heinrich, Dachs, Oberroither, Strommer, Neuberger-Schilling, Nyikos, Reiterits, Fussenegger, Jarto, Brandlhofer.

Somit wird der Antrag der Bürgermeisterin **einstimmig** zum Beschluss erhoben.

04) Aufhebung Verordnung – Bebauungsrichtlinien „Ried Obere Seegärten“

Die Bebauungsrichtlinien „für die Grundstücke Nr. 7959 bis 7985, 7991 bis 8027, 8142 bis 8148 Ried Obere Seegärten“ (Stammfassung 2003) in der Fassung der 1. Änderung (Bebauungsrichtlinien „für die Grundstücke Nr. 7959 bis 7985, 7991 bis 8027, 8142 bis 8148 Ried Obere Seegärten“) aus dem Jahr 2008 sollen aufgehoben und ein neuer Teilbebauungsplan „Maria-Strauby-Gasse – Alte Ufergasse“ erlassen werden. Die bestehenden Bebauungsrichtlinien sind nicht mehr zeitgemäß und bedarfsgerecht bzw. besteht ein Widerspruch zum Flächenwidmungsplan:

Es sind Grundstücke vom Geltungsbereich umfasst, die die Widmung „Verkehrsflächen der Gemeinde, fließender und ruhender Verkehr-Parkplatz“ (7982 und 7992) aufweisen. Gemäß Raumplanungsgesetz ist für Verkehrsflächenwidmungen keine Festlegung der Bebauung vorgesehen. Diese Grundstücke sind daher aus dem Geltungsbereich herauszunehmen. Im Geltungsbereich haben sich auch Grundstückskonfigurationen und Grundstücksnummern geändert.

In der Verordnung der Bebauungsrichtlinien finden sich auch Bestimmungen sowie Begriffe, die nicht vom Raumplanungsgesetz gedeckt sind (zB. Garagenvorplätze). Ebenso war zum Zeitpunkt der Erstellung und Änderung der Bebauungsrichtlinien eine Festlegung der Bebauungsdichte gemäß damals geltenden Raumplanungsgesetz rechtlich nicht vorgesehen.

Die Bestimmungen über die bebaubaren Flächen (§ 2 Punkt 5) lassen einen Interpretationsspielraum gerade bei Teilung von Grundstücken offen. Hier sollten eindeutige Regelungen vor allem in Hinblick auf Rechts- und Planungssicherheit geschaffen werden.

Bei Prüfung der rechtskräftigen Bebauungsrichtlinien in Verbindung mit den neuen gesetzlichen Grundlagen (Bgl. Raumplanungsgesetz 2019) hat sich herausgestellt, dass auch weitere Anpassungen notwendig sind, um den aktuellen Anforderungen zu entsprechen. Es soll ein Teilbebauungsplan erstellt werden, um auch mehr Inhalte wie zulässige Wohneinheiten regeln zu können.

Dieser Tagesordnungspunkt wurde in der Infrastrukturausschusssitzung am 06.09.2023 besprochen. Der Ausschuss hat einstimmig die Aufhebung der Bebauungsrichtlinien empfohlen. Ebenso soll eine befristete Bausperre für das Gebiet „Maria-Strauby-Gasse – Alte Ufergasse“ erlassen werden.

Da es keine weiteren Anfragen gibt, stellt die Bürgermeisterin den Antrag, der Gemeinderat möge vorliegende Verordnung beschließen:

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Neusiedl am See vom 28.09.2023, mit welcher die **Bebauungsrichtlinien für die Grundstücke Nr. 7959 bis 7985, 7991 bis 8027, 8142 bis 8148 Ried Obere Seegärten** aufgehoben werden.

Gemäß § 50 Abs. 5 iVm 49 Abs. 5 Bgl. Raumplanungsgesetz, LGBI.Nr. 49/2019, in der geltenden Fassung, wird verordnet:

§ 1

Die **Bebauungsrichtlinien für die Grundstücke Nr. 7959 bis 7985, 7991 bis 8027, 8142 bis 8148 Ried Obere Seegärten** vom 12.09.2003, genehmigt mit Bescheid der Landesregierung vom 10.11.2003, Zahl: LAD-RO-6095-2003, in der Fassung der 1.

Änderung, genehmigt mit Bescheid der Landesregierung vom 24.10.2008, Zahl: LAD-RO-6095/1-2008, werden aufgehoben.

§ 2

Diese Verordnung tritt mit dem ersten Tag ihrer Kundmachung in Kraft.

Bei der Abstimmung waren alle Mitglieder des Gemeinderates anwesend.

Für den Antrag stimmen: Bgmⁱⁿ Böhm, die Vbgm. Berger und Zitz, die Stadträte Lichtenberger, Petter-Trausnitz, Franz Schneider, Müllner und sowie die Gemeinderäte Sämann-Takacs, Königshofer, Wenth, Kappel, Wögerer, Schäffer, Rechnitzer, Tanja Schneider, Heinrich, Dachs, Oberroither, Strommer, Neuberger-Schilling, Nyikos, Reiterits, Fussenegger, Jarto, Brandlhofer.

Somit wird der Antrag der Bürgermeisterin **einstimmig** zum Beschluss erhoben.

05) Verlängerung der befristeten Bausperre – „Weichselfeld“

Die befristete Bausperre für den Bereich „Weichselfeld“ wurden vom Gemeinderat mit Beschluss vom 20.12.2021 per Verordnung erlassen. Die Bausperren verlieren mit Inkrafttreten des beabsichtigten Planes, spätestens aber zwei Jahre nach ihrer Erlassung die Wirksamkeit. Gemäß § 52 Abs. 2 Bgld. Raumplanungsgesetz 2019 können die Bausperren vor Ablauf zur Sicherung der Planungsvorhaben um ein Jahr verlängert werden.

Die Teilbebauungsplan Weichselfeld wurde in der Gemeinderatssitzung am 27.03.2023 beschlossen. Zur Sicherung der Planungsvorhaben soll die Bausperre bis zum Inkrafttreten der Teilbebauungspläne (Genehmigung durch Landesregierung sowie Kundmachung) um ein Jahr verlängert werden.

Da es keine weiteren Anfragen gibt, stellt die Bürgermeisterin den Antrag, der Gemeinderat möge folgende Verordnung beschließen:

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Neusiedl am See vom 28.09.2023 Zahl: P/0004/2021-Verl.-Bausperre, mit welcher die Bausperre für den Bereich „**Weichselfeld**“, welche vom Gemeinderat der Stadtgemeinde Neusiedl am See mit Beschluss vom 20.12.2021 (Verordnung mit der Zahl: P/0004/2021-Bausperre) erlassen wurde, verlängert wird.

Gemäß § 52 Bgld. Raumplanungsgesetz 2019, LBGL.Nr. 49/2019 i.d.g.F., wird verordnet:

§ 1

Für den Bereich „Weichselfeld“ wird die befristete Bausperre, die vom Gemeinderat der Stadtgemeinde Neusiedl am See mit Beschluss vom 20.12.2021 (Verordnung mit der Zahl: P/0004/2021-Bausperre) erlassen wurde, um ein Jahr verlängert.

§ 2

Diese Verordnung tritt nach Ablauf des Tages ihrer Kundmachung in Kraft.

Bei der Abstimmung waren alle Mitglieder des Gemeinderates anwesend.

Für den Antrag stimmen: Bgmⁱⁿ Böhm, die Vbgm. Berger und Zitz, die Stadträte Lichtenberger, Petter-Trausnitz, Franz Schneider, Müllner und sowie die Gemeinderäte Sämann-Takacs, Königshofer, Wenth, Kappel, Wögerer, Schäffer, Rechnitzer, Tanja Schneider, Heinrich, Dachs, Oberroither, Strommer, Neuberger-Schilling, Nyikos, Reiterits, Fussenegger, Jarto, Brandlhofer.

Somit wird der Antrag der Bürgermeisterin **einstimmig** zum Beschluss erhoben.

06) Verordnung – befristete Bausperre „Maria-Strauby-Gasse – Alte Ufergasse“

Die Kundmachung über die Erstellung des Teilbebauungsplanes „**Maria-Strauby-Gasse – Alte Ufergasse**“ gemäß Burgenländischen Raumplanungsgesetzes 2019, LGBl.Nr. 49/2019 idgF. erfolgte am 12.06.2023 (1 Monat Kundmachungsfrist). Der neu zu erlassende Teilbebauungsplan umfasst grundsätzlich den Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes „**Maria-Strauby-Gasse – Alte Ufergasse**“ (ausgenommen wurden die als „Verkehrsflächen der Gemeinde, fließender und ruhender Verkehr - Parkplatz“ gewidmeten Flächen).

In diesem Gebiet sind bisher Einfamilienhäuser verwirklicht worden; viele Flächen sind noch unverbaut. Das Gebiet liegt in der Pufferzone des UNESCO Welterbegebietes.

Für das Planungsgebiet soll erreicht werden, dass die Verträglichkeit von neuen Baukörpern in den unbebauten Bereichen mit den bestehenden Strukturen und der Umgebung sichergestellt wird.

Weiters soll auch das Ausmaß der Bauplätze einschließlich Zahl der darauf zulässigen Wohneinheiten festgelegt werden, um negative Folgen für das Ortsbild, die Nachbarrechte und den Verkehr zu vermeiden.

Im gegenständlichen Bereich sind auch aufgrund dieser Lage und der Lage in der Pufferzone des UNESCO Welterbegebietes die Bebauungsmöglichkeiten abzuklären.

Wesentliches Ziel ist die Erreichung einer strukturverträglichen, ortsüblichen Bebauung, um Konflikte mit dem Erscheinungsbild des Bestandes und der Umgebung zu vermeiden.

Die befristete Bausperre wird zu dem Zweck verordnet, die Durchführung von Bauvorhaben, die den zukünftigen Zielen sowie dem oben genannten Zweck möglicherweise entgegenstehen, so lange zu unterbinden, bis der Teilbebauungsplan mit präzisen Zielvorstellungen und Bebauungsbestimmungen verordnet werden kann.

Die befristete Bausperre wurde in der Infrastrukturausschusssitzung am 06.09.2023 besprochen. Der Ausschuss hat sich einstimmig für die Bausperre ausgesprochen.

Da es keine weiteren Anfragen gibt, stellt die Bürgermeisterin den Antrag, der Gemeinderat möge folgende Verordnung beschließen:

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Neusiedl am See vom 28.09.2023 Zahl: P/0011/2023-Bausperre über die Erlassung einer befristeten Bausperre gemäß § 52 des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes 2019, LGBI.Nr. 49/2019 in der geltenden Fassung, wird für den Bereich „**Maria-Strauby-Gasse– Alte Ufergasse**“.

§ 1 Allgemeines

Gemäß § 52 Burgenländisches Raumplanungsgesetz 2019, LGBI. Nr. 49/2019, i.d.g.F., wird zur Sicherung der späteren Durchführung des aufzustellenden Teilbebauungsplanes „Maria-Strauby-Gasse – Alte Ufergasse“ eine befristete Bausperre verhängt.

§ 2 Geltungsbereich

Der örtliche Geltungsbereich bezieht sich auf das in der beiliegenden Plandarstellung gekennzeichneten, vom obgenannten Teilbebauungsplan betroffenen Gebiet „ Maria-Strauby-Gasse – Alte Ufergasse“.

§ 3 Zweck

- (1) Die Stadtgemeinde Neusiedl am See beabsichtigt die Neuerstellung eines Teilbebauungsplanes für den Bereich „Maria-Strauby-Gasse – Alte Ufergasse“.

In diesem Gebiet sind bisher Einfamilienhäuser verwirklicht worden; viele Flächen sind noch unverbaut.

Für das Planungsgebiet soll erreicht werden, dass die Verträglichkeit von neuen Baukörpern in den unbebauten Bereichen mit den bestehenden Strukturen und der Umgebung sichergestellt wird. Weiters soll auch das Ausmaß der Bauplätze

einschließlich Zahl der darauf zulässigen Wohneinheiten festgelegt werden, um negative Folgen für das Ortsbild, die Nachbarrechte und den Verkehr zu vermeiden.

Im gegenständlichen Bereich sind auch aufgrund der Lage in der Pufferzone des UNESCO Welterbegebietes die Bebauungsmöglichkeiten abzuklären.

Wesentliches Ziel ist die Erreichung einer strukturverträglichen, ortsüblichen Bebauung, um Konflikte mit dem Erscheinungsbild des Bestandes und der Umgebung zu vermeiden.

Dabei sollen auf Basis der Erfassung und Analyse der bisherigen Entwicklungen und relevanten Gegebenheiten Ziele definiert und Festlegungen getroffen werden.

- (2) Durch die befristete Bausperre soll die Durchführung von Bauvorhaben, die den zukünftigen Zielen möglicherweise entgegenstehen, so lange unterbunden werden, bis der Teilbebauungsplan mit den präzisierten Zielvorstellungen und Bebauungsbestimmungen verordnet werden kann.
- (3) Während der Bausperre dürfen in dem in § 1 bezeichneten Gebiet Baubewilligungen grundsätzlich nicht erteilt werden. Ausnahmen von diesem Verbot sind nur zulässig, wenn der Gemeinderat nach Anhörung wenigstens einer oder eines Sachverständigen feststellt, dass das Bauvorhaben die beabsichtigte Gesamtgestaltung innerhalb der Gemeinde nicht beeinträchtigt und einem allenfalls bestehenden Flächenwidmungsplan nicht widerspricht

§ 4 Geltungsdauer

- (1) Diese Verordnung tritt nach Ablauf des Tages ihrer Kundmachung in Kraft.
- (2) Die Bausperre verliert mit Inkrafttreten der beabsichtigten Erarbeitung des Teilbebauungsplanes, spätestens aber zwei Jahre nach ihrer Erlassung die Wirksamkeit.
- (3) Zur Sicherung des Planungsvorhabens kann die Bausperre vor ihrem Ablauf gemäß § 52 Abs. 2 Burgenländisches. Raumplanungsgesetz 2019 einmal um ein Jahr verlängert werden.



Gebiet „ Maria-Strauby-Gasse – Alte Ufergasse“

Bei der Abstimmung waren alle Mitglieder des Gemeinderates anwesend.

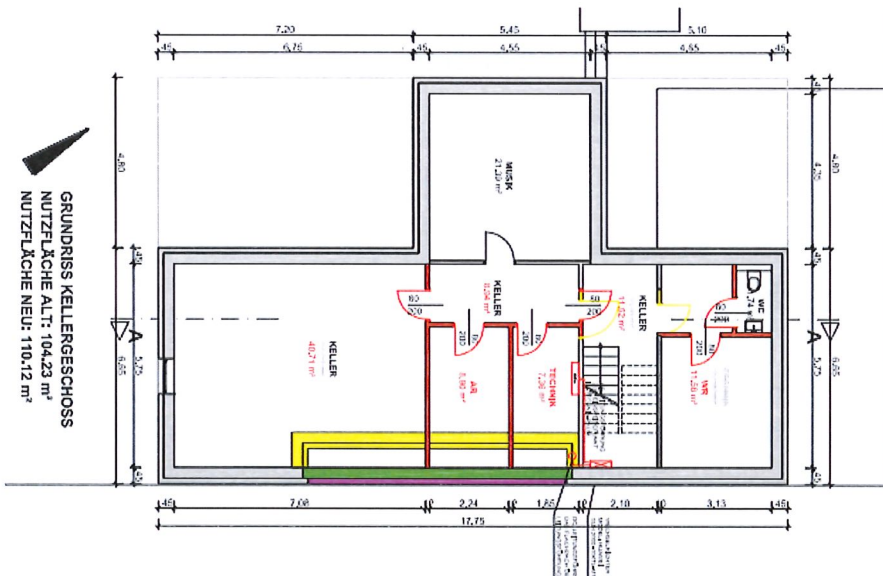
Für den Antrag stimmen: Bgmⁱⁿ Böhm, die Vbgm. Berger und Zitz, die Stadträte Lichtenberger, Petter-Trausnitz, Franz Schneider, Müllner und sowie die Gemeinderäte Sämann-Takacs, Königshofer, Wenth, Kappel, Wögerer, Schäffer, Rechnitzer, Tanja Schneider, Heinrich, Dachs, Oberroither, Strommer, Neuberger-Schilling, Nyikos, Reiterits, Fussenegger, Jarto, Brandlhofer.

Somit wird der Antrag der Bürgermeisterin **einstimmig** zum Beschluss erhoben.

07) Ausnahme von der Bausperre

a. Am Kalvarienberg 7

Die Bürgermeisterin informiert, dass hier die Errichtung einer PV-Anlage auf einem bestehenden Einfamilienhaus sowie bauliche Änderungen im Bereich des Erdgeschoßes geplant sind. Das Bauvorhaben ist von der im Gemeinderat beschlossenen Bausperre „Am Kalvarienberg-Gärtnereisiedlung“ betroffen.



Aufgrund der Bausperre wurde ein Gutachten von einem Sachverständigen eingeholt (siehe Beilage), welches zusammenfassend ausführt:

Das Bauvorhaben entspricht der bestehenden Flächenwidmung. Das Bauvorhaben, PV-Anlage sowie geringfügige Veränderungen im Bereich Kellergeschoß entspricht der beabsichtigten Gesamtgestaltung des zukünftigen Bebauungsplanes.

Da es keine weiteren Anfragen gibt, stellt die Bürgermeisterin den Antrag, der Gemeinderat möge dem Ansuchen um Ausnahme von der Bausperre stattgeben.

Bei der Abstimmung waren alle Mitglieder des Gemeinderates anwesend.

Für den Antrag stimmen: Bgmⁱⁿ Böhm, die Vbgm. Berger und Zitz, die Stadträte Lichtenberger, Petter-Trausnitz, Franz Schneider, Müllner und sowie die Gemeinderäte Sämann-Takacs, Königshofer, Wenth, Kappel, Wögerer, Schäffer, Rechnitzer, Tanja Schneider, Heinrich, Dachs, Oberroither, Strommer, Neuberger-Schilling, Nyikos, Reiterits, Fussenegger, Jarto, Brandlhofer.

Somit wird der Antrag der Bürgermeisterin **einstimmig** zum Beschluss erhoben.

08) Anpassung der bestehenden Bankgarantie – Sicherstellung Bodenaushubdeponie

Mit Schreiben der Abt. 4, Amt der Bgld. Landesregierung vom 23.05.2023 wurde die Gemeinde aufgefordert eine Anpassung der Sicherstellung für die Bodenaushubdeponie durchzuführen. Aufgrund der Veränderung des relevanten Baukostenindex ist eine Anpassung der Sicherstellung auf € 115.648,78 notwendig.

Da keine weiteren Anfragen gibt, stellt die Bürgermeisterin den Antrag der Gemeinderat möge vorliegendes Angebot der Sparkasse Hainburg-Bruck-Neusiedl AG annehmen. Die Erhöhung der Bankgarantie wird zu folgenden Bedingungen angeboten (Beilage 08): Verzinsung 1%, Dauer: bis 31.12.2025 und eine Ausfertigungsgebühr von € 48,00.

Bei der Abstimmung waren alle Mitglieder des Gemeinderates anwesend.

Für den Antrag stimmen: Bgmⁱⁿ Böhm, die Vbgm. Berger und Zitz, die Stadträte Lichtenberger, Petter-Trausnitz, Franz Schneider, Müllner und sowie die Gemeinderäte Sämann-Takacs, Königshofer, Wenth, Kappel, Wögerer, Schäffer, Rechnitzer, Tanja Schneider, Heinrich, Dachs, Oberroither, Strommer, Neuberger-Schilling, Nyikos, Reiterits, Fussenegger, Jarto, Brandlhofer.

Somit wird der Antrag der Bürgermeisterin **einstimmig** zum Beschluss erhoben.

09) Errichtung Linksabbieger Eisenstädter Straße/Bahnhofstraße, Kostenbeitrag Stadtgemeinde

Bgmⁱⁿ Böhm erläutert in kurzen Zügen das geplante Projekt zur Errichtung eines Linksabbiegers von der Eisenstädterstraße in die Bahnstraße. In diesem Projekt sind außerdem die Errichtung von Verkehrsinseln und zwei Fußgängerübergänge (Zebrastreifen) vorgesehen. Die Gesamtprojektkosten betragen rund € 490.000,00, der Anteil der Stadtgemeinde wird sich auf maximal € 150.000,00 belaufen.

GR Fussenegger begrüßt grundsätzlich das Projekt, hat aber bis jetzt keinen Plan gesehen. Ihm sind die Errichtung der Verkehrsinseln und die Errichtung der beiden Fußgängerübergänge sehr wichtig, nur dann kann es eine Zustimmung geben.

StR Müllner schließt sich der Meinung von GR Fussenegger an. Die ÖVP kann nicht zustimmen, da kein Plan in den Unterlagen war.

Die Bürgermeisterin entschuldigt, dass der Plan unabsichtlich noch nicht verschickt wurde. Sie sichert zu, dass zwei Fußgängerübergänge errichtet werden und der Plan unverzüglich an die Gemeinderäte übermittelt wird.

Da es keine weiteren Anfragen gibt, stellt die Bürgermeisterin den Antrag der Gemeinderat möge vorliegende Kostentragungsvereinbarung für die Errichtung eines Linksabbiegers auf der Eisenstädter Straße/Bahnhofstraße (Beilage 09) beschließen.

Bei der Abstimmung waren alle Mitglieder des Gemeinderates anwesend.

Für den Antrag stimmen: Bgmⁱⁿ Böhm, Vbgm. Zitz, die Stadträte Lichtenberger, Franz Schneider, sowie die Gemeinderäte Sämann-Takacs, Königshofer, Wentth, Kappel, Wögerer, Schäffer, Rechnitzer, Tanja Schneider, Fussenegger, Jarto, Brandlhofer.

Gegen den Antrag stimmen (Stimmenthaltung): Vbgmⁱⁿ Berger, die Stadträte Müllner und Petter-Trausnitz, sowie die Gemeinderäte Heinrich, Dachs, Oberroither, Strommer, Neuberger-Schilling, Nyikos, Reiterits.

Somit wird der Antrag der Bürgermeisterin **mehrheitlich** zum Beschluss erhoben.

10) Verlängerung Pachtvertrag Segelclub Neusiedl West

Die Vorsitzende informiert, dass Vertreter des Segelclub Neusiedl West an die Gemeinde herantreten sind und um Verlängerung des bestehenden Pachtvertrages um weitere 10 Jahre ersuchen. Dieser Punkt wurde bereits in der letzten Stadtratssitzung besprochen. Der Stadtrat spricht sich dafür aus, den Vertrag unverändert um weitere 10 Jahre zu verlängern.

Da es keine weiteren Anfragen gibt, stellt die Bürgermeisterin den Antrag, der Gemeinderat möge den bestehenden Pachtvertrag mit dem SCNW-Segelclub Neusiedl West zu gleichen Konditionen um weitere 10 Jahre (ab 01.01.2024) verlängern.

Bei der Abstimmung waren alle Mitglieder des Gemeinderates anwesend.

Für den Antrag stimmen: Bgmⁱⁿ Böhm, die Vbgm. Berger und Zitz, die Stadträte Lichtenberger, Petter-Trausnitz, Franz Schneider, Müllner und sowie die Gemeinderäte Sämann-Takacs, Königshofer, Wenth, Kappel, Wögerer, Schäffer, Rechnitzer, Tanja Schneider, Heinrich, Dachs, Oberroither, Strommer, Neuberger-Schilling, Nyikos, Reiterits, Fussenegger, Jarto, Brandlhofer.

Somit wird der Antrag der Bürgermeisterin **einstimmig** zum Beschluss erhoben.

11) Richtlinien zur Gewährung einer einmaligen Schulstarthilfe

Die Bürgermeisterin erläutert, dass der Gemeinderat in seiner letzten Sitzung auf Antrag von GR Brandlhofer die Gewährung einer einmaligen Schulstarthilfe beschlossen hat. Nunmehr wurden Richtlinien und ein Antragsformular ausgearbeitet, welches an die Förderung von Mittagessen durch das Land Burgenland angelehnt ist.

Die Unterlagen sind jedem Gemeinderat zugegangen und somit bekannt.

Da es keine weiteren Anfragen gibt, stellt die Bürgermeisterin den Antrag, der Gemeinderat möge vorliegende Richtlinien zur Gewährung einer einmaligen Schulstarthilfe für das Schuljahr 2023/2024 (Beilage 11) beschließen.

Bei der Abstimmung waren alle Mitglieder des Gemeinderates anwesend.

Für den Antrag stimmen: Bgmⁱⁿ Böhm, die Vbgm. Berger und Zitz, die Stadträte Lichtenberger, Petter-Trausnitz, Franz Schneider, Müllner und sowie die Gemeinderäte Sämann-Takacs, Königshofer, Wenth, Kappel, Wögerer, Schäffer, Rechnitzer, Tanja Schneider, Heinrich, Dachs, Oberroither, Strommer, Neuberger-Schilling, Nyikos, Reiterits, Fussenegger, Jarto, Brandlhofer.

Somit wird der Antrag der Bürgermeisterin **einstimmig** zum Beschluss erhoben.

GR Brandlhofer bedankt sich bei allen Gemeinderäten für den einstimmigen Beschluss.

12) Kooperationsvereinbarung – Seemanagement Burgenland GmbH/Stadtgemeinde Neusiedl am See

Bgmⁱⁿ Böhm erläutert, dass eine Kooperationsvereinbarung mit der Seemanagement Burgenland GmbH über die Durchführung von Maßnahmen zur Sicherung des Erhalts des Neusiedler Sees als intaktes Landschaftselement abgeschlossen werden soll. Die Unterlagen dafür sind jedem Gemeinderat zugegangen und somit bekannt. Die Kosten für die Stadtgemeinde belaufen sich laut Beilage A der Kooperationsvereinbarung auf € 135.601,83 brutto, jährlich.

StR Müllner kritisiert, dass die Gemeinde für die Dauer von 10 Jahren auf eine Kündigung verzichtet. Sollte der See austrocknen, müssen wir dann trotzdem weiterzahlen? Die Angabe in Baggertagen sollte in Menge in m³ umgelegt werden. Der von der Gemeinde zu leistende jährliche Beitrag ist doch beträchtlich.

Für die ÖVP sind noch einige Fragen offen, deshalb kann dem Vertrag noch nicht zugestimmt werden.

Vbgm. Zitz erklärt, dass die Seemanagement GmbH für die Bewirtschaftung des Schilfs und auch für das Schlammbaggern zuständig ist. Das Land Burgenland übernimmt die Beschaffung aller Gerätschaften und 50 % der Kosten. Ein korrektes Angebot liegt vor. Um die Schlammbaggerungen zu ermöglichen wurden die Absetzbecken bereits saniert und entleert. Der ausgebrachte Schlamm wurde auf unserer Deponie entsorgt. Nur gemeinsam, wenn alle Gemeinden mitarbeiten, können wir den See bewirtschaften.

Die Bürgermeisterin stellt nach einer kurzen Diskussion den Antrag, diesen Tagesordnungspunkt zu vertagen.

Bei der Abstimmung waren alle Mitglieder des Gemeinderates anwesend.

Für den Antrag stimmen: Bgmⁱⁿ Böhm, die Vbgm. Berger und Zitz, die Stadträte Lichtenberger, Petter-Trausnitz, Franz Schneider, Müllner und sowie die Gemeinderäte Sämman-Takacs, Königshofer, Wenth, Kappel, Wögerer, Schäffer, Rechnitzer, Tanja Schneider, Heinrich, Dachs, Oberroither, Strommer, Neuberger-Schilling, Nyikos, Reiterits, Fussenegger, Jarto, Brandlhofer.

Somit wird der Antrag der Bürgermeisterin **einstimmig** zum Beschluss erhoben.

13) Dienstbarkeitsvertrag Netz Burgenland GmbH/Stadtgemeinde Neusiedl am See, Mittelspannungskabel Abschnitt 2-40-18

Die Vorsitzende informiert, dass der Trafo Hauptplatz/O.H. verstärkt und neu errichtet werden soll und eine Neuverlegung von Leitungen ebenfalls notwendig ist. Die Dienstbarkeitsverträge betreffend Grundstück Nr. 300, 5113 und 365/1 sind aufgelegt und somit jedem Gemeinderat bekannt.

Da es keine weiteren Anfragen gibt, stellt die Bürgermeisterin den Antrag, der Gemeinderat möge vorliegende Dienstbarkeitsverträge (Beilage 13) beschließen.

Bei der Abstimmung waren alle Mitglieder des Gemeinderates anwesend.

Für den Antrag stimmen: Bgmⁱⁿ Böhm, die Vbgm. Berger und Zitz, die Stadträte Lichtenberger, Petter-Trausnitz, Franz Schneider, Müllner und sowie die Gemeinderäte Sämann-Takacs, Königshofer, Wenth, Kappel, Wögerer, Schäffer, Rechnitzer, Tanja Schneider, Heinrich, Dachs, Oberroither, Strommer, Neuberger-Schilling, Nyikos, Reiterits, Fussenegger, Jarto, Brandlhofer.

Somit wird der Antrag der Bürgermeisterin **einstimmig** zum Beschluss erhoben.

14) Erhöhung des Budgets für die Förderung für den Ankauf von E-Bikes und Fahrradanhängern

Wie bereits in der letzten Stadtratssitzung besprochen, ist das diesjährige Budget für die Förderung des Ankaufs von E-Bikes und Fahrradanhängern bereits ausgeschöpft.

Die Bürgermeisterin stellt den Antrag, das Budget von € 15.000,00 auf € 20.000,00 zu erhöhen.

Bei der Abstimmung waren alle Mitglieder des Gemeinderates anwesend.

Für den Antrag stimmen: Bgmⁱⁿ Böhm, die Vbgm. Berger und Zitz, die Stadträte Lichtenberger, Petter-Trausnitz, Franz Schneider, Müllner und sowie die Gemeinderäte Sämann-Takacs, Königshofer, Wenth, Kappel, Wögerer, Schäffer, Rechnitzer, Tanja Schneider, Heinrich, Dachs, Oberroither, Strommer, Neuberger-Schilling, Nyikos, Reiterits, Fussenegger, Jarto, Brandlhofer.

Somit wird der Antrag der Bürgermeisterin **einstimmig** zum Beschluss erhoben.

15) Antrag der GRÜNEN: Bodenschutz ist Klimaschutz - Verpflichtende Rasengittersteine bei Parkplätzen auf öffentlichem Grund

GR Fussenegger verliest den Antrag der GRÜNEN Neusiedl am See (Beilage 15).

Bgmⁱⁿ Böhm ersucht den Antrag mit dem Hinweis abzuändern, dass dort **wo es möglich ist und wo es Sinn macht**, Rasengittersteine verlegt werden sollen. Wir als Stadtgemeinde halten das Thema Klimaschutz sehr hoch. Wir errichten Photovoltaikanlagen auf öffentlichen Dächern, es wurden und werden viele Bäume neu gepflanzt, der Kalvarienberg ist ein Naturdenkmal, es gibt außerdem viel Grün rund um die Stadt. Wir erhalten diese Grünflächen bewusst, denn wir schauen auf unser Klima.

GR Fussenegger präzisiert, dass dieser Antrag nur auf neue Parkplätze abzielt.

GRⁱⁿ Jarto gibt an, dass der Parkplatz in Weiden am See sehr gut gelöst ist. In Parndorf am Bahnhof hat man dies jetzt auch so gemacht.

Nach einer kurzen Diskussion stellt die Bürgermeisterin den Abänderungsantrag, der Gemeinderat möge den Beschluss fassen, bei der Neuerrichtung von öffentlichen Parkplätzen, diese mit Rasengittersteinen oder anderen sickerfähigen Materialien dort wo möglich und sinnvoll, auszustatten.

Bei der Abstimmung waren alle Mitglieder des Gemeinderates anwesend.

Für den Antrag stimmen: Bgmⁱⁿ Böhm, die Vbgm. Berger und Zitz, die Stadträte Lichtenberger, Petter-Trausnitz, Franz Schneider, Müllner und sowie die Gemeinderäte Sämann-Takacs, Königshofer, Wenth, Kappel, Wögerer, Schäffer, Rechnitzer, Tanja Schneider, Heinrich, Dachs, Oberroither, Strommer, Neuberger-Schilling, Nyikos, Reiterits, Fussenegger, Jarto, Brandlhofer.

Somit wird der Antrag der Bürgermeisterin **einstimmig** zum Beschluss erhoben.

16) Berufungen

Dieser Tagesordnungspunkt wurde von der Tagesordnung genommen.

17) Systemisierung Dienstposten – Beamte Dkl. VII

Dieser Tagesordnungspunkt wird unter Ausschluss der Öffentlichkeit behandelt.

18) Personalangelegenheiten

Dieser Tagesordnungspunkt wird unter Ausschluss der Öffentlichkeit behandelt.

19) Bericht der Bürgermeisterin

Die Vorsitzende berichtet, dass der Teilbebauungsplan Wohnpark Sauerbrunn seitens der Landesregierung genehmigt wurde.

Die Bürgermeisterin lädt zum morgen stattfindenden Pink Ribbon Frühstück im Rathaus ein. Sie erinnert auch an die lange Nacht der Geschäfte am morgigen Tag.

Die nächste Gemeinderatssitzung wird voraussichtlich am 24.10.2023 stattfinden.

20) Allfälliges

StRⁱⁿ Petter-Trausnitz fragt an, warum Bezirkspolitiker keine Einladung zum **Stadtfest** bekommen haben. Bgmⁱⁿ Böhm antwortet, dass der Kulturverein Veranstalter ist und Einladungen aussendet. Aus Erfahrung weiß sie, dass alle Politiker im Bezirk wissen, wann das Stadtfest stattfindet und auch immer gern gekommen sind.

GRⁱⁿ Kappel informiert über die **Weiterführungsphase 2** der Klima- und Energiemodellregion.

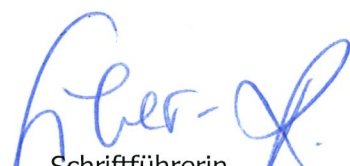
GR Brandlhofer fragt an, warum die lange **Nacht der Geschäfte** immer stattfindet, wenn der NSC ein Heimmatch hat.

GR Oberroither bedankt sich im Namen der SUNS bei der Bürgermeisterin, allen Gemeinderäten und beim Land Burgenland für die positiven Entscheidungen für unser **Hallenbad**. Die SUNS hoffen auf eine weitere gute Zusammenarbeit, auch bei der Planung und stehen gerne mit Rat und Tat zur Verfügung.

Nach Erledigung der Tagesordnung wird diese Sitzung des Gemeinderates um 20.40 Uhr geschlossen.


Vorsitzende
Bgmⁱⁿ LAbg. Elisabeth Böhm




Schriftführerin
ARⁱⁿ Judith Siber-Reiner

Beglaubiger
GRⁱⁿ Rechnitzer
GR Brandlhofer