

VERHANDLUNGSSCHRIFT

über die am

Dienstag, dem 26. Mai 2026, um 19.00 Uhr

im Sitzungssaal des Rathauses Neusiedl am See, Hauptplatz 1 stattgefundene

29. öffentliche Gemeinderatssitzung

Anwesend:

Bürgermeisterin		Elisabeth	BÖHM
Vizebürgermeisterin		Sabine	NYIKOS
Vizebürgermeister		Stefan	WÖGERER
Stadtrat	Ing.	Thomas	HEINRICH, MBA
Stadtrat		Franz	SCHNEIDER
Gemeinderätin		Gerda	KAPPEL, BEd
Gemeinderat		Thomas	SCHÄFFER
Gemeinderat	Mag.	Andreas	WENTH
Gemeinderat		Andreas	KÖNIGSHOFER
Gemeinderätin	Dr. ⁱⁿ	Judith	RECHNITZER
Gemeinderätin		Tanja	SCHNEIDER
Gemeinderätin	Mag. ^a	Beata	SÄMANN-TAKACS
Gemeinderat		Norbert	KAPPEL, BEd
Gemeinderat		Christian	STROMMER
Gemeinderätin	Mag. (FH)	Heike	REITERITS
Gemeinderat		Patrick	STEGER
Gemeinderätin	Mag. ^a	Michaela	KOGLER-BOHRER
Gemeinderat		Andreas	HITZINGER
Gemeinderat		Patrick	OBERROITHER
Gemeinderat	Mag. Dr.	Rainer	FUSSENEGGER
Gemeinderätin		Sigrid	JARTO
Gemeinderat		Josef	BRANDLHOFFER
Ersatzgemeinderätin		Maria	WERLE
Schriftführerin	AL ⁱⁿ	Judith	SIBER-REINER

Abwesend und entschuldigt:

Stadträtin	Isabell	LICHTENBERGER, BEd
Stadtrat	Christian	DACHS
Gemeinderätin	Katja	NEUBERGER-SCHILLING
Ersatzgemeinderätin	Andrea	BURGSTALLER

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 Wenth und Kogler-Bohrer bestellt.

Die Vorsitzende ersucht um Aufnahme eines Tagesordnungspunktes:

12) Berichtigungs- und Straßenabtretungsurkunde – Grill, Ruhs, Titz

a) Vertrag Abtretung in das öffentliche Gut

b) Widmungsverordnung Gartenweg 110

Bei der Abstimmung waren alle Mitglieder des Gemeinderates anwesend.

Für den Antrag stimmen: Bgmⁱⁿ Böhm, die Vizebürgermeister Nyikos und Wögerer, die Stadträte Heinrich, Schneider sowie die Gemeinderäte Gerda Kappel, Sämann-Takacs, Schäffer, Wenth, Königshofer, Rechnitzer, Tanja Schneider, Norbert Kappel, Werle, Strommer, Reiterits, Steger, Kogler-Bohrer, Hitzinger, Oberroither, Fussenegger, Jarto und Brandlhofer.

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

Die **Verhandlungsschriften** der Gemeinderatssitzung vom 22.04.2026 wurden von den Beglaubigern unterfertigt. Da es keine weiteren Anfragen gibt, stellt die Bürgermeisterin den Antrag, der Gemeinderat möge die Verhandlungsschriften der Gemeinderatssitzung vom **22.04.2026** genehmigen.

Bei der Abstimmung waren alle Mitglieder des Gemeinderates anwesend.

Für den Antrag stimmen: Bgmⁱⁿ Böhm, die Vizebürgermeister Nyikos und Wögerer, die Stadträte Heinrich, Schneider sowie die Gemeinderäte Gerda Kappel, Sämann-Takacs, Schäffer, Wenth, Königshofer, Rechnitzer, Tanja Schneider, Norbert Kappel, Werle, Strommer, Reiterits, Steger, Kogler-Bohrer, Hitzinger, Oberroither, Fussenegger, Jarto und Brandlhofer.

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

TAGESORDNUNG

- 01) Sanierung Neusiedler Mittelschule mit sportlichem Schwerpunkt – Totalunternehmervertrag mit der Projektentwicklung Burgenland GmbH (PEB)**
- 02) Pachtvertrag MBT Investment GmbH – Stadtgemeinde Neusiedl am See, Teilfläche Gst.Nr. 5770/43**
- 03) Ergänzungsvereinbarung – Wien Süd Projektmanagement GmbH, Hauptplatz 14**
- 04) Teilbebauungspläne**
 - a. Stadtkern**
 - b. Seegrund**
 - c. Am Kalvarienberg-Gärtnereisiedlung**
- 05) Radweg „Seezufahrt“**
 - a. Abtretung in das öffentliche Gut der Stadtgemeinde**
 - b. Widmungsverordnung**
- 06) Baulandmobilisierungsvereinbarungen**
 - a. Realitäten Ehrengrubner, Gst.Nr. 3850/746 und weitere**
 - b. Grossmann & Heilig Immobilien GmbH, Gst.Nr. 3720/1**
- 07) Antrag der GRÜNEN: Mindestausstattung für Basketballplatz**
- 08) Berufungen**
- 09) Personalangelegenheiten**
- 10) Bericht der Bürgermeisterin**
- 11) Allfälliges**
- 12) Berichtigungs- und Straßenabtretungsurkunde – Grill, Ruhs, Titz**
 - a. Vertrag Abtretung in das öffentliche Gut**
 - b. Widmungsverordnung Gartenweg 110**

- 01) Sanierung Neusiedler Mittelschule mit sportlichem Schwerpunkt – Totalunternehmervertrag mit der Projektentwicklung Burgenland GmbH (PEB)**

Die Mittelschule Neusiedl am See mit sportlichem Schwerpunkt besteht bereits seit mehr als 30 Jahren. Aufgrund des Alters des Gebäudes ist eine umfassende technische Sanierung zwischenzeitlich unumgänglich geworden. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 22.05.2023 den Abschluss einer Kooperationsvereinbarung mit der PEB GmbH einstimmig beschlossen. In weiterer Folge wurde der bestehende Sanierungsbedarf seitens der PEB GmbH in Abstimmung mit der Stadtgemeinde erhoben und bewertet. Auf dieser Grundlage wurde ein Maßnahmenpaket erstellt, das im Wesentlichen die erforderlichen technischen Sanierungsmaßnahmen umfasst und ein Gesamtvolumen von rund EUR 4 Mio. aufweist.

Die finanzielle Vertretbarkeit des Vorhabens wurde seitens der Gemeindeaufsicht bereits schriftlich bestätigt.

Der Gemeinderat soll nunmehr den vorliegenden Totalunternehmervertrag – analog zur bereits erfolgten Vorgehensweise bei der Sanierung und dem Zubau des Feuerwehrhauses – genehmigen und damit die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen beauftragen.

Die Gesamtkosten des Projekts verteilen sich entsprechend dem bestehenden Schulsprengel auf die beteiligten Gemeinden. Rund 70 % der Kosten werden von den Sprengelgemeinden getragen, während rund 30 % auf die Stadtgemeinde Neusiedl am See entfallen.

GR Fussenegger erkundigt sich nach dem weiteren Ablauf. Die Vorsitzende erläutert, dass die Finanzierung erst im Budget 2027 schlagend wird und dass die finanzielle Vertretbarkeit seitens der Aufsichtsbehörde als gegeben gesehen wird, somit einer aufsichtsbehördlichen Genehmigung nichts im Wege steht.

Vbgmⁱⁿ Nyikos ersucht um rechtzeitige Mitteilung an die Nutzer/Mieter der NMS in den Sommermonaten. Diese sollten unbedingt zeitgerecht informiert werden, dass die NMS im Sommer 2027 voraussichtlich geschlossen ist.

GRⁱⁿ Kogler-Bohrer möchte wissen, ob dieses Projekt im aktuellen Mittelfristplan enthalten ist - dies wird verneint. Außerdem ersucht sie, in diesem und allen weiteren Verträgen mit der PEB aufzunehmen, dass sich die PEB verpflichtet, für die notwendigen Gewerke befähigte Unternehmen aus dem Bezirk Neusiedl am See aktiv zur Angebotslegung einzuladen.

Da es keine weiteren Anfragen gibt, stellt die Bürgermeisterin den Antrag der Gemeinderat möge die Genehmigung des vorliegenden Totalunternehmervertrages (Beilage 01) mit der PEB GmbH zur Durchführung der technischen Sanierung der Mittelschule Neusiedl am See mit sportlichem Schwerpunkt sowie die Beauftragung der Umsetzung des Projektes gemäß den vorliegenden Unterlagen beschließen. Die Gesamtprojektkosten betragen rund EUR 4 Mio., wobei die Kostenaufteilung im Verhältnis von rund 70 % auf die Sprengelgemeinden und rund 30 % auf die Stadtgemeinde Neusiedl am See erfolgt.

Bei der Abstimmung waren alle Mitglieder des Gemeinderates anwesend.

Für den Antrag stimmen: Bgmⁱⁿ Böhm, die Vizebürgermeister Nyikos und Wögerer, die Stadträte Heinrich, Schneider sowie die Gemeinderäte Gerda Kappel, Sämann-Takacs, Schäffer, Wenth, Königshofer, Rechnitzer, Tanja Schneider, Norbert Kappel, Werle, Strommer, Reiterits, Steger, Kogler-Bohrer, Hitzinger, Oberroither, Fussenegger, Jarto und Brandlhofer.

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

02) Pachtvertrag MBT Investment GmbH – Stadtgemeinde Neusiedl am See, Teilfläche Gst.Nr. 5770/43

Die MBT Investment GmbH, vertreten durch Herrn David Böhm hat auf ihrem Grundstück am Segelhafen West im Zuge der Errichtung eines Einfamilienhauses auch einen Steg zum angrenzenden Kanal errichtet. Dieser Steg befindet sich nunmehr zu einem geringen Teil auf Gemeindegrundstück. Um eine wasserbehördliche Genehmigung für den Steg zu erhalten sind die Eigentumsverhältnisse vorher zu klären. Das Ansuchen um Ankauf der genannten Teilfläche im Ausmaß von 22 m² wurde in der Stadtratssitzung vom 10.09.2025 behandelt. Der Stadtrat hat sich einstimmig für eine Verpachtung der Fläche und einer Pachtzahlung von € 10,00/m² (inklusive Indexierung) und Monat für die Dauer von zunächst 5 Jahren ausgesprochen. Der Vertrag soll sich automatisch für weitere 5 Jahre verlängern, wenn keine Kündigung ausgesprochen wird. Bei einer Kündigung wird ein Rückbau vorgeschrieben.

Nach eingehender Beratung, stellt die Bürgermeisterin den Antrag, der Gemeinderat möge vorliegenden Pachtvertrag mit der MBT Investment GmbH (Beilage 02) beschließen.

Bei der Abstimmung waren alle Mitglieder des Gemeinderates anwesend.

Für den Antrag stimmen: Bgmⁱⁿ Böhm, die Vizebürgermeister Nyikos und Wögerer, die Stadträte Heinrich, Schneider sowie die Gemeinderäte Gerda Kappel, Sämann-Takacs, Schäffer, Wenth, Königshofer, Rechnitzer, Tanja Schneider, Norbert Kappel, Werle, Strommer, Reiterits, Steger, Kogler-Bohrer, Hitzinger, Oberroither, Fussenegger, Jarto und Brandlhofer.

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

03) Ergänzungsvereinbarung – Wien Süd Projektmanagement GmbH, Hauptplatz 14

Im Zuge einer Umplanung des Projekts zur Errichtung einer Wohnhausanlage auf der Liegenschaft Hauptplatz 14 ergibt sich die Notwendigkeit, die bereits bestehende Vereinbarung zwischen der Wien Süd Projektmanagement GmbH und der Stadtgemeinde Neusiedl am See entsprechend anzupassen beziehungsweise zu ergänzen.

Zur Einhaltung der Stellplatzrichtlinie der Stadtgemeinde Neusiedl am See vom 03.10.2016 soll vereinbart werden, dass die im Zuge der Umplanung des Projekts fehlenden 18 Parkplätze durch eine Stellplatzabläse abgegolten werden. Die Ablöse soll in Höhe von jeweils EUR 8.000,00 pro Stellplatz erfolgen.

Darüber hinaus soll ergänzend zum bereits bestehenden Servitut das Recht zur Errichtung, zum Betrieb, zur Erhaltung, Instandhaltung sowie gegebenenfalls zur Erneuerung eines Regenwasserkanals zwischen Hauptplatz und Gartenweg eingeräumt werden.

Dieser Kanal dient insbesondere der Entlastung der bereits bestehenden Kanalisation im Bereich des Hauptplatzes, vor allem bei Starkregenereignissen.

Da der gegenständliche Regenwasserkanal zugleich der Ableitung der Niederschlagswässer des gegenständlichen Bauprojekts dienen soll, ist weiters vorgesehen, dass sich der Grundeigentümer zur anteiligen Übernahme der Projektkosten für die Durchführung des Vorhabens „Regenwasserableitung Hauptplatz–Gartenweg“ in Höhe von EUR 100.000,00 verpflichtet.

Da es keine weiteren Anfragen gibt, stellt die Bürgermeisterin den Antrag, der Gemeinderat möge vorliegende Ergänzungsvereinbarung (Beilage 03) beschließen.

Bei der Abstimmung waren alle Mitglieder des Gemeinderates anwesend.

Für den Antrag stimmen: Bgmin Böhm, die Vizebürgermeister Nyikos und Wögerer, die Stadträte Heinrich, Schneider sowie die Gemeinderäte Gerda Kappel, Sämann-Takacs, Schäffer, Wenth, Königshofer, Rechnitzer, Tanja Schneider, Norbert Kappel, Werle, Strommer, Reiterits, Steger, Kogler-Bohrer, Hitzinger, Oberroither, Fussenegger, Jarto und Brandlhofer.

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

04) Teilbebauungspläne

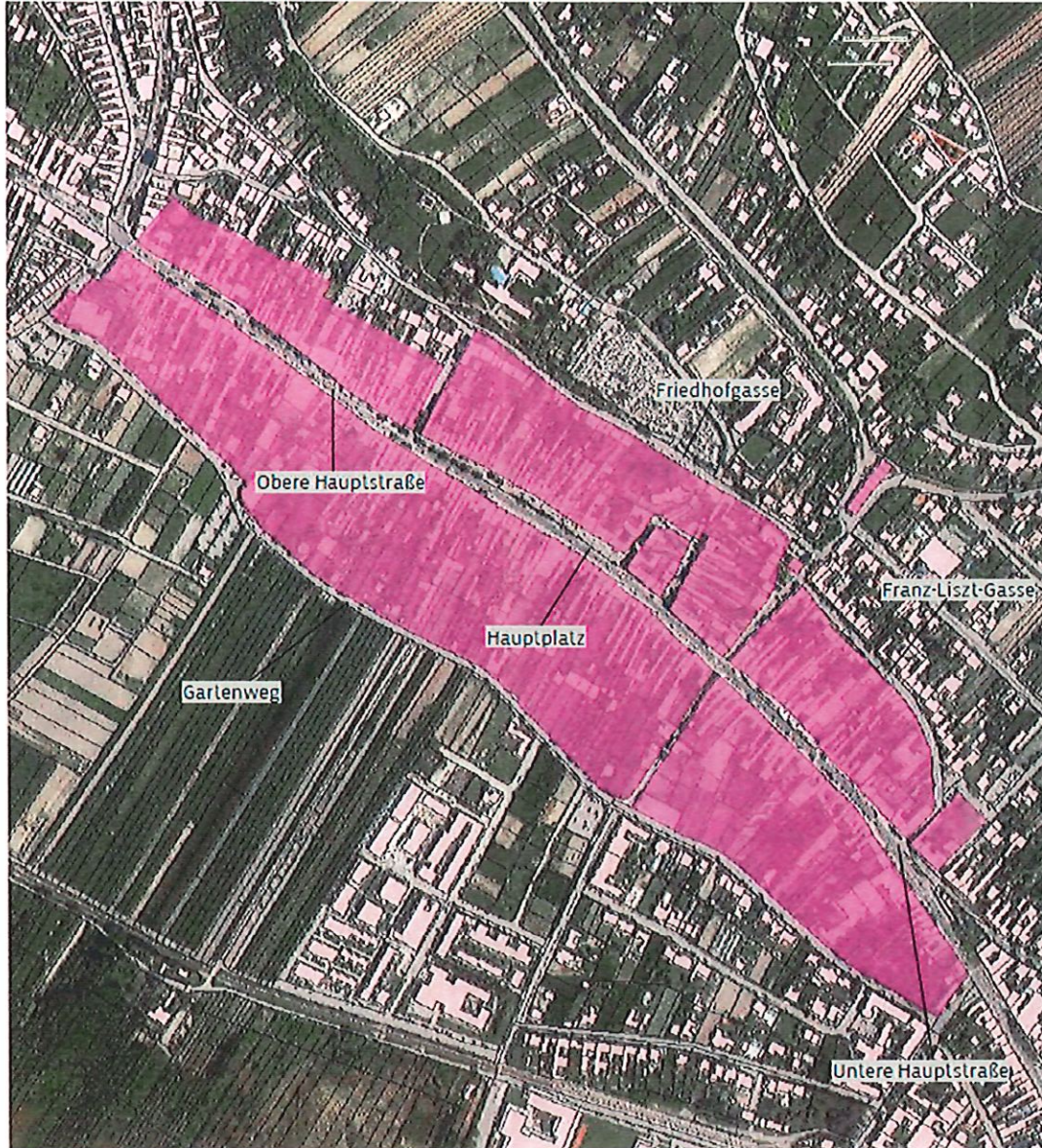
a. Stadtkern

Die Bürgermeisterin ersucht den Obmann des Infrastrukturausschusses um seinen Bericht. Vbgm. Wögerer erläutert:

Der Teilbebauungsplan (TBP) „Stadtkern“ wurde vom Gemeinderat am **28.09.2023** beschlossen. Zum geplanten Teilbebauungsplan wurde eine Erinnerung innerhalb der Frist der öffentlichen Auflage eingebracht. Die Erinnerung wurde im Gemeinderat in seiner Sitzung am 28.09.2023 behandelt. Auf Basis dieser Eingaben haben sich keine Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage ergeben. Der Teilbebauungsplan wurde daher gemäß erster öffentlicher Auflage beschlossen.

1. Überarbeitung und Neuauflage

Abb.: Abgrenzung des Planungsgebietes „Stadtkern“, ohne Maßstab (Quelle: A I R)



Nach Übermittlung der Beschlussunterlagen wurde mit Stellungnahme vom **14.02.2024** seitens eines **nicht amtlichen Sachverständigen für Landschaftsschutz und Ortsbild** eine negative Beurteilung der Auflageunterlagen abgegeben. Auf Grundlage dieser Stellungnahme war eine Überarbeitung des bereits beschlossenen Teilbebauungsplans erforderlich.

Die überarbeitete Fassung wurde im **Infrastrukturausschuss am 16.12.2025** vorgestellt und den Mitgliedern der Fraktionen zur Beratung übermittelt. Da von den Ausschussmitgliedern keine Stellungnahmen eingelangt sind, wurde der Teilbebauungsplan wie empfohlen neuerlich öffentlich aufgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplans ist nun gem. den Vorgaben des § 48 Abs. 2 Bgld. RPG 2019 i.d.g.F. nochmals über vier Wochen (von **18.02.2026 bis 18.03.2026 - siehe Beilage 4a/VI**) hindurch am Gemeindeamt zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt. Zum geplanten Bebauungsplan wurden **keine Erinnerungen** innerhalb der Frist der öffentlichen Auflage eingebracht. Es wurden Stellungnahmen seitens der Bgld. Landesregierung übermittelt.

Mit 18.03.2026 langte die **raumplanungsfachliche sowie landschafts- und ortsbildschuttfachliche Stellungnahme** vom 16.03.2026 ein (siehe Beilage 4a/IV). Darin werden im Wesentlichen Bedenken hinsichtlich der Errichtung von Flachdächern in den Baublöcken 6, 7 und 10 geäußert. Zudem sollen Pultdächer nur mit traufständiger Ausrichtung zur Straße zulässig sein. Weitere Details sind unter „Empfehlung des Planungsbüros“ angeführt.

Seit der Änderung des Raumplanungsgesetzes 2019, LGBI. Nr. 108/2024, (Gesetz vom 12. Dezember 2024, mit dem das Burgenländische Raumplanungsgesetz 2019 geändert und das Burgenländische Raumplanungseinführungsgesetz aufgehoben wird) kann gemäß § 48 (5) der Bebauungsplan (Teilbebauungsplan) nach Ablauf der öffentlichen Auflage auf Grund von Stellungnahmen von Sachverständigen geändert werden, sofern dadurch keine wesentlichen Beeinträchtigungen des örtlichen Planungs- und Entwicklungsinteresses der Gemeinde erfolgt.

Da sich dadurch keine wesentlichen Beeinträchtigungen des örtlichen Planungs- und Entwicklungsinteresses der Stadtgemeinde Neusiedl am See ergeben, können die Beschlussunterlagen des Teilbebauungsplans gem. § 48 Abs. 5 Bgld. RPG 2019 gegenüber der Auflage abgeändert werden.

Mit 08.04.2026 langte die **Stellungnahme des Vereins Welterbe** vom 31.03.2026 (siehe Beilage 4a/V) ein.

2. Empfehlung des Planungsbüros (siehe Beilage 4a/II):



AIR PLANUNG GMBH
Architektur | Infrastruktur | Raumplanung

Stadtgemeinde Neusiedl am See
Teilbebauungsplan Stadtkern
Stellungnahmen während der öffentlichen Auflage
Vorlage für den Gemeinderat

11.05.2026

Der Teilbebauungsplan „Stadtkern“ der Stadtgemeinde Neusiedl am See ist gem. den Vorgaben des § 48 Abs. 2 Bgld. RPG 2019 i.d.G.F. über vier Wochen hindurch am Gemeindeamt zur allgemeinen Einsichtnahme neuerlich aufgelegt. Zum geplanten Teilbebauungsplan wurden keine Erinnerungen innerhalb der Frist der öffentlichen Auflage eingebracht. Es wurden Stellungnahmen seitens der Bgld. Landesregierung übermittelt. Nachfolgend sind die Kernaussagen und, sofern erforderlich, die zusammenfassenden Inhalte angeführt.

Stellungnahme des Vereins Welterbe Neusiedler See vom 31.03.2026

Gem. dieser Stellungnahme bestehen gegen den Teilbebauungsplan keine Einwände.

Raumplanungsfachliche Ausführungen und Empfehlung seitens AIR

Auf Basis der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage.

Es wird empfohlen, hinsichtlich der Stellungnahme des Vereins Welterbe Neusiedler den neuerlich aufgelegten Entwurf zu beschließen.

Raumplanungsfachliche sowie landschafts- und ortsbildschuttfachliche Stellungnahme des Referats Örtliche Raumplanung am Amt der Bgld. Landesregierung vom 16.03.2026

Gem. der Stellungnahme bestehen gegen den Teilbebauungsplan Bedenken betr. der Möglichkeit der Errichtung von Flachdächern in den Baublocken 6, 7 und 10. Für die Wahrung des Landschafts- und Ortsbildes ist in diesen Baublocken die Errichtung von Flachdächern zu unterbinden, zudem sollen Pultdächer nur mit traufständiger Ausrichtung zur Straße zulässig sein.

Es wird empfohlen, undurchsichtige Einfriedungen für den Bereich des Gartenwegs (Baublock 5) auszuschließen.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass Neubauten und Erweiterungen stimmig im Hinblick auf Höhenentwicklung, Dachform, Fassadengliederung, Material- und Farbwahl, Fensteranteile / Fassadenöffnungen ausgeführt werden sollen.

Raumplanungsfachliche Ausführungen und Empfehlung seitens AIR

Aufgrund einer Stellungnahme zur ersten öffentlichen Auflage wurden Änderungen in Bezug auf die Dachformen vorgenommen. Dabei wurden die Festlegungen auf konkrete Dachformen begrenzt. Die Möglichkeit von Flachdächern wurde deutlich reduziert. Nun soll in einem restlichen Bereich die Errichtung von Flachdächern unterbunden werden, was aus fachlicher Sicht nachvollziehbar und logisch erscheint. Die Traufständigkeit zur Straße hin soll, wie bereits in anderen Bereichen im Fall von Pultdächern festgelegt, ebenfalls umgesetzt werden (über die Zusatzbestimmung Z.DF 4 im Rechtsplan geregelt).

Im Bereich des Gartenweges sind bereits vielfach Mauern sowie Bauten in den Vorgartenbereichen vorhanden. Es soll daher auf eine Festlegung hinsichtlich undurchsichtiger Einfriedungen verzichtet werden.

Die weiteren Hinweise der Stellungnahme sollen in der Baupraxis beachtet werden.

Es wird empfohlen, in den Baublocken 6, 7 und 10 Flachdächer zu unterbinden sowie die Orientierung der Traufe des Pultdaches zur Straße vorzuschreiben und dahingehend eine Korrektur gegenüber der abermaligen Auflage zu beschließen. Hinsichtlich der sonstigen Empfehlungen und Hinweise ergeben sich keine Änderungen des Teilbebauungsplanes. Diese sind jedoch in den Bauverfahren zu beachten.

Zusammenfassung, Ergebnis

Es wird empfohlen, in den Baublöcken 6, 7 und 10 Flachdächer zu unterbinden und die Traufständigkeit bei Pultdächern Richtung Straße zu regeln. Das beiliegende Beschlussexemplar wurde gegenüber der öffentlichen Auflage dahingehend bereits angepasst.

Sonstige Empfehlungen und Hinweise aus der raumplanungsfachlichen sowie landschafts- und ortsbildschutzfachlichen Stellungnahme betreffend die Dachnahme auf eine allgemeine gestalterische Einheitlichkeit sind in den Bauverfahren zu beachten.

Das vorgelegte Beschlussexemplar enthält im Vergleich zur öffentlichen Auflage Korrekturen in Bezug auf die Dachform in den Blöcken 6, 7 und 10.

Weitere Details sind dem Beschlussexemplar (Erläuterungsbericht mit Verordnung und Plandarstellung) vom 11.05.2026 zu entnehmen (siehe Beilage 4a/III). Zur besseren Nachvollziehbarkeit werden relevante Änderungen gegenüber der Erstbeschlussfassung im Beschlussexemplar fett und kursiv hervorgehoben

Nach eingehender Beratung stellt die Bürgermeisterin den Antrag, der Gemeinderat möge den Teilbebauungsplan „Stadtkern“ – Verordnung samt des im Verordnungstext bezeichneten Rechtsplanes, Planverfasser A I R Planung GmbH, 11.05.2026 (siehe Beschlussexemplar und auch Beilage 4a/I) – entsprechend der Empfehlungen der Firma AIR Planung GmbH beschließen.

Bei der Abstimmung waren alle Mitglieder des Gemeinderates anwesend.

Für den Antrag stimmen: Bgmⁱⁿ Böhm, die Vizebürgermeister Nyikos und Wögerer, die Stadträte Heinrich, Schneider sowie die Gemeinderäte Gerda Kappel, Sämann-Takacs, Schäffer, Wenth, Königshofer, Rechnitzer, Tanja Schneider, Norbert Kappel, Werle, Strommer, Reiterits, Steger, Kogler-Bohrer, Hitzinger, Oberroither, Fussenegger, Jarto und Brandlhofer.

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

b. Seegrund

Der Obmann des Infrastrukturausschusses Vbgm. Wögerer berichtet:

Der Teilbebauungsplan (TBP) „Seegrund“ wurde vom Gemeinderat am **24.06.2021** beschlossen.

1. Überarbeitung und Neuauflage

Abgrenzung des Planungsgebietes „Seegrund“, ohne Maßstab (Quelle: ATR)



Nach dem Beschluss sind Stellungnahmen der Amtssachverständigen der Abteilung 2 eingelangt. Aus der raumplanungsfachlichen Stellungnahme geht hervor, dass keine Einwände gegen den Teilbebauungsplan bestanden hätten. Von Seiten des Landschaftsschutzes wurden vor allem die Festlegungen der Bebauungsmöglichkeiten südlich der Deggendorfstraße kritisch gesehen, weshalb sich die Stadtgemeinde Neusiedl am See dazu entschlossen hat den Teilbebauungsplan nochmals öffentlich aufzulegen.

Die überarbeitete Fassung wurde im **Infrastrukturausschuss am 16.12.2025** vorgestellt und den Mitgliedern der Fraktionen zur Beratung übermittelt. Da von den Ausschussmitgliedern keine Stellungnahmen eingelangt sind, wurde der Teilbebauungsplan wie empfohlen neuerlich öffentlich aufgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplans ist nun gemäß den Vorgaben des § 48 Abs. 2 Bgld. RPG 2019 i.d.g.F. nochmals über vier Wochen (von **18.02.2026 bis 18.03.2026 - siehe Beilage 4b/VII**) hindurch am Gemeindeamt zur allgemeinen Einsichtnahme auflegen. Zum geplanten Bebauungsplan wurde eine Erinnerung innerhalb der Frist der zweiten öffentlichen Auflage eingebracht. Zudem wurden Stellungnahmen seitens der Bgld. Landesregierung übermittelt.

Mit E-Mail vom 12.03.2026 langte **1 Erinnerung** seitens **Romana und Rudolf Pietsch** ein (siehe Beilage 4b/IV), diese wird dem Gemeinderat vollinhaltlich zur Kenntnis gebracht.

Erinnerung von Romana und Rudolf Pietsch vom 12.02.2026

In dieser Erinnerung werden Bedenken zur Neuauflage des Teilbebauungsplanes Seegrund, rechtlich und fachlich, oftmals wiederholend, geäußert. Im Mittelpunkt steht dabei vor allem die vermeintlich fehlerhafte und gesetzeswidrige Regelung zur Ermittlung der Gebäudehöhe. Nachfolgend sind relevante Kernaussagen der Erinnerung angeführt.

a) Ermittlung der Gebäudehöhe

Die Einbringer führen aus, dass der Verordnungstext vorsieht, die Gebäudehöhe vom Gehsteigniveau bzw. von der Straßenoberkante aus zu messen. Dies stehe jedoch im Widerspruch zur Regelung im Burgenländischen Baugesetz 1997, das die Bemessung der Gebäudehöhe vom „vergleichenen, gewachsenen Gelände“ vorgibt.

Darüber hinaus wird eine vermeintliche Widersprüchlichkeit zwischen dem Rechtsplan und der Verordnung aufgezeigt. Während der Verordnungstext bei der Bemessung der Gebäudehöhe von Gehsteig- bzw. Straßenniveau ausgeht, legen Zusatzbestimmungen im Plan wiederum andere Bezugspunkte fest (bestehendes Gelände an der seitlichen Grundstücksgrenze). Diese unterschiedlichen Definitionen würden sich widersprechen und führen zu rechtlicher Unklarheit.

b) Ermittlung der Gebäudehöhe bei Pultdächern

Diese im Entwurf enthaltene Sonderregelung zu Pultdächern wird als unzulässig erachtet. Zudem wird angeführt, dass dadurch Teile des Gebäudes rechnerisch nicht zu berücksichtigen seien.

c) Bebauungsmöglichkeit von Vorgärten

Diesbezüglich werden allfällige Widersprüche zwischen Verordnungstext und Plandarstellung angeführt. In der Verordnung wurde der Begriff „jeglicher“ in Verbindung mit Bebauungen im Vorgarten gestrichen, im Planenteil wurde der Begriff „jeglicher“ jedoch beibehalten.

d) Anlage A der Verordnung

Es wird angemerkt, dass keine ausreichende rechtliche und fachliche Grundlage für eine Anlage A in der Verordnung vorhanden sei.

Weiteres ist der Erinnerung zu entnehmen.

(Diese Erinnerung wurde auch per E-Mail an die Abt. 2 des Amtes der Dgld. Landesregierung übermittelt. Die E-Mail setzt sich außerdem mit anderen seitens des Gemeinderates beschlossenen Teilbebauungsplänen auseinander. Dies ist jedoch für das ggst. Verfahren nicht von Relevanz.)

Raumplanungsfachliche Ausführungen und Empfehlung seitens AIR

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass unterschiedliche Bebauungspläne auch unterschiedliche Festlegungen bedingen.

ad.a)

Die abweichende Definition der Bemessung der Gebäudehöhe stellt gem. der juristisch-planerischen Praxis und in Abstimmung mit der Aufsichtsbehörde am Amt der Dgld. Landesregierung keinen Widerspruch zu § 2 Abs. 11 Dgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F. dar, es wird vielmehr eine ortsangepasste Konkretisierung der Bemessung der Gebäudehöhe erzielt.

ad.b)

Die Berechnung der Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Pultdächern wurde ergänzt, um eine Gleichstellung mit anderen Dachformen wie Satteldächern zu erzielen (Giebelflächen bei Satteldächern sind gem. Dgld. Baugesetz nicht an die Gebäudehöhe anzurechnen) bzw. der gängigen Handhabung in der Baupraxis zu entsprechen.

ad.c)

Die Bestimmungen für Vorgärten wurden präzisiert. Dabei wurde in der Verordnung das Wort „jeglicher“ gestrichen, da konkrete Ausnahmebaulichkeiten zulässig sein sollen. In Teilbereichen soll jedoch tatsächlich die Freihaltung der Vorgärten von jeglicher Bebauung erfolgen. Diese Bereiche sind im Rechtsplan durch „Z BL“ ersichtlich; hier wird daher bewusst das Wort „jeglicher“ verwendet.

ad.d)

Der Rechtsplan und Abbildungen sind gem. gängiger und oftmals geprüfter Rechtspraxis integrierende Bestandteile der Verordnung und für die Klarheit der einzelnen Bestimmungen auch unumgänglich. Im Übrigen bestehen zum aktuellen Zeitpunkt keine Vorgaben betr. Form der Verordnung.

Aus den oben genannten Gründen wird empfohlen, hinsichtlich der ggst. Erinnerung den neu aufgelegten Entwurf zu beschließen.

Zusammenfassung, Ergebnis

Es wird empfohlen, den neu aufgelegten Entwurf in unveränderter Form zu beschließen.

Sonstige Empfehlungen und Hinweise aus der raumplanungsfachlichen sowie landschafts- und ortsbildschutzfachlichen Stellungnahme betreffend die Bedachtnahme auf eine allgemeine gestalterische Einheitlichkeit sind in den Bauverfahren zu beachten.

Somit wird der aufgelegte Entwurf zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die relevanten Kernaussagen der Erinnerung betreffen insbesondere folgende Punkte:

- die Ermittlung der Gebäude
- die Ermittlung der Gebäudehöhe bei Pultdächern
- die Bebauungsmöglichkeit von Vorgärten sowie
- die Anlage A der Verordnung.

Mit 18.03.2026 langte die **raumplanungsfachliche sowie landschafts- und ortsbildschutzfachliche Stellungnahme** vom 13.03.2026 ein, in der Empfehlungen abgegeben werden (siehe Beilage 4b/V).

Mit 08.04.2026 langte die **Stellungnahme des Vereins Welterbe** vom 31.03.2026 (siehe Beilage 4b/VI) ein.

2. Empfehlung des Planungsbüros (siehe Beilage 4b/II):



AIR PLANUNG GMBH
Architektur | Infrastruktur | Raumplanung

Stadtgemeinde Neusiedl am See Teilbebauungsplan Seegrund Erinnerungen und Stellungnahmen während der öffentlichen Auflage Vorlage für den Gemeinderat

11.05.2026

Der Teilbebauungsplan „Seegrund“ der Stadtgemeinde Neusiedl am See ist gem. den Vorgaben des § 48 Abs. 2 Bgld. RPG 2019 i.d.G.F. über vier Wochen hindurch am Gemeindeamt zur allgemeinen Einsichtnahme neuerlich aufgelegt. Zum geplanten Teilbebauungsplan wurde eine Erinnerung innerhalb der Frist der öffentlichen Auflage eingebracht. Zudem wurden Stellungnahmen seitens der Bgld. Landesregierung übermittelt. Gem. § 48 Bgld. RPG 2019 i.d.G.F. sind bei der Beschlussfassung im Gemeinderat „rechtzeitig vorgebrachte Erinnerungen in die Beratungen einzubeziehen“. Nachfolgend sind die Kernaussagen der Eingaben und, sofern erforderlich, die zusammenfassenden Inhalte angeführt.

Stellungnahme des Vereins Welterbe Neusiedler See vom 31.03.2026

Gem. dieser Stellungnahme bestehen gegen den Teilbebauungsplan keine Einwände.

Raumplanungsfachliche Ausführungen und Empfehlung seitens AIR

Auf Basis der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage.

Es wird empfohlen, hinsichtlich der Stellungnahme des Vereins Welterbe Neusiedler den neuerlich aufgelegten Entwurf zu beschließen.

Raumplanungsfachliche sowie landschafts- und ortsbildschutzfachliche Stellungnahme des Referats Örtliche Raumplanung am Amt der Bgld. Landesregierung vom 13.03.2026

Gem. der Stellungnahme bestehen gegen den Teilbebauungsplan keine Bedenken.

Es wird empfohlen, ergänzende Festlegungen zur Ausgestaltung von Einfriedungen vorzusehen, um eine orts- und landschaftsbildverträgliche Entwicklung des Gebietes langfristig sicherzustellen.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass Neubauten und Erweiterungen stimmig im Hinblick auf Höhenentwicklung, Dachform, Fassadengliederung, Material- und Farbwahl, Fensteranteile / Fassadenöffnungen ausgeführt werden sollen.

Raumplanungsfachliche Ausführungen und Empfehlung seitens AIR

Wesentlich ist, dass gegen den Teilbebauungsplan keine Bedenken vorliegen.

Zu den empfohlenen Ergänzungen betreffend Festlegungen zur Ausgestaltung von Einfriedungen ist anzumerken, dass diesbezüglich bis dato die Vorgaben aus der Bgld. Bauverordnung herangezogen wurden. Es ist daher nicht notwendig bzw. sinnvoll, dies in die Beschlussunterlagen aufzunehmen.

Die weiteren Hinweise der Stellungnahme sollen in der Baupraxis beachtet werden.

Es wird empfohlen, hinsichtlich der raumplanungsfachlichen sowie landschafts- und ortsbildschutzfachlichen Stellungnahme den neuerlich aufgelegten Entwurf zu beschließen. Die Empfehlungen sind jedoch in den Bauverfahren zu beachten.

Weitere Details sind dem Beschlussexemplar (Erläuterungsbericht mit Verordnung und Plandarstellung) vom 11.05.2026 zu entnehmen (siehe Beilage 4b/III). Zur besseren Nachvollziehbarkeit werden relevante Änderungen gegenüber der Erstbeschlussfassung fett und kursiv hervorgehoben.

Nach eingehender Beratung stellt die Bürgermeisterin den Antrag, der Gemeinderat möge den Teilbebauungsplan „Seegrund“ – bestehend aus der Verordnung samt dem im Verordnungstext bezeichneten Rechtsplan, Planverfasser A I R Planung GmbH, vom 18.12.2025, sowie der im Verordnungstext bezeichneten Anlage A, Stand 05.12.2025 (siehe Beschlussexemplar und Beilage 4b/I) – nunmehr entsprechend den Empfehlungen der A I R Planung GmbH beschließen.

Bei der Abstimmung waren alle Mitglieder des Gemeinderates anwesend.

Für den Antrag stimmen: Bgmⁱⁿ Böhm, die Vizebürgermeister Nyikos und Wögerer, die Stadträte Heinrich, Schneider sowie die Gemeinderäte Gerda Kappel, Sämann-Takacs, Schäffer, Wenth, Königshofer, Rechnitzer, Tanja Schneider, Norbert Kappel, Werle, Strommer, Reiterits, Steger, Kogler-Bohrer, Hitzinger, Oberroither, Fussenegger, Jarto und Brandlhofer.

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

c. Am Kalvarienberg-Gärtnereisiedlung

1. Erste Auflage

Der Teilbebauungsplan (TBP) „Am Kalvarienberg-Gärtnereisiedlung“ lag das erste Mal von 27.05.2024 bis 08.07.2024 auf.

Im Rahmen der 1. öffentlichen Auflage wurde eine Erinnerung eingebracht und es wurden seitens des von der Abt. 2 des Amtes der Bgld. Landesregierung beauftragten landschaftsschutzfachlichen Sachverständigen ein Schreiben abgegeben.

2. Überarbeitung und Neuauflage

Abgrenzung des Planungsgebietes „Am Kalvarienberg-Gärtnereisiedlung“, ohne Maßstab (Quelle: GIS und A I R)



Basierend auf den Eingaben im Zuge der öffentlichen Auflage wurde ein Lokalaugenschein durchgeführt und es wurden die Festlegungen im nordöstlichen Teilbereich (Block 4) neu beurteilt. Daraus resultierend wurden Änderungen gegenüber der ersten öffentlichen Auflage vorgenommen. Aus diesem Grund ist eine abermalige öffentliche Auflage erforderlich.

Die überarbeitete Fassung wurde im **Infrastrukturausschuss am 16.12.2025** vorgestellt und den Mitgliedern der Fraktionen zur Beratung übermittelt. Da von den Ausschussmitgliedern keine Stellungnahmen eingelangt sind, wurde der Teilbebauungsplan wie empfohlen neuerlich öffentlich aufgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplans ist nun gemäß den Vorgaben des § 48 Abs. 2 Bgld. RPG 2019 i.d.g.F. nochmals über vier Wochen (von 18.02.2026 bis 18.03.2026 – siehe Beilage 4c/VIII) hindurch am Gemeindeamt zur allgemeinen Einsichtnahme auflegen. Zum geplanten Bebauungsplan wurden Erinnerungen innerhalb der Frist der zweiten öffentlichen Auflage eingebracht. Zudem wurden Stellungnahmen seitens der Bgld. Landesregierung übermittelt.

Es sind zwei Erinnerungen eingegangen, welche dem Gemeinderat vollinhaltlich zur Kenntnis gebracht wurden.

Erinnerung vom 16.03.2026 durch DI Heidemarie Halbritter, DI Herbert Halbritter und DI Wolfgang Hillerbrand, vertreten durch DODRA Rechtsanwälte GmbH (siehe Beilage 4c/IV). Diese Erinnerung betrifft insbesondere folgende Punkte:

- Einschränkung durch Baulinien, Gebäudehöhen und Abstände
- Sichtbeziehungen
- fehlender Änderungsanlass

Erinnerung vom 16.03.2026 durch DI Stefan Schönbeck (siehe Beilage 4c/V). Diese Erinnerung betrifft insbesondere folgende Punkte:

- a) Baulinien
- b) Geschoßanzahl
- c) Blickbeziehung

Mit 18.03.2026 langte die **raumplanungsfachliche sowie landschafts- und ortsbildschuttfachliche Stellungnahme** vom 13.03.2026 ein, in der Empfehlungen abgegeben werden (siehe Beilage 4c/VI).

Mit 08.04.2026 langte die **Stellungnahme des Vereins Welterbe** vom 31.03.2026 (siehe Beilage 4c/VII) ein.

In der Verordnung wurde eine Formulierung abgeändert, die auf Grund der Umformulierung irrtümlicherweise im Text verblieben ist (doppelt durchgestrichen). Da sich dadurch keine wesentlichen Beeinträchtigungen des örtlichen Planungs- und Entwicklungsinteresses der Stadtgemeinde Neusiedl am See ergeben, können die Beschlussunterlagen des Teilbebauungsplans gem. §48 Abs. 5 Bgld. RPG 2019 gegenüber der Auflage abgeändert werden.

3. Empfehlung des Planungsbüros (siehe Beilage 4c/II):



AIR PLANUNG GMBH
Architektur | Infrastruktur | Raumplanung

Stadtgemeinde Neusiedl am See
Teilbebauungsplan Am Kalvarienberg - Gärtnerisiedlung
Erinnerungen und Stellungnahmen während der öffentlichen Auflage
Vorlage für den Gemeinderat

11.05.2026

Der Teilbebauungsplan „Am Kalvarienberg – Gärtnerisiedlung“ der Stadtgemeinde Neusiedl am See ist gem. den Vorgaben des § 48 Abs. 2 Bgld. RPG 2019 i.d.G.F. über vier Wochen hindurch am Gemeindeamt zur allgemeinen Einsichtnahme neuerlich aufgelegt. Zum geplanten Teilbebauungsplan wurden Erinnerungen innerhalb der Frist der öffentlichen Auflage eingebracht. Zudem wurden Stellungnahmen seitens der Bgld. Landesregierung übermittelt. Gem. § 48 Bgld. RPG 2019 i.d.G.F. sind bei der Beschlussfassung im Gemeinderat „rechtzeitig vorgebrachte Erinnerungen in die Beratungen einzubeziehen“. Nachfolgend sind die Kernaussagen der Eingaben und, sofern erforderlich, die zusammenfassenden Inhalte angeführt.

Stellungnahme des Vereins Welterbe Neusiedler See vom 31.03.2026

Gem. dieser Stellungnahme bestehen gegen den Teilbebauungsplan keine Einwände.

Raumplanungsfachliche Ausführungen und Empfehlung seitens AIR

Auf Basis der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage.

Es wird empfohlen, hinsichtlich der Stellungnahme des Vereins Welterbe Neusiedler den neuerlich aufgelegten Entwurf zu beschließen.

Raumplanungsfachliche sowie landschafts- und ortsbildschutzfachliche Stellungnahme des Referats Örtliche Raumplanung am Amt der Bgld. Landesregierung vom 13.03.2026

Gem. der Stellungnahme bestehen gegen den Teilbebauungsplan keine Bedenken.

Es wird empfohlen den Terminus „Blickbeziehung“ in „Sichtbeziehung“ zu ändern und die max. Anzahl der Kellergeschoße festzulegen oder „talseitig“ zu streichen.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass Neubauten und Erweiterungen stimmig im Hinblick auf Höhenentwicklung, Dachform, Fassadengliederung, Material- und Farbwahl, Fensteranteile / Fassadenöffnungen ausgeführt werden sollen.

Raumplanungsfachliche Ausführungen und Empfehlung seitens AIR

Wesentlich ist, dass gegen den Teilbebauungsplan keine Bedenken vorliegen.

Eine Anpassung in Bezug auf den Terminus „Blickbeziehung“ sollte jedoch erfolgen. Eine Änderung in „Sichtbeziehung“ ist sinnvoll.

Die Festlegung der optisch wirksamen Geschoße gem. Verordnung sollte beibehalten werden. Diese zielt auf die Wirkung des Gebäudes ab und umfasst auch im Hang gelegene Geschoße.

Die weiteren Hinweise der Stellungnahme sollen in der Baupraxis beachtet werden.

Es wird empfohlen, den Terminus „Sichtbeziehung“ in den Erläuterungsbericht aufzunehmen. Hinsichtlich der sonstigen Empfehlungen und Hinweisen ergeben sich keine Änderungen des Teilbebauungsplanes. Diese sind jedoch in den Bauverfahren zu beachten.

Erinnerung von Heidemarie Hillerbrand, Herbert Halbritter und Wolfgang Hillerbrand, vertreten durch DORDA Rechtsanwälte GmbH, vom 16.03.2026

Diese Erinnerung betrifft insbesondere folgende Punkte:

a) Einschränkung durch Daulinien, Gebäudehöhen und Abstände

Gem. der Erinnerung wird befürchtet, dass die betroffenen Grundstückseigentümer durch die Festlegungen im Teilbebauungsplan erheblich benachteiligt werden. Die Festlegungen würden eine sinnvolle Bebauung einzelner Grundstücke ausschließen.

Durch die Kombination aus vorderer und hinterer Daulinie sowie zusätzlichen Einschränkungen würde der bebaubare Bereich stark reduziert. Besonders problematisch sei, dass im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan die Bebauungsmöglichkeiten massiv eingeschränkt würden.

b) Sichtbeziehungen

Die herangezogenen Argumente – insbesondere der Schutz von Sichtachsen zur Kalvarienbergkapelle – werden als nicht ausreichend und teilweise widersprüchlich bezeichnet. Es wird angeführt, dass diese Sichtbeziehungen bereits durch bestehende Bebauung eingeschränkt seien.

c) fehlender Änderungsanlass

Es wird erläutert, dass keine Aussagen über den Änderungsanlass des Teilbebauungsplanes gemacht worden seien.

Weiteres ist der Erinnerung zu entnehmen.

Raumplanungsfachliche Ausführungen und Empfehlung seitens AIR

Im Rahmen der neuerlichen Auflage des ggst. Teilbebauungsplanes wurde ein Lokalausgleich mit Vertretern der Stadtgemeinde, der Aufsichtsbehörde inkl. Sachverständigem für Landschaftsschutz sowie dem Verein Welterbe Neusiedler See durchgeführt. Auf Basis der Erkenntnisse aus dieser Begehung wurden die Festlegungen des Teilbebauungsplanes angepasst.

ad.a)

Bei der Neuerlassung des Teilbebauungsplanes wurden auf eine möglichst gleichberechtigte Ausnutzbarkeit der Grundstücke sowie Strukturierung der Baubereiche geachtet und somit einheitliche Bebauungstiefen von 22 m vorgesehen. Die Gebäude- und Firsthöhen wurden an den Bestandsbebauung angeglichen (vor allem in den nächstgelegenen Bereichen des Kalvarienberges). Die Bestandsbebauung in diesem Bereich zeigt die mögliche Bebauung auf und weist nach, dass bei Anlehnung der Bestimmungen an den Bestand weiterhin eine Bebauung zweckmäßig umsetzbar ist.

Da es sich beim betreffenden Gebiet um einen sehr sensiblen Bereich sowie eine besondere Hang- und Höhensituation handelt, ist die Reduktion der Gebäude- und Firsthöhen im Vergleich zu den bisherigen Festlegungen daher sinnvoll und begründbar.

ad.b)

Im ggst. Fall sind die Sichtbeziehungen im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild sowie der Fernblick vom Kalvarienberg Richtung Neusiedler See besonders bedeutend. Auf das Zusammenwirken von umgebender Landschaft und Siedlung wird im ggst. Fall, vor allem auch auf Grund der Siedlungsrandlage und Topographie, besonders Bedacht genommen. Die Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet und Naturdenkmal unterstreicht die Bedeutung noch zusätzlich.

Im Hinblick auf die Fernwirkung der Bebauung wurden die Parameter bezüglich Höhenentwicklung, Lage der Gebäude sowie deren Ausgestaltung daher in den exponierten Bereichen des Baulandes entsprechend angesetzt.

ad.c)

Der im Gebiet bestehende Teilbebauungsplan wurde seitens der Stadtgemeinde aufgehoben. Im Fall des ggst. Teilbebauungsplanes handelt es sich daher nicht um eine Änderung, sondern eine Neuerstellung. Somit besteht keine Notwendigkeit, einen Änderungsanlass näher oder ausführlich zu begründen. Dennoch ist in diesem Zusammenhang erwähnenswert, dass sich in Folge der neuen raumplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen in Verbindung mit dem Entwurf des Stadtentwicklungsplanes die Planungsvoraussetzungen wesentlich geändert haben. Die Neuerlassung war auf Grund der Erklärung des Bereiches zum Naturdenkmal notwendig, aufgrund der neuen Anforderungen an Teilbebauungspläne wurde diese auch präferiert.

Aus den oben genannten Gründen wird empfohlen, hinsichtlich der ggst. Erinnerung den neu aufgelegten Entwurf zu beschließen.

Erinnerung von Stefan Schönbeck vom 16.03.2026

Diese Erinnerung betrifft insbesondere folgende Punkte:

a) Baulinien

Zur Schaffung eines natürlichen Überganges zwischen der Vegetation des Kalvarienberges und den künftigen Gärten wird vorgeschlagen, eine Baulinie mit einem Abstand von 9 Metern von der nördlichen Grundgrenze festzulegen.

b) Geschossanzahl

Eine eingeschossige Bebauung sollte als Mindestmaß erlaubt werden, zu enge Einschränkungen der Bebauungsmöglichkeiten würden zu ungerechtfertigten Belastungen für die Eigentümer führen. Im südlichen Bereich der Grundstücke, würde eine maximal zweigeschossige Bebauung als vertretbar angesehen.

c) Blickbeziehung

Es wird auf zahlreiche Aussichtspunkte am Kalvarienberg, die ungestörte Blickbeziehungen in verschiedene Richtungen bieten, verwiesen. Auch der Kalvarienberg als Erholungsgebiet würde von der geplanten Bebauung nicht negativ beeinträchtigt. Es wird betont, dass die Einhaltung ortsbildprägender Merkmale berücksichtigt werden muss, um eine harmonische Integration der Bebauung in das bestehende Landschaftsbild zu gewährleisten.

Weiteres ist der Erinnerung zu entnehmen.

Raumplanungsfachliche Ausführungen und Empfehlung seitens AIR**ad.a)**

Es wurde bewusst eine einheitliche Bebauungstiefe, ausgehend von der ursprünglich vorgesehenen hinteren Baulinie in Daublock 4 bzw. von der vorderen Baulinie in Daublock 3, festgelegt, um die Bebauung möglichst talseitig anzuordnen.

ad.b)

Eine eingeschossige Bebauung ist gem. aktuellem Entwurf des Teilbebauungsplanes auf den Grundstücken innerhalb der Baulinien möglich. In den südlichen Bereichen können auch zweigeschossige Gebäude in Zusammenhang mit Geländeänderungen errichtet werden.

ad.c)

Im ggst. Fall sind die Sichtbeziehungen im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild sowie der Fernblick vom Kalvarienberg Richtung Neusiedler See besonders bedeutend. Auf das Zusammenwirken von umgebender Landschaft und Siedlung wird im ggst. Fall, vor allem auch auf Grund der Siedlungsrandlage

und Topographie, besonders Bedacht genommen. Die Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet und Naturdenkmal unterstreicht die Bedeutung noch zusätzlich.

Im Hinblick auf die Fernwirkung der Debauung wurden die Parameter bezüglich Höhenentwicklung, Lage der Gebäude sowie deren Ausgestaltung daher in den exponierten Bereichen des Baulandes entsprechend angesetzt.

Aus den oben genannten Gründen wird empfohlen, hinsichtlich der ggst. Erinnerung den neu aufgelegten Entwurf zu beschließen.

Zusammenfassung, Ergebnis

Der Erstellung des Teilbebauungsplanes ist ein längerer Prozess vorausgegangen. Darin waren auch relevante Fachabteilungen des Amtes der Bgld. Landesregierung eingebunden. Es wurden die besonderen Gegebenheiten wie Hangsituation, sensibles Orts- und Landschaftsbild und Ermöglichung einer Debaubarkeit unter Berücksichtigung des Bestandes berücksichtigt.

Eine Adaptierung des abermals aufgelegten Entwurfes des Teilbebauungsplanes würde dem widersprechen. Es wird daher empfohlen, diesen in unveränderter Form zu beschließen.

Ausgenommen ist die Korrektur des Terminus „Blickbeziehung“ in den Erläuterungen, der in „Sichtbeziehung“ geändert wird.

Sonstige Empfehlungen und Hinweise aus der raumplanungsfachlichen sowie landschafts- und ortsbildschutzfachlichen Stellungnahme betreffend die Bedachtnahme auf eine allgemeine gestalterische Einheitlichkeit sind in den Dauerverfahren zu beachten.

Somit wird der aufgelegte Entwurf zur Beschlussfassung vorgelegt.

Weitere Details sind dem Beschlussexemplar (Erläuterungsbericht mit Verordnung und Plandarstellung) vom 11.05.2026 zu entnehmen (siehe Beilage 4c/III). Die Änderungen gegenüber der ersten Auflage sind in fetter kursiver Schreibweise oder durchgestrichen ersichtlich gemacht. Diese sind insbesondere im Kapitel 2.3.2. erläutert.

Nach eingehender Beratung stellt die Bürgermeisterin den Antrag, der Gemeindeart möge den Teilbebauungsplan „Am Kalvarienberg-Gärtnereisiedlung“ – bestehend aus der Verordnung samt dem im Verordnungstext bezeichneten Rechtsplan, Planverfasser A I R Planung GmbH, Stand 12.01.2026, sowie der im Verordnungstext bezeichneten Anlage A, Stand 18.12.2025 (siehe Beschlussexemplar und Beilage 4c/I) –entsprechend den Empfehlungen der A I R Planung GmbH beschließen.

Bei der Abstimmung waren alle Mitglieder des Gemeinderates anwesend.

Für den Antrag stimmen: Bgmⁱⁿ Böhm, die Vizebürgermeister Nyikos und Wögerer, die Stadträte Heinrich, Schneider sowie die Gemeinderäte Gerda Kappel, Sämann-Takacs, Schäffer, Wenth, Königshofer, Rechnitzer, Tanja Schneider, Norbert Kappel, Werle, Strommer, Reiterits, Steger, Kogler-Bohrer, Hitzinger, Oberroither, Fussenegger, Jarto und Brandlhofer.

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

05) Radweg „Seezufahrt“

a. Abtretung in das öffentliche Gut der Stadtgemeinde

Im Zuge der Neuvermessung im Bereich des Hallenbades wurde festgestellt, dass sich Teilflächen des Radweges „Seezufahrt Radweg“ derzeit noch im Eigentum des Landes Burgenland befinden. Da es sich hierbei um Flächen des bestehenden Radweges handelt, sollen diese künftig in das Eigentum der Stadtgemeinde und in das öffentliche Gut übernommen werden.

Die betreffenden Teilflächen sind im Teilungsplan von DI Horvath, GZ 7925/25, ersichtlich und in der Beilage 05a dargestellt.

Nach eingehender Beratung stellt die Bürgermeisterin den Antrag, der Gemeinderat möge die unentgeltliche Übernahme bzw. Abtretung der im Teilungsplan DI Horvath, GZ 7925/25, ausgewiesenen Teilflächen vom Land Burgenland an die Stadtgemeinde Neusiedl am See sowie deren Widmung und Übernahme in das öffentliche Gut, beschließen.

Bei der Abstimmung waren alle Mitglieder des Gemeinderates anwesend.

Für den Antrag stimmen: Bgmⁱⁿ Böhm, die Vizebürgermeister Nyikos und Wögerer, die Stadträte Heinrich, Schneider sowie die Gemeinderäte Gerda Kappel, Sämann-Takacs, Schäffer, Wenth, Königshofer, Rechnitzer, Tanja Schneider, Norbert Kappel, Werle, Strommer, Reiterits, Steger, Kogler-Bohrer, Hitzinger, Oberroither, Fussenegger, Jarto und Brandlhofer.

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

b. Widmungsverordnung

Die Vorsitzende erläutert, dass die in das öffentliche Gut übernommenen Flächen (Top 05a) auch entsprechend gewidmet werden müssen.

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

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Neusiedl am See vom 26.05.2026.

Gemäß § 64 Bgld. Gemeindeordnung, LGBl. Nr. 55/2003, in Verbindung mit dem Bgld. Straßengesetz, LGBl.Nr. 79/2005, wird verordnet:

Die In der Teilungsurkunde des DI Horvath vom 13.04.2026, GZ. 7925/25, ausgewiesenen Trennstücke

1 im Ausmaß von	2938m ²
2 im Ausmaß von	570m ²
3 im Ausmaß von	366 m ²
4 im Ausmaß von	25 m ²
5 im Ausmaß von	129 m ²
6 im Ausmaß von	36 m ²

werden dem öffentlichen Gut **gewidmet**.

Bei der Abstimmung waren alle Mitglieder des Gemeinderates anwesend.

Für den Antrag stimmen: Bgmⁱⁿ Böhm, die Vizebürgermeister Nyikos und Wögerer, die Stadträte Heinrich, Schneider sowie die Gemeinderäte Gerda Kappel, Sämann-Takacs, Schäffer, Wenth, Königshofer, Rechnitzer, Tanja Schneider, Norbert Kappel, Werle, Strommer, Reiterits, Steger, Kogler-Bohrer, Hitzinger, Oberroither, Fussenegger, Jarto und Brandlhofer.

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

06) Baulandmobilisierungsvereinbarungen

Die Bürgermeisterin erläutert, dass derzeit zwei Anfragen bezüglich einer Baulandmobilisierungsvereinbarung vorliegen. Weitere Anfragen sind zu erwarten. Das Raumplanungsgesetz sieht vor, dass Grundstückseigentümer mit Gemeinden eine Baulandmobilisierungsvereinbarung abschließen können. Jede Vereinbarung ist vom Gemeinderat einzeln zu beschließen, die Stadtgemeinde sollte jedoch grundsätzliche Fakten vorgeben.

Der Stadtrat hat sich mit diesem Thema in seiner letzten Sitzung auseinandergesetzt und beschlossen, für Ansuchen auf Abschluss einer Baulandmobilisierungsvereinbarung folgende Rahmenbedingungen festzulegen:

1. Ein rückwirkender Abschluss von Baulandmobilisierungsvereinbarungen ist ausgeschlossen.
2. Die Dauer einer Baulandmobilisierungsvereinbarung wird mit maximal drei Jahren ab Beschluss im Gemeinderat festgelegt. Eine Verlängerung kann bei Vorliegen von berücksichtigungswürdigen Gründen vor Ablauf der Vereinbarung beim Gemeinderat beantragt werden.

3. Bei Grundstückskauf durch die Gemeinde (oder eines von ihr namhaft gemachten Dritten) nach Ablauf der dreijährigen Frist werden folgende Kaufpreise festgelegt:
- **Bauland-Betriebsgebiet, nicht erschlossen:** EUR 50,00/m²
 - **Bauland-Betriebsgebiet, erschlossen:** EUR 80,00/m²
 - **Sonstige Baulandwidmungen** (gem. § 33 Bgld. RPIG): laut Verordnung der Bgld. Landesregierung über Kaufpreise für Baulandgrundstücke (LGBl. 40/2023), derzeit EUR 131,63/m²

Die festgelegten Bedingungen gelten für sämtliche eingebrachten Ansuchen auf Abschluss von Baulandmobilisierungsvereinbarungen. Die Geltung einer Baulandmobilisierungsvereinbarung stellt einen Ausnahmetatbestand im Rahmen der Baulandmobilisierung dar und muss vom Gemeinderat genehmigt werden.

Nach eingehender Beratung stellt die Bürgermeisterin den Antrag, der Gemeinderat möge die vom Stadtrat festgesetzten Rahmenbedingungen für den Abschluss einer Baulandmobilisierungsvereinbarung übernehmen und beschließen. Jede einzelne Vereinbarung ist zusätzlich vom Gemeinderat zu genehmigen.

Bei der Abstimmung waren alle Mitglieder des Gemeinderates anwesend.

Für den Antrag stimmen: Bgmⁱⁿ Böhm, die Vizebürgermeister Nyikos und Wögerer, die Stadträte Heinrich, Schneider sowie die Gemeinderäte Gerda Kappel, Sämann-Takacs, Schäffer, Wenth, Königshofer, Rechnitzer, Tanja Schneider, Norbert Kappel, Werle, Strommer, Reiterits, Steger, Kogler-Bohrer, Hitzinger, Oberroither, Fussenegger, Jarto und Brandlhofer.

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

a. Realitäten Ehrenguber, Gst.Nr. 3850/746 und weitere

Die Bürgermeisterin stellt den Antrag, der Gemeinderat möge das Ansuchen der Fa. Ehrenguber mit den vorhin beschlossenen Rahmenbedingungen beantworten. Sollte eine Baulandmobilisierungsvereinbarung seitens der Fa. Ehrenguber angestrebt werden, ist ein formloses Ansuchen an die Stadtgemeinde zu richten.

Bei der Abstimmung waren alle Mitglieder des Gemeinderates anwesend.

Für den Antrag stimmen: Bgmⁱⁿ Böhm, die Vizebürgermeister Nyikos und Wögerer, die Stadträte Heinrich, Schneider sowie die Gemeinderäte Gerda Kappel, Sämann-Takacs, Schäffer, Wenth, Königshofer, Rechnitzer, Tanja Schneider, Norbert Kappel, Werle, Strommer, Reiterits, Steger, Kogler-Bohrer, Hitzinger, Oberroither, Fussenegger, Jarto und Brandlhofer.

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

b. Grossmann & Heilig Immobilien GmbH, Gst.Nr. 3720/1

Die Bürgermeisterin stellt den Antrag, der Gemeinderat möge die Anfrage der Grossmann & Heilig Immobilien GmbH mit den vorhin beschlossenen Rahmenbedingungen beantworten. Sollte eine Baulandmobilisierungsvereinbarung seitens der Fa. Grossmann & Heilig Immobilien GmbH angestrebt werden, ist ein formloses Ansuchen an die Stadtgemeinde zu richten.

Bei der Abstimmung waren alle Mitglieder des Gemeinderates anwesend.

Für den Antrag stimmen: Bgmⁱⁿ Böhm, die Vizebürgermeister Nyikos und Wögerer, die Stadträte Heinrich, Schneider sowie die Gemeinderäte Gerda Kappel, Sämann-Takacs, Schäffer, Wenth, Königshofer, Rechnitzer, Tanja Schneider, Norbert Kappel, Werle, Strommer, Reiterits, Steger, Kogler-Bohrer, Hitzinger, Oberroither, Fussenegger, Jarto und Brandlhofer.

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

07) Antrag der GRÜNEN: Mindestausstattung für Basketballplatz

Bgmⁱⁿ Böhm übergibt das Wort an den Antragsteller, GR Fussenegger, und ersucht um Bericht sowie Antragstellung.

GR Fussenegger verliest den von den GRÜNEN eingebrachten Antrag und ergänzt, dass die weiteren Details und Inhalte des Antrags im zuständigen Infrastrukturausschuss behandelt und näher beraten werden sollen.

Da es keine weiteren Anfragen gibt, wird über den Antrag von GR Fussenegger abgestimmt.

Bei der Abstimmung waren alle Mitglieder des Gemeinderates anwesend.

Für den Antrag stimmen: Bgmⁱⁿ Böhm, die Vizebürgermeister Nyikos und Wögerer, die Stadträte Heinrich, Schneider sowie die Gemeinderäte Gerda Kappel, Sämann-Takacs, Schäffer, Wenth, Königshofer, Rechnitzer, Tanja Schneider, Norbert Kappel, Werle, Strommer, Reiterits, Steger, Kogler-Bohrer, Hitzinger, Oberroither, Fussenegger, Jarto und Brandlhofer.

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

08) Berufungen

Dieser Tagesordnungspunkt wird unter Ausschluss der Öffentlichkeit behandelt.

09) Personalangelegenheiten

Dieser Tagesordnungspunkt wird unter Ausschluss der Öffentlichkeit behandelt.

10) Bericht der Bürgermeisterin

Die Einladung zur **Fronleichnamsprozession** wird den Mitgliedern des Gemeinderates zur Kenntnis gebracht.

Die nächste Sitzung des Gemeinderates wird voraussichtlich am **30.06.2026** stattfinden.

Weiters wird über die laufenden **Arbeiten des Wasserleitungsverbandes (WLV)** im Bereich der Eisenstädterstraße informiert. Die Arbeiten sollen voraussichtlich bis Ende des Jahres andauern.

11) Allfälliges

GR Steger erkundigt sich nach dem Stand der Dinge in Angelegenheit Einleitung von Oberflächenwässer von Landes- und Bundesstraßen in Gemeindekanalisation. Die Vorsitzende erklärt, dass man auf das ausstehende Gerichtsurteil wartet.

12) Berichtigungs- und Straßenabtretungsurkunde – Grill, Ruhs, Titz

a. Vertrag Abtretung in das öffentliche Gut

Die Bürgermeisterin informiert, dass Familie Titz, Ruhs und Grill im Zuge der Vermessung ihrer Grundstücke nunmehr auf Flächen für Straßengrund im Bereich Gartenweg 110 unentgeltlich an das öffentliche Gut abtreten möchten. Ein entsprechender Berichtigungs- und Abtretungsvertrag liegt auf und soll vom Gemeinderat beschlossen werden.

Da es keine weiteren Anfragen gibt, stellt die Bürgermeisterin den Antrag, der Gemeinderat möge vorliegenden Berichtigungs- und Abtretungsvertrag mit Michael Grill, Dagmar Ruhs und DI Helmut Titz (16322/Mag.R/So, erstellt von Notarin Mag. Barbara Rojacz-Halwax) beschließen.

Bei der Abstimmung waren alle Mitglieder des Gemeinderates anwesend.

Für den Antrag stimmen: Bgmⁱⁿ Böhm, die Vizebürgermeister Nyikos und Wögerer, die Stadträte Heinrich, Schneider sowie die Gemeinderäte Gerda Kappel, Sämann-Takacs, Schäffer, Wenth, Königshofer, Rechnitzer, Tanja Schneider, Norbert Kappel, Werle, Strommer, Reiterits, Steger, Kogler-Bohrer, Hitzinger, Oberroither, Fussenegger, Jarto und Brandlhofer.

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

b. Widmungsverordnung Gartenweg 110

In Entsprechung zu Tagesordnungspunkt 12a) sind die abgetretenen Flächen mittels Verordnung in das öffentliche Gut zu übernehmen.

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

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Neusiedl am See vom 26.05.2026.

Gemäß § 64 Bgld. Gemeindeordnung, LGBI.NR. 55/2003, in Verbindung mit dem Bgld. Straßengesetz, LGBI.Nr. 79/2005, wird verordnet:

Die in der Teilungsurkunde des DI Horvath vom 13.05.2025, GZ.7161/20, ausgewiesenen Trennflächen

T7 im Ausmaß von	13 m ²
T8 im Ausmaß von	7 m ²
T9 im Ausmaß von	13 m ²

werden dem öffentlichen Gut **gewidmet**.

Bei der Abstimmung waren alle Mitglieder des Gemeinderates anwesend.

Für den Antrag stimmen: Bgmⁱⁿ Böhm, die Vizebürgermeister Nyikos und Wögerer, die Stadträte Heinrich, Schneider sowie die Gemeinderäte Gerda Kappel, Sämann-Takacs, Schäffer, Wenth, Königshofer, Rechnitzer, Tanja Schneider, Norbert Kappel, Werle, Strommer, Reiterits, Steger, Kogler-Bohrer, Hitzinger, Oberroither, Fussenegger, Jarto und Brandlhofer.

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

Nach Erledigung der Tagesordnung wird diese Sitzung des Gemeinderates um 20.20 Uhr geschlossen.



Vorsitzende
Bgmⁱⁿ LAbg. Elisabeth Böhm



Beglaubiger
GR Andreas Wenth
GRⁱⁿ Michaela Kogler-Bohrer




Schriftführer
ALⁱⁿ Judith Siber-Reiner

