

# VERHANDLUNGSSCHRIFT

über die am

**Mittwoch, dem 24. September 2025, um 19.00 Uhr**

im Sitzungssaal der Tennishalle Neusiedl am See, Quellengasse 2 stattgefundenene

## 24. öffentliche Gemeinderatssitzung

### Anwesend:

Bürgermeisterin		Elisabeth	BÖHM
Vizebürgermeisterin		Sabine	NYIKOS
Vizebürgermeister		Stefan	WÖGERER
Stadträtin		Isabell	LICHTENBERGER, BEd
Stadtrat		Christian	DACHS
Gemeinderätin		Gerda	KAPPEL, BEd
Gemeinderat		Andreas	KÖNIGSHOFER
Gemeinderat	Mag.	Andreas	WENTH
Gemeinderat		Thomas	SCHÄFFER
Gemeinderätin	Dr. <sup>ln</sup>	Judith	RECHNITZER
Gemeinderätin		Tanja	SCHNEIDER
Gemeinderätin	Mag. <sup>a</sup>	Beata	SÄMANN-TAKACS
Gemeinderat		Norbert	KAPPEL, BEd
Gemeinderätin		Katja	NEUBERGER-SCHILLING
Gemeinderätin	Mag. (FH)	Heike	REITERITS
Gemeinderat		Christian	STROMMER
Gemeinderat		Patrick	STEGER
Gemeinderätin	Mag.	Michaela	KOGLER-BOHRER
Gemeinderat		Andreas	HITZINGER
Gemeinderat		Patrick	OBERROITHER
Gemeinderätin		Sigrid	JARTO
Ersatzgemeinderätin		Maria	WERLE
Ersatzgemeinderätin		Andrea	BURGSTALLER
Ersatzgemeinderat	DI	Günter	ENGELITS
Ersatzgemeinderat		Herbert	DENK

Schriftführerin	AL <sup>ln</sup>	Judith	SIBER-REINER
-----------------	------------------	--------	--------------

### Abwesend und entschuldigt:

Stadtrat		Franz	SCHNEIDER
Stadtrat		Thomas	HEINRICH, MBA
Gemeinderat	Mag.	Dr. Rainer	FUSSENEGGER
Gemeinderat		Josef	BRANDLHOFER

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 Thomas Schäffer und Heike Reiterits bestellt.

Die Vorsitzende ersucht um Genehmigung der Verhandlungsschriften vom 05.06.2025.

Da es keine weiteren Anfragen gibt, stellt die Bürgermeisterin den Antrag, der Gemeinderat möge die Verhandlungsschrift der Gemeinderatssitzung vom **05.06.2025 (22. Gemeinderatssitzung)** genehmigen.

Bei der Abstimmung waren alle Mitglieder des Gemeinderates anwesend.

**Für den Antrag stimmen:** Bgm<sup>in</sup> Böhm, die Vizebürgermeister Nyikos und Wögerer, die Stadträte, Lichtenberger, Dachs, sowie die Gemeinderäte Gerda Kappel, Königshofer, Sämann-Takacs, Schäffer, Wenth, Rechnitzer, Tanja Schneider, Norbert Kappel, Werle, Neuberger-Schilling, Reiterits, Strommer, Steger, Kogler-Bohrer, Hitzinger, Burgstaller, Oberroither, Jarto, Engelits und Denk.

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

Da es keine weiteren Anfragen gibt, stellt die Bürgermeisterin den Antrag, der Gemeinderat möge die Verhandlungsschrift der Gemeinderatssitzung vom **05.06.2025 (23. Gemeinderatssitzung)** genehmigen.

Bei der Abstimmung waren alle Mitglieder des Gemeinderates anwesend.

**Für den Antrag stimmen:** Bgm<sup>in</sup> Böhm, die Vizebürgermeister Nyikos und Wögerer, die Stadträte, Lichtenberger, Dachs, sowie die Gemeinderäte Gerda Kappel, Königshofer, Sämann-Takacs, Schäffer, Wenth, Rechnitzer, Tanja Schneider, Norbert Kappel, Werle, Neuberger-Schilling, Reiterits, Strommer, Steger, Kogler-Bohrer, Hitzinger, Burgstaller, Oberroither, Jarto, Engelits und Denk.

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

## TAGESORDNUNG

- 01) Burgenland Energieunabhängig<sup>®</sup> mit Zählpunkt Rathaus
- 02) Vereinbarung – Nutzung Wanderweg am Wagram
- 03) Abruf der Rahmenvereinbarung Prozessfinanzierung Baukartell über die Bundesbeschaffung GmbH, GZ 5105.04838
- 04) Garteln in der Stadt – Bestandsvertrag
- 05) Ausnahme von der Bausperre Hirschfeldspitz/Rot-Kreuz-Gasse, Gst.Nr. 3823/10 und 3823/12
- 06) Teilbebauungspläne
  - a. Ried Untere Sätz-Obere Sätz
  - b. Gartensiedlung
- 07) Dienstbarkeitsvertrag
  - a. TRA Neu GmbH/Stadtgemeinde
  - b. Aviation Academy Holding GmbH/Technologiezentren Neusiedl am See GmbH/Stadtgemeinde Neusiedl am See
  - c. Netz Burgenland GmbH/Stadtgemeinde Neusiedl am See, Gst.Nr. 158/6, 199, 4984/1
  - d. Netz Burgenland GmbH/Stadtgemeinde Neusiedl am See, Gst.Nr. 212/1
- 08) Verordnung – Erklärung von AD in BD, Gst.Nr. 5676
- 09) Verordnung – Erklärung von AD in BD, Gst.Nr. 5228/5
- 10) Ankauf und Ausstattung Containeranlage Volksschule Am Tabor – Auftragsvergaben
- 11) Rahmenwerkvertrag – Bestellung Gemeindeärztin und Vertretung
- 12) Personalangelegenheiten
- 13) Bericht der Bürgermeisterin
- 14) Allfälliges

## 01) Burgenland Energieunabhängig" mit Zählpunkt Rathaus

Die Obfrau des Umweltausschusses GR<sup>in</sup> Gerda Kappel berichtet:

Im Rahmen des Projekts „**Klimafreundliches Neusiedl am See**“, das durch die Aktionsrichtlinie „*Förderung von Energie- und Umweltmaßnahmen – PLUS*“ gefördert wird, ist ein Nachweis über die verpflichtende Teilnahme an einer Erneuerbaren-Energie-Gemeinschaft gemäß § 16 c Elektrizitätswirtschafts- und Organisationsgesetz 2010 (EIWOG 2010) (Erneuerbare-Energie-Gemeinschaften) zu erbringen.

### Umgesetzte Maßnahmen

(Gesamtausgaben laut Förderabrechnung: ca. € 280.000, davon 50 % durch KIG gefördert)

- Umstellung von Gas auf Fernwärme (Gebäude Sportplatz)
- Umrüstung auf LED-Beleuchtung in kommunalen Bestandsgebäuden (Bauhof inkl. ehem. Veranstaltungshalle, Kindergarten Tabor, Kindergarten Gartenweg, Montessori-Kinderhaus, Rathaus)
- Photovoltaikanlage 20 kWp auf der Tennishalle
- Anschaffung eines E-PKW
- Errichtung von Ladeinfrastruktur für E-PKW und E-Bikes (Tennishalle)

### Fördergrundlagen

Der Fördersatz gemäß Aktionsrichtlinie beträgt grundsätzlich 50 %. Diese Obergrenze kann jedoch – abhängig von der erreichten CO<sub>2</sub>-Einsparung – angepasst werden. Pro eingesparter Tonne CO<sub>2</sub> kann eine maximale Förderung von 2.500 € gewährt werden.

Nach Berechnung durch den Energieberater DI Schitzhofer ergibt die Umsetzung eine Einsparung von **46 Tonnen CO<sub>2</sub>** (plus 2 Tonnen gegenüber der ursprünglichen Prognose). Daraus ergibt sich eine zusätzliche Förderung von rund € 115.000 neben der KIG-Förderung.

### Fehlende Teilnahme an einer Energiegemeinschaft

Gemäß Aktionsrichtlinie ist die Mitgliedschaft in einer Energiegemeinschaft nach § 16c EIWOG 2010 (Erneuerbare-Energie-Gemeinschaften) erforderlich.

Daher soll mit dem Zählpunkt Rathaus der **Erneuerbaren-Energie-Gemeinschaft „Fanclub Energieunabhängig Neusiedl“** beigetreten werden. Voraussetzung für diese Mitgliedschaft ist der Beitritt zum **„Fanclub Burgenland Energieunabhängig“** (Bürgerenergiegemeinschaften nach § 16b EIWOG); ein Grund dafür ist, da beim Fanclub Energieunabhängig Neusiedl keine Teilnahmegebühr anfällt (siehe dazu auch

Beitrittserklärung, Statuten und Bezugsvereinbarung Strom von Fanclub Energieunabhängig Neusiedl).

### **Folgende Unterlagen liegen der Beschlussfassung zugrunde:**

#### Fanclub Energieunabhängig Neusiedl

- Bezugsvereinbarung Strom Fanclub Energieunabhängig Neusiedl
- Statuten des Vereins Fanclub Energieunabhängig Neusiedl
- Beitrittserklärung Fanclub Energieunabhängig Neusiedl
- Rücktrittsrecht für Verbraucher
- Vollmacht

#### Fanclub Burgenland Energieunabhängig

- Bezugsvereinbarung Strom Fanclub Burgenland Energieunabhängig
- Statuten des Vereins Fanclub Burgenland Energieunabhängig
- Beitrittserklärung Fanclub Burgenland Energieunabhängig
- Rücktrittsrecht für Verbraucher Fanclub Burgenland Energieunabhängig
- Vollmacht

Grundsätzlich wäre bei den Unterlagen jeweils noch eine Einspeisevereinbarung Strom dabei. Das Rathaus besitzt jedoch keine PV-Anlage.

Vbgm<sup>in</sup> Nyikos fragt nach, ob auch der Beitritt zu anderen Energiegemeinschaften geprüft wurde.

GR<sup>in</sup> Kappel erläutert, dass der Beitritt zu diesen Gemeinschaften gratis ist und keine Gebühren anfallen.

Vbgm<sup>in</sup> Nyikos hält fest, dass bei einer möglichen Erweiterung auf weitere Zählpunkte vor einem Beitritt eine Kosten-Nutzen Analyse durchgeführt wird.

Da es keine weiteren Anfragen gibt, stellt GR<sup>in</sup> Kappel den Antrag, den Beitritt auf Grundlage der oben angeführten Unterlagen zu beschließen.

Bei der Abstimmung waren alle Mitglieder des Gemeinderates anwesend.

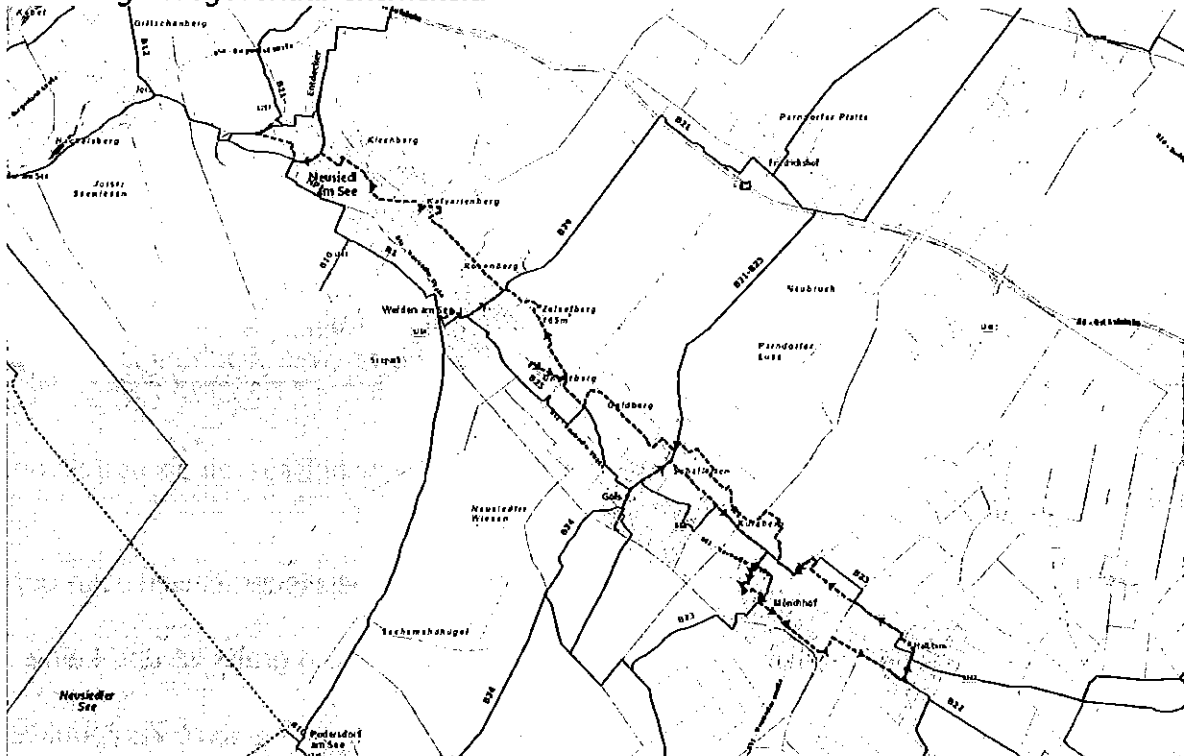
**Für den Antrag stimmen:** Bgm<sup>in</sup> Böhm, die Vizebürgermeister Nyikos und Wögerer, die Stadträte, Lichtenberger, Dachs, sowie die Gemeinderäte Gerda Kappel, Königshofer, Sämann-Takacs, Schäffer, Wenth, Rechnitzer, Tanja Schneider, Norbert Kappel, Werle, Neuberger-Schilling, Reiterits, Strommer, Steger, Kogler-Bohrer, Hitzinger, Burgstaller, Oberroither, Jarto, Engelits und Denk.

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

## 02) Vereinbarung – Nutzung Wanderweg am Wagram

Der Tourismusverband Nordburgenland plant einen WeinWanderWeg gemeinsam mit den 5 Gemeinden – Neusiedl am See, Weiden am See, Gols, Halbturn und Mönchhof – als Partner.

Im Rahmen des Projekts, das zur Förderung bei Leader eingereicht wurde, wurde der zukünftige Wegeverlauf entwickelt.



Zur Nutzung der Wege soll nun eine Vereinbarung zwischen der Stadtgemeinde Neusiedl am See dem Tourismusverband Nordburgenland geschlossen werden (siehe Beilage). Betroffen sind Grundstücke der Stadtgemeinde Neusiedl am See (Öffentliches Gut) und Stadtgemeinde Neusiedl am See (siehe Liste).

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

Bei der Abstimmung waren alle Mitglieder des Gemeinderates anwesend.

**Für den Antrag stimmen:** Bgm<sup>in</sup> Böhm, die Vizebürgermeister Nyikos und Wögerer, die Stadträte, Lichtenberger, Dachs, sowie die Gemeinderäte Gerda Kappel, Königshofer, Sämänn-Takacs, Schäffer, Wenth, Rechnitzer, Tanja Schneider, Norbert Kappel, Werle, Neuberger-Schilling, Reiterits, Strommer, Steger, Kogler-Bohrer, Hitzinger, Burgstaller, Oberroither, Jarto, Engelits und Denk.

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

### **03) Abruf der Rahmenvereinbarung Prozessfinanzierung Baukartell über die Bundesbeschaffung GmbH, GZ 5105.04838**

Die Bundesbeschaffung GmbH (BBG) hat zu GZ 5105.04838 für Gemeinden, von Gemeinden betriebene wirtschaftliche Unternehmungen ua eine Rahmenvereinbarung für die Prozessfinanzierung zur Durchsetzung von Schadenersatzansprüchen im Zusammenhang mit dem Baukartell ausgeschrieben. LitFin Capital a.s. hat den Zuschlag erhalten. BBG hat mit LitFin Capital a.s. die Rahmenvereinbarung „Prozessfinanzierung Baukartell“, BBG-GZ. 5105.04838, abgeschlossen. Der Prozessfinanzierer übernimmt das gesamte finanzielle Prozessrisiko und erhält nur im Erfolgsfall das in der Rahmenvereinbarung vereinbarte Entgelt in Höhe von 22 % des ersiegten Betrages. Die Bürgermeisterin verweist auf die dazu vorliegenden Unterlagen der BBG, Beilage ./A.

Die Stadtgemeinde hat im relevanten Zeitraum Bauprojekte mit Unternehmen abgeschlossen, die am Baukartell beteiligt waren. Es ist daher möglich, dass die Stadtgemeinde durch das Baukartell geschädigt wurde.

Zur Geltendmachung und gerichtlichen Durchsetzung dieser Schadenersatzansprüche der Gemeinde soll die *Prozessfinanzierung zur Durchsetzung von Schadenersatzansprüchen im Zusammenhang mit dem Baukartell*, GZ 5105.04838, von der Gemeinde bei der BBG bestellt und abgerufen werden und im Falle einer erfolgreichen Prüfung der Ansprüche durch den Prozessfinanzierer der BRAND Rechtsanwälte GMBH, FN 269903t, dazu Vollmacht (Beilage ./B) erteilt werden.

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

- die Gemeinde die Prozessfinanzierung zur Durchsetzung von Schadenersatzansprüchen im Zusammenhang mit dem Baukartell, GZ 5105.04838, bei der BBG bestellt und abrufen und
- im Falle einer erfolgreichen Prüfung der Ansprüche durch den Prozessfinanzierer der BRAND Rechtsanwälte GMBH (FN 269903t) zur Prozessvertretung der Gemeinde Vollmacht entsprechend Beilage ./B erteilt wird.

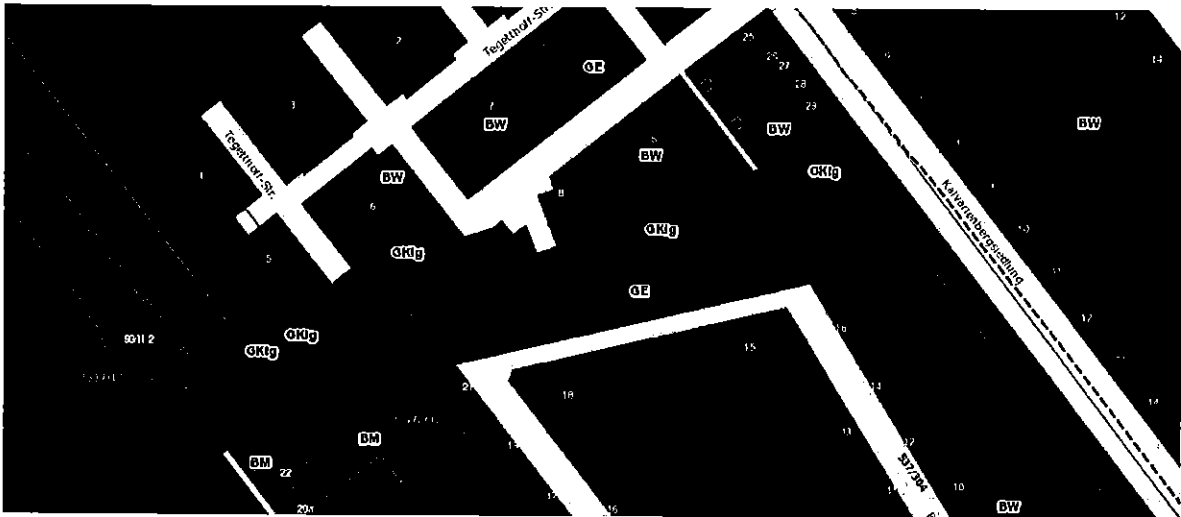
Bei der Abstimmung waren alle Mitglieder des Gemeinderates anwesend.

**Für den Antrag stimmen:** Bgm<sup>in</sup> Böhm, die Vizebürgermeister Nyikos und Wögerer, die Stadträte, Lichtenberger, Dachs, sowie die Gemeinderäte Gerda Kappel, Königshofer, Sämann-Takacs, Schäffer, Wenth, Rechnitzer, Tanja Schneider, Norbert Kappel, Werle, Neuberger-Schilling, Reiterits, Strommer, Steger, Kogler-Bohrer, Hitzinger, Burgstaller, Oberroither, Jarto, Engelits und Denk.

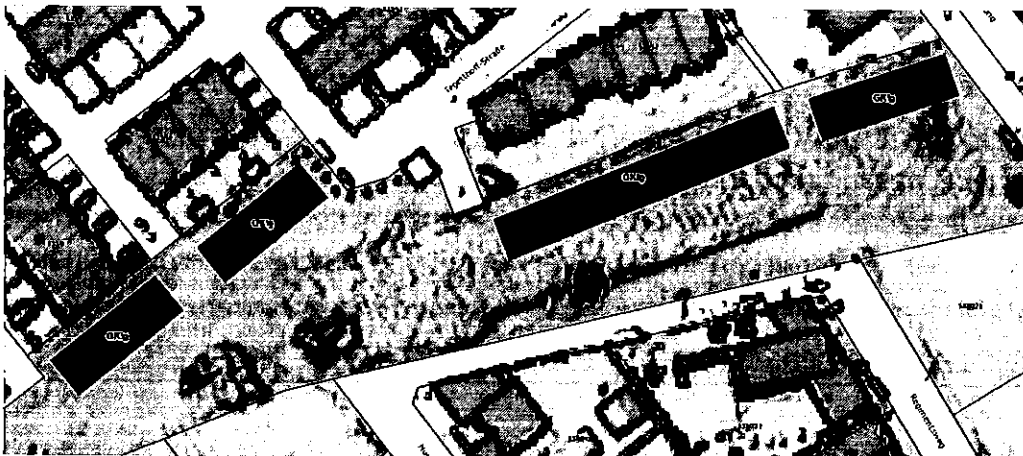
Somit wird der Antrag der Bürgermeisterin **einstimmig** zum Beschluss erhoben.

#### 04) Garteln in der Stadt – Bestandsvertrag

Im Zuge der 12. Änderung des Flächenwidmungsplanes wurden die Voraussetzungen für das Projekt „Garteln in der Stadt“ geschaffen.



Der Stadtrat hat am 19.02.2025 beschlossen, die Flächen zur Verpachtung zur Verfügung zu stellen. Der Stadtrat legt außerdem die Kosten mit € 50,00 pro Jahr für Flächen bis zu 50 m<sup>2</sup> und € 100,00 pro Jahr für Flächen ab 51 – 100 m<sup>2</sup> fest. Die Anwohner wurden befragt und es wurde Interesse bekundet.



In der Sitzung des Stadtrates am 10.09.2025 wurden der Mustervertrag samt Gartenordnung behandelt

Nunmehr soll der Bestandsvertrag (Mustervertrag – siehe Beilage) samt Gartenordnung zwischen der Stadtgemeinde Neusiedl am See und den Bestandsnehmer/Gartennutzer beschlossen werden.

Die Parzellen werden noch in der Natur ausgesteckt. Danach sollen die Verträge mit Interessenten abgeschlossen werden.

Vbgm<sup>in</sup> Nyikos stellt den Antrag, eine Indexanpassung in den Vertrag aufzunehmen.

Da es keine weiteren Anfragen gibt, stellt die Bürgermeisterin den Antrag vorliegenden Bestandsvertrag (Beilage 04) mit der von Vbgm<sup>in</sup> Nyikos eingebrachten Indexanpassung zu beschließen.

Bei der Abstimmung waren alle Mitglieder des Gemeinderates anwesend.

**Für den Antrag stimmen:** Bgm<sup>in</sup> Böhm, die Vizebürgermeister Nyikos und Wögerer, die Stadträte, Lichtenberger, Dachs, sowie die Gemeinderäte Gerda Kappel, Königshofer, Sämann-Takacs, Schäffer, Wenth, Rechnitzer, Tanja Schneider, Norbert Kappel, Werle, Neuberger-Schilling, Reiterits, Strommer, Steger, Kogler-Bohrer, Hitzinger, Burgstaller, Oberroither, Jarto, Engelits und Denk.

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

#### **05) Ausnahme von der Bausperre Hirschfeldspitz/Rot-Kreuz-Gasse, Gst.Nr. 3823/10 und 3823/12**

Das Ansuchen um Ausnahme von der Bausperre für die Grundstücke Nr. 3823/10 und 12 wird dem Gemeinderat zur Kenntnis gebracht, ebenso die Stellungnahme unseres Raumplaners, Fa. Raumbild.

Nach eingehender Beratung stellt die Bürgermeisterin den Antrag, der Gemeinderat möge in Bezug auf die Stellungnahme des Raumplaners, dem Ansuchen um Ausnahme von der Bausperre zustimmen.

Bei der Abstimmung waren alle Mitglieder des Gemeinderates anwesend.

**Für den Antrag stimmen:** Bgm<sup>in</sup> Böhm, die Vizebürgermeister Nyikos und Wögerer, die Stadträte, Lichtenberger, Dachs, sowie die Gemeinderäte Gerda Kappel, Königshofer, Sämann-Takacs, Schäffer, Wenth, Rechnitzer, Tanja Schneider, Norbert Kappel, Werle, Neuberger-Schilling, Reiterits, Strommer, Steger, Kogler-Bohrer, Hitzinger, Burgstaller, Oberroither, Jarto, Engelits und Denk.

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

#### **06) Teilbebauungspläne a. Ried Untere Sätz-Obere Sätz**



**Stellungnahmen im Zuge der öffentlichen Auflage:**

Der Entwurf des Teilbebauungsplans ist über vier Wochen hindurch öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage wurden Stellungnahmen eingebracht.

- › **Stellungnahme Verein Welterbe Neusiedler See vom 05.08.2025**  
Gegen den vorliegenden Teilbebauungsplan bestehen aus Sicht des Vereins Welterbe Neusiedler See keine Einwände. Eine visuelle Störung des Landschaftsschafts- und Ortsbildes der Welterbege-  
meinde ist aufgrund der festgelegten Inhalte nicht zu erwarten.
  
- › **Stellungnahme Landschaftsschutz (Zahl: 2024-004.013-23/6, OE: A2 HR Landesplanung) vom 13.08.2025**  
Seitens des Landschaftsschutzes bestehen gegen das ggst. Planungsinstrument, keine Bedenken. Eine Verletzung überörtlicher Interessen, insbesondere solche des Schutzes des Landschafts- oder Ortsbildes, ist gem. Stellungnahm ebenfalls nicht zu erwarten.
  
- › **Stellungnahme des Ref. Raumplanung der Abt. 2 des Amtes der Bgld. Landesregierung (Zahl: 2024-004.013-23/6, OE: A2-HLP-ROR) vom 14.08.2025**  
In der Stellungnahme wurde abschließend festgehalten, dass der vorliegende Teilbebauungsplan aus raumplanungsfachlicher Sicht als genehmigungsfähig anzusehen ist. Versagungsgründe gemäß § 48 Abs. 6 Z 1 Bgld. RPG 2019 wurden nicht festgestellt.

Die ausführlichen Inhalte sind den jeweiligen Stellungnahmen zu entnehmen.

Gem. den o.g. Stellungnahmen bestehen keine Einwände gegen den vorliegenden Teilbebauungsplan. In Bezug auf die besonderen Festlegungen zu den Bauweisen nach § 3 wird die Gestaltung von Einfriedungen gegenüber der öffentlichen Auflage präzisiert, um das Ziel eines geschlossenen Eindrucks der Bebauung besser zu erfüllen. Damit gehen keine wesentlichen Beeinträchtigungen des örtlichen Planungs- und Entwicklungsinteresses der Gemeinde einher.

**Erinnerungen im Zuge der öffentlichen Auflage:**

Im Zeitraum der öffentlichen Auflage sind keine Erinnerungen eingelangt.

**Hinweis zur Darstellung von Änderungen:**

Inhaltliche Änderungen gegenüber dem Auflageexemplar sind wie folgt dargestellt:  
Einfügungen in Rot, Streichungen durchgestrichen  
Betreffende Passagen wurden zusätzlich mit einem Strich am linken Seitenrand hervorgehoben

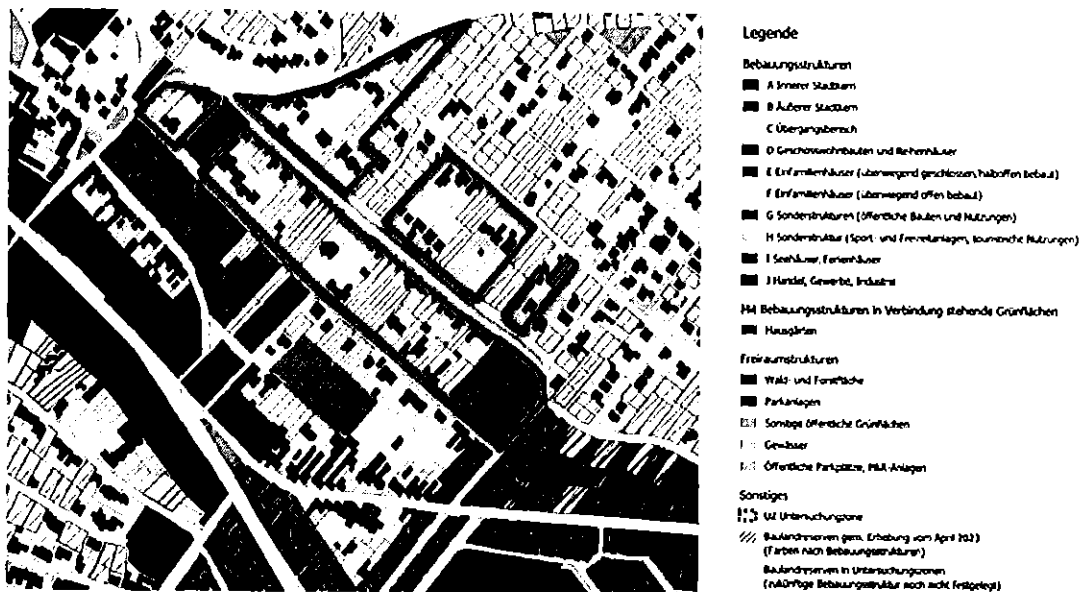
## Übergeordnete Zielsetzungen

Die Stadtgemeinde Neusiedl am See verfügt über ein Gestaltungskonzept (Stand: 10/2022) als Teil der örtlichen Entwicklungsplanung (STEP 2030), das sich noch nicht in Rechtskraft befindet. Das Konzept stellt neben der Bestandserhebung und weiteren Zielen eine Orientierungshilfe für die Festlegungen in der Verordnung und des Rechtsplans des ggst. TBP dar.

Gem. Entwurf des Gestaltungskonzepts (Zonierungsplan, Stand: 10/2024) unterteilt sich das ggst. Planungsgebiet in folgende Zonen:

- Gebietstyp E Einfamilienhäuser (überwiegend geschlossen/halboffen bebaut)
- Gebietstyp F Einfamilienhäuser (überwiegend offen bebaut)

Abbildung 7: Auszug Gestaltungskonzept (Plandarstellung), Stand: 10/2024, ohne Maßstab (Quelle: Büro A.I.R., bearbeitet)



Neben dem Zonierungsplan besteht ein Erläuterungsbericht, welche die Merkmale der Bebauung in der jeweiligen Zone beschreibt. Diese ist als Orientierungshilfe für die betreffenden Festlegungen zu verstehen.

**Ziel: Erreichung einer strukturvertraglichen, ortsüblichen Bebauung, um Konflikte mit dem Erscheinungsbild des Bestandes, der Umgebung und der Landschaft zu vermeiden. Vermeidung einer gegenseitigen Beeinträchtigung von Nachbarlegenschaften.**

- **Bebauungsweise** je nach Bereich wahlweise offen, halboffen oder geschlossen (Gebietstyp F) bzw. halboffenen oder geschlossen (Gebietstyp E) in Anlehnung an den Baubestand und unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Grundstücksstrukturen sowie entsprechend dem o.g. Entwurf des örtlichen Gestaltungskonzepts
- Regelung betreffend die **Ausnutzbarkeit der Bauplätze (Bebauungsdichte)**
- Festlegung von **Abstandsflächen** zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien zur Vermeidung gegenseitiger Beeinträchtigung bestehender und künftiger Nutzungen
- Festlegung von **Maximalhöhen** im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenzen (im Sinne eines äußeren Rahmens)

**Ziel: Vermeidung negativer Folgen für das Ortsbild, Nachbarrechte und den Verkehr, daher Absicherung des Baulands vorwiegend als Ein- und Zweifamilienhausgebiet sowie von geeigneten Bereichen für sonstige Gebäude und Betriebsanlagen, die neben dem Wohnen weiterhin auch das Arbeiten im ortsverträglichen Ausmaß ermöglichen sollen. Eingliederung von kleinteiligen Flächen, die als Bauland-Dorfgebiet zwischen Bauland-Wohngebiet gewidmeten Flächen zu liegen kommen:**

- Entsprechend den bestehenden Strukturen und der Umgebung, daher Festlegung von **Mindestbauplatzgrößen** und **max. zulässiger Zahl an Wohneinheiten**

**Ziel: Freihalten von Vorgärten und nach Möglichkeit gute Strukturierung des Gebietes bzw. der darin gelegenen Straßenräume; Absicherung von bestehenden zusammenhängenden Hausgartenstrukturen innerhalb des Baulandes**

- Festlegung von vorderen **Baulinien**; im Groben folgend der Systematik 3m zur **Straßenfluchtlinie**, wengleich im Falle bestimmter räumlicher und baulicher Situation auch davon angegangen wird
- **Punktueller Überschreiten** von Baulinien durch Errichtung überdachter Stellplätze im Vorgartenbereich ermöglichen, sofern diese nicht raumbildend (sprich ohne seitliche Wände) ausgeführt werden und Verkehrssicherheit sowie die Einsicht in den Straßenraum nicht beeinträchtigt wird
- ggf. Festlegung von hinteren **Baulinien** zur Absicherung von bestehenden zusammenhängenden Hausgartenstrukturen, wengleich dies nur für Hauptgebäude zutreffen soll; ggf. Rücksichtnahme auf Gebäudebestand, um vertikale Zubauten entsprechend der Lage der bestehenden Hauptgebäude zu ermöglichen
- ggf. Festlegung **zwingender vorderer Baulinien** in Teilbereichen des Planungsgebietes
- Berücksichtigung allenfalls festgelegter Baulinien an den Schnittstellen zu angrenzenden Bebauungsbestimmungen
- Die Errichtung von Nebengebäuden soll grundsätzlich auch in seitlichen und hinteren Abstandsflächen, außerhalb eventuell festgelegter Baulinien, möglich sein

**Ziel: Realisierung moderner Bautrends bei gleichzeitiger Unterbindung zu großer Höhenentwicklungen aufgrund Hanglage und Lage in der Pufferzone bzw. Sichtzone des Weiterbegebiets**

- Die Errichtung von Gebäuden mit 2 oberirdischen Geschossen samt optionalem Kellergeschoß soll zulässig sein; jedoch zugleich Unterbindung von 3 vollwirksamen oberirdischen Geschossen nach allen Seiten, insbesondere talseitig
- Festlegungen zu **Geschoßanzahlen, Gebäudehöhen und Dachformen**, wobei Dachformen für Gebäude mit 2 oberirdischen Geschossen zusätzlich eingeschränkt werden was Höhenentwicklung und Dachneigungen betrifft

**Ziel: Risikominderung von Überflutung im Erdgeschoss von Gebäuden**

- Festlegungen des Niveaus der Fußbodenoberkante im Erdgeschoss über angrenzenden Straßenniveau

**Ziel: Keine übermäßige Belastung der öffentlichen Verkehrsräume durch geparkte Kfz**

- In Bezug auf **Abstellanlagen** soll die Errichtung einer Mindestanzahl an Stellplätzen auf Eigengrund vorgeschrieben werden. Den Festlegungen wird die Stellplatzverordnung der Stadtgemeinde Neusiedl am See als Basis zugrunde gelegt

**Ziel: Sicherung von unversiegelten Freiräumen**

- Festlegung der Lage oder des Ausmaßes (in Prozent) von **innerhalb des Baulands gelegenen Grünflächen** und unversiegelten Freiflächen
- Festlegungen betreffend deren **Ausgestaltung**

**Ziel: Unterbindung überbordender Geländeänderungen bzw. Stützmauern**

- Aufgrund der vorherrschenden Geländesituation (siehe Ausführungen im vorangehenden Kap. 2) Regelungen betreffend **Gelände- und Niveauperänderungen**
- Zudem Beschränkung der Höhe von **Steinschichtungen und Stützmauern** im Bereich der Grundstücksgrenzen
- 

**Ziel: Unterbindung überbordender Geländeänderungen bzw. Stützmauern**

- Aufgrund der vorherrschenden Geländesituation (siehe Ausführungen im vorangehenden Kap. 3) Regelungen betreffend **Gelände- und Niveauperänderungen und Stützmauern** im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes
- Bei Stützmauern an der Grundstücksgrenze ist im Interesse des Nachbarschutzes darauf zu achten, eine übermäßige optische Beeinträchtigung des angrenzenden Grundstücks zu vermeiden. Dies kann durch eine Begrenzung der Höhe von **Stützmauern** erreicht werden

Wie mit den Mitgliedern des **Infrastrukturausschusses am 27.05.2025** vereinbart wurde der Entwurf des Teilbebauungsplanes per email ausgeschickt, um in den Fraktionen darüber zu diskutieren. Nachdem keine Stellungnahmen eingelangt sind, wurde in Auflage gegangen.

In Abstimmung mit der Juristin des Amtes der Burgenländischen Landesregierung war folgender Inhalt des § 7 Abs 2 zu adaptieren:

*„Eine unterirdische Bebauung ist deckungsgleich zur oberirdischen Bebauung zulässig. Im Falle der unterirdischen Bebauung darf die im Rechtsplan angeführte max. bauliche Ausnutzung der Bauplätze um maximal 5% überschritten werden.“*

(anstatt wie an die Ausschussmitglieder versendet: *„Bei unterirdischer Bebauung darf die im Rechtsplan angeführte maximale bauliche Ausnutzung der Bauplätze um maximal 5 % überschritten werden“*).

Weitere Details sind dem Beschlussexemplar (Bericht inkl. Entwurf Verordnungstext und Rechtsplan) vom 24.09.2025 zu entnehmen.

Nach eingehender Beratung stellt die Bürgermeisterin den Antrag, den vorliegenden Teilbebauungsplan „Ried Untere Sätz-Obere Sätz“ – Verordnung samt Rechtsplan (siehe Beilage) – entsprechend den Empfehlungen der Firma Raumbild zu beschließen.

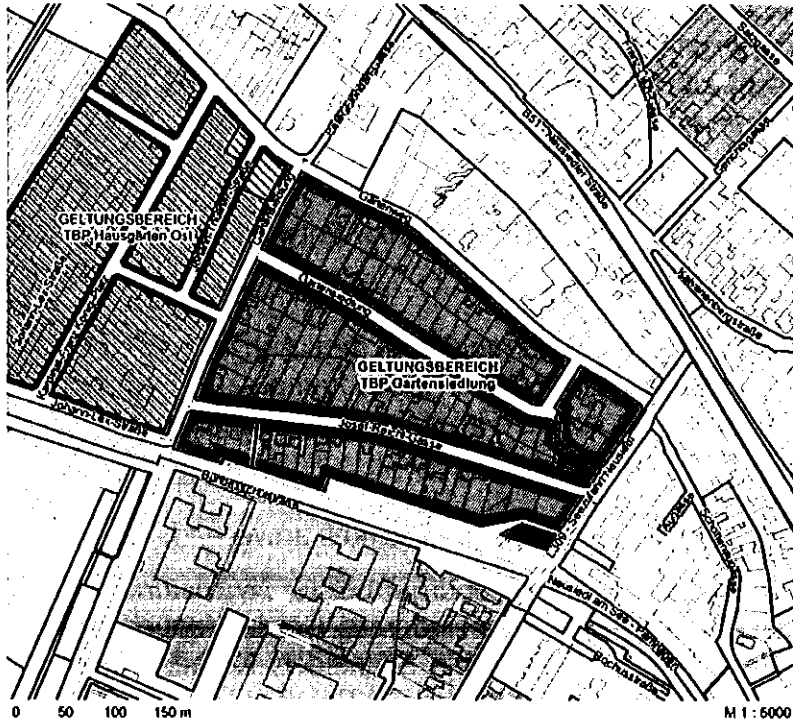
Bei der Abstimmung waren alle Mitglieder des Gemeinderates anwesend.

**Für den Antrag stimmen:** Bgm<sup>in</sup> Böhm, die Vizebürgermeister Nyikos und Wögerer, die Stadträte, Lichtenberger, Dachs, sowie die Gemeinderäte Gerda Kappel, Königshofer, Sämman-Takacs, Schäffer, Wenth, Rechnitzer, Tanja Schneider, Norbert Kappel, Werle, Neuberger-Schilling, Reiterits, Strommer, Steger, Kogler-Bohrer, Hitzinger, Burgstaller, Oberroither, Jarto, Engelits und Denk.

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

## **b. Gartensiedlung**

Abbildung 1: Übersichtsplan Abgrenzung Geltungsbereich (in türkis) mit angrenzenden bestehenden Bebauungsbestimmungen auf Basis DKM 04/2023 und Flächenwidmung, M1:5000 (Quelle: BEV, GeoDaten Burgenland 2023, eigene Darstellung)



Neben bestehenden Einfamilien-, Reihen- und Mehrparteienhäusern befinden sich mehrere Flächen im ggst. Geltungsbereich, die noch unbebaut sind. Die Verträglichkeit von neuen Baukörpern in den unbebauten Bereichen des Planungsgebietes sowie von Um- und Zubauten in den bebauten Bereichen mit den bestehenden Strukturen und der Umgebung soll mit Neuerstellung des TBP sichergestellt werden. Weiteres soll das Ausmaß der Bauplätze einschließlich der Zahl der darauf zulässigen Wohneinheiten festgelegt werden, um negative Folgen für das Ortsbild, Nachbarrechte und den Verkehr zu vermeiden. Wesentliches Ziel ist die Errichtung einer strukturverträglichen, ortsüblichen Bebauung, um Konflikte mit dem Erscheinungsbild des Bestandes, der Umgebung und der Landschaft zu vermeiden.

Die Aufgabenstellung besteht darin, für den oben dargestellten Geltungsbereich einen Teilbebauungsplan gem. den Bestimmungen des §48 Bgld. Raumplanungsgesetz, LGBl. Nr. 49/2019 i.d.g.F. zu erlassen.

Der Teilbebauungsplan lag in der Zeit von 23.07.2025 bis 20.08.2025 zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

### Stellungnahmen im Zuge der öffentlichen Auflage:

Der Entwurf des Teilbebauungsplans ist über vier Wochen hindurch öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage wurden Stellungnahmen eingebracht.

- › Stellungnahme Verein Welterbe Neusiedler See vom 01.08.2025

Hinweis in der STN:

*„Durch die besonderen Festlegungen der Bauungsweisen b02 (siehe §5) soll im Fall einer halboffenen Bebauung straßenseitig über die gesamte Bauplatzbreite ein geschlossener Eindruck entstehen. Dieser kann durch die Errichtung von Nebengebäuden sowie Einfriedungen erreicht werden. Weiters wird vermerkt, dass Einfriedungen in diesem Bereich nicht undurchsichtig auszuführen sind. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Festlegung einen Widerspruch zur Erzielung eines geschlossenen Eindrucks darstellt.“*

Gem. der Stellungnahme wird empfohlen die genannte Festlegung zu den Einfriedungen zu prüfen und zu adaptieren. Aus Sicht des Vereins Welterbe Neusiedler See bestehen gegen den gegenständlichen Teilbebauungsplan jedoch keine Einwände.

- › Stellungnahme Landschaftsschutz (Zahl: 2024-004.013-22/6, OE: A2 HR Landesplanung) vom 13.08.2025

Seitens des Landschaftsschutzes bestehen gegen das ggst. Planungsinstrument, keine Bedenken. Eine Verletzung überörtlicher Interessen, insbesondere solche des Schutzes des Landschafts- oder Ortsbildes, ist gem. Stellungnahme ebenfalls nicht zu erwarten.

- › Stellungnahme des Ref. Raumplanung der Abt. 2 des Amtes der Bgld. Landesregierung (Zahl: 2024-004.013-22/6, OE: A2-HLP-ROR) vom 14.08.2025

Hinweis in der STN (gleichlautend zum Hinweis aus der STN des Verein Welterbe Neusiedler See vom 01.08.2025):

*„Betreffend die besonderen Festlegungen hinsichtlich Bauungsweise (b02) wird darauf hingewiesen, dass gemäß Verordnungsentwurf Einfriedungen, durch die im Falle der halboffenen Bebauung ein geschlossener Eindruck hergestellt werden soll, „nicht undurchsichtig“ auszuführen sind. Diese etwas widersprüchliche Formulierung ist vermutlich einem Tippfehler geschuldet und sollte vor Beschlussfassung jedenfalls überarbeitet werden, um Unklarheiten zu vermeiden.“*

In der Stellungnahme wurde abschließend festgehalten, dass der vorliegende Teilbebauungsplan aus raumplanungsfachlicher Sicht als genehmigungsfähig anzusehen ist. Versagungsgründe gemäß § 48 Abs. 6 Z 1 Bgld. RPG 2019 wurden nicht festgestellt.

Die ausführlichen Inhalte sind den jeweiligen Stellungnahmen zu entnehmen.

Die Hinweise betreffend die Widersprüchlichkeit zu besonderen Festlegungen der Bauungsweise „b02“ im §5 des Verordnungsentwurfs werden berücksichtigt. Der Tippfehler wird als Änderung gegenüber der Auflage in der Beschlussfassung korrigiert. Damit gehen keine wesentlichen Beeinträchtigungen des örtlichen Planungs- und Entwicklungsinteresses der Gemeinde einher. Gem. den o.g. Stellungnahmen bestehen jedenfalls keine Einwände gegen den vorliegenden Teilbebauungsplan.

### Erinnerungen im Zuge der öffentlichen Auflage:

Im Zeitraum der öffentlichen Auflage sind keine Erinnerungen eingelangt.

### Hinweis zur Darstellung von Änderungen:

Inhaltliche Änderungen gegenüber dem Auflageexemplar sind wie folgt dargestellt:

Einfügungen in Rot, Streichungen durchgestrichen

Betreffende Passagen wurden zusätzlich mit einem Strich am linken Seitenrand hervorgehoben

Nachfolgend werden die Zielsetzungen hinsichtlich der künftigen Bebauung bzw. allgemeine gestalterische Zielsetzungen dargestellt (grau hinterlegt) und deren Umsetzung mit Blick auf die Festlegungen in Verordnung und Rechtsplan teilweise stichwortartig näher erläutert:

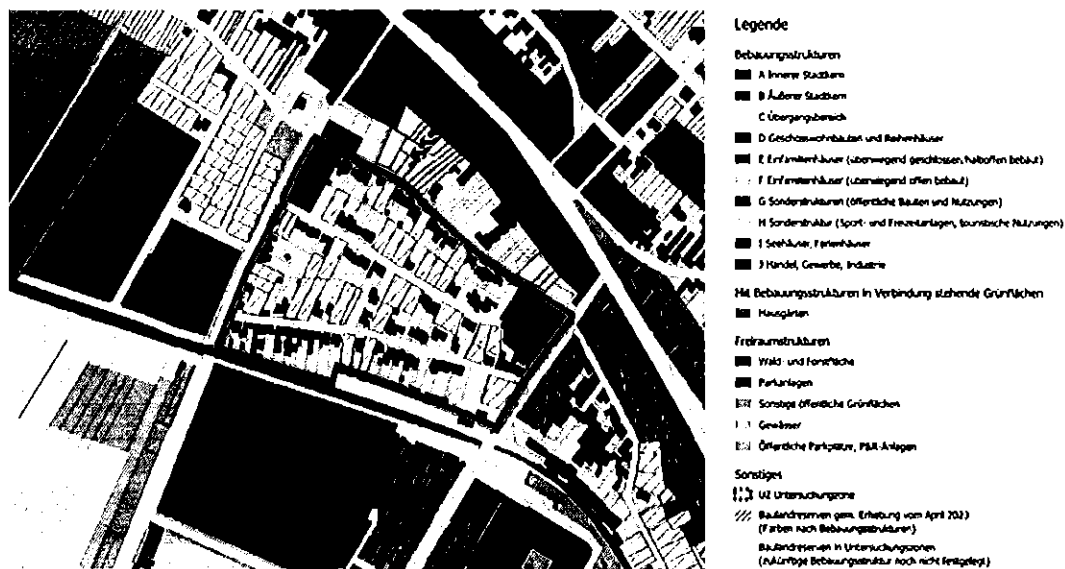
### Übergeordnete Zielsetzungen

Die Stadtgemeinde Neusiedl am See verfügt über ein Gestaltungskonzept (Stand: 10/2022) als Teil der örtlichen Entwicklungsplanung (STEP 2030), das sich noch nicht in Rechtskraft befindet. Das Konzept stellt neben der Bestandserhebung und weiteren Zielen eine Orientierungshilfe für die Festlegungen in der Verordnung und des Rechtsplans des ggst. TBP dar.

Gem. Entwurf des Gestaltungskonzepts (Zonierungsplan, Stand: 10/2024) unterteilt sich das ggst. Planungsgebiet in folgende Zonen:

- Gebietstyp D Geschosswohnbauten und Reihenhäuser
- Gebietstyp F Einfamilienhäuser (überwiegend offen bebaut)

Abbildung 5: Auszug Gestaltungskonzept (Plandarstellung), Stand: 10/2024, ohne Maßstab (Quelle: Büro A.I.R., bearbeitet)



Neben dem Zonierungsplan besteht ein Erläuterungsbericht, welche die Merkmale der Bebauung in der jeweiligen Zone beschreibt. Diese ist als Orientierungshilfe für die betreffenden Festlegungen zu verstehen.

**Ziel: Erreichung einer strukturvertraglichen, ortsüblichen Bebauung, um Konflikte mit dem Erscheinungsbild des Bestandes, der Umgebung und der Landschaft zu vermeiden. Vermeidung einer gegenseitigen Beeinträchtigung von Nachbarliegenschaften.**

- **Bebauungsweise** je nach Bereich wahlweise offen oder halboffen bzw. geschlossen in Anlehnung an den Baubestand und unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Grundstücksstrukturen sowie entsprechend dem o.g. Entwurf des örtlichen Gestaltungskonzepts
- Regelung betreffend die Ausnutzbarkeit der Bauplätze (**Bebauungsdichte**)
- Festlegung von Maximalhöhen im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenzen (im Sinne eines äußeren Rahmens)

**Ziel: Vermeidung negativer Folgen für das Ortsbild, Nachbarrechte und den Verkehr, daher Absicherung des Baulands vorwiegend als Ein- und Zweifamilienhausgebiet, geeigneter Bereiche für die Realisierung von Mehrfamilienwohnhäusern und verdichtetem Wohnbau, sowie von Flächen für sonstige Gebäude und Betriebsanlagen, die neben dem Wohnen auch ortsverträgliches Arbeiten ermöglichen.**

- Entsprechend den bestehenden Strukturen und der Umgebung, daher Festlegung von **Mindestbauplatzgrößen** und **max. zulässiger Zahl an Wohneinheiten**

**Ziel: Freilhalten von Vorgärten und nach Möglichkeit gute Strukturierung des Gebietes bzw. der darin gelegenen Straßenräume; Absicherung von bestehenden zusammenhängenden Hausgartenstrukturen innerhalb des Baulandes**

- Festlegung von vorderen **Baulinien**; im Groben folgend der Systematik 3m zur **Straßenfluchtlinie**, wengleich im Falle bestimmter räumlicher und baulicher Situation auch davon angegangen wird
- Punktuellies Überschreiten von Baulinien durch Errichtung überdachter Stellplätze im Vorgartenbereich ermöglichen, sofern diese nicht raumbildend (sprich ohne seitliche Wände) ausgeführt werden und Verkehrssicherheit sowie die Einsicht in den Straßenraum nicht beeinträchtigt wird
- ggf. Festlegung von hinteren **Baulinien** zur Absicherung von bestehenden zusammenhängenden Hausgartenstrukturen, wengleich dies nur für Hauptgebäude zutreffen soll; ggf. Rücksichtnahme auf Gebäudebestand, um vertikale Zubauten entsprechend der Lage der bestehenden Hauptgebäude zu ermöglichen
- ggf. Festlegung **zwingender vorderer Baulinien** in Teilbereichen des Planungsgebietes
- Berücksichtigung allenfalls festgelegter Baulinien an den Schnittstellen zu angrenzenden Bebauungsbestimmungen
- Die Errichtung von Nebengebäuden soll grundsätzlich auch in seitlichen und hinteren Abstandsflächen, außerhalb eventuell festgelegter Baulinien, ermöglicht werden. Da die vorherrschende Grundwassersituation eine Unterkellerung nur unter besonderen technischen und wirtschaftlichen Voraussetzungen zulässt, soll ein ausreichender Spielraum für die Flächeninanspruchnahme durch die Errichtung von Nebengebäuden geschaffen werden, um alternative oberirdische Nutzflächen bereitzustellen.

**Ziel: Realisierung moderner Bautrends bei gleichzeitiger Unterbindung zu großer Höhenentwicklungen aufgrund der Lage in der Pufferzone des Welterbegebiets**

- Die Errichtung von Gebäuden mit 2 oberirdischen Geschossen samt optionalem Kellergeschoß soll zulässig sein; für innenliegende Bereiche im Gebietstyp D (Geschosswohnbau inkl. Reihenhäuser) kann im Falle bestimmter räumlicher und baulicher Situationen auch davon abgegangen werden
- Festlegungen zu **Geschoßanzahlen, Gebäudehöhen und Dachformen**, wobei Dachformen für Gebäude mit 2 oberirdischen Geschossen zusätzlich eingeschränkt werden was Höhenentwicklung und Dachneigungen betrifft; in Bereichen, die für Geschosswohnbauten und Reihenhäuser geeignet sind und im Bestand bereits größere Bauhöhen als 10m aufweisen kann im Fall bestimmter räumlicher und baulicher Situationen auch davon abgegangen werden; Flachdächer sollen aufgrund des vorherrschenden Charakters des Orts- und Straßenbildes nur hofseitig zulässig sein

**Ziel: Risikominderung von Überflutung im Erdgeschoss von Gebäuden**

- Festlegungen des Niveaus der Fußbodenoberkante im Erdgeschoss über angrenzenden Straßenniveau

**Ziel: Keine übermäßige Belastung der öffentlichen Verkehrsräume durch geparkte Kfz**

- In Bezug auf **Abstellanlagen** soll die Errichtung einer Mindestanzahl an Stellplätzen auf Eigengrund vorgeschrieben werden.

**Ziel: Sicherung von unversiegelten Freiräumen**

- Festlegung der Lage oder des Ausmaßes (in Prozent) von **innerhalb des Baulands gelegenen Grünflächen** und unversiegelten Freiflächen
- Festlegungen betreffend deren **Ausgestaltung**

Wie mit den Mitgliedern des **Infrastrukturausschusses am 27.05.2025** vereinbart wurde der Entwurf des Teilbebauungsplanes per email ausgeschildet, um in den Fraktionen darüber zu diskutieren. Nachdem keine Stellungnahmen eingelangt sind, wurde in Auflage gegangen.

In Abstimmung mit der Juristin des Amtes der Burgenländischen Landesregierung war folgender Inhalt des § 7 Abs 2 zu adaptieren (bereits im Auflageexemplar):

*„Eine unterirdische Bebauung ist deckungsgleich zur oberirdischen Bebauung zulässig. Im Falle der unterirdischen Bebauung darf die im Rechtsplan angeführte max. bauliche Ausnutzung der Bauplätze um maximal 5% überschritten werden.“*

(anstatt wie an die Ausschussmitglieder versendet: *„Bei unterirdischer Bebauung darf die im Rechtsplan angeführte maximale bauliche Ausnutzung der Bauplätze um maximal 5 % überschritten werden“*).

Weitere Details sind dem Beschlussexemplar (Bericht inkl. Entwurf Verordnungstext und Rechtsplan) vom 24.09.2025 zu entnehmen.

Nach eingehender Beratung stellt die Bürgermeisterin den Antrag, der Gemeinderat möge vorliegenden Teilbebauungsplan „Gartensiedlung“ – Verordnung samt Rechtsplan (siehe Beilage) – entsprechend den Empfehlungen der Firma Raumbild beschließen.

Bei der Abstimmung waren alle Mitglieder des Gemeinderates anwesend.

**Für den Antrag stimmen:** Bgm<sup>in</sup> Böhm, die Vizebürgermeister Nyikos und Wögerer, die Stadträte, Lichtenberger, Dachs, sowie die Gemeinderäte Gerda Kappel, Königshofer, Sämann-Takacs, Schäffer, Wenth, Rechnitzer, Tanja Schneider, Norbert Kappel, Werle, Neuberger-Schilling, Reiterits, Strommer, Steger, Kogler-Bohrer, Hitzinger, Burgstaller, Oberroither, Jarto, Engelits und Denk.

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

### **07) Dienstbarkeitsvertrag a. TRA Neu GmbH/Stadtgemeinde**

Die Fa. TRA Neu GmbH plant auf ihrem Grundstück im Betriebsgebiet Prädium die Errichtung eines Datacenters. In diesem Zuge ist der Ausbau von Datenleitungen notwendig. Wenn alle Genehmigungen für das Projekt vorliegen, soll eine elektrische Leitungsanlage (elektrische Kabel und Leitungen samt Leerverrohrung) laut Plan (Beilage 07a) errichtet werden, dazu dient der vorliegende Dienstbarkeitsvertrag. Seitens der Stadtgemeinde wird für die Verlegung von Leitungen auf öffentlichem Gut ein Beitrag von € 13,00/Laufmeter vorgeschrieben. Die Umsetzung erfolgt bei Vorliegen aller Genehmigungen.

Nach eingehender Beratung stellt die Bürgermeisterin den Antrag, den vorliegenden Dienstbarkeitsvertrag (Beilage 07a) zu beschließen.

Bei der Abstimmung waren alle Mitglieder des Gemeinderates anwesend.

**Für den Antrag stimmen:** Bgm<sup>in</sup> Böhm, die Vizebürgermeister Nyikos und Wögerer, die Stadträte, Lichtenberger, Dachs, sowie die Gemeinderäte Gerda Kappel, Königshofer, Sämann-Takacs, Schäffer, Wenth, Rechnitzer, Tanja Schneider, Norbert Kappel, Werle, Neuberger-Schilling, Reiterits, Strommer, Steger, Kogler-Bohrer, Hitzinger, Burgstaller, Oberroither, Jarto, Engelits und Denk.

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

### **b. Aviation Academy Holding GmbH/Technologiezentren Neusiedl am See GmbH/Stadtgemeinde Neusiedl am See**

Die Aviation Academy Holding GmbH plant ihren Betrieb in Neusiedl am See zu erweitern. Es soll ein neues Gebäude für weitere Flugsimulatoren und notwendige

Nebenflächen errichtet werden. Für dieses Vorhaben ist das Überbauen von Kanalleitungen der Stadtgemeinde notwendig, welches im vorliegenden Dienstbarkeitsvertrag geregelt werden soll.

Nach eingehender Beratung stellt die Bürgermeisterin den Antrag, der Gemeinderat möge vorliegenden Dienstbarkeitsvertrag (Beilage 07b) beschließen.

Bei der Abstimmung waren alle Mitglieder des Gemeinderates anwesend.

**Für den Antrag stimmen:** Bgm<sup>in</sup> Böhm, die Vizebürgermeister Nyikos und Wögerer, die Stadträte, Lichtenberger, Dachs, sowie die Gemeinderäte Gerda Kappel, Königshofer, Sämann-Takacs, Schäffer, Wenth, Rechnitzer, Tanja Schneider, Norbert Kappel, Werle, Neuberger-Schilling, Reiterits, Strommer, Steger, Kogler-Bohrer, Hitzinger, Burgstaller, Oberroither, Jarto, Engelits und Denk.

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

**c. Netz Burgenland GmbH/Stadtgemeinde Neusiedl am See,  
Gst.Nr. 158/6, 199, 4984/1**

Die Netz Burgenland plant die elektrische Leitungsanlage im Bereich Teichgasse bis Trafo Wiener Straße 201018 zu erneuern. Im Zuge der Großbaustelle bei der BH-Kreuzung wird diese Leitungserneuerung stattfinden.

Nach eingehender Beratung stellt die Bürgermeisterin den Antrag, der Gemeinderat möge vorliegenden Dienstbarkeitsvertrag (Beilage 07c) beschließen.

Bei der Abstimmung waren alle Mitglieder des Gemeinderates anwesend.

**Für den Antrag stimmen:** Bgm<sup>in</sup> Böhm, die Vizebürgermeister Nyikos und Wögerer, die Stadträte, Lichtenberger, Dachs, sowie die Gemeinderäte Gerda Kappel, Königshofer, Sämann-Takacs, Schäffer, Wenth, Rechnitzer, Tanja Schneider, Norbert Kappel, Werle, Neuberger-Schilling, Reiterits, Strommer, Steger, Kogler-Bohrer, Hitzinger, Burgstaller, Oberroither, Jarto, Engelits und Denk.

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

**d. Netz Burgenland GmbH/Stadtgemeinde Neusiedl am See,  
Gst.Nr. 212/1**

Die Netz Burgenland plant die elektrische Leitungsanlage im Bereich Teichgasse bis Trafo Wiener Straße 201018 zu erneuern. Im Zuge der Großbaustelle bei der BH-Kreuzung wird diese Leitungserneuerung stattfinden.

Nach eingehender Beratung stellt die Bürgermeisterin den Antrag, der Gemeinderat möge vorliegenden Dienstbarkeitsvertrag (Beilage 07d) beschließen.

Bei der Abstimmung waren alle Mitglieder des Gemeinderates anwesend.

**Für den Antrag stimmen:** Bgm<sup>in</sup> Böhm, die Vizebürgermeister Nyikos und Wögerer, die Stadträte, Lichtenberger, Dachs, sowie die Gemeinderäte Gerda Kappel, Königshofer, Sämann-Takacs, Schäffer, Wenth, Rechnitzer, Tanja Schneider, Norbert Kappel, Werle, Neuberger-Schilling, Reiterits, Strommer, Steger, Kogler-Bohrer, Hitzinger, Burgstaller, Oberroither, Jarto, Engelits und Denk.

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

### **08) Verordnung – Erklärung von AD in BD, Gst.Nr. 5676**

Wie in der Gemeinderatssitzung am 04.07.2022 zur 11. Änderung des Flächenwidmungsplanes beschlossen wurde, ist die uneingeschränkte Eignung für die widmungsgemäße Nutzung gem. § 33a Burgenländisches Raumplanungsgesetz 2019 des in der beiliegenden Plandarstellung gesondert zu kennzeichnendes Aufschließungsgebietes „Dorfgebiet“, Grundstück Nr. 5676, KG Neusiedl am See hergestellt, nachdem folgende Maßnahmen umgesetzt sind:

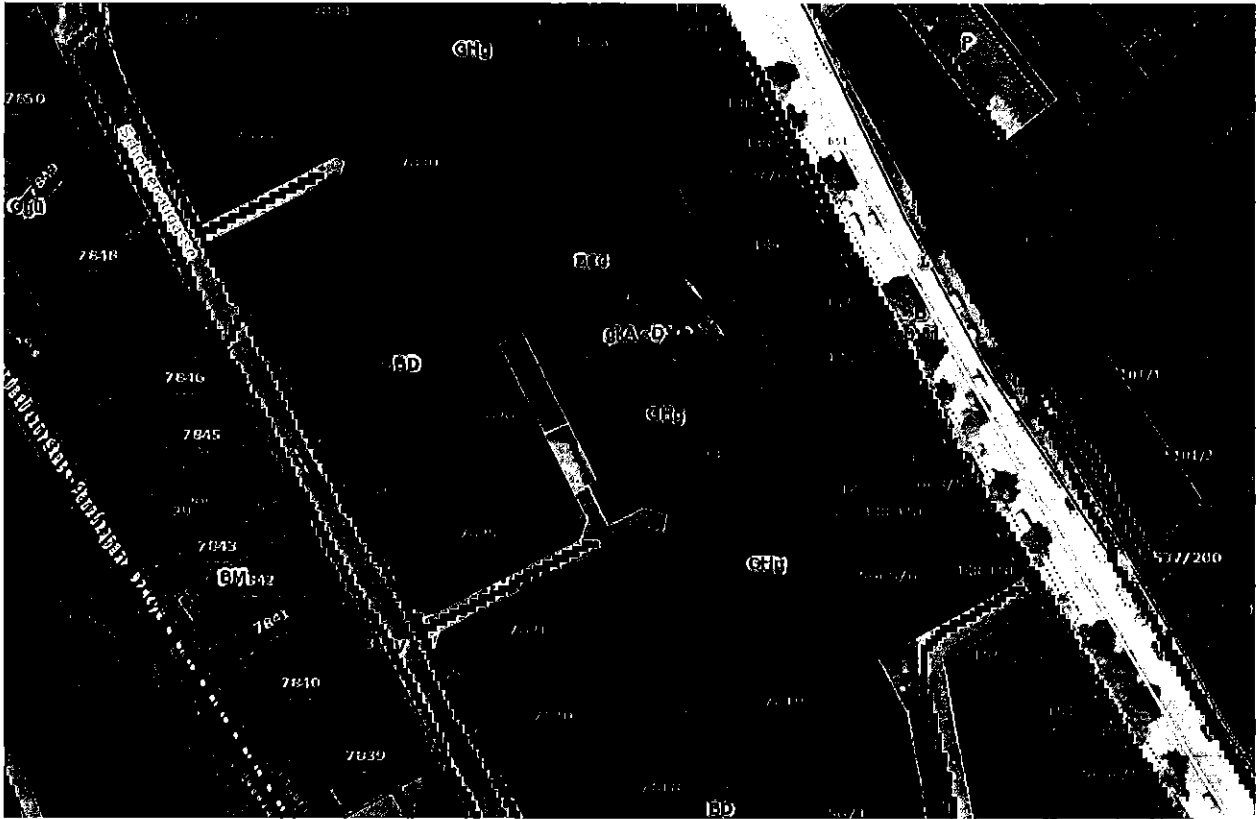
- Erlassung von Bebauungsbestimmungen

Die Bebauungsrichtlinien „Ried Schottenau-Schottengasse / Schlachthausgasse“, 1. Änderung wurden in der Gemeinderatssitzung am 27.03.2025 beschlossen und gelten mit 01.07.2025 gemäß § 50 Abs 5 iVm §§ 48a Abs 2. 49 Abs 4 Bgld RPG als genehmigt.

Die Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Neusiedl am See vom 27.03.2025, Zahl: A/1564/2023-neu, mit der die Bebauungsrichtlinien „Ried Schottenau-Schottengasse / Schlachthausgasse“ (1. Änderung) erlassen wurden, wurde am 14.07.2025 kundgemacht.

Das Grundstück ist durch eine Verkehrsfläche (Servitut über 5675 – siehe Beilage) und einen Kanal erschlossen. Der Netzzugangsvertrag der Netz Burgenland liegt vor.

Wasser (blaue Linie) liegt bereits im Nahebereich. Der Wasseranschluss erfolgt nach Antragstellung durch den Grundstückseigentümer beim Einbautenträger.



Da nunmehr auch die Bebauungsrichtlinien erlassen sind, ist die uneingeschränkte widmungsgemäße Nutzung gemäß § 33a Burgenländisches Raumplanungsgesetz 2019 des gesondert zu kennzeichnendes Aufschließungsgebietes „Dorfgebiet“, Grundstück Nr. 5676, KG Neusiedl am See hergestellt und das Grundstück ist durch Straßen und Versorgungsleitungen erschlossen.

Nach eingehender Beratung stellt die Bürgermeisterin den Antrag, der Gemeinderat möge folgende Verordnung beschließen:

## **VERORDNUNG**

Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Neusiedl am See vom 24.09.2025, Zahl: A/1908/2025 mit der festgestellt wird, dass die Erschließung durch Straßen und Versorgungsleitungen gesichert und die uneingeschränkte Baulandeignung sichergestellt ist.

Gemäß § 45 Abs. 2 iVm § 33a Burgenländisches Raumplanungsgesetz 2019, LGBl. Nr. 49/2019 i.d.g.F., wird verordnet:

### **§ 1**

Die uneingeschränkte Baulandeignung gemäß § 33a Burgenländisches Raumplanungsgesetz 2019, LGBl. Nr. 49/2019, i.d.g.F., der in der beiliegenden Plandarstellung als gesondert zu kennzeichnendes Aufschließungsgebiet für Bauland – Dorfgebiet ausgewiesene Teilfläche des Grundstückes Nr. 5676, KG Neusiedl am See, ist gegeben, da die Erschließung dieses Gebietes durch Straßen und Versorgungsleitungen gesichert ist sowie die Umsetzung der in § 2 Abs. 1 der Verordnung vom 04.07.2022 mit der der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Neusiedl am See geändert wird (11. Änderung), festgelegten Maßnahmen:

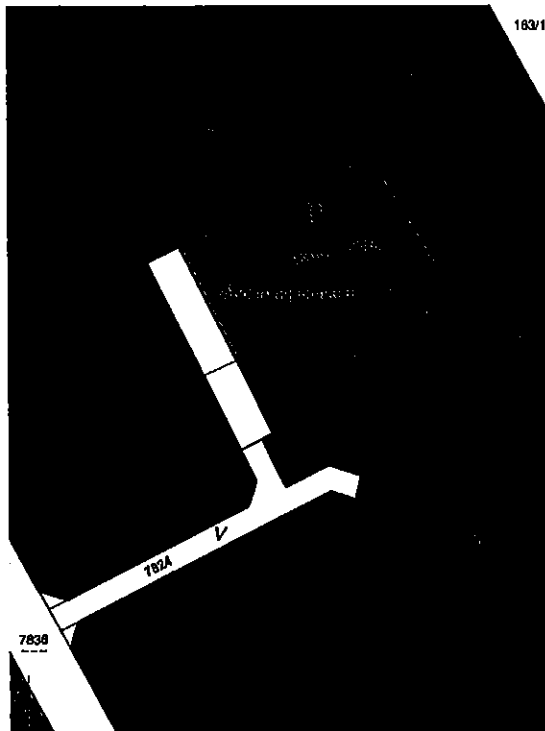
- Erlassung von Bebauungsbestimmungen erfolgt ist.

## § 2

In dem in § 1 bezeichneten gesondert zu kennzeichnenden Aufschließungsgebiet sind Bewilligungen nach dem Burgenländischen Baugesetz 1997 sowie Bewilligungen von sonstigen sich auf das Gemeindegebiet auswirkenden Maßnahmen auf Grund landesgesetzlicher Vorschriften zulässig.

## § 3

Diese Verordnung tritt nach Ablauf der Kundmachungsfrist in Kraft.



Plandarstellung

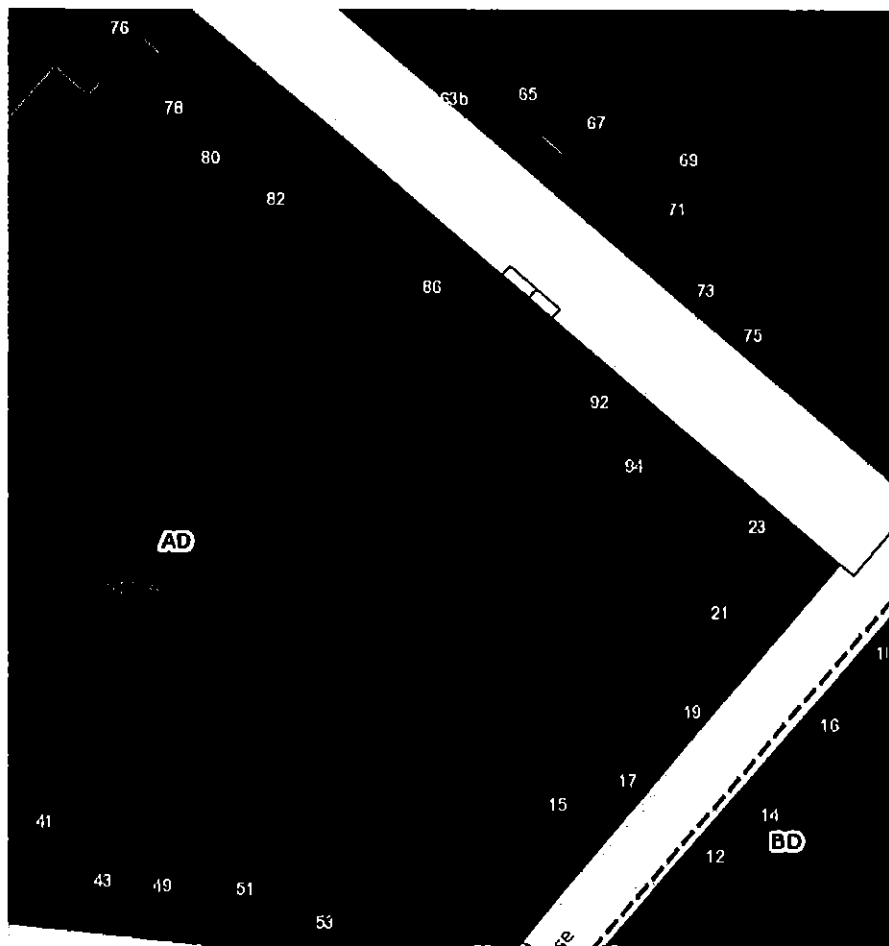
Bei der Abstimmung waren alle Mitglieder des Gemeinderates anwesend.

**Für den Antrag stimmen:** Bgm<sup>in</sup> Böhm, die Vizebürgermeister Nyikos und Wögerer, die Stadträte, Lichtenberger, Dachs, sowie die Gemeinderäte Gerda Kappel, Königshofer, Sämann-Takacs, Schäffer, Wenth, Rechnitzer, Tanja Schneider, Norbert Kappel, Werle, Neuberger-Schilling, Reiterits, Strommer, Steger, Kogler-Bohrer, Hitzinger, Burgstaller, Oberroither, Jarto, Engelits und Denk.

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

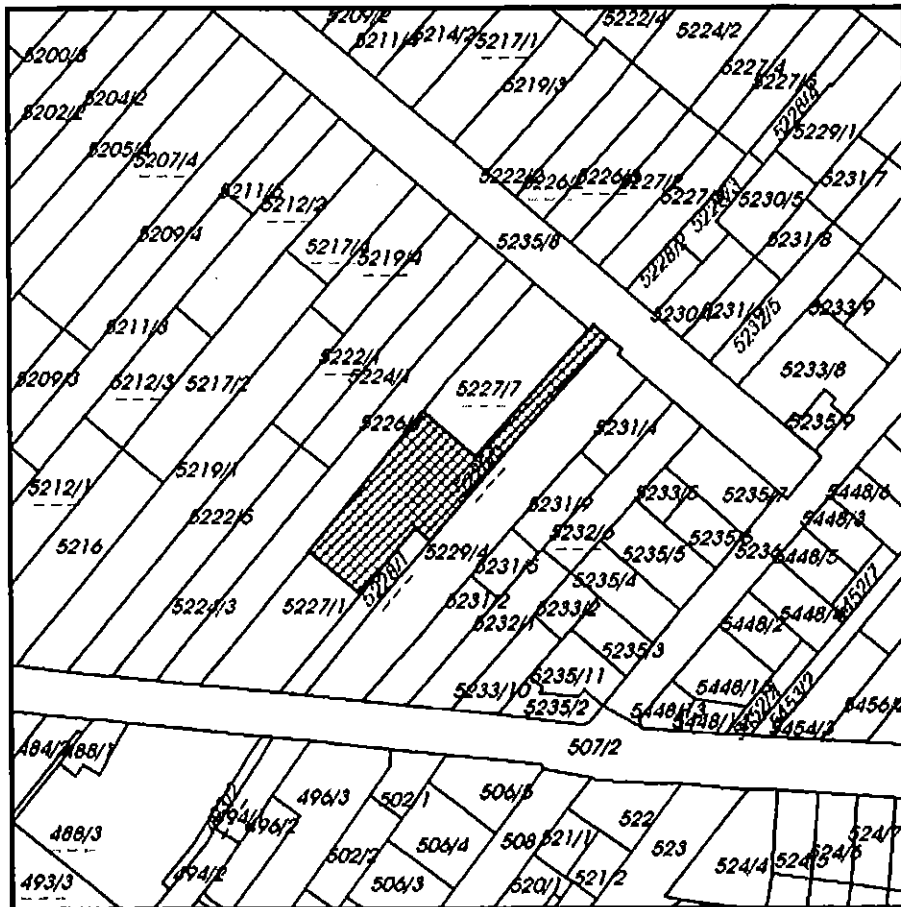
### 09) Verordnung – Erklärung von AD in BD, Gst.Nr. 5228/5

Hierbei geht es um das unten dargestellte Grundstück, welches die Widmung Aufschließungsgebiet Dorfgebiet (AD) aufweist.



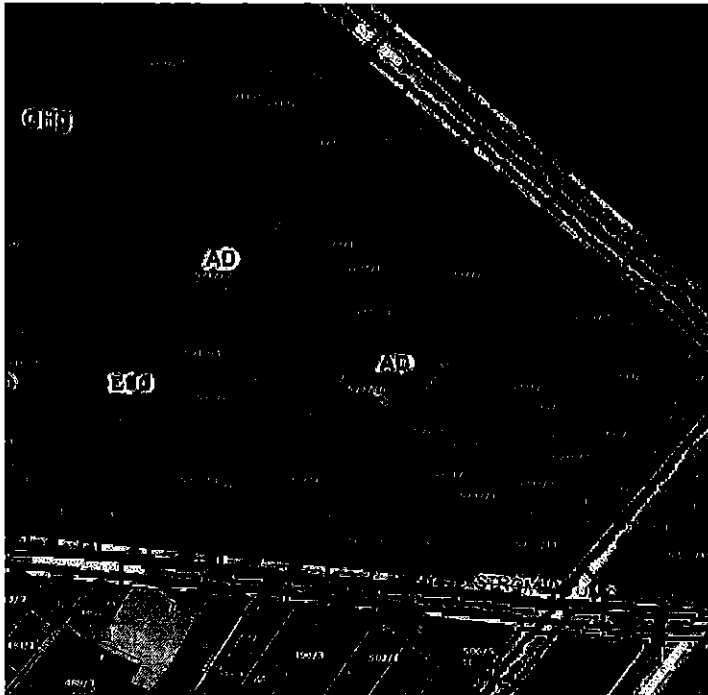
Auszug aus Geodaten Burgenland (Stand 11.09.2025)

Das oben dargestellte Grundstück 5228/1 wurde geteilt in 5228/1 und 5228/5. Danach wurden die Grundstücke 5228/5 und 5227/6 zusammengelegt in **5228/5**:



Auszug aus Grundbuch, Stand 12.09.2025 (siehe auch Beilage)

Strom (violette Linie) und Wasser (blaue Linie) liegen bereits im Nahebereich und die Strom- und Wasseranschlüsse erfolgen nach Antragstellung durch Grundstückseigentümer bei den jeweiligen Einbautenträgern.



Auszug aus Geodaten Burgenland (Hinweis: die Grundstückszusammenlegung ist hier nicht dargestellt).

Daher ist nunmehr die Erschließung des Grundstückes 5228/5, welches die Widmung Aufschließungsgebiet Dorfgebiet (AD) aufweist durch Straßen und Versorgungsleitungen (Kanal) gesichert.

In der digitalen Katastermappe und im Grundbuch gibt es derzeit verschiedene Grundstücksnummern. Die Verordnung ist jedoch mit der Grundstücksnummer gemäß aktuellem Stand des Grundbuches zu beschließen.

Nach eingehender Beratung stellt die Bürgermeisterin den Antrag, der Gemeinderat möge folgende Verordnung beschließen:

## V E R O R D N U N G

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Neusiedl am See vom **24.09.2025**, Zahl A/2164/2025 mit der festgestellt wird, dass die Erschließung durch Straßen und Versorgungsleitungen gesichert ist.

Gemäß § 45 Abs. 2 Burgenländisches Raumplanungsgesetz, LGBL. Nr. 49/2019 i.d.g.F, wird verordnet:

### § 1

Die widmungsgemäße Verwendung des (in der beiliegenden Plandarstellung gekennzeichneten) Aufschließungsgebietes „Dorfgebiet“, Teil des Grundstückes Nr. 5228/5, KG Neusiedl am See, ist zulässig, weil die Erschließung dieses Gebietes durch Straßen und Versorgungsleitungen gesichert ist.



Die Bürgermeisterin berichtet, dass die neue Containeranlage (vier Klassenräume, ein Werkraum, ein Bewegungsraum, zwei Therapieräume und die dazugehörigen Sanitärräume) pünktlich am ersten Schultag in Betrieb genommen werden konnten. Alle Arbeiten konnten zeitgerecht fertig gestellt werden. Der Gemeinderat hat über den Ankauf der Containeranlage entschieden. Danach wurden vom Stadtrat weitere Vergaben (Schulmöbel, Tafeln, weitere Ausstattung) beschlossen. Außerdem mussten Erd- und Baumeisterarbeiten, eine Brandmeldeanlage wurde behördlich vorgeschrieben, EDV-Anlage beauftragt werden. Die Aufstellung und Ausschreibungen der Arbeiten und Lieferungen ist in den Unterlagen aufgelegt.

GR<sup>in</sup> Jarto gefällt die neue Anlage sehr gut. Die im Außenbereich neben der neuen Containeranlage befindliche Stiegenanlage ist jedoch sehr desolat. Könnte diese noch im Zuge dieses Projektes saniert werden?

Nach eingehender Beratung stellt die Bürgermeisterin den Antrag, der Gemeinderat möge das Gesamtprojekt „Containeranlage Volksschule Am Tabor“ mit Gesamtkosten laut Aufstellung (Beilage 10) von € 852.803,40 zur Kenntnis nehmen.

Bei der Abstimmung waren alle Mitglieder des Gemeinderates anwesend.

**Für den Antrag stimmen:** Bgm<sup>in</sup> Böhm, die Vizebürgermeister Nyikos und Wögerer, die Stadträte, Lichtenberger, Dachs, sowie die Gemeinderäte Gerda Kappel, Königshofer, Sämann-Takacs, Schäffer, Wenth, Rechnitzer, Tanja Schneider, Norbert Kappel, Werle, Neuberger-Schilling, Reiterits, Strommer, Steger, Kogler-Bohrer, Hitzinger, Burgstaller, Oberroither, Jarto, Engelits und Denk.

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

## **11) Rahmenwerkvertrag – Bestellung Gemeindeärztin und Vertretung**

Der Gemeindearzt Dr. Christian Hess wird per 30.09.2025 in Pension gehen und seine Funktion als Gemeindearzt zurücklegen.

Gemäß Gemeindesanitätsgesetz hat jede Gemeinde zur Besorgung ihrer lt. Gemeindesanitätsgesetz angeführten Aufgaben, eine Ärztin/einen Arzt für Allgemeinmedizin, der zur Verfügung steht, die oder der in der Liste gem. § 27 des Ärztegesetzes eingetragen und zur selbständigen Berufsausübung berechtigt ist und aufgrund ihres/seines Berufssitzes bzw. Wohnsitzes angenommen werden kann, dass sie oder er diese Aufgaben auch erfüllen kann.

Seitens der Stadtgemeinde wurden Allgemeinmediziner mit Berufssitz und/oder Wohnsitz in Neusiedl am See eingeladen, sich zu bewerben.

### Eingelangte Bewerbungen:

Frau MUDr. Sophie Weber Berufssitz und Wohnsitz in Neusiedl am See  
Frau Dr. Anna Emich Berufssitz in Wien, Wohnsitz in Weiden am See

Nach eingehender Beratung stellt die Bürgermeisterin den Antrag, der Gemeinderat soll einen Rahmenwerkvertrag mit Frau Dr. Sophie Weber als Gemeindeärztin beschließen (Beilage 11). Aufgrund der Größe (9.000 EW) unserer Stadt soll mit Frau Dr. Anna Emich (sobald in der Ärzteliste der Berufssitz Neusiedl am See eingetragen ist) ein Rahmenwerkvertrag als stellvertretende Gemeindeärztin beschlossen werden.

Bei der Abstimmung waren alle Mitglieder des Gemeinderates anwesend.

**Für den Antrag stimmen:** Bgm<sup>in</sup> Böhm, die Vizebürgermeister Nyikos und Wögerer, die Stadträte, Lichtenberger, Dachs, sowie die Gemeinderäte Gerda Kappel, Königshofer, Sämman-Takacs, Schäffer, Wenth, Rechnitzer, Tanja Schneider, Norbert Kappel, Werle, Neuburger-Schilling, Reiterits, Strommer, Steger, Kogler-Bohrer, Hitzinger, Burgstaller, Oberroither, Jarto, Engelits und Denk.

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

## **12) Personalangelegenheiten**

Dieser Tagesordnungspunkt wird unter Ausschluss der Öffentlichkeit behandelt.

## **13) Bericht der Bürgermeisterin**

Die **Klima- und Energiemodellregion Neusiedler See – Seewinkel - KEM**, die derzeit aus den Gemeinden Andau, Apetlon, Frauenkirchen, Gols, Illmitz, Neusiedl am See, Pamhagen, Podersdorf am See, Sankt Andrä am Zicksee, Tadtten, Wallern im Burgenland und Weiden am See besteht, befindet sich aktuell in der Weiterführungsphase II. Im Oktober 2025 ist die Einreichung für die künftige Weiterführungsphase III vorgesehen. Diese erfordert einen monatlichen Kofinanzierungsbeitrag in Höhe von € 206,02, sofern alle 12 Gemeinden teilnehmen. Ein Betrag von € 82,42 wird der Gemeinde rückerstattet, wenn die noch bekanntzugebenden Bonusmaßnahmen erfüllt werden.

Die Stadtgemeinde Neusiedl am See hat mitgeteilt, dass sie mit einem monatlichen Kofinanzierungsanteil in Höhe von € 206,02 weiterhin als KEM-Gemeinde aktiv bleiben möchte.

Die Vorsitzende berichtet, dass ein Bescheid des Landes Burgenland und zwar die Zurückweisung gem. § 13 des AVG betreffend **Kanalentschädigung** an die Gemeinde ergangen ist. GRin Kogler-Bohrer fragt nach, wie die Gemeinde plant, damit umzugehen.

Die Bürgermeisterin erläutert, dass es eine Anfechtung des Gesetzes seitens der ÖVP geben wird. Sollte es zu abweichenden Entscheidungen kommen, werden diese auch für uns gelten.

Die Vorsitzende berichtet, dass im Zuge einer konzerninternen Umstrukturierung der **Technologiezentren Holding GmbH** 10 % der Anteile, die die Gemeinden inne hatten übernommen wurden. Der Anteil der Stadtgemeinde Neusiedl am See waren 3 %.

Der AVBN errichtet ein neues **Pumpwerk** am Neusiedler Gemeindegatter. Die Gesamtkosten belaufen sich auf € 1,8 Mio.

Die Bürgermeisterin lädt alle Gemeinderäte zum diesjährigen **Pink Ribbon Frühstück** am 26.09.2025 im Weinwerk ein.

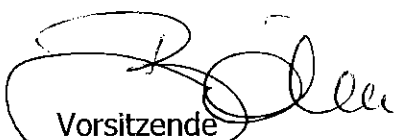
Die **nächste Gemeinderatssitzung** wird voraussichtlich am 12.11.2025 stattfinden.


#### 14) Allfälliges

GR<sup>in</sup> Burgstaller erkundigt sich nach dem Stand der Dinge beim geplanten **Linksabbieger** im Betriebsgebiet **Prädium** (Fa. Dehner/Fa. Reifen Ritz).


Vbgm<sup>in</sup> Nyikos fragt an, ob es bereits eine Baueinreichung für das Grundstück der **alten Tennishalle** gibt. Die Bürgermeisterin antwortet, dass eine Einreichung der OSG bereits eingelangt ist. Es sollen dort Doppelhäuser errichtet werden. Die Pläne liegen beim Bausachverständigen zur Prüfung.

Nach Erledigung der Tagesordnung wird diese Sitzung des Gemeinderates um 19.40 Uhr geschlossen.

  
Vorsitzende  
Bgm<sup>in</sup>-LAbg. Elisabeth Böhm

  
Schriftführer  
AL<sup>in</sup> Judith Siber-Reiner



  
Beglaubiger  
GR Thomas Schäffer  
GR<sup>in</sup> Heike Reiterits

