

# PROTOKOLL

der Sitzung der ordentlichen, öffentlichen Gemeinderatssitzung  
der Marktgemeinde Enzesfeld-Lindabrunn

am Donnerstag, dem 27. September 2018

Ort:           Großer Sitzungssaal des Rathauses

Beginn:       18:00 Uhr

Anwesend:

Bürgermeister Franz Schneider	(LS)
Vizebürgermeister Stefan Rabl	(LS)
Geschäftsführende Gemeinderätin Elisabeth Zottl-Paulischin	(LS)
Geschäftsführender Gemeinderat Ing. Herbert Haderer	(LS)
Geschäftsführender Gemeinderat Ing. Herbert Postl	(LS)
Geschäftsführender Gemeinderat Ing. Franz Meixner BBEd	(SPÖ)
Geschäftsführender Gemeinderat Alexander Schermann	(NEMETZ)

Gemeinderätin Claudia Bloyer, BA	(LS)
Gemeinderätin Andrea van Randenborgh	(LS)
Gemeinderätin Josefin Wirth	(LS)
Gemeinderat Josef Stumvoll	(LS)
Gemeinderätin Petra Miedler	(LS)
Gemeinderat Peter Bauer	(LS)
Gemeinderat Andreas Wöhrer	(LS)
Gemeinderat Wilfried Dallinger	(SPÖ)
Gemeinderätin LAbg. Mag. Karin Scheele	(SPÖ)
Gemeinderätin Karin Widermann	(SPÖ)
Gemeinderätin Silvia Pirker	(SPÖ)
Gemeinderat Franz Schwarz	(NEMETZ)
Gemeinderat Martin Stockreiter	(NEMETZ)
Gemeinderat Franz Wedl	(NEMETZ)
Gemeinderätin Andrea Schwarz	(FPÖ)

Entschuldigt:

Gemeinderätin Eva Polak	(LS)
Gemeinderat Mark Stumvoll	(LS)
Gemeinderat Gerhard Beck	(SPÖ)

Schriftführer:

OS Ing. Gregor Gerdenits  
VB. Gabriele Feichtinger

Zuhörer:

**Top 1 )**

**BESCHLUSSFÄHIGKEIT UND GENEHMIGUNG DER TAGESORDNUNG**

Folgendes wird festgestellt:

- a) Die Beschlussfähigkeit ist gegeben, da von 25 Mitgliedern des Gemeinderates 22 anwesend sind.
- b) Die zeitgerechte und ordnungsgemäße Einberufung zur heutigen Gemeinderatssitzung aller Gemeinderatsmitglieder erfolgte nachweislich mittels E-Mail. Das Original der Einladungskurrende bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Sitzungsprotokolls. Die Sendebestätigung gilt als Nachweis für die Zustellung.
- c) Mit der Einladung zur heutigen Gemeinderatssitzung erhielten gleichzeitig alle Mitglieder des Gemeinderates auch die Tagesordnung übermittelt.

Die Ordnungsgemäßheit dieser Sitzung ist daher im Sinne des § 45 der NÖ. Gemeindeordnung gegeben.

Bezüglich der Tagesordnung für die heutige Gemeinderatssitzung wird gem. § 46 der NÖ. Gemeindeordnung folgendes mitgeteilt:

- a) Die Tagesordnung für die heutige Gemeinderatssitzung war vom 18.9.2018 bis zum Beginn der heutigen Gemeinderatssitzung an der Amtstafel angeschlagen. Sie wurde nach Anhörung des Gemeindevorstandes am 13.9.2018 festgesetzt.
- b) Der Bürgermeister nimmt keine Absetzung von der Tagesordnung vor. Es wurde kein Dringlichkeitsantrag eingebracht.
- c) Die Tagesordnung gilt somit als genehmigt und umfasst folgende Tagesordnungspunkte:
  - 1. Beschlussfähigkeit und Genehmigung der Tagesordnung
  - 2. Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 5.6.2018
  - 3. Bericht des Prüfungsausschusses
  - 4. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms – Flächenwidmungsplan
  - 5. Erlassung von Teilbebauungsplänen für die Ortszentren von Enzesfeld und Lindabrunn
  - 6. Erneuerung des Parkplatzes beim Symposion (G21-Projekt)
  - 7. Errichtung eines Radwegrastplatzes (Leader-Förderung)
  - 8. Übernahme von Grundstücksteilen in das öffentliche Gut (Untere Weinberggasse)
  - 9. Hernsteinerstraße/Waldstraße – Grundstückstausch und Übernahme ins öffentliche Gut
  - 10. Abänderung bzw. Neuvertrag mit dem Tennisclub Enzesfeld
  - 11. Verkauf der Grundstücke Nr. 340/1 und 340/4, KG Enzesfeld (Tennisplatz, Wiese) an die Atlas Gemeinn. Wohnungs- u. Siedlungsgen.
  - 12. Verlegung der Tennisplätze Enzesfeld
  - 13. Straßenbau Brunnengasse-Remisegasse (nicht in urspl. Tagesordnung vorgesehen)
  - 14. Platz der Menschenrechte – Parkplatzgestaltung (nicht in urspl. Tagesordnung vorgesehen)
  - 15. Neuvergabe des Lindabrunner Dorfcafé's
  - 16. Subventionen
  - 17. Berichte gem. § 38 NÖ Gemeindeordnung – Überplanmäßige Ausgaben
  - 18. Berichte des Bürgermeisters

**TOP 2 )**

**GENEHMIGUNG des PROTOKOLLS der ÖFFENTLICHEN GEMEINDERATSSITZUNG vom 5.6.2018**

Das Protokoll der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 5.6.2018 war ab 19.6.2018 durch zwei Wochen hindurch während der Amtsstunden im Gemeindeamt zur Einsichtnahme durch die Mitglieder des Gemeinderates aufgelegt.

Den Protokollprüfern wurde jeweils eine Kopie des Protokolls nachweislich übermittelt.

**Folgendes wird festgestellt:**

Es sind keine schriftlichen Einwendungen gegen das Protokoll eingelangt. Das Protokoll gilt somit als genehmigt und wird von den anwesenden Protokollprüfern unterfertigt.

**TOP 3 )**

**Bericht des Prüfungsausschusses**

Am 4. September 2018 fand um 17.00 Uhr eine Sitzung des Prüfungsausschusses statt. Nachstehende Tagesordnungspunkte waren vorgesehen:

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Kassaprüfung
3. Belegprüfung
4. Prüfung Gemeindeabgaben der im ARED-Park ansässigen Firmen
5. Allfälliges

Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses GR. Franz Wedl berichtet anhand des Ausschussprotokolls:

Inhalt siehe Kopien auf den Seiten 4 - 6 (3 Seiten)

Debatte: GGR. Ing. Franz Meixner BBE, GR. Wedl, GGR. Ing. Haderer,

## BERICHT

über die am 04.09.2018 in der Marktgemeinde Enzesfeld-Lindabrunn angesagte

### Gebarungsprüfung durch den Prüfungsausschuß

Anwesend:

Obmann des Prüfungsausschusses: **Franz Wedl**

Mitglied:

*Karin Wiederhann*

Obmann Stv. des Prüfungsausschusses:

Mitglied: **Bauer Peter**

Mitglied:

Kassenverwalter: **Horvath Petra**

Kassenverwalter Stv.:

Istbestände

Bargeld					€	1.643,89
Girokonto Nr.	900019	bei: RAIBA	Auszug Nr.	163	vom 03.09.2018	€ 1.367.645,18
Girokonto Nr.	3700150000	bei: VVB	Auszug Nr.	164	vom 03.09.2018	€ 50.457,72
ISTBESTAND:					€	1.419.746,79

Sollbestände( Buchabschluss)

	Bargeld	Giro I	Giro II	Giro III	Giro IV	insgesamt
Hauptbuch:	1.643,89	1.367.645,18	50.457,72	0,00	0,00	1.419.746,79
ungebuchte Einnahmen:	205,01	0,00	0,00	0,00	0,00	205,01
ungebuchte Ausgaben:		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SOLLBESTAND:	1.848,90	1.367.645,18	50.457,72	0,00	0,00	1.419.951,80

Enzesfeld- Lindabrunn , am

04.09.2018

Obmann des Prüfungsausschusses



Mitglied



Mitglied

Obmann Stv. des Prüfungsausschusses

Mitglied

Gemäß § 82 der NÖ Gemeindeordnung haben sich der Bürgermeister und der Kassenverwalter zu diesem Bericht schriftlich zu äußern.

**1. Stellungnahme des Bürgermeisters:**

Wird dem Bericht zur Kenntnis genommen.

Stempel:  Bürgermeister  
Handwritten signature: *Almender*  
Date: 5.8.2018

## Protokoll Prüfungsausschuss 29.05.2018

Beginn: 17:00

Ende: 18:10

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Anwesend:

GR Peter Bauer

GR Karin Wiedermann

GR Franz Wedl

Entschuldigt:

GR Claudia Bloyer

GR Josef Stumvoll

Der Prüfungsausschuss ist somit beschlussfähig

2. Kassaprüfung

Kassaprüfung per 04.09.2018

Die Richtigkeit ist gegeben.

3. Belegprüfung

Es wurde eine Stichprobenartige Belegprüfung durchgeführt.

Belegnummern von 2018/4011 bis 2018/4289

Es gab keine Beanstandungen

4. Prüfung Kommunalsteuer der im ARED Park ansässigen Firmen

Geprüft wurden die Jahre 2015, 2016 und 2017 auf Grund der Auswertungen des Gemeindeabfallverbandes.

Bei den Summen handelt es sich um die Vorschreibungen aller Firmen, die im ARED-Park in diesen Jahren ansässig waren.

5. Allfälliges



#### **TOP 4 )**

#### **Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms - Flächenwidmungsplan**

Für die Weiterentwicklung der Gemeinde, sowie für die Anpassung an den Realzustand ist es erforderlich nachstehende Änderungen des Flächenwidmungsplanes zu verordnen:

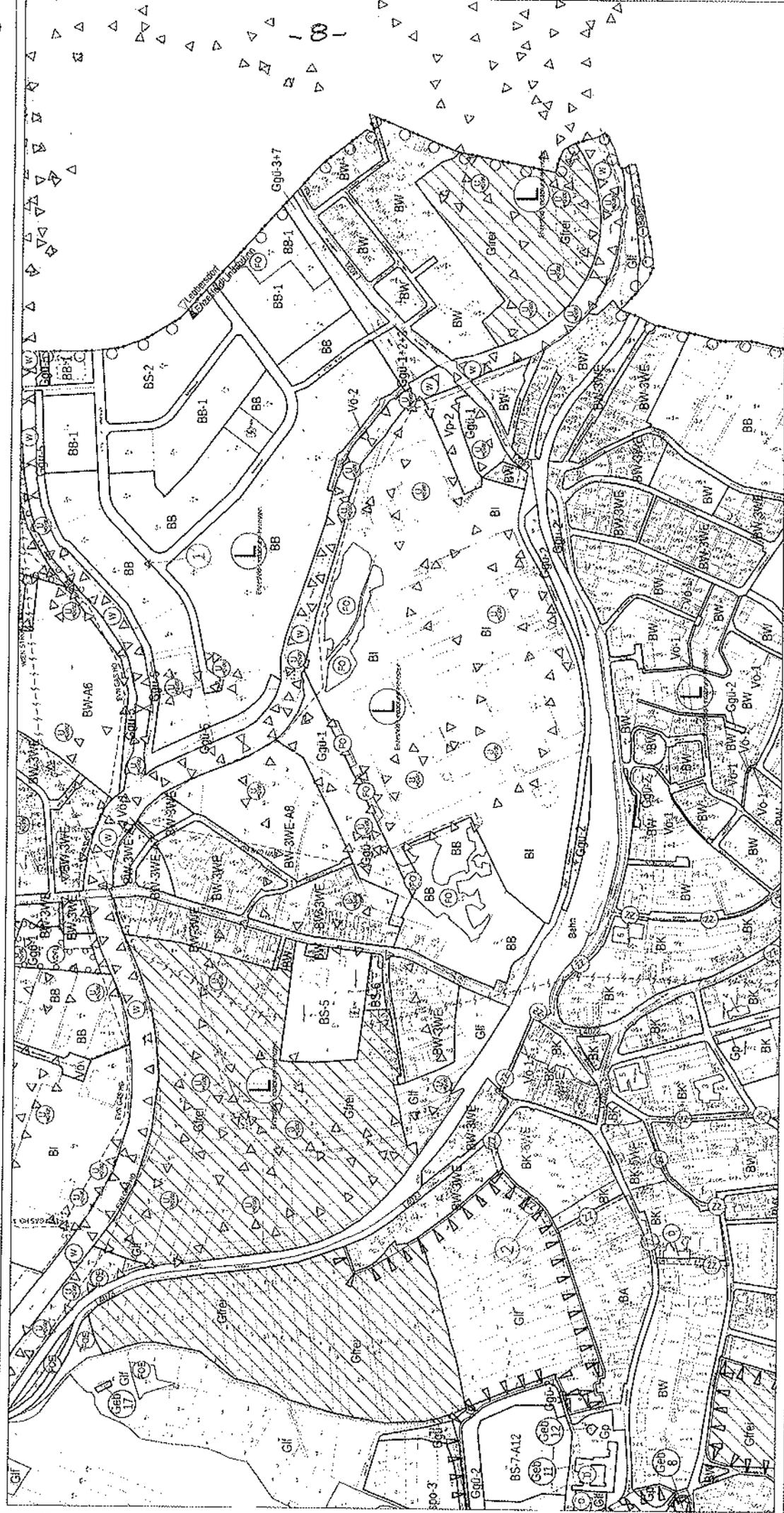
- 1. Bereich Ared-Straße/Aumühlstraße – Ausweisung Verkehrsfläche für Trafo**  
Im Zuge der Errichtung einer neuen Trafoanlage für das Betriebsgebiet Ared-Park ist es notwendig, für dieses anstelle der bestehenden Bauland-Betriebsgebiet-Widmung eine Widmung als öffentliche Verkehrsfläche auszuweisen
  
- 2. Bereich Altortbereich Enzesfeld – Wohneinheitenbegrenzung**  
Um den Altortcharakter zu erhalten ist es notwendig, in den Bereichen Platz der Menschenrechte, innere Alte Gasse, untere Schloßstraße und untere Gartengasse eine Beschränkung auf 6 Wohneinheiten pro Bauplatz zu erlassen.
  
- 3. Bereich Altort Lindabrunn - Wohneinheitenbegrenzung**  
Um den Altortcharakter zu erhalten ist es notwendig, in den Bereichen vordere linke Lindengasse, Steinkamperl, Im Winkel und Hernsteinerstraße oberhalb der Kirche eine Beschränkung auf 6 Wohneinheiten pro Bauplatz zu erlassen.
  
- 4. Bereich Waldstraße – Korrektur entsprechend dem Naturstand**  
Im Bereich der hinteren Waldstraße wird hier der Flächenwidmungsplan dem Naturstand (tatsächliche Straßenbreite) angepasst.
  
- 5. Bereich Waldstraße/Krautäcker – Ausweisung einer Verkehrsfläche**  
Diese Änderung erfolgt aufgrund der geplanten Parzellierung zwischen Hernsteinerstraße und Waldstraße zur Aufschließung eines südlichen Bauplatzes

Die Erläuterungsberichte zu diesen fünf Flächenwidmungsplanänderungen, sowie die Plandarstellungen und die Flächenbilanzen sind aus den Kopien auf den Seiten 8 bis 19 (12 Seiten) zu ersehen.

Änderung Örtliches Raumordnungsprogramm/Flächenwidmungsplan

# Marktgemeinde Enzesfeld-Lindabrunn

Auflage



## Pkt. 1 und 2 (KG Enzesfeld)

Plannummer: 6777-09/18 Stand: Juni 2018

Maßstab: 1:5.000

DKM Stand: © BEV 2012



**DIPL. ING. MICHAEL FLEISCHMANN**  
Ingenieurkammer für Raumplanung und Raumordnung  
A-2360 Berndorf Stadl, Markt Rosenaustraße 2  
Tel: +43 2972782277 Fax: +43 2972782277  
www.fleischmann.at

**PROF. DIPL. ING. WALTER GUGGENBERGER**  
Ingenieurkammer für Vermessungswesen  
A-2360 Berndorf Stadl, Markt Rosenaustraße 2  
Tel: +43 2972782277 Fax: +43 2972782277  
www.guggenberger.at

ARBEITSEINRICHTUNG SAUTER & SUTER, A-2360 Berndorf Stadl, Rosenaustraße 2, Tel: +43 2972782277-11, Fax: +43 2972782277-99  
Zweigstelle: A-2832 Bad Erlach, Lischkegasse 1/2/3, Tel: +43 2927748124



Änderung Flächenwidmungsplan  
**Marktgemeinde Enzesfeld - Lindabrunn**

GZ. 6777-09/18  
Auflage Juni 2018



**DIPL. ING. MICHAEL FLEISCHMANN**  
Ingenieurkonsultent für Raumplanung und Raumordnung  
Ingenieurkammer für Raumplanung und Raumordnung  
Ingenieurkammer für Raumplanung und Raumordnung  
www.ingenieurkammer-raumplanung.at



**PROF. DIPL. ING. WALTER GUGGENBERGER**  
Ingenieurkonsultent für Vermessungswesen  
Ingenieurkammer für Vermessungswesen  
Ingenieurkammer für Vermessungswesen  
www.ingenieurkammer-vmw.at

## Inhalt

<b>Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms - Flächenwidmungsplan .....</b>	<b>2</b>
<b>1 Änderungspunkt 1: Ausweisung Verkehrsfläche-öffentlich (Vö); Grdstk. 1176/4; KG Enzesfeld .....</b>	<b>3</b>
1.1 Ausgangssituation und Änderung .....	3
<b>2 Änderungspunkt 2: Ausweisung 6 Wohneinheiten pro Grundstück (6WE) für Bauland-Kerngebiet (BK); Bereich Schloßstraße; KG Enzesfeld.....</b>	<b>4</b>
2.1 Ausgangssituation .....	4
2.2 Änderung .....	4
2.3 Zusammenfassung.....	5
<b>3 Änderungspunkt 3: Ausweisung 6 Wohneinheiten pro Grundstück (6WE) für Bauland-Kerngebiet (BK); Zentrum Lindabrunn; KG Lindabrunn .....</b>	<b>6</b>
3.1 Ausgangssituation .....	6
3.2 Änderung .....	6
3.3 Zusammenfassung.....	7
<b>4 Änderungspunkt 4: Ausweisung Verkehrsfläche-öffentlich (Vö); Grdstk. 422/2 und 818/1; KG Lindabrunn .....</b>	<b>8</b>
4.1 Ausgangssituation und Änderung.....	8
<b>5 Änderungspunkt 5: Ausweisung Verkehrsfläche-öffentlich (Vö); Grdstk. 191/1, KG Lindabrunn .....</b>	<b>9</b>
5.1 Ausgangssituation und Änderung.....	9

## **Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms - Flächenwidmungsplan**

---

Die im Entwurf der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms der Marktgemeinde Enzesfeld-Lindabrunn (GZ 6777-09/18) schwarz-rot dargestellten Eintragungen im Flächenwidmungsplan werden unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, der gesetzlichen Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes, sowie auf Grund der nachfolgend zusammengestellten Voraussetzungen abgeändert.

## **1 Änderungspunkt 1: Ausweisung Verkehrsfläche-öffentlich (Vö); Grdstk. 1176/4; KG Enzesfeld**

### **1.1 Ausgangssituation und Änderung**

---

Im nordöstlichen Bereich der Katastralgemeinde Enzesfeld liegt eine Bündelung von Bauland-Betriebsgebiet (BB) Widmungen vor. Aufgrund des erhöhten Strombedarfs eines gegenständlich bestehenden Betriebes kann eine ausreichende Versorgung des Areals mit elektrischer Energie derzeit nicht zufriedenstellend gewährleistet werden. Um eine Verbesserung der Situation zu erreichen, ist die Errichtung einer Trafostation vorgesehen. Diese soll sich künftig auf Grundstück 1176/4 (KG Enzesfeld) befinden, welches im rechtskräftigen Flächenwidmungsplane der Marktgemeinde Enzesfeld-Lindabrunn als Bauland-Betriebsgebiet ausgewiesen ist. Unter Berücksichtigung der Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (siehe §19 Abs. 3) soll der betroffene Bereich in die angrenzende Verkehrsfläche-öffentlich (Vö) aufgenommen werden. Die benötigte Fläche weist ein Ausmaß von etwa 35 m<sup>2</sup> auf. Der Entfall der Fläche aus dem Bauland-Betriebsgebiet ist erforderlich, da aufgrund der vorgesehenen Grundstücksgröße und -konfiguration die Voraussetzungen für eine Grundstücksteilung im Bauland nicht erfüllt sind (siehe NÖ Bauordnung 2014 § 10 Abs. 2). Durch Änderungspunkt 1 soll eine mögliche Fehlentwicklung in Bezug auf das NÖ ROG 2014 § 25 Abs. 1 vermieden werden.

## **2 Änderungspunkt 2: Ausweisung 6 Wohneinheiten pro Grundstück (6WE) für Bauland-Kerngebiet (BK); Bereich Schlossstraße; KG Enzesfeld**

### **2.1 Ausgangssituation**

---

Durch eine Novellierung des NÖ Raumordnungsgesetzes darf die Widmungsart Bauland-Kerngebiet (BK) mit dem Zusatz „maximal sechs Wohneinheiten“, „maximal zwölf Wohneinheiten“ oder „maximal zwanzig Wohneinheiten“ verbunden werden, wenn dies der Sicherung des strukturellen Charakters dient (siehe NÖ ROG 2014 §16 Abs. 5). Dementsprechend dürfen nicht mehr als sechs (6WE), zwölf (12WE) oder zwanzig (20WE) Wohneinheiten pro Grundstück errichtet werden. Die vorliegende Novellierung stellt eine wesentliche Änderung der Grundlagen dar (Änderungsanlass gemäß NÖ ROG 2014 §25 Abs. 1) und kann in Betracht gezogen werden, um nicht erwünschte Verdichtungstendenzen zu unterbinden.

### **2.2 Änderung**

---

Die Marktgemeinde Enzesfeld-Lindabrunn beabsichtigt von dieser Möglichkeit im Bereich der Schloßstraße Gebrauch zu machen. Die betroffenen Bauland-Kerngebiet Widmungen befinden sich westlich des Ortszentrums und werden durch eine schmale Verkehrsfläche-öffentlich (Vö) Ausweisung erschlossen. Eine übermäßige Verdichtung soll in Hinblick auf die Einschränkungen, welche sich aus der vorliegenden Verkehrsinfrastruktur ergeben, vermieden werden. Die gegenständlichen Bauland-Kerngebiet Widmungen sollen daher auf maximal sechs Wohneinheiten pro Grundstück (BK-6WE) begrenzt werden. Von dieser Maßnahme sind all jene Grundstücke betroffen, welche über die Schloßstraße erschlossen werden. Für den zentralen Bereich der Hauptstraße soll keine Festlegung des Zusatzes „6WE“ erfolgen. Ebenfalls werden jene Grundstücke, für welche bereits verdichtete Bebauungsformen bestehen, sowie der anschließende Bereich der evangelischen Kirche von der geplanten Änderung ausgenommen.

Alle betroffenen Grundstücke befinden sich bereits aktuell im Bauland-Kerngebiet. Auch bestehen keine unbebauten Grundstücke, welche unmittelbar bebaubar sind, im Bereich der beabsichtigten Änderung. Vor diesem Hintergrund und aufgrund des Charakters der Änderung kann von einer Untersuchung der Baugrundeignung abgesehen werden. Zudem sind für den Bereich der Schloßstraße keinerlei Gefährdungen (Überflutungsgebiet HQ100, geogene Gefährdungen und dgl.) bekannt.

Auf das bestehende Landschaftsschutzgebiet Enzesfeld-Lindabrunn-Hernstein, welches im gesamten Gemeindegebiet vorliegt, sind keine Auswirkungen zu erwarten. Weitere Schutzgebiete (Natura 2000 Gebiet, Naturschutzgebiet und dgl.) sind gegenständlich nicht betroffen.

### **2.3 Zusammenfassung**

---

Um großvolumige Baukörper im Bereich der Schloßstraße zu unterbinden, sieht die Marktgemeinde Enzesfeld-Lindabrunn die Ausweisung von maximal 6 Wohneinheiten pro Grundstück für ausgewählte Bereiche im Bauland-Kerngebiet vor. Die betroffenen Baublöcke weisen aufgrund der vorliegenden Verkehrserschließung kein Potential für ausgeprägte Verdichtungen auf.

### **3 Änderungspunkt 3: Ausweisung 6 Wohneinheiten pro Grundstück (6WE) für Bauland-Kerngebiet (BK); Zentrum Lindabrunn; KG Lindabrunn**

#### **3.1 Ausgangssituation**

---

Durch eine Novellierung des NÖ Raumordnungsgesetzes darf die Widmungsart Bauland-Kerngebiet (BK) mit dem Zusatz „maximal sechs Wohneinheiten, „maximal zwölf Wohneinheiten“ oder „maximal zwanzig Wohneinheiten“ verbunden werden, wenn dies der Sicherung des strukturellen Charakters dient (siehe NÖ ROG 2014 §16 Abs. 5). Dementsprechend dürfen nicht mehr als sechs (6WE), zwölf (12WE) oder zwanzig (20WE) Wohneinheiten pro Grundstück errichtet werden. Die vorliegende Novellierung stellt eine wesentliche Änderung der Grundlagen dar (Änderungsanlass gemäß NÖ ROG 2014 §25 Abs. 1) und kann in Betracht gezogen werden, um nicht erwünschte Verdichtungstendenzen zu unterbinden.

#### **3.2 Änderung**

---

Die Marktgemeinde Enzesfeld-Lindabrunn beabsichtigt von dieser Möglichkeit im Ortszentrum von Lindabrunn Gebrauch zu machen. Gegenständlich liegen vier Bauland-Kerngebiet Widmungen vor, wobei diese eine gewachsene Bebauung mit dörflicher Struktur aufweisen. Um den bestehenden Charakter weiterhin zu sichern, soll eine potentielle Verdichtung über den Zusatz von maximal 6 Wohneinheiten pro Grundstück (6WE) gesteuert werden. Somit besteht einerseits noch die Möglichkeit der Errichtung zusätzlicher Wohneinheiten in zentraler Lage, andererseits wird zu einem Schutz des Ortsbildes mit seinen dörflichen Elementen beigetragen.

Auch die gegenständlich bestehende Verkehrsinfrastruktur mit ihren Engstellen im Straßenraum wird durch die Festlegung von maximal 6 Wohneinheiten pro Grundstück entsprechend berücksichtigt. Ein künftig erhöhtes Verkehrsaufkommen, welches im Rahmen der gegenständlichen Struktur nicht verträglich erscheint, wird somit wirksam unterbunden.

Alle von Änderungspunkt 3 betroffenen Grundstücke befinden sich bereits aktuell im Bauland-Kerngebiet. Auch bestehen keine unbebauten Grundstücke, welche unmittelbar bebaubar sind, im Bereich der geplanten Änderung. Vor diesem Hintergrund und aufgrund des Charakters der Änderung kann von einer Untersuchung der Baugrundeignung abgesehen werden. Zudem sind für den Bereich des Ortszentrums keinerlei Gefährdungen (Überflutungsgebiet HQ100, geogene Gefährdungen und dgl.) bekannt.

Auf das bestehende Landschaftsschutzgebiet Enzesfeld-Lindabrunn-Hernstein, welches im gesamten Gemeindegebiet vorliegt, sind keine Auswirkungen zu erwarten. Weitere Schutzgebiete (Natura 2000 Gebiet, Naturschutzgebiet und dgl.) sind gegenständlich nicht betroffen.

### **3.3 Zusammenfassung**

---

Im Ortszentrum von Lindabrunn bestehen vier Bauland-Kerngebiet Widmungen. Für diese sieht die Marktgemeinde Enzesfeld-Lindabrunn die Ausweisung von maximal 6 Wohneinheiten pro Grundstück vor. Der dörfliche Charakter der betroffenen Bereiche sollen somit geschützt werden. Zudem weist das Ortszentrum von Lindabrunn durch die vorliegende Verkehrserschließung kein Potential für ausgeprägte Verdichtungen auf.

## **4 Änderungspunkt 4: Ausweisung Verkehrsfläche-öffentlich (Vö); Grdstk. 422/2 und 818/1; KG Lindabrunn**

### **4.1 Ausgangssituation und Änderung**

---

Im Süden von Lindabrunn liegt im Bereich der Waldstraße eine Verengung der im Flächenwidmungsplan bestehenden Verkehrsfläche-öffentlich (Vö) Ausweisung vor. An der schmalsten Stelle besitzt diese eine Breite von lediglich 3,5 m. Die Abgrenzung der Flächenwidmung entspricht jedoch nicht dem Naturstand. So liegt auf dem angrenzenden Grundstück 422/2 (KG Lindabrunn) bereits eine Einfriedung vor, welche innerhalb eines Bauland-Wohngebietes (BW-3WE westlich der Waldstraße) situiert ist. Ein Teil des Straßenraumes befindet sich somit im Wohnbauland. Auch für das Grundstück 818/1 (KG Lindabrunn) liegt für einen Bereich, welcher in der Natur als Verkehrsfläche ausgeführt ist, eine BW-3WE Ausweisung vor. Das betroffene Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Auf Basis des bestehenden Straßenraumes soll daher eine Anpassung der Verkehrsfläche-öffentlich erfolgen, wobei bisher nicht beachtete Grundlagen berücksichtigt werden. Der Änderungspunkt stellt diesbezüglich eine geringfügige Korrektur des Flächenwidmungsplanes dar. Die funktionsgerechte Erschließung der Bauland-Wohngebiet Widmungen an der Waldstraße soll somit gewährleistet werden.

## **5 Änderungspunkt 5: Ausweisung Verkehrsfläche-öffentlich (Vö); Grdstk. 191/1, KG Lindabrunn**

### **5.1 Ausgangssituation und Änderung**

Die Grundstücke 159, 160, 161, 162, 163, 164 (jeweils KG Lindabrunn) südlich der L4024 (Hernsteiner-Straße) weisen Breiten von lediglich 5 bis 10 m auf. Aufgrund der vorliegenden Grundstücksstruktur besteht aktuell trotz der rechtskräftigen Bauland-Wohngebiet (BW) Ausweisung keine Möglichkeit der Errichtung von Wohngebäuden. Um das gegenständliche Bauland-Wohngebiet entsprechend seiner Widmung nutzen zu können, ist daher eine Neuaufteilung der Grundstücke vorgesehen. Die zu schaffenden Bauparzellen sollen dabei aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht über Einzelausfahrten an der Landesstraße sondern über eine im Süden bestehende Stichstraße erschlossen werden (siehe auch NÖ ROG 2014 §14 Abs. 2 Z 5). Um dies zu ermöglichen ist eine geringfügige Erweiterung (etwa 80 m<sup>2</sup>) der auf Grundstück 165/2 (KG Lindabrunn) ausgewiesenen Verkehrsfläche-öffentlich (Vö) erforderlich. Die betroffene Fläche befindet sich auf Grundstück 191/1 (KG Lindabrunn) und ist aktuell als Grünland-Freihaltefläche (Gfrei) gewidmet. Die Funktion der Freihaltung liegt in der Sicherung einer möglichen Siedlungserweiterung. Eine Beeinträchtigung durch die geplante Änderung liegt diesbezüglich nicht vor.

Gemäß naturschutzfachlicher Stellungnahme zur SUP (BD1-N-8115/020-2018) wird hinsichtlich Änderungspunkt 5 noch ein Lokalaugenschein erforderlich sein. Die Ergebnisse des Lokalaugenscheines sollen im Rahmen der Beschlussfassung berücksichtigt werden.

Berndorf, im Juni 2018

DI Michael Fleischmann  
Ingenieurkonsulent für Raumplanung  
und Raumordnung

Bearbeitung:  
DI Reinhard Reiterer

Die geplanten Änderungen wurden der Bevölkerung von Enzesfeld-Lindabrunn mittels Postwurfsendung mitgeteilt. Die öffentliche Kundmachung erfolgte vom 5.7.2018 bis 17.8.2018. Während der Einsichtsfrist wurden keine schriftlichen Stellungnahmen abgegeben.

Angemerkt wird, dass derzeit das Gutachten des Dr. Haas (NÖ Landesregierung – Naturschutz) zu Änderungspunkt 5 noch nicht vorliegt. Es wurde aber mündlich seitens des Büros Dr. Haas die Zustimmung zugesagt.

Debatte: keine

Antrag Bürgermeister:

Der Gemeinderat möge folgende Verordnung beschließen:

**VERORDNUNG**

§ 1

Aufgrund des § 25 Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F. wird das örtliche Raumordnungsprogramm für die Marktgemeinde Enzesfeld-Lindabrunn (KG Enzesfeld, KG Lindabrunn) dahingehend abgeändert, dass für die auf der hierzu gehörigen Plandarstellung (Flächenwidmungsplan GZ 6777-09/18 vom Juni 2018) rot umrandeten Grundflächen, die auf der Plandarstellung in roter Signatur dargestellte Widmungsart festgelegt wird.

§ 2

Die Plandarstellung ist mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen und liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

§ 3

Diese Verordnung tritt nach ihrer Genehmigung durch die NÖ Landesregierung und nach ihrer darauffolgenden Kundmachung mit dem Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist in Kraft.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen  
Abstimmungsergebnis: einstimmig

**TOP 5 )**

**Erlassung von Teilbebauungsplänen für die Ortszentren von Enzesfeld und Lindabrunn**

Es ist beabsichtigt für die Ortszentren von Enzesfeld und Lindabrunn Teilbebauungspläne zur erlassen. Hierzu wurden in der Gemeinderatssitzung am 9. Mai 2016 und in weiterer Folge am 6. März 2018 für diese definierten Bereiche Bausperren verordnet.

Nunmehr lag der Entwurf für diese beiden Teilbebauungspläne vom 5.7.2018 bis 17.8.2018 zur allgemeinen Einsichtnahme auf und es wurden auch die betroffenen Grundeigentümer persönlich verständigt.

Die näheren Erläuterungen und Einzelheiten, sowie die Grundlagenforschung ist aus den Kopien auf den Seiten 21 bis 33 (13 Seiten) zu entnehmen.

# Erlassung Teilbebauungsplan Enzesfeld- Lindabrunn Zentren

Marktgemeinde  
Enzesfeld- Lindabrunn

Auflage

GZ. 6.777-10/18

Juni 2018



DIPL. ING. MICHAEL **FLEISCHMANN**  
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung



PROF. DIPL. ING. WALTER **GUGGENBERGER**  
Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen

## Inhalt

1	Ausgangssituation und Ziele.....	2
2	Abgrenzung des Geltungsbereichs .....	3
3	Grundlagenforschung.....	4
3.1	Grundstücksgrößen.....	5
3.2	Bebauungsdichte .....	5
3.3	Bebauungshöhe .....	6
3.4	Anordnung der Gebäude (Bebauungsweise).....	6
3.5	Erhaltungswürdige Ensembles .....	6
4	Bestimmungen des Teilbebauungsplans .....	8
4.1	Teilbebauungsplan Zentrumsbereiche .....	8
4.1.1	Bebauungshöhe .....	8
4.1.2	Bebauungsweise.....	9
4.1.3	Bebauungsdichte .....	9
4.1.4	Sonstige Festlegungen und Bebauungsvorschriften.....	10
4.1.5	Erhaltenswürdige Altortgebiete .....	11
5	Anhang .....	13

## 1 Ausgangssituation und Ziele

---

Für die Zentrumsbereiche der beiden Ortsteile Enzesfeld und Lindabrunn wird der Teilbebauungsplan „Enzesfeld- Lindabrunn Zentren“ neu erlassen. Unter Berücksichtigung der jeweiligen bestehenden Struktur, der vorhandenen Gebäudehöhen und Bebauungsdichten werden dabei unter Bedachtnahme auf die städtebaulichen Entwicklungsziele Vorgaben für die zukünftige Bebauung getroffen. Ziel der vorliegenden Planung ist weiters, den bestehenden Charakter und die Siedlungsstruktur der beiden Ortsbereiche in der vorliegenden Form zu erhalten und gleichzeitig auf Flächen mit Standortvorteilen im Sinne einer effizienten Siedlungsplanung eine derartige Nutzung zu regeln. Siedlungsbereiche und Ensembles, die für das Ortsbild besonders charakteristisch und erhaltenswert sind, werden – durch die Festlegung von erhaltungswürdigen Altortgebieten – besonders berücksichtigt.

Ziele der Erlassung des Teilbebauungsplans im Überblick:

- Bautradition- bestehenden Charakter erhalten
- Städtebauliche Planungen umsetzen
- Schutz des Orts- und Landschaftsbildes
- klare Regelung der zulässigen Gebäudehöhe

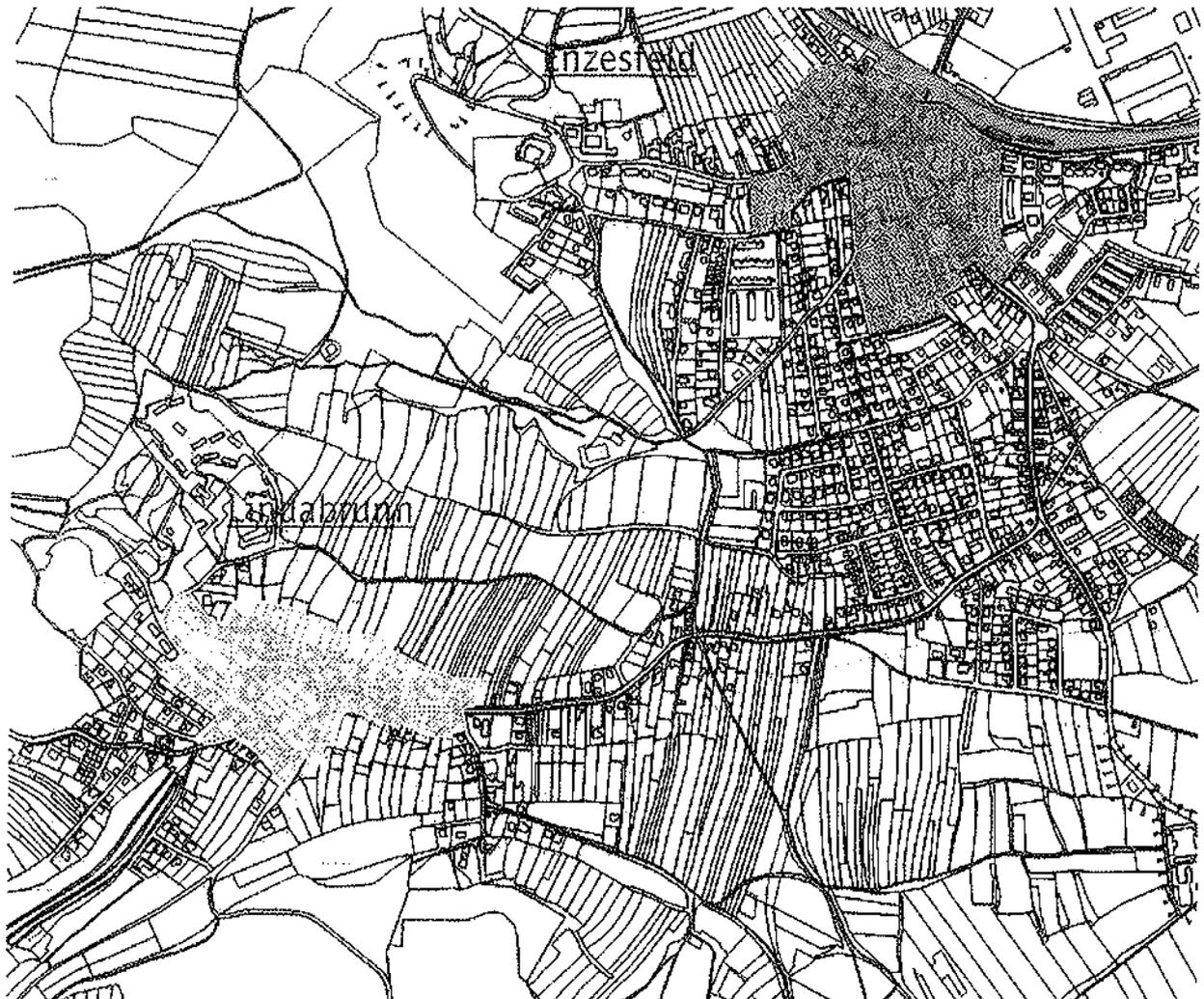
Das Gemeindegebiet ist von der Festlegung des Landschaftsschutzgebietes „Enzesfeld- Lindabrunn- Hernstein“ betroffen, für die im Bebauungsplan getroffenen Festlegungen sind deren Auswirkungen auf das Landschaftsbild besonders zu beachten und deren Bewahrung zu berücksichtigen.

Als Ergänzung zu den Möglichkeiten des Bebauungsplans wurde zur Sicherung des strukturellen Charakters bereits im Flächenwidmungsplan für Bauland-Wohngebiet teilweise eine Festlegung der maximalen Wohneinheiten festgelegt (BW-3WE), für einige Bauland- Kerngebiet (BK) gewidmete Bereiche wird die Ergänzung der Festlegung zur Sicherung des strukturellen Charakters mit maximal sechs Wohneinheiten je Bauplatz (6WE) im parallel geführten Änderungsverfahren des Flächenwidmungsplanes ebenfalls vorgesehen. Ziel dieser Regelung der maximalen Anzahl der Wohneinheiten ist die Erhaltung der dörflichen Struktur und die Vermeidung von zu großer Verdichtung sowie zusätzlich notwendiger Infrastrukturmaßnahmen.

## 2 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Für die Erlassung des neuen Teilbebauungsplanes werden zwei nicht zusammenhängende Bereiche unterschieden, die in Zukunft von den geplanten Bebauungsregelungen erfasst sind. Der Teilbebauungsplan „Enzesfeld- Lindabrunn Zentren“ umfasst die Zentrumsbereiche der beiden Ortsteile Enzesfeld und Lindabrunn (ocker, braun dargestellte Bereiche in Abbildung 1).

Abbildung 1: Übersicht der Geltungsbereiche der Teilbebauungspläne



Quelle: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan, eigene Einträge

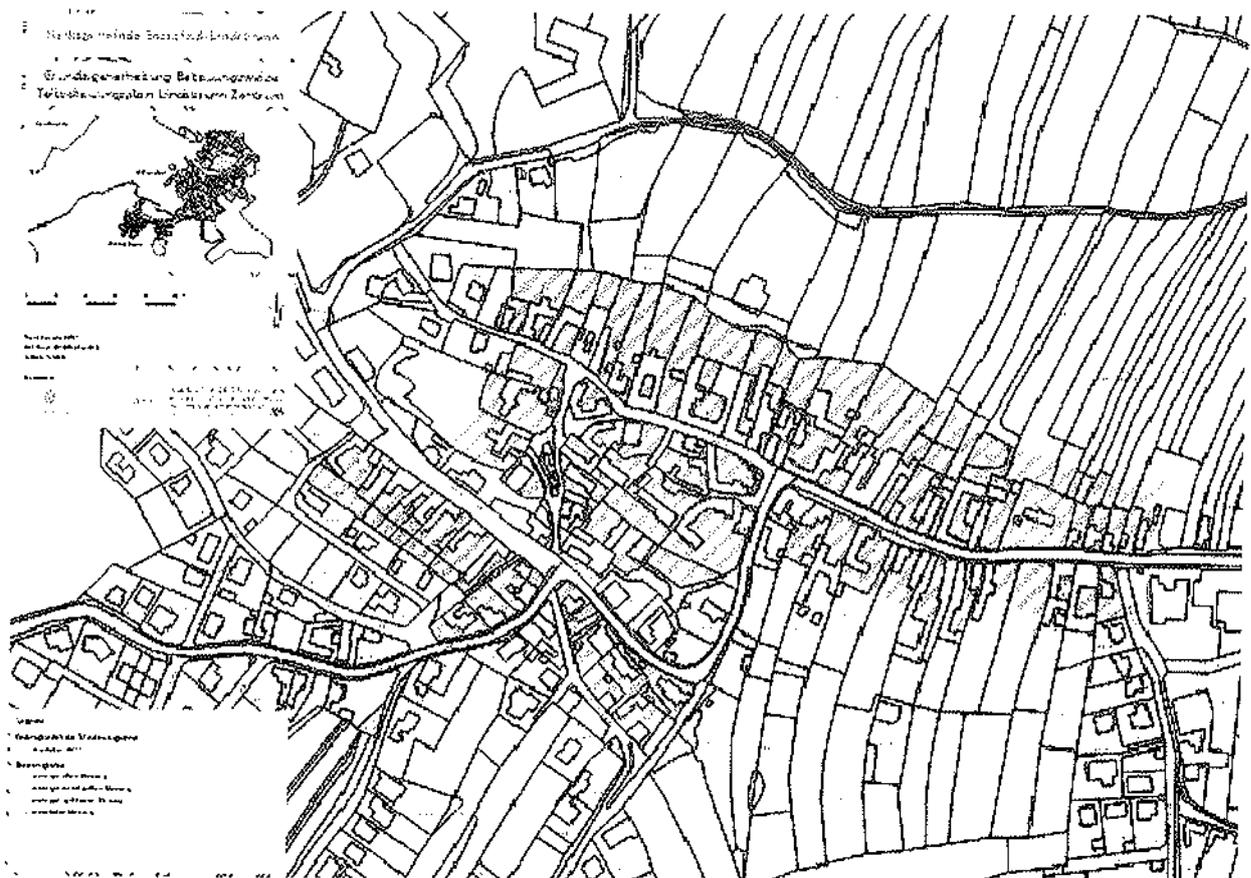
Im Gemeindegebiet sind bereits mehrere Teilbebauungspläne für abgegrenzte Teilbereiche vorhanden, die Teilbebauungspläne „Rathausplatz“, „Obere Weinberggasse“ und „erhaltenswerte Gebäude im Grünland“ regeln die Bebauung in diesen Bereichen. Das Planungsgebiet des Teilbebauungsplanes „Rathausplatz“ liegt innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes und wird vollinhaltlich integriert.

### 3 Grundlagenforschung

Vorweg wurde für das gesamte Planungsgebiet und die daran angrenzenden Bereiche eine ausführliche Grundlagenforschung durchgeführt. Schwerpunkte bildeten die Erhebung von Bebauungsdichte, Bauhöhe, der Bauweise des Bestandes, sowie die Anordnung der Gebäude.

Durchgeführt wurden Erhebungsarbeiten im Planungsraum selbst (Begehung vor Ort, Fotodokumentation, Einsichtnahme bzw. Information vonseiten des Bauamtes über Bauakte bestehender und geplanter Objekte etc.) sowie eine GIS-basierte Analyse des Planungsraumes (Auswertung von Orthofotos, digitaler Katastralmappe etc.). Die kartographische Aufarbeitung der zusammengetragenen Informationen befindet sich im Anhang des Erläuterungsberichts (siehe Grundlagenpläne im Anhang).

Abbildung 2: Beispiel Darstellung der Grundlagenforschung- Bauungsweise Ortszentrum Lindabrunn



Quelle: eigene Pläne

### 3.1 Grundstücksgrößen

In den beiden Zentrumsbereichen variieren die Grundstücksgrößen stark. Auch die Anforderungen an die Grundstücksgrößen sind entsprechend der jeweiligen konkreten Nutzung unterschiedlich. So ist der Flächenbedarf für eine Nutzung als Einfamilienwohnhaus deutlich geringer als für Mehrfamilienhäuser, landwirtschaftliche Betriebsstätten, Geschäftslokale und Gebäude der sozialen Infrastruktur wie Kindergarten, Schule, Pflegeheim oder andere spezielle Nutzungen.

Es sind sowohl nur rund 100 m<sup>2</sup> große Grundstücke vorzufinden, wovon manche gemeinsam mit anderen genutzt werden und deren Zusammenlegung durchgeführt werden könnte, manche dieser kleinen Grundstücke werden jedoch selbständig genutzt. Teilweise beträgt die Grundstücksgröße über 4000 m<sup>2</sup>, deren Lage und Konfiguration lässt in manchen Fällen zukünftig mögliche Grundstücksteilungen zu, deren Umsetzung projektabhängig angestrebt werden wird. Einzelne Grundstücke umfassen bis zu 8.000 m<sup>2</sup> Fläche.

Zum überwiegenden Teil betragen die Grundstücksgrößen zwischen 600 m<sup>2</sup> und höchstens 1.500 m<sup>2</sup>, derartige Größen werden für zukünftige Grundstücksneuaufteilungen angenommen.

### 3.2 Bebauungsdichte

In den Planungsgebieten der beiden Ortszentren von Enzesfeld und Lindabrunn ist die bestehende Bebauungsdichte dh. das Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundstücksgröße naturgemäß ebenfalls stark variierend. Locker mit zumeist freistehenden Einfamilienhäuser bebaute Bereiche sind nur in Teilbereichen in Lindabrunn vorhanden, hier variiert die vorhandene Bebauungsdichte aufgrund der stark unterschiedlichen Grundstücksgrößen stark. Es sind Dichten zwischen 6 und 100 % vorzufinden, größtenteils zwischen 30 und 40%. Die mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücke in Enzesfeld sind üblicherweise freistehend bebaut, hier beträgt die Bebauungsdichte zumeist um 40 %, bei geschlossener Bauweise auch deutlich darüber.

In den agrarisch entstandenen Bereichen (Widmung zumeist Agrargebiet oder Kerngebiet) und in den Bereichen mit hoher Nutzungsdurchmischung (Widmung zumeist Kerngebiet) in beiden Ortszentren wurde für die betriebliche Nutzung deutlich höhere bebauten Flächen am Grundstück benötigt, hier variiert die Bebauungsdichte je nach Grundstücksgröße daher stark. In den Ortskernen beträgt die Bebauungsdichte gelegentlich sogar 100%, häufig zwischen 50 und 80%.

Angepasste Dichtefestlegungen für den jeweiligen Bereich sind im Zuge des Bebauungsplanes vorgesehen.

### **3.3 Bebauungshöhe**

Im Rahmen der Grundlagenforschung sind auch die Gebäudeklassen im Untersuchungsraum erhoben und im Grundlagenplan dokumentiert worden. Im gesamten Untersuchungsgebiet herrschen die Bauklassen I und II vor. Im Hauptort bestehen aber auch Mehrfamilienhäuser, deren Bauklasse III bzw. IV beträgt.

In den ausschließlich mit Einfamilienhäusern bebauten Bereichen in Lindabrunn wurde großteils eine der Bauklasse I entsprechende Bebauung festgestellt, in den Kern- oder Agrargebiet gewidmeten Bereichen beider Ortszentren sind häufig auch Gebäude entsprechend der Bauklasse II vorzufinden. In einzelnen Fällen wurden Gebäude entsprechend der Bauklassen III und auch IV festgestellt. Die Gebäudehöhen vermitteln weitgehend ein harmonisches Bild.

### **3.4 Anordnung der Gebäude (Bebauungsweise)**

In den Ortskernen umgebenden Bereichen ist die Anordnung der Gebäude in offener Bebauungsweise vorherrschend, während die Bereiche in den Ortszentren, die an den zentralen Verkehrswegen liegen und eine höhere Bebauungsdichte vorweisen, vorwiegend geschlossen verbaut sind. In den Übergangsbereichen sind auch gekuppelte oder einseitig offene Anordnungen der Gebäude am Grundstück vorzufinden.

In den Geltungsbereichen orientieren sich die meisten Gebäude hin zur Straße, während sich in den hinteren Bereichen der Grundstücke, die lockere Bebauungsdichten aufweisen, meist private Gärten befinden. Durch diese Struktur ergeben sich oftmals zusammenhängende Grünräume in Form von aneinander angrenzenden privaten Gärten. Bauführungen im Sinn von Nebengebäuden sind individuell, oft direkt anschließend an das Hauptgebäude errichtet.

### **3.5 Erhaltungswürdige Ensembles**

Einzelne Gebäudegruppen und bauliche Ensembles in den beiden Ortszentren der Gemeinde prägen durch den historischen Baubestand oder eine besondere bauliche Gestaltung das Ortsbild und können daher als charakteristisch und erhaltungswürdig bezeichnet werden. Vor allem die Kombination von geschlossener und giebelständiger Bebauung und integrierter Einfahrten erscheint positiv ortsbildprägend. (vgl. auch Abbildung 3).

Die Ortsbildwirksamkeit der Bereiche ergibt sich oft durch charakteristische Merkmale einzelner Gebäude, sodass die Festlegung von strengen Regelungen – etwa in Bezug auf Dachvorsprünge, Gestaltung von Einfahrten, Einfriedungsgeboten, Regelungen der Material- und Farbgestaltung, Baukörpervolumen o.ä. – einen massiven Eingriff in die zukünftigen Bebauungsmöglichkeiten der betroffenen Grundstücke bedeuten würde und daher nicht sinnvoll erscheint. Es ist jedoch deren Miteinbeziehung in als Altortgebiet deklarierte Bereiche vorgesehen. Für Altortgebiete werden zusätzlich zu den allgemeinen Bestimmungen gesonderte Festlegungen in den Bebauungsvorschriften vorgesehen.

Die Ortsbild prägenden historischen Gebäude (z.B. Schloss, Schule oder Pfarrkirchen) stehen außerdem unter Denkmalschutz. Es bedarf daher keiner zusätzlichen schützenden Regelungen im Rahmen des Bebauungsplans.

**Abbildung 3: Einblicke in Schloßstraße in Enzesfeld, Steinkamperl in Lindabrunn**



Quelle: RRM 2016

## 4 Bestimmungen des Teilbebauungsplans

---

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt besteht noch kein Bebauungsplan für die abgegrenzten Untersuchungs-räume, ausgenommen für den Teilbereich „Rathausplatz“ in Enzesfeld. Ausgehend von den Ergebnissen der Grundlagenforschung werden für die abgegrenzten Teilbereiche die Regeln für die Bebauung fest-gelegt. Festzulegen sind dabei gemäß § 30 NÖ ROG 2014 idgF:

- die Straßenfluchtlinien
- die Bauungsweise
- die Bauungshöhe (Bauklassen oder höchstzulässige Gebäudehöhe)

Zusätzlich werden teilweise festgelegt:

- Baufluchtlinien
- Bauungsdichte
- Anbaupflicht an Baufluchtlinien bzw. Grundstücksgrenzen
- Erhaltungswürdige Altortgebiete

Der Bebauungsplan besteht aus den Bauungsvorschriften (Wortlaut der Verordnung) und den dazu-gehörigen Plandarstellungen.

### 4.1 Teilbebauungsplan Zentrumsbereiche

#### 4.1.1 Bauungshöhe

In den Zentrumsbereichen Enzesfeld und Lindabrunn wird die Bauungshöhe zum Großteil – ausgehend von der Grundlagenforschung – mit den **wahlweisen Bauklassen I und II** festgelegt. Nur in den Bereichen, deren Bebauung mit Bauklasse III bzw. IV bestehend ist, wird aus Gründen der Ermögli-  
chung von bewilligungspflichtigen Vorhaben am Gebäudebestand (Bestandssicherung) und der Rechts-sicherheit die jeweilige Bauklasse III bzw. IV festgelegt.

Aufgrund des Gebäudebestands entsprechend den Bauklassen **III und/oder IV** im Hauptort Enzesfeld im Bereich des Bahnhofes und im Bereich der Schulgasse erweisen sich die daran angrenzenden, nicht bebauten oder nicht ihrer Widmung Kerngebiet gerechten Bebauung (Gärtnerei) als Standorte mit erhöhten Standortvorteilen für eine Erhöhung der Gebäudekubaturen (Bauungsdichte und Gebäude-höhe). Da in diesen Bereichen eine harmonische Einfügung in das bestehende Ortsbild auch von zu-künftigen Gebäuden entsprechend den Bauklassen II, III erreicht werden kann, ist die Festlegung der Bauklasse **II wahlweise III** in zwei Bereichen vorgesehen. Dies ist zumal der Kerngebiet gewidmete Bereich südlich des Bahnhofes, hier besteht bereits diese Festlegung aus dem Teilbebauungsplan Rat-hausplatz, zumal betrifft es den als Gärtnerei genutzten Bereich östlich des Geltungsbereiches bis zum gegenwärtigen Standort des Gemeindeamtes, dessen Standortverlagerung geplant ist.

Der zweite unbebaute Bereich, für den die Bauklasse II wahlweise III geplant ist, befindet sich im Bereich der Schulgasse/Hangernstraße.

Diese Kerngebietreserve liegt zwischen Bebauungen entsprechend den Bauklassen IV, III, II und I, wobei eine nach Süden hin ansteigende Hangsituation festzustellen ist, die die Ortsbildwirksamkeit der Bauklassen III und IV unterstreicht. Eine Abstufung der zukünftigen Bauführungen wird durch die geplante Festlegung der Bauklassen II wahlweise III angrenzend an die maximale Gebäudehöhe 14 m erreicht. An den mit Bauklasse II, III vorgesehenen Bereich, ist die Festlegung der Gebäudehöhe gemäß den Bauklassen **I wahlweise II** geplant.

Die geplante Abstufung der festzulegenden Gebäudehöhe erscheint gut geeignet, um ein harmonisches Ortsbild zu bewahren bzw. deutlich unterschiedliche Gebäudehöhen allmählich zu verändern, was wiederum förderliche Auswirkungen auf ein positives Ortsbild hat.

Um speziell in den bestehend bebauten Bereichen sowohl etwaige baubewilligungspflichtige Zu- und Umbaumaßnahmen an den konsensmäßig entstandenen Gebäuden zu ermöglichen, als auch die vorhandene Gebäudehöhe auch weiterhin umzusetzen, entsprechen die festzulegenden Gebäudehöhen den bestehenden Gebäudehöhen. Diese wurden in Bereichen mit einer Durchmischung auch mit zwei aneinanderfolgenden Bauklassen festgelegt. In den Bereichen, in denen eine Reduzierung der Gebäudehöhe bei mittel- langfristig eventueller Neubebauung ermöglicht werden soll, wurde eine maximale Gebäudehöhe festgelegt. Diese könnte auch unterschritten werden.

#### **4.1.2 Bebauungsweise**

Auch die Bebauungsweise wird aufbauend auf den Ergebnissen der Grundlagenforschung geregelt. Je nach bestehender Bebauung bzw. unter Berücksichtigung der (möglichen) Grundstücksbreiten wird die Bebauungsweise durch **o,k** (offen, gekuppelt), **g** (geschlossen) oder **eo** (einseitig offen) festgelegt.

Bereiche mit geschlossener Bebauungsweise befinden sich in Enzesfeld vor allem entlang der Schloßstraße und Hauptstraße bzw. in Lindabrunn entlang der Hemsteiner Straße, der Lindengasse und südlich der Steinbruchstraße.

#### **4.1.3 Bebauungsdichte**

Es werden unterschiedliche Dichten zwischen 30 % und 100 % festgelegt, wobei die 100% in all jenen Bereichen wirksam sind, in denen die Bebauungsdichte nicht festgelegt wurde. Diese ergaben sich ebenfalls aus der Grundlagenforschung unter Zugrundelegung der Ermöglichung von baubewilligungspflichtigen Zu- und Umbauten sämtlicher konsensmäßig entstandener Gebäude. Höhere Dichten bzw. der Verzicht der Festlegung der Bebauungsdichte finden sich vor allem in den geschlossen bebauten Bereichen in den Ortskernen (meist Bauland-Kerngebiet und Bauland- Agrargebiet). Für die Bauland-Wohngebiete mit offener, wahlweise gekuppelter Bebauungsweise wird eine Bebauungsdichte von 30 % bis 40 % festgelegt. Diese Festlegung ermöglicht neben baubewilligungspflichtigen Maßnahmen auf den bereits bebauten Bauplätzen zumeist auch bauliche Ergänzungen, sodass dem Ziel nach ressourcenschonender Nutzung des Schutzgutes Boden entsprochen werden kann. Eine Limitierung der Bebauungsdichte zur Erhaltung der dörflichen Strukturen durch die dazwischenliegenden Frei- und Gartenflächen, die einen wesentlichen Beitrag zur hohen Wohn- und Lebensqualität bewirken, ist erforderlich zur Erreichung dieses Zieles.

#### 4.1.4 Sonstige Festlegungen und Bebauungsvorschriften

Teilweise werden entsprechend der bestehenden Bebauung bzw. zur Sicherung des durch die vorhandene Baufluchten beeinflussten Ortsbildes **vordere Baufluchtlinien mit Anbaumöglichkeit** im Abstand von meist 4 m, teilweise 6 m zur Straßenfluchtlinie festgelegt. Dies betrifft zum Großteil Flächen im Bauland-Kerngebiet mit wahlweise offen oder gekuppelt festgelegter Bebauungsweise (z.B. Bahnstraße, Schulgasse, Hangernstraße). In Straßenzügen, in denen die gesamte Bebauung bereits eine gleiche vordere Baufluchtlinie hat, wird eine **Pflicht zum Anbau** an diese Baufluchtlinie festgelegt (z.B. Schloßstraße, Hernsteiner Straße).

Der Inhalt der gemäß der rechtswirksamen Verordnung festgelegten **1,5 Stellplätze** je Wohneinheit wird in die Bebauungsbestimmungen aufgenommen, außerdem wird festgelegt, dass in den Geltungsbereichen des Teilbebauungsplanes die Bestimmungen des §11 der NÖ Bautechnikverordnung Anwendung finden.

Das geplante **Verbot der Errichtung von Kleinwindkraftanlagen** ist als Erfordernis zur Bewahrung des Ortsbildes durch dessen weitere harmonische Gestaltung zu sehen.

Da Kleinwindkraftanlagen aufgrund des technischen Erfordernisses deutlich die umgebenden Gebäude und Dächer zu überragen haben, sind sie entsprechend ortsbildwirksam und beeinflussend.

Der § 30 Abs. 2 Zi. 3 NÖ ROG 2014 legt fest, dass die harmonische Gestaltung (§56 NÖ BO 2014) der Bauwerke in Ortsbereichen geregelt werden darf. Es ist zum Schutz des Ortsbildes vorgesehen, die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen, die gemäß §14 Abs. 7 NÖ BO 2014 einer Baubewilligung bedürfen, im Geltungsbereich dieses Teilbebauungsplanes zu untersagen.

Da die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen gemäß § 14 Abs. 7 NÖ Bauordnung 2014 bewilligungspflichtig ist und derartige Bauwerke aufgrund des § 56 NÖ Bauordnung 2014 regelbar sind, sollen sie wegen ihrer Ortsbildwirksamkeit untersagt werden.

Zur Entlastung des öffentlichen Kanalsystems ist die **Versickerung von Niederschlagswässern** auf Eigengrund vorzusehen.

In den **Altortgebieten** ist zudem ebenfalls zur Sicherung des harmonischen Ortsbildes für neue Bauführungen entlang der Aufschließungsstraßen das Satteldach zu wählen, Sonderdachformen sind nur dann gestattet, wenn sie sich harmonisch in den Umgebungsbestand einfügen. Die Errichtung von Funkantennen ist straßenseitig nicht zulässig, zudem dürfen sie das Hauptgebäude nicht überragen

#### 4.1.5 Erhaltenswürdige Altortgebiete

Durch diese Festlegungen soll das Charakteristische (vgl. Abbildung 4-7) gesichert und ein erheblicher Strukturwandel vermieden werden, ohne die Bebauungsmöglichkeiten für EigentümerInnen und BauwerberInnen beispielsweise durch zusätzliche Beschränkung von Gebäudehöhen oder Festlegung von Anbauverpflichtungen, Dachgestaltungen oder Einfriedungsgeboten massiv einzuschränken.

Für die anderen Bereiche und Ensembles, die ebenfalls wegen ihrer Ortsbildwirksamkeit typisch und bedeutsam sind, jedoch nicht räumlich zusammenhängend sind, wurden Regelungen im Rahmen der allgemeinen Bebauungsbestimmungen getroffen (z.B. Festlegung der Bauklassen, Anbauverpflichtung und Festlegung der geschlossenen Bebauungsweise zum Erhalt eines geschlossenen Straßenraums).

Abbildung 4: Enzesfeld Zentrum- junge Gebäude im Altortgebiet



RRM 2016

Abbildung 5: Enzesfeld- durchmischte Nutzung im Altortgebiet



RRM 2016

Abbildung 6: Lindabrunn- charakteristische Bebauung in der Lindengasse



RRM 2016

Abbildung 7: charakteristische Bebauung in der Hernsteiner Straße



RRM 2016

Sulz im Weinviertel, im Juni 2018

DI Michael Fleischmann

Ingenieurkonsulent für Raumplanung  
und Raumordnung

Kludia Sisko

Während der Einsichtsfrist wurden eine schriftliche Stellungnahme der Grundeigentümerin Anna Dungal, vertreten durch RA Schenz & Haider abgegeben (siehe Kopie auf den Seiten 35 bis 41) (7 Seiten).

Hiezu wird ausgeführt:

Siehe Kopie auf den Seiten 42 und 43 (2 Seiten).

*In der Beschlussfassung soll dem Anliegen der Grundeigentümerin Anna Dungal insoweit entgegen gekommen werden, dass die Anhebung der Bebauungsdichte von **30% auf 35%** berücksichtigt wird.*

Debatte: GGR. Ing. Meixner BBEd, Bürgermeister,

16. Aug. 2018

Zl. 8/111 Blg. ....

**SCHENZ & HAIDER**  
RECHTSANWÄLTE

**EINSCHREIBEN**

B-107/2018/Ing.Str  
Marktgemeinde Enzesfeld- Lindabrunn  
Hauptstraße 12  
2551 Enzesfeld - Lindabrunn

vorab per Telefax: 02256/812 51 83

Mödling, 14.08.2018  
M 113/16 - 2/ND

Einschreiter:

Frau Anna Dungal  
Hauptschulplatz 5/ Vorderes Haus  
2544 Leobersdorf

vertreten durch:

Schenz & Haider Rechtsanwälte OG  
2340 Mödling, Enzersdorfer Straße 4  
Volksbank Wien AG  
IBAN: AT454300035688260001, BIC: VBOEATWW  
CIBIC 7210175

Vollmacht erteilt.

wegen:

Erlassung eines Teilbebauungsplanes

**I. VOLLMACHTSBEKANNTGABE**

**II. STELLUNGNAHME**

I.

Die Einschreiterin gibt bekannt, mit ihrer rechtsfreundlichen Vertretung die Schenz & Haider Rechtsanwälte OG, 2340 Mödling, Enzersdorfer Straße 4, beauftragt und bevollmächtigt zu haben. Diese beruft sich auf die ihr erteilte Vollmacht, ersucht um Kenntnisnahme und um Übersendung sämtlicher Schriftstücke zu ihren Händen.

II.

Mit Schreiben der Marktgemeinde Enzesfeld-Lindabrunn vom 05.07.2018 wurde die Einschreiterin darüber informiert, dass der Gemeinderat der Marktgemeinde Enzesfeld-Lindabrunn beabsichtigt, für den Bereich der beiden „Zentren“ gemäß § 33 NÖ ROG 2014 einen Teilbebauungsplan zu erlassen. Der Entwurf wird gemäß § 33 Abs (1) NÖ ROG 2014 bis 16.08.2018 aufgelegt. Die Einschreiterin erstattet innerhalb der Auflegungsfrist zu diesem Entwurf nachstehende

**STELLUNGNAHME:**

1. Die Einschreiterin ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ 1012, KG 04307 Enzesfeld, BG Baden, unter anderem bestehend aus dem Grundstück Nr. 340/3.
  
2. Die Liegenschaft der Einschreiterin grenzt
  - im Süden an das der Gemeinnützigen Mürz-Ybbs Siedlungsanlagengesellschaft m.b.H gehörige Grundstück Nr. 340/2,
  
  - im Osten an das der Marktgemeinde Enzesfeld-Lindabrunn (im Folgenden „Gemeinde“ genannt) gehörige Grundstück 340/1 und
  
  - im Westen an das der Gemeinde gehörige Grundstück 340/4,sämtliche KG 04307 Enzesfeld, BG Baden.

An das Grundstück 340/4 schließt im Westen das im Eigentum der Atlas Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (im Folgenden „Atlas“ genannt) gehörige Grundstück Nr. 333/1 an.

3. Aktuell befinden sich die Grundstücke 340/3 (im Eigentum der Einschreiterin), 340/4 (im Eigentum der Gemeinde) und 333/1 (im Eigentum der Atlas) im Bauland-Kerngebiet Aufschließungszone 9.
4. Zwischen den Eigentümern der zuvor genannten Liegenschaften ist eine Teilung der betroffenen Grundstücke nach Maßgabe des Teilungsplanes von Herrn Dipl. Ing. Frosch vom 16.11.2015, GZ 8230/15-A, (im Folgenden „Teilungsplan“ genannt) angedacht, wonach es wechselseitig zu Zu- und Abschreibungen von Teilflächen kommen soll. Der Ordnung halber wird festgehalten, dass hierzu noch keine Einigung vorliegt.
5. Der vorliegende Entwurf des Teilbebauungsplanes sieht eine Änderung der Widmungen vor, wobei augenscheinlich die (neuen) Grenzen der Grundstücke nach Maßgabe des Teilungsplanes bereits berücksichtigt wurden. Demgemäß sollen folgende Änderungen vorgenommen werden:
  - a) Grundstücke, die nach Maßgabe des Teilungsplanes der Einschreiterin zugeordnet werden:  
  
Bauland-Kerngebiet (Aufschließungszone)  
Bebauungsdichte 30%  
Bauklasse I, II
  - b) Grundstücke, die nach Maßgabe des Teilungsplanes der Atlas zugeordnet werden:  
  
Bauland-Kerngebiet (keine Aufschließungszone)  
Bebauungsdichte 35%  
Bauklasse II, III

- c) Grundstücke, die nach Maßgabe des Teilungsplanes der Gemeinde zugeordnet werden:

Bauland-Kerngebiet (keine Aufschließungszone)

Bebauungsdichte 40%

Bauklasse II, III

- d) Grundstücke nördlich der Hangernstraße:

Bauland-Kerngebiet (keine Aufschließungszone)

Bebauungsdichte 60 bzw. 70%

Bauklasse I, II

6. Gemäß dem Gutachten der Arbeitsgemeinschaft Raumplanung Dipl. Ing. Fleischmann und Prof. Dipl. Ing. Guggenberger vom Juni 2018, GZ 6.777-10/18, wird von folgender Situation ausgegangen (Punkt 1 dieses Entwurfes):

*„Ziel der vorliegenden Planung ist weiters, den bestehenden Charakter und die Siedlungsstruktur der beiden Ortsbereiche in der vorliegenden Form zu erhalten und gleichzeitig auf Flächen mit Standardvorteilen im Sinne einer effizienten Siedlungsplanung eine derartige Nutzung zu regeln.“*

Zu den Bestimmungen des Teilbebauungsplanes wird unter Punkt 4. folgendes festgehalten:

*„In den Zentrumsbereichen Enzesfeld und Lindabrunn wird die Bebauungshöhe zum Großteil - ausgehend von der Grundlagenforschung - mit den wahlweisen Bauklassen I und II festgelegt.“*

*„Der zweite unbebaute Bereich, für den die Bauklasse II wahlweise III geplant ist, befindet sich im Bereich der Schulgasse/Hangernstraße. Diese Kerngebietreserve liegt zwischen Bebauungen entsprechend den Bauklassen IV, III, II und I, wobei eine nach Süden hin ansteigende Hangsituation festzustellen ist, die die Ortsbildwirksamkeit der Bauklassen III und IV unterstreicht. Eine Abstufung der*

*zukünftigen Bauführungen wird durch die geplante Festlegung der Bauklassen II wahlweise III angrenzend an die maximale Gebäudehöhe 14m erreicht. An den mit Bauklasse II, III vorgesehenen Bereich, ist die Festlegung der Gebäudehöhe gemäß den Bauklassen I wahlweise II geplant.“*

Zur Bebauungsdichte sieht das Gutachten (Punkt 4.1.3) vor:

*„Für die Bauland- Wohngebiete mit offener, wahlweise gekoppelter Bebauungsweise wird eine Bebauungsdichte von 30-40% festgelegt. Diese Festlegung ermöglicht neben baubewilligungspflichtigen Maßnahmen auf den bereits bebauten Bauplätzen zumeist auch bauliche Ergänzungen, sodass dem Ziel nach ressourcenschonender Nutzung des Schutzgutes Boden entsprochen werden kann. Eine Limitierung der Bebauungsdichte zur Erhaltung der dörflichen Strukturen, die dazwischen liegenden Frei- und Gartenflächen, die einen wesentlichen Beitrag zur Wohn- und Lebensqualität bewirken, ist erforderlich zur Erreichung dieses Zieles.“*

7. Ausgehend von der dargestellten Ausgangslage und der angedachten Änderung des Teilbebauungsplanes ist Folgendes festzuhalten:

a) Zu den unterschiedlichen Bauklassen:

Es ist sachlich nicht nachvollziehbar, weshalb auf den ansteigenden (höher gelegenen) Grundstücken, die nach Maßgabe des Teilungsplanes der Atlas zugeordnet werden, die Bauklassen II, III gerechtfertigt sein sollen, obwohl auf der niedriger gelegenen Grundstücken, die nach Maßgabe des Teilungsplanes der Einschreiterin zugeordnet werden, nur die Bauklassen I, II vorgesehen sind. Die Gebäudehöhe zulässiger Bauten auf den Grundstücken, die nach Maßgabe des Teilungsplanes der Atlas zugeordnet werden, ist bereits – bei derselben Bauklasse – auf Grund der Hanglage höher. Die unterschiedlichen Bauklassen würden zu einem noch größeren Höhenunterschied zulässiger Bauten führen.

Im Gutachten wird ins Treffen gebracht, dass die Bauklasse II, III auf den Grundstücken, die nach Maßgabe des Teilungsplanes der Atlas zugeordnet

werden, ihre Rechtfertigung darin finden würde, dass im Osten bereits Gebäude mit dieser Höhe errichtet wurden bzw. zulässig sind. Da diese Situation auch im nördlichen Bereich angrenzend an die Grundstücke, die nach Maßgabe des Teilungsplanes der Einschreiterin zugeordnet werden, vorzufinden ist, ist die Bauklasse II, III auch für diese Grundstücke gerechtfertigt und naheliegend.

b) Zu den unterschiedlichen Bebauungsdichten:

Die Grundstücke, die nach Maßgabe des Teilungsplanes der Atlas zugeordnet werden, weisen eine Bebauungsdichte von 35% auf, jene, die nach Maßgabe des Teilungsplanes der Einschreiterin zugeordnet werden, hingegen nur von 30%. Diese Differenzierung ist sachlich nicht nachvollziehbar. Das Bedürfnis nach einer weitreichenden Bebaubarkeit ist in beiden Fällen gleich.

c) Zur Aufschließungszone:

Die Widmungsbeschränkung „Aufschließungszone“ gilt derzeit räumlich uneingeschränkt für die Grundstücke 340/3 (im Eigentum der Einschreiterin), 340/4 (im Eigentum der Gemeinde) und 333/1 (im Eigentum der Atlas). Mit dem neuen Bebauungsplan soll die Aufschließungszone nur für jenen Teil dieser Grundstücke aufgehoben werden, die nach Maßgabe des Teilungsplanes den Grundstücken der Atlas zugeschrieben werden sollen. Unabhängig davon, dass es nicht nachvollziehbar ist, weshalb die Aufschließungszone nicht ohnedies für die Grundstücke 340/3 (im Eigentum der Einschreiterin), 340/4 (im Eigentum der Gemeinde) und 333/1 (im Eigentum der Atlas) insgesamt aufgelassen wird, ist es sachlich nicht gerechtfertigt, dass dies nur für jenen Teil dieser Grundstücke erfolgt, die nach Maßgabe des Teilungsplanes den Grundstücken der Atlas zugeschrieben werden sollen.

8. Aus der Sicht der Einschreiterin wäre vor dem Hintergrund der angedachten Teilung der Grundstücke nach Maßgabe des Teilungsplanes für die Grundstücke, die nach Maßgabe des Teilungsplanes der Einschreiterin zugeordnet werden, folgende Änderung des Bebauungsplanes sinnvoll und auch sachlich gerechtfertigt:

- Bauland-Kerngebiet (keine Aufschließungszone / Auffassung der Aufschließungszone 9)
  - Bebauungsdichte 35%
  - Bauklasse L II (Bauklasse II, III ist nicht erforderlich).
9. Die Einschreiterin ersucht daher, den Teilbebauungsplan in diesem Sinne abzuändern.

Anna Dungal

## **Beschluss des Teilbebauungsplanes Enzesfeld- Lindabrunn Zentren**

---

Die sechswöchige öffentliche Auflage des Entwurfes zur Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes (GZ: 6777- 09/18) und des parallel geführten Verfahrens zur Erlassung des Teilbebauungsplanes Enzesfeld- Lindabrunn- Zentren (GZ: 6777- 10/18) erfolgte bereits ab dem 05.07.2018 und endete am 16.08.2018. Während der öffentlichen Auflage zur Änderung des Flächenwidmungsplanes der Marktgemeinde Enzesfeld-Lindabrunn wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Bezüglich dem Entwurf zur Erlassung des Teilbebauungsplanes Enzesfeld- Lindabrunn- Zentren wurde eine Stellungnahme abgegeben. Diese langte am 16.08.2018 am Gemeindeamt der Marktgemeinde Enzesfeld- Lindabrunn ein und wurde in der Folge an die Ortsplaner ARGE Raumplanung, DI M. Fleischmann, Prof. DI W. Guggenberger zur Kenntnisnahme und raumordnungsfachlichen Beratung übermittelt.

Nach Durchsicht dieser von der Rechtsanwaltskanzlei Schenz & Haider für die Eigentümerin des Grundstückes Nr. 340/3, Frau Anna Dungal verfassten Stellungnahme darf folgende raumordnungsfachliche Empfehlung zusammengefasst werden.

### **Behandlung der eingelangten Stellungnahme**

---

Der Verfasser der Stellungnahme bezieht sich in seinem Schriftstück auf mehrere unterschiedliche Pläne, wobei festzuhalten ist, dass ausschließlich der Entwurf zur Erlassung des Teilbebauungsplanes „Enzesfeld- Lindabrunn- Zentren“ Gegenstand der vorliegenden Behandlung dieser Stellungnahme ist und andere Verordnungen oder Plandarstellungen nicht gegenständlich sind. Es ist festzuhalten, dass ausschließlich diesbezügliche Inhalte dieser Stellungnahme durch den Gemeinderat durch entsprechende Berücksichtigung im Gemeinderatsbeschluss vollzogen werden können.

Die inhaltliche Ausführung bezüglich der Darstellung der Aufschließungszone im Teilungsplan und Aufforderung zur Auffassung der Festlegung als Aufschließungszone 9 unterliegen nicht den Möglichkeiten der Erlassung des gegenständlichen Teilbebauungsplanes und sind somit nicht gegenständlich.

Die Freigabe der Aufschließungszone (BK- A9) könnte ausschließlich per entsprechender Verordnung nach erfolgter Erfüllung der Freigabebedingung durchgeführt werden oder durch Änderung des Flächenwidmungsplanes nicht aber im Zuge der Erlassung des Teilbebauungsplanes. Die zu erfüllende verordnete Freigabebedingung lautet:

„Vorliegen eines gemeinsamen Erschließungs- und Parzellierungskonzeptes für den gesamten Bereich der Aufschließungszone mit einer schriftlichen Einverständniserklärung aller betroffenen Grundeigentümer zu diesem Konzept.“

Die teilweise zitierten Auszüge aus dem Planungsbericht sind nicht immer im fachlichen Konsens angewendet, deren Richtigstellung übersteigt jedoch den erforderlichen Rahmen der gegenständlichen raumordnungsfachlichen Behandlung dieser Stellungnahme.

Empfehlung an den Gemeinderat:

Die angestrebte inhaltliche Umsetzung der geänderten Festlegung der Bebauungsdichte mit 35% (anstelle 30% wie im Auflageentwurf) erscheint aus raumordnungsfachlicher Sicht möglich und kann aus der Sicht des Ortsplaners umgesetzt werden.

Die lt. Auflageentwurf vorgesehene Gebäudehöhe und Bauweise wird nicht zur Abänderung vorgeschlagen und scheint positiv zur Kenntnis genommen zu werden.

Sulz im Weinviertel, im August 2018

DI Michael Fleischmann

Ingenieurkonsulent für Raumplanung  
und Raumordnung

Bearbeitung:  
Klaudia Sisko

Antrag Bürgermeister:

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Enzesfeld-Lindabrunn beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahme folgende

**VERORDNUNG**  
**Teilbebauungsplan**  
**Enzesfeld-Lindabrunn Zentren**

**§ 1**

**Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Aufgrund der §§ 29 - 33 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F. wird der Teilbebauungsplan in der Marktgemeinde Enzesfeld-Lindabrunn nach Maßgabe der einen wesentlichen Bestandteil dieser Verordnung bildenden Plandarstellungen (Plannr. 6777-10/18 vom Juni 2018) mit den durch Signaturen dargestellten Einzelheiten sowie auf Basis der nachfolgenden, die Bebauung regelnden Bestimmungen neu erlassen.

Der innerhalb des Planungsgebietes des Teilbebauungsplanes Enzesfeld-Lindabrunn-Zentren durch den Teilbebauungsplan Rathausplatz (Plannr. 6777-08/17) bereits verordneten Regelung der Bebauung werden vollinhaltlich integriert.

Die Bebauungsvorschriften sind in zwei Abschnitte gegliedert:

- |              |  |
|--------------|--|
| Abschnitt I  | Allgemeine Bestimmungen (Geltungsbereiche des Teilbebauungsplanes)       |
| Abschnitt II | Erhaltenswürdige Altortgebiete (Kennzeichnung als Altortgebiete im Plan) |

**Bebauungsvorschriften**

Abschnitt I / Allgemeine Bestimmungen

---

**§ 2**

**Versickerungsgebot**

Die Versickerung von Niederschlagswässern ist auf Eigengrund vorzusehen.

**§ 3**

**Anlagen für erneuerbare Energien**

Die Aufstellung von Kleinwindkraftanlagen ist nicht gestattet.

**§ 4**

**Kfz-Stellplätze**

Pro Wohneinheit sind gemäß der rechtswirksamen Verordnung (beschlossen am 6.4.2017) 1,5 Stellplätze vorzusehen. Davon ausgenommen sind in den Geltungsbereichen des Teilbebauungsplanes Enzesfeld-Lindabrunn Ortszentren Gebäude für Betreutes Wohnen, für derartige Gebäude ist 1 Stellplatz je Wohneinheit vorzusehen.

Abschnitt II / Erhaltungswürdige Altortgebiete

---

**§ 5**

**Giebelstand**

Der Neubau von Gebäuden in den als erhaltenswerten Altortgebieten gekennzeichneten Bereichen ist entlang der Aufschließungsstraßen mit Satteldächern durchzuführen. Andere Dachformen sind nur dann zulässig, wenn sie sich harmonisch in den Umgebungsbestand einfügen.

**§ 6**

**Sonstige Anlagen**

Die Errichtung von Funkantennen ist in den als erhaltenswerten Altortgebieten gekennzeichneten Bereichen straßenseitig nicht zulässig, zudem dürfen sie das Hauptgebäude nicht überragen.

---

**§ 7**

**Einsichtnahme**

Die Plandarstellung ist mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen und liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

**§ 8**

**Inkrafttreten**

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

Beschluss: Der Antrag wird angenommen  
Abstimmungsergebnis: einstimmig

**TOP 6 )**

**Erneuerung des Parkplatzes beim Symposion (G21-Projekt)**

GGR. Zottl-Paulischin berichtet:

Das G21-Kernteam hat über Antrag des Arbeitskreises KKT dem Gemeinderat in seiner Sitzung am 5.6.2018 die geplanten Maßnahmen, so unter anderem die Erneuerung des Parkplatzes beim Symposion zur Beschlussfassung vorgelegt.

Nunmehr soll das Projekt „Erneuerung des Parkplatzes beim Symposion“ umgesetzt werden.

Projektbeschreibung:

Zwischen den Skulpturen der "Alten" und der "Neuen Welt", einer Gemeinschaftsarbeit von internationalen Steinbildhauern aus GB, Japan, Korea, Österreich und der Slowakei aus dem Jahr 1994, wurde damals am Rande des Symposion-Geländes an der Hernsteinerstraße ein Parkplatz angelegt. Er ist begrenzt mit Steinen, dazwischen liegt das "Meer".

In die Jahre gekommen soll dieser viel frequentierte Parkplatz eine kleine Erweiterung erfahren. Nicht nur Fahrzeuge sollen hier Platz finden, sondern die Menschen. Mit der Errichtung eines Trinkwasserbrunnens, Sitzmöglichkeiten und Radständern am Rand des Platzes, soll der Ort in Zukunft auch als kommunikativer Parkraum und Rastplatz genutzt werden können.

Ebenso soll die veränderte Feuerwehrezufahrt wieder rückgebaut und eine Versickerungsmulde mit Wildbepflanzung errichtet werden.

Das Projekt soll noch vor der Landesausstellung in Wr. Neustadt finalisiert werden und somit das Angebot für Radfahrer und Spaziergeher erweitern.

Die Ausführung erfolgt durchwegs in Lindabrunner Konglomerat und fügt sich somit nahtlos in die Umgebung ein.

Die Neugestaltung der "Meeresufer" in eine menschenfreundlichere Zone kann auch Ansporn zu neuen Denkweisen sein.....

Gesamtkosten: ca. € 5.000,-

Eine 20%-ige Förderung seitens der Landesregierung über das Projekt Gemeinde21 (G21) wird erwartet.

Anmerkung:

Das ggst. Vorhaben war bereits im NVA 2017 veranschlagt.

Im VA 2018 wurde dieses jedoch nicht berücksichtigt und soll daher im 1. NVA 2018 wieder Berücksichtigung finden.

Debatte: keine

Antrag GGR. Zottl-Paulischin:

Der Gemeinderat möge der Erneuerung des Parkplatzes beim Symposion die Zustimmung erteilen. Das Vorhaben soll im 1. Nachtragsvoranschlag 2018 aufgenommen werden.

Beschluss:

**Der Antrag wird angenommen**

Abstimmungsergebnis:

**einstimmig**

**TOP 7 )**

**Errichtung eines Radwegrastplatzes (Leader-Förderung)**

GGR. Ing. Postl berichtet:

Über die Leaderregion Triestingtal ist es möglich, für Projekte, welche den Radweg betreffen eine Förderung zu erhalten.

Ursprüngliche Idee war, eine Bademöglichkeit an der Triesting zu schaffen. Gesucht wurde seitens der Gemeinde ein ruhiges Plätzchen direkt am Radweg mit gutem Zugang zur Triesting, Platz für

Sitzmöglichkeiten, in der Nähe der Hauptstraße, aber doch in Ruhelage. Geplant ist, am Platz einen Strom- und Trinkwasseranschluss zu machen, 1. damit durstige Radler sich stärken können und 2. damit man den Anschluss bei Veranstaltungen nützen kann. Mit dem Stromanschluss soll ein Getränkeautomat zu gewissen Tagen betrieben werden.

Es soll eine Rastmöglichkeit aus Holz entstehen, mit Überdachung, an 1-2 Seiten geschlossen (Windschutz), Trinkwasserbrunnen, Abgang zur Triesting (ev. Stiegen oder Weg).

Geschätzte Kosten: € 26.800,- netto

Diese setzen sich zusammen aus:

Erdarbeiten (RE Fa. Trebse vor: € 13.120,80)

Pavillon

+ zus. Kosten, wie Stromanschluss und Kleinteile

Ursprünglich war die Fertigstellung für Sommer 2018; Eröffnung am RADLrekordTAG 2018 geplant.

Anmerkung:

Das ggst. Vorhaben war bereits im NVA 2017 veranschlagt.

Im VA 2018 wurde dieses jedoch nicht berücksichtigt und soll daher im 1. NVA 2018 wieder Berücksichtigung finden.

Finanzierung:

Förderung: 60 % E-Mail von DI Kristen

Gemeinde: 40 %

Debatte: keine

Antrag GGR. Ing. Postl:

Der Gemeinderat möge der Errichtung des Rastplatzes am Triestingtalradweg die Zustimmung erteilen.

Das Vorhaben soll im 1. Nachtragsvoranschlag 2018 aufgenommen werden.

Beschluss:

Der Antrag wird angenommen

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

## Top 8 ]

### Übernahme von Grundstücksteilen in das öffentliche Gut (Untere Weinberggasse)

Beim Bauverfahren des Gerhard Koza (Abbruch und Neubau eines Wohnhauses in der Unteren Weinberggasse 5) wurde im Zuge der Grenzfestlegung festgestellt, dass die im Teilungsplan des DI Frosch ausgewiesene Fläche (1) im Ausmaß von 30 m<sup>2</sup> entsprechend dem geltenden Flächenwidmungsplan für den vorgesehenen Umkehrplatz kostenlos abzutreten ist. In weiterer Folge dem Verlauf der Unteren Weinberggasse in Richtung Süden als landwirtschaftlicher Weg befindet sich ein 34 m<sup>2</sup> Grundstücksteil bereits als Weg genutzt. Diese Fläche ist im oben angeführten Teilungsplan mit (2) bezeichnet. Um die Geradlinigkeit des Weges zu erhalten, soll diese Fläche ebenfalls dem öffentlichen Gut (Gstk. Nr. 814/2, KG Lindabrunn) zugeschlagen werden. Da es sich bei dem angrenzenden Grundstücksteil des Gerhard Koza um Grünland handelt, ist eine kostenlose Abtretung nicht vorgesehen. Es soll daher eine Pauschalentschädigung in der Höhe von € 500,- erfolgen.

Plandarstellungen siehe Kopie auf der Seite 48 (1 Seite)

GPS-Netz bild M=1:25000

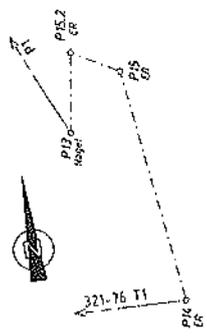
250m 500m 750m 1000m 1250m

- 04.315-27 G1
- 04.307-30 E1
- 04.315-26 E1
- 04.307-16 F1
- PIK 0
- PI3 0
- PI4 0



Netz bild M=1:2500

25m 50m 75m 100m 125m



-48-

Blt 12 Wehrerbass

wird abgefragt

OM 5

04.315-27 G1

246/4

247/1

249/2

250

255

256

257

257

Debatte: keine

Antrag Bürgermeister:

Der Gemeinderat möge beschließen:

1. Die kostenlose Übernahme des im Teilungsplan des DI Frosch, vom 26.3.2018, GZ 9068/18-A mit (1) bezeichneten Flächenteils im Ausmaß von 30 m<sup>2</sup> in das öffentliche Gut, Gstk. Nr. 814/2 (Untere Weinberggasse).
2. Die Übernahme des im Teilungsplan des DI Frosch, vom 26.3.2018, GZ 9068/18-A mit (2) bezeichneten Flächenteils im Ausmaß von 34 m<sup>2</sup> in das öffentliche Gut, Gstk. Nr. 814/2 (Untere Weinberggasse) gegen eine Entschädigungspauschale von € 500,--
3. Sämtliche anfallenden Gebühren und Kosten die im Zuge der Teilung entstehen, sind vom Teilungswerber, Gerhard Koza, zu übernehmen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**TOP 9 )**

**Hernsteinerstraße / Waldstraße – Grundstückstausch und Übernahme ins öffentliche Gut**

Die Gemeinde ist in Lindabrunn Eigentümerin der Grundstücke Nr. 161 und 162. Nach jahrelangen Verhandlungen mit den Grundeigentümern der anliegenden Grundstücksstreifen konnte nunmehr eine Lösung herbeigeführt werden, wobei 4 neukonfigurierte Bauplätze entstehen.

**Eigentümer sind:**

- Erich und Annemarie Hartberger
- Christian Mayer
- Martin Fürst
- Andrea Fohringer
- Marktgemeinde Enzesfeld-Lindabrunn
- Öffentliches Gut

**Die Teilung ist wie folgt geplant:**

<u>Vor der Teilung</u>		<u>Abgabe/Zuwachs</u>	<u>Nach der Teilung</u>	
Gstk. 159	Hartberger 642 m <sup>2</sup>	- 50 m <sup>2</sup>	Gstk. 159	Hartberger 592 m <sup>2</sup>
Gstk. 160	Mayer 493 m <sup>2</sup>	+ 99 m <sup>2</sup>	Gstk. 160	Mayer 592 m <sup>2</sup>
Gstk. 161 u.162 362 m <sup>2</sup> + 337 m <sup>2</sup> =	Gemeinde 663 m <sup>2</sup>	- 71 m <sup>2</sup>	Gstk. 164	Gemeinde 592 m <sup>2</sup>
Gstk. 163	Fürst 289 m <sup>2</sup>	+ 304 m <sup>2</sup>	Gstk. 163	Fürst 593 m <sup>2</sup>
Gstk. 164	Fohringer 282 m <sup>2</sup>	- 282 m <sup>2</sup>		kein Grundstück

**Daraus ergeben sich Ausgleichszahlungen:**

In den „Topf“ zählt:

MAYER	für 99 m <sup>2</sup> Zuwachs, € 125,-/m <sup>2</sup>	somit € 12.375,-
FÜRST	für 304 m <sup>2</sup> Zuwachs, € 125,-/m <sup>2</sup>	somit € <u>38.000,-</u>
		€ 50.375,-

Aus dem „Topf“ bekommt:

HARTBERGER	für 50 m <sup>2</sup> Abgang, € 125,-/m <sup>2</sup>	somit € 6.250,-
GEMEINDE	für 71 m <sup>2</sup> Abgang, € 125,-/m <sup>2</sup>	somit € 8.875,-
FOHRINGER	für 282 m <sup>2</sup> Abgang, € 125,-/m <sup>2</sup>	somit € <u>35.250,-</u>
		€ 50.375,-

**Für die Aufschließung ist folgendes geplant:**

Zur Aufschließung wird das Trennstück „11“ im Ausmaß von 78 m<sup>2</sup> von Fam. HARTBERGER von den neuen 4 Bauplatzbesitzern abgekauft und sodann kostenlos an das Öffentliche Gut übergeben. Es wurde vereinbart, dass von den neuen 4 Bauplatzbesitzern jeweils eine Pauschale in der Höhe von € 450,- an Fam. HARTBERGER entrichtet wird.

Da Fam. HARTBERGER selbst auch eine der neuen Bauplatzbesitzerinnen ist, erfolgt natürlich hier kein Zahlungsweg.

Es zahlen somit	MAYER	€ 450,-	
	GEMEINDE	€ 450,-	
	FÜRST	€ 450,-	an HARTBERGER.

Da für die Übernahme dieses Trennstückes in das öffentliche Gut eine Anpassung im Flächenwidmungsplan erforderlich ist, ist diese bereits in der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes vorgesehen.

Sämtliche Kosten die durch die Vertragserrichtung etc. entstehen, sollen auf die 4 neuen Bauplatzeigentümer HARTBERGER, MAYER, GEMEINDE und FÜRST aufgeteilt werden

Die Neuaufteilung der Grundstücke ist aus der Kopie auf Seite 51 (1 Seite) ersichtlich.

***Der notwendigen Kauf-Tausch- und Abtretungsverträge liegen zur Ansicht bei, werden aber aufgrund des Datenschutzes nicht ins Protokoll mit aufgenommen.***

Debatte: keine

Antrag Bürgermeister:

Der Gemeinderat möge der geplanten Grundstückstransaktion entsprechend den vorliegenden Kauf-Tausch- und Abtretungsverträgen die Zustimmung erteilen.

Der Gemeinderat möge den im Teilungsplan mit „11“ bezeichneten Grundstücksteil im Ausmaß von 78 m<sup>2</sup> in das öffentliche Gut übernehmen und der Zuschreibung zu Grundstück Nr. 165/2, EZ 444, KG Lindabrunn zustimmen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen  
Abstimmungsergebnis: einstimmig

D 500m

X=308140m

Y=11680m

810/3 Hernsteinerstraße -51-

419/21

EZ 10  
Marktgemeinde Enzesfeld-Lindbrunn



04315

IREAS THEIMER  
FÜR UND BEI  
VERMESSUNGSWESEN  
FRASSERNGASSE 7  
WWW.THEIMER.CO.AT

165/1

EZ 719  
Johann Kaltenecker 1/2 u.  
Irene Kaltenecker 1/2

Verkehrsfläche

165/2

EZ 444  
Marktgemeinde Enzesfeld-  
Lindbrunn - Öffentliches Gut

invernehmlich  
gelegt und vermark.  
per M34\*

190/1

191/1

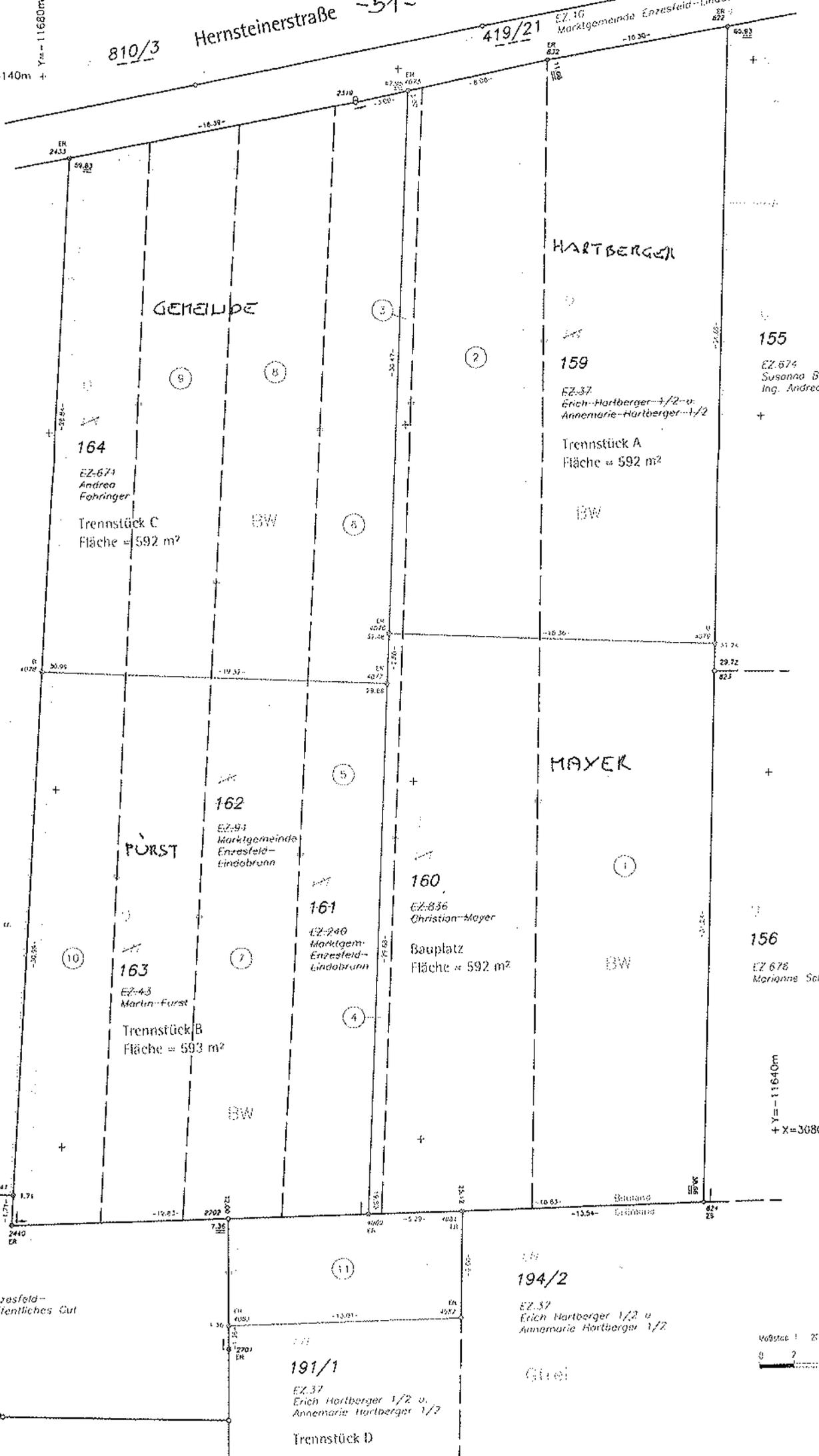
EZ 37  
Erich Hartberger 1/2 u.  
Annemarie Hartberger 1/2

194/2

EZ 37  
Erich Hartberger 1/2 u.  
Annemarie Hartberger 1/2

Gleis

Maßstab 1:25  
0 2



GENEILDE

HARTBERGER

MAYEK

PÜRST

164

EZ-671  
Andrea  
Fohringer

Trennstück C  
Fläche = 592 m<sup>2</sup>

162

EZ-91  
Marktgemeinde  
Enzesfeld-  
Lindbrunn

163

EZ-43  
Martin-Fürst

Trennstück B  
Fläche = 593 m<sup>2</sup>

161

EZ-240  
Marktgem-  
Enzesfeld-  
Lindbrunn

160

EZ-836  
Christian-Meyer

Bauplatz  
Fläche = 592 m<sup>2</sup>

159

EZ-37  
Erich-Hartberger-1/2-u.  
Annemarie-Hartberger-1/2

Trennstück A  
Fläche = 592 m<sup>2</sup>

155

EZ-674  
Susanna Bo  
Ing. Andrea

156

EZ 676  
Marianne Sch

Trennstück D

***GR. Bloyer entschuldigt sich und verlässt den Sitzungssaal***

**TOP 10 )**

**Abänderung bzw. Neuvertrag mit dem Tennisclub Enzesfeld**

GGR. Ing. Haderer berichtet:

Im Zuge der Neugestaltung und Neunutzung der Zentrumszone in Enzesfeld unter anderem mit Errichtung eines „Betreuten Wohnens“ und zufolge der Gemeinderatsbeschlüsse vom 5.6.2018, in welcher Grundstücksverkäufe im Bereich der Hangernstraße und Schulgasse erfolgten, ist es nunmehr notwendig, die Tennisplätze des Tennisclubs Enzesfeld zu verlegen.

Geplant ist hier die Verlegung auf das von der Gemeinde gepachtete und der Gemysag gehörige Grundstück in der Eichengasse, welches die Widmung Grünland-Sport aufweist.

Für die bestehenden Tennisplätze wurde mit dem Tennisclub Enzesfeld in der Gemeinderatssitzung vom 30.5.1990 ein Nutzungsvertrag abgeschlossen.

Dieser ist nunmehr entsprechend abzuändern, bzw. der alte Vertrag durch einen neuen zu ersetzen, wobei die Grundbedingungen beibehalten werden. Die Änderung soll sich prinzipiell auf das neue Grundstück beziehen.

Nach zahlreichen Besprechungen mit Vertretern des Tennisclubs Enzesfeld wurde nunmehr ein Rechtsanwalt mit der Ausfertigung eines neuen bzw. abgeänderten Vertrages beauftragt. Bis dato liegt jedoch diese der Gemeinde noch nicht vor.

Debatte: keine

**Antrag GGR. Ing. Haderer:**

Der Gemeinderat möge der Abänderung bzw. Neuauflage des Vertrages mit dem Tennisclub Enzesfeld die Zustimmung erteilen, wobei sich die Änderung prinzipiell lediglich auf die neue Situierung der Tennisplätze auf einem anderen Grundstück bezieht.

Der endgültige Vertrag wird dem Gemeinderat nach Vorliegen zur Beschlussfassung vorgelegt.

**Beschluss:**

Der Antrag wird angenommen

**Abstimmungsergebnis:**

mehrstimmig

**6 Stimmenthaltungen:**

5 SPÖ, 1 FPÖ

(ohne GR. Bloyer)

**TOP 11 )**

**Verkauf der Grundstücke Nr. 340/1 und 340/4, EZ 894, KG. Enzesfeld (Tennisplatz, Wiese) an die Atlas Gemeinn. Wohnungs- u. Siedlungsgen.**

GGR. Ing. Haderer berichtet:

In der Gemeinderatssitzung am 5.6.2018 wurde der Beschluss gefasst, die Grundstücke Nr. 340/1 und 340/4, KG Enzesfeld, an die ATLAS Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft um € 299.000,- zu verkaufen.

Die Entstehung dieses Kaufpreises wurde in der vorgenannten Gemeinderatssitzung eingehend erläutert und ist im Protokoll derselben auch schriftlich festgehalten

Nunmehr liegt der diesbezügliche Kaufvertrag vor (siehe Kopien auf den Seiten 54 bis 60 (7 Seiten))

Debatte: keine

**Antrag Bürgermeister:**

Der Gemeinderat möge den Beschluss fassen, die Grundstücke Nr. 340/1 und 340/4, KG Enzesfeld, an die ATLAS Gemeinn. Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft reg.Gen.m.b.H. zu einem Kaufpreis von € 299.000,- verkaufen und dazu den vorliegenden Kaufvertrag die Genehmigung erteilen.

**Beschluss:**

Der Antrag wird angenommen

**Abstimmungsergebnis:**

mehrstimmig

**5 Gegenstimmen:**

5 SPÖ

(ohne GR. Bloyer)

## KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen

**Marktgemeinde Enzesfeld-Lindabrunn**, Hauptstraße 12, 2551 Enzesfeld-Lindabrunn -  
im Folgenden kurz „verkaufende Partei“ genannt - einerseits und

**Atlas Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft, registrierte  
Genossenschaft mit beschränkter Haftung** (FN 109933t), Triesterstraße 10/4/3/433-  
436, 2351 Wiener Neudorf - im Folgenden kurz „kaufende Partei“ genannt - andererseits

wie folgt:

### Präambel

Die kaufende Partei ist bereits grundbücherliche Eigentümerin der Grundstücke 333/1 und 333/2 KG 04307 Enzesfeld, inneliegend EZ 1677. Sie schließt in weiterer Folge mit Frau Anna Dungal einen Tauschvertrag ab, der auf dem Teilungsplan des DI Helmut Frosch, GZ 8230/15-A basiert. Gemäß dem Tauschvertrag und dem Teilungsplan wird die kaufende Partei sodann Eigentümerin des neu konfigurierten Grundstücks 333/1 mit 4.247 m<sup>2</sup> sein. Das Grundstück 333/2 erlischt. Auf dem neu konfigurierten Grundstück 333/1 soll geförderter Wohnbau realisiert werden.

### § 1 Kaufgegenstand

(1) Die verkaufende Partei ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ 894 KG 04307 Enzesfeld, bestehend u.a. aus den Grundstücken 340/1 und 340/4. Der vertragsbezogene Grundbuchstand lautet wie folgt:

KATASTRALGEMEINDE 04307 Enzesfeld EINLAGEZAHL 894  
BEZIRKSGERICHT Baden  
\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 7849/2016  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
340/1 GST-Fläche 2470  
Bauf.(10) 168  
Sonst(70) 2302 Hangernstraße 5  
340/4 Landw(10) 277  
\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
2 a gelöscht  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
1 ANTEIL: 1/1  
Marktgemeinde Enzesfeld-Lindabrunn  
ADR: 2551  
a 1097/1961 Tauschvertrag 1961-02-21 Eigentumsrecht  
\*\*\*\*\*

(2) Kaufgegenstand dieses Kaufvertrages sind die Grundstücke 340/1 und 340/4 KG 04307 Enzesfeld mit einem Flächenausmaß von insgesamt 2.747 m<sup>2</sup> laut Grundbuch. Das tatsächliche Flächenausmaß der beiden Grundstücke beträgt laut dem Teilungsplan GZ 8230/15-A des DI Helmut Frosch 2.751 m<sup>2</sup>.

(3) Auf dem kaufgegenständlichen Grundstück 340/1 befinden sich u.a. Tennisplätze und ein Gebäude (Clubhaus mit Eternitdach). Das Grundstück ist derzeit als Bauland-Kerngebiet gewidmet. Das kaufgegenständliche Grundstücke 340/4 ist als Bauland-Kerngebiet/Aufschließungszone 9 gewidmet.

(4) Die verkaufende Partei verkauft und übergibt, und die kaufende Partei kauft und übernimmt den Kaufgegenstand lasten- und bestandfrei samt allem rechtlichen und physischen Zubehör (einschließlich der Ver- und Entsorgungsrechte, wie Strom-, Kanal-, Wasser- und Gasanschlüsse) zur Gänze in ihr Eigentum.

## § 2 Kaufpreis

(1) Der Kaufpreis beträgt € 299.000,--

(2) Der Kaufpreis ist in einer ersten Kaufpreirate von € 99.000,-- und in einer zweiten sowie dritten Kaufpreirate in der Höhe von je € 100.000,-- zu bezahlen.

(3) Die kaufende Partei überweist die erste Kaufpreisrate (€ 99.000,--) spätestens 14 Tage nach Eintritt der aufschiebenden Bedingungen gemäß § 9 auf das beim Treuhandbuch der Rechtsanwaltskammer NÖ registrierte Anderkonto **IBAN: AT90 2011 1839 1455 9543**, Erste Bank, BIC GIBAATWWXXX. Die Vertragsparteien erteilen der Treuhänderin und Vertragserrichterinnen Eckert Fries Prokopp Rechtsanwälte GmbH den Auftrag, den Betrag von € 99.000,-- abzüglich ImmoESt an die verkaufende Partei (AT70 3204 5000 0090 0019) zu überweisen, wenn ihr folgende Urkunden vorliegen:

- Original des beidseits unterfertigten Kaufvertrages
- Original eines Veräußerungsrangordnungsbeschlusses, dem keine Lasten vorangehen dürfen
- Bestätigung der Marktgemeinde Enzesfeld-Lindabrunn, dass hinsichtlich des Kaufgegenstandes keine Abgaben ausstehen, für die die kaufende Partei haften könnte.

(4) Die zweite Kaufpreisrate von € 100.000,-- ist 6 Monate nach Fälligkeit der 1. Kaufpreisrate fällig.

(5) Die dritte Kaufpreisrate ist fällig, wenn (i) die ersten beiden Kaufpreisraten fällig geworden sind, (ii) die tatsächliche Übergabe erfolgt ist und der verkaufenden Partei folgende Urkunden vorliegen:

- Bestätigung der Marktgemeinde Enzesfeld-Lindabrunn, dass die Aufschließungszone 9 hinsichtlich Grundstück 333/I mit 4.247 m<sup>2</sup> in seiner Konfiguration gemäß dem Teilungsplan des DI Helmut Frosch, GZ 8230/15-A zur Gänze rechtswirksam freigegeben ist und
- Bestätigung der Marktgemeinde Enzesfeld-Lindabrunn, dass für das Grundstück 333/I mit 4.247 m<sup>2</sup> in seiner Konfiguration gemäß dem Teilungsplan des DI Helmut Frosch, GZ 8230/15-A laut dem rechtswirksamen Bebauungsplan Bauklassen II, III/o, k/35 % gelten.

Sollte bis spätestens **30.6.2020** der Bebauungsplan nicht die Bauklassen II, III sondern nur Bauklasse II vorsehen, so vereinbaren die Vertragsparteien hiemit, dass der endgültige Kaufpreis nur **€ 199.000,--** beträgt. Die dritte Kaufpreisrate ist in diesem Fall nicht zu leisten.

(6) Die zweite und gegebenenfalls die dritte Kaufpreisrate überweist die kaufende Partei direkt an die verkaufende Partei (IBAN: AT70 3204 5000 0090 0019).

(7) Die Parteien kommen überein, dass vom Optionsrecht gemäß § 6 Abs. 2 UStG, dieses Grundstück steuerpflichtig zu behandeln, kein Gebrauch gemacht wird. Es handelt sich damit um einen im Sinne des § 6 Abs. 1 Zif. 9a UStG steuerbefreiten Umsatz.

(8) Die kaufende Partei verpflichtet sich, bis 14 Tage nach beidseitiger Kaufvertragsunterfertigung 3,5 % Grunderwerbsteuer (€ 10.465,--) und 1,1 % Eintragsgebühr (€ 3.289,--), insgesamt somit **€ 13.754,--** auf das Grunderwerbsteueranderkonto **IBAN: AT94 2011 1410 1210 5491**, BIC: GIBAATWWXXX, Erste Bank zu überweisen.

### § 3 Übergabe und Übernahme

(1) Die tatsächliche Übergabe des bestandsfreien und von allen beweglichen Sachen geräumten Kaufgegenstandes erfolgt bis spätestens **30.11.2018**. Der verkaufenden Partei steht jedoch eine Nachfrist von drei Monaten für die Übergabe zu, sodass sie nach ihrem freien Ermessen den Kaufgegenstand auch erst bis spätestens 28.2.2019 übergeben kann. Mit dem Tag der Übergabe gehen Gefahr und Zufall, Nutzen und Lasten auf die kaufende Partei über. Ab dem Stichtag hat die kaufende Partei alle mit der Liegenschaft verbundenen Gebühren und Abgaben zu tragen.

(2) Im Zeitraum bis zur Übergabe ist die verkaufende Partei zur weiteren Nutzung der gesamten Liegenschaft samt dem darauf bestehenden Gebäude im bisherigen Ausmaß berechtigt, ohne dafür ein Entgelt an die kaufende Partei leisten zu müssen. Die verkaufende Partei trägt lediglich alle mit der Liegenschaft verbundenen Aufwendungen (Betriebskosten, Steuern, Erhaltungskosten, etc.) so wie sie dies auch vor Abschluss dieses Kaufvertrages bisher getan hat.

(3) Die verkaufende Partei ist nicht verpflichtet, Abbruchleistungen zu erbringen. Vielmehr wird die kaufende Partei alle Bauwerke sowie ober- und unterirdischen Einbauten samt Leitungen auf und in der kaufgegenständlichen Liegenschaft nach der Übergabe selbst und auf eigene Kosten abrechen.

#### **§ 4 Haftung**

(1) Die kaufende Partei hat den Kaufgegenstand, namentlich die Bauwerke, eingehend besichtigt und untersucht bzw. untersuchen lassen. Die verkaufende Partei übernimmt daher vorbehaltlich der nachstehenden Absätze keinerlei Haftung für eine bestimmte Beschaffenheit, einen bestimmten Zustand oder einen bestimmten Ertrag des Kaufgegenstandes.

(2) Die verkaufende Partei haftet jedoch dafür, dass der Kaufgegenstand geräumt von allen beweglichen Sachen und frei von bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten, nicht streitverfangen und ihr frei veräußerliches Eigentum ist und dass daran niemandem irgendwelche obligatorischen oder dinglichen Rechte zustehen, insbesondere nicht solche, die kraft Gesetzes auch dann Dritten gegenüber wirken, wenn sie nicht im Grundbuch eingetragen sind, wie Gebühren- und Abgaberrückstände und öffentlich-rechtliche Verpflichtungen. Sie haften auch dafür, dass keine die Liegenschaft belastenden behördlichen Aufträge bestehen oder angekündigt wurden. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Haftungsbestimmungen.

#### **§ 5 Aufsandungsklausel**

Sohin erteilt die verkaufende Partei ihre unwiderrufliche Einwilligung, dass ob der ihr gehörenden Liegenschaft EZ 894 KG 04307 Enzesfeld die Abschreibung der Grundstücke 340/1 und 340/4 vom Gutsbestand, die Eröffnung einer neuen Einlagezahl und ob der neu eröffneten Einlagezahl die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die kaufende Partei bewilligt werden kann.

#### **§ 6 Inländererklärung**

Die kaufende Partei erklärt an Eides statt, dass es sich bei ihr um eine inländische juristische Person mit dem Sitz in Österreich handelt und sich ihre Geschäftsanteile zumindest mehrheitlich im Eigentum österreichischer Staatsbürger oder österreichischer juristischer Personen befinden.

## **§ 7 Kosten und Gebühren**

Die Kosten und Gebühren der Vertragserrichtung und -durchführung und sämtliche aus dem Grunderwerb entstehende Verkehrssteuern trägt die kaufende Partei, die die verkaufende Partei schad- und klaglos hält. Die Kosten einer allfälligen Lastenfreistellung trägt die verkaufende Partei, ebenso allfällige Ertragsteuern (zB. Immobilienertragsteuer) und damit zusammenhängende Kosten und Honorare.

## **§ 8 Immobilien­ertragsteuer**

Die verkaufende Partei beauftragt und bevollmächtigt den Vertragserrichter, die Immobilien­ertragsteuer zu diesem Kaufvertrag entsprechend dem Schreiben der Dr. Heiss SteuerberatungsgesmbH selbst zu berechnen und aus dem Kaufpreis an das Finanzamt abzuführen.

## **§ 9 Aufschiebende Bedingung**

(1) Dieser Vertrag bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der aufsichtsbehördlichen Genehmigung durch das Amt der NÖ Landesregierung oder einer schriftlichen Bestätigung des Amtes der NÖ Landesregierung, dass eine solche Genehmigung nicht erforderlich ist.

(2) Der Nachweis des Eintritts der aufschiebenden Bedingungen gegenüber dem Grundbuchgericht erfolgt entweder durch Vorlage einer entsprechenden Urkunde oder durch die Vorlage einer vom Vertragsverfasser beglaubigt unterfertigten Erklärung, mit der er den Eintritt der aufschiebenden Bedingung bestätigt. Die Vertragsparteien erteilen dem Vertragsverfasser die ausdrückliche, über ihren Tod hinaus wirksame und einseitig unwiderrufliche Vollmacht zur Abgabe solcher Erklärungen.

(3) Sollten die aufschiebenden Bedingungen gemäß den vorstehenden Absätzen nicht bis längstens 30.6.2020 eingetreten sein, so ist jede Vertragspartei berechtigt, den Rücktritt vom Vertrag gegenüber der anderen Vertragspartei zu erklären, dass dieser Kaufvertrag hinfällig ist.

(4) Die kaufende Partei ist jedoch berechtigt, innerhalb von acht Wochen nach Zugang einer Erklärung der verkaufenden Partei gemäß Absatz (3) gegenüber dieser schriftlich zu erklären, auf die aufschiebende Bedingung gemäß Absatz (1) zu verzichten, in welchem Falle der Kaufvertrag – unbeschadet der aufrecht bleibenden Bedingung – mit der Abgabe einer solchen Verzichtserklärung rechtswirksam wird.

## **§ 10 Bevollmächtigung**

Die Vertragsteile erteilen dem Vertragsverfasser Dr. Martin Prokopp, geb. 1.8.1964, Rechtsanwalt, 2500 Baden, Erzherzog Rainer-Ring 23, die Vollmacht, allfällige Verbesserungen samt allen dazu erforderlichen Erklärungen und Unterschriften auch in beglaubigter Form vorzunehmen und abzugeben, um eine Verbücherung des Kaufvertrages zu erwirken und bevollmächtigen Herrn Dr. Martin Prokopp zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages und zur Übernahme von Schriftstücken aller Art. Rechtsanwalt Dr. Martin Prokopp ist insbesondere auch zur Vertretung beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern sowie zur Empfangnahme des Gebührenbescheides und der Unbedenklichkeitsbescheinigung und zur Vertretung vor der Baubehörde, vor allem zur Unterfertigung von Bauansuchen und Einreichplänen der kaufenden Partei im Namen der Vertragsparteien, bevollmächtigt.

## **§ 11 Schlussbestimmungen**

(1) Es bestehen keinerlei Nebenabreden zu diesem Vertrag. Allfällige Änderungen, Ergänzungen usw. zu diesem Vertrag bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

(2) Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, die die kaufende Partei erhält. Die verkaufende Partei erhält eine Abschrift.

**TOP 12 )**

**Verlegung der Tennisplätze Enzesfeld**

GGR. Ing. Haderer berichtet:

Im Zuge der Neugestaltung und Neunutzung der Zentrumszone in Enzesfeld unter anderem mit Errichtung eines „Betreuten Wohnens“ und zufolge der Gemeinderatsbeschlüsse vom 5.6.2018, in welcher Grundstücksverkäufe im Bereich der Hangernstraße und Schulgasse erfolgten, ist es nunmehr notwendig, die Tennisplätze des Tennisclubs Enzesfeld zu verlegen.

Geplant ist hier die Verlegung auf das von der Gemeinde gepachtete und der Gemysag gehörige Grundstück in der Eichengasse, welches die Widmung Grünland-Sport aufweist.

Dieses Vorhaben ist im laufenden Haushaltsvoranschlag 2018 unter dem außerordentlichen Vorhaben 109 wie folgt veranschlagt:

Freizeitzentrum Kosten:

Clubhaus und Parkplätze	€ 227.000,-		
Sportplätze und Flutlichtanlage	€ 435.000,-	Summe:	€ 662.000,-

Bedeckung erfolgt:

Grundverkauf Hangernstraße	€ 529.600,-		
Soil-Überschuss aus Vorjahr	€ 132.400,-	Summe:	€ 662.000,-

Anmerkung - Grundverkäufe lt. GR- Beschluss vom 5.6.2018:

an Aura:	€ 343.000,-		
an Atlas:	€ 299.000,-	Summe:	€ 642.000,-

Der Lageplan der neuen Tennisplätze ist aus der Kopie auf Seite 62 (1 Seite) zu ersehen.

Angemerkt wird, dass seitens der Gemeinde 3 Plätze errichtet werden. Auf Wunsch des Tennisclubs Enzesfeld wird ein vierter Platz auf dessen Kosten errichtet.

Über die Buchhaltungsagentur des Bundes konnte im Rahmen des Kommunalen Investitionsprogramms eine Förderung in der Höhe von € 78.578,84 lukriert werden, die die Gemeinde bereits schon erhalten hat.

**Für den Bau der Tennisplätze wurden drei Angebote eingeholt:**

<b>Tennisanlagen Keuschnig</b>	<b>Firma Globalbau</b>	<b>Sportplatzanlagenbau Tikale</b>
€ 109.989,-	€ 147.652,-	€ 161.481,-
Angebot nicht komplett	Angebot nicht komplett	abzüglich der von den anderen Firmen nicht angebotenen Positionen
		<b>€ 111.898,-</b>

Als Billigstbieter geht die Fa. Keuschnig hervor, als Bestbieter jedoch die Fa. Tikale!  
Es wurde daher der Auftrag an den Bestbieter erteilt (Preisunterschied lediglich € 1.909,-).

Debatte: GGR. Ing. Meixner BBEEd, GGR. Ing. Haderer,



Antrag GGR. Ing. Haderer:

Der Gemeinderat möge der Verlegung und Errichtung der neuen Tennisplätze in der Eichengasse, sowie bereits schon in den Grundsatzbeschlüssen des Gemeinderates durch Verkäufe der Grundstücke, auf welchen sich der derzeitige Tennisplatz befindet, bekundet, die Zustimmung erteilen.

Für den Bau der Tennisplätze wurde der Firma Sportplatzanlagenbau Tikale in Korneuburg der Auftrag erteilt. Hier möge nachträglich die Zustimmung durch den Gemeinderat gegeben werden.

<u>Beschluss:</u>	Der Antrag wird angenommen
<u>Abstimmungsergebnis:</u>	mehrstimmig
<b>5 Stimmenthaltungen:</b> (ohne GR. Bloyer)	5 SPÖ

*GR Bloyer betritt wieder den Sitzungssaal und nimmt an der weiteren Sitzung wieder teil.*

**TOP 13 }**

Straßenbau Brunnengasse - Remisegasse

GGR. Ing. Haderer berichtet:

Zufolge des raschen Baufortschrittes der Arthur-Krupp-Siedlung ist es notwendig, noch heuer die Brunnengasse und Remisegasse in diesem Bereich herzustellen. In Absprache mit der Wohnungsgenossenschaft Arthur-Krupp (Wien-Süd) wurde die Firma Kosaplaner mit der Planung beauftragt.

Lageplan siehe auf der Kopie auf der Seite 64 (1 Seite)

Kostenschätzung (inkl. MWSt.)

Planung:	ca. € 6.000,-
Straßenherstellung:	ca. € 186.000,-
<u>Nebenkosten:</u>	<u>ca. € 8.000,-</u>
	Ca. € 200.000,-

Zufolge der angegebenen Schwellenbereiche im Bundesvergabegesetz ist eine Direktvergabe mit vorheriger Bekanntmachung möglich (unter € 500.000,-)

Debatte: GGR. Zottl-Paulischin, GGR. Ing. Haderer

Niederösterreich ATLAS Enzesfeld-Lindabrunn Remisegasse-Brunnengasse



Quellen: Land Niederösterreich, BEV

© Land Niederösterreich | Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit

0 M 1:1.000 50 m



Verwendungszweck: Angebot Straßenplanung

Druckdatum: 13.07.2018

Antrag GGR. Ing. Haderer:

Der Gemeinderat möge der Herstellung der Remisegasse und der Brunnengasse im angegebenen Bereich die Zustimmung erteilen.

Die Mehrkosten für das Vorhaben Gemeindestraßenbau 2017 soll im 1. Nachtragsvoranschlag 2018 aufgenommen werden (Anhebung um € 90.000,-)

Es soll ein Vergabeverfahren mit Direktvergabe und vorheriger Bekanntmachung erfolgen. Mit der Planung und Ausschreibung wird die Fa. Kosplaner beauftragt.

Die Vergabe der Leistungen soll an den Bestbieter erfolgen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen  
Abstimmungsergebnis: einstimmig

**TOP 14 )**

**Platz der Menschenrechte - Parkplatzgestaltung**

GGR. Ing. Haderer berichtet:

Auf dem Platz der abgebrochenen gemeindeeigenen Häuser Platz der Menschenrechte 5 und 7 befindet sich derzeit ein unbefestigter Parkplatz.

Dieser soll nunmehr gepflastert, die Zufahrten asphaltiert werden.

Lageplan siehe auf der Kopie auf der Seite 66 (1 Seite)

Kosten laut Angebot der Fa. Pfnier: € 32.078,28 (inkl. MWSt.)

Das Vorhaben ist im ordentlichen Haushalt unter Kto. 612-611 im laufenden VA 2018 veranschlagt.

Debatte: GGR. Schermann, GGR. Ing. Haderer, Bürgermeister Schneider, GR. Franz Schwarz,  
GGR. Zottl-Paulischin, GR. Mag. Scheele

Antrag GGR. Ing. Haderer:

Der Gemeinderat möge der Herstellung des Parkplatzes am Platz der Menschenrechte durch die Fa. Pfnier entsprechend dem vorliegenden Angebot die Zustimmung erteilen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen  
Abstimmungsergebnis: mehrstimmig  
**1 Stimmenthaltung:** GR. Franz Schwarz

18/2

16

15

14

13

1146

1148

1144

1147

1145

1143

1140

1137

1141

1139

1138

1056/5

104

**Marktgemeinde Enzesfeld-Lindabrunn**

Hauptstraße 12, 2651 Enzesfeld-Lindabrunn

Tel: 02256/81251

Email: [bauamtsleiter@enzesfeld-lindabrunn.at](mailto:bauamtsleiter@enzesfeld-lindabrunn.at)

Homepage: [www.enzesfeld-lindabrunn.gv.at](http://www.enzesfeld-lindabrunn.gv.at)



**Lageplan**

Datum: 18.9.2018

Maßstab (im Original): 1:250

HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!

Kalator: (c) Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (BEV)



**Top 15 )**

**Caféhaus Lindabrunn – Mietvertrag mit Alexander Rauscher**

Der Bürgermeister berichtet:

Zufolge der unvorhergesehenen, plötzlichen Kündigung des Mietvertrages für das gemeindeeigene Caféhaus in Lindabrunn, Hernsteinerstraße 109 durch Alexandra Hörbinger per 31. Mai 2018 ist auch die Nahversorgung für den Ortsteil Lindabrunn nicht mehr gegeben. Seitens der Gemeinde wurde daher dringend eine Nachfolge für die Weiterführung dieses Caféhauses mit Nahversorgung gesucht und in Herrn Alexander Rauscher gefunden.

Nunmehr ist ein diesbezüglicher Pacht-/Mietvertrag abzuschließen.

Eckdaten:

Pächter: Alexander Rauscher, whft. 2544 Leobersdorf  
Umfang: Lokal, Nebenzimmer, WC-Anlagen, Küche mit Nebenraum, Gesamtgröße 89,46 m<sup>2</sup>  
Mietbeginn: voraussichtlich 1.11.2018  
Mietdauer: vorerst 1 Jahr  
Mietzins: € 1,--/mtl. für 1 Jahr, danach verhandelt.  
Betriebs- und Verwaltungskosten sind jedoch vom Pächter/Mieter zu tragen.

Es kann hier angemerkt werden, dass eventuell Fördermittel über die Dorferneuerung für leerstehende Geschäftslokale in Gemeindezentren zu erwarten sind.

Debatte:

GGR. Ing. Meixner BBE, GR. Wedl, GGR. Zottl-Paulischin, GR. Franz Schwarz, GR. Andreas Wöhler, Vzbgm. Rabl, GR. Andrea Schwarz, GGR. Schermann, Bürgermeister Schneider, GGR. Ing. Haderer, GR. Widermann, GR. Mag. Scheele,

Antrag Bürgermeister:

Der Gemeinderat möge den Mietvertrag mit Herrn Alexander Rauscher einen Miet-/Pachtvertrag entsprechend dem beiliegenden Muster der Hausverwaltung Gemysag abschließen (siehe Kopien auf den Seiten 68 bis 72 (5 Seiten)).

Beschluss:

Der Antrag wird angenommen

Abstimmungsergebnis:

mehrstimmig

5 Stimmhaltungen:

5 SPÖ

abgeschlossen zwischen

M I E T V E R T R A G

**Vermieter:** Marktgemeinde Enzesfeld-Lindabrunn  
vertreten durch  
**Gemeinnützige Mürz-Ybbs Siedlungsanlagen GmbH**  
Otto-Hauberger-Strasse 39  
8605 Kapfenberg  
im folgenden Vermieterin genannt, einerseits

BN 19560 003 06

Gebühr gemäß § 3 Abs. 4 GebG 1957  
lt. Bescheid des  
FAG vom 20. Juni 1997 Zahl B 113/97  
entrichtet.  
Nr. der Aufschreibung ... 16199 .....

**Mieter:** [REDACTED] ALEXANDER RAUSCHER  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
im folgenden Mieter genannt, andererseits.

## I. Mietgegenstand

1. Die Vermieterin ist Eigentümerin des Objektes Hernsteinerstraße 109/3, 2551 Enzesfeld-Lindabrunn. Gegenstand dieses Mietvertrages ist das im EG gelegenen Geschäftslokal, im beiliegenden, einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden, Plan (Beilage) dargestellt. Die Nutzfläche des Bestandobjektes beträgt ca. 89,46 m<sup>2</sup>. Dem Mietgegenstand werden - Abstellplätze zugeordnet.
2. Die Anschrift lautet:  
2551-Enzesfeld-Lindabrunn  
Hernsteinerstraße 109
3. Die Vermietung erfolgt ausschließlich zu Geschäftszwecken und zwar zum Betrieb eines Nahversorger mit Kaffeehaus.  
Änderungen des vereinbarten Verwendungszweckes sind nur insoweit gestattet, als es sich bei der im Mietobjekt ausgeübten Geschäftstätigkeit jedenfalls um ein Gewerbe im Sinne der Gewerbeordnung handeln muss.  
  
Eine allfällige Änderung des Verwendungszweckes bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Vermieterin.  
  
Die Vertragsparteien vereinbaren, dass ein Zuwiderhandeln gegen diese Vertragsbestimmung einen Umstand gemäß § 30 Abs.2 Z.13 MRG darstellt und die Vermieterin zur Kündigung berechtigt.
4. Der Mieter ist berechtigt, zum Zwecke der Warenbringung und Warenabholung die vor dem Objekt gelegenen Parkplätze zu benutzen. Diese Ladetätigkeit hat jedoch so zu erfolgen, dass dadurch keine Beeinträchtigung der Zu- und Abfahrt für den Geschäftsverkehr der Vermieterin oder anderer Mieter sowie insbesondere Kunden der Geschäftszone eintritt.

Außerhalb des Bestandobjektes dürfen keine Waren oder sonstige Fahrnisse gelagert werden.

Die Vermieterin übernimmt keinerlei Haftung dafür, dass bzw. ob und inwieweit seitens der Behörden, insbesondere der Baubehörde, des Arbeitsinspektorates und des Gewerbereferates, die Räumlichkeiten und Anlagen des Bestandobjektes für den vom Mieter vorgesehenen Verwendungszweck bewilligt werden. Desgleichen übernimmt die Vermieterin keine Haftung für die vom Mieter eingelagerten Waren oder die sonstigen in das Bestandobjekt eingebrachten Gegenstände und Einrichtungen.

## II. Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am [REDACTED] wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und kann unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist jeweils zum Quartalsende mittels eingeschriebenem Brief

aufgekündigt werden. Beide Vertragsteile verzichten auf einen Zeitraum von 1 Jahr auf ihr Kündigungsrecht. Dieser Kündigungsverzicht gilt nur für den Fall, dass im Falle einer Kündigung kein Nachmieter gefunden werden kann, der das Mietobjekt im unmittelbaren Anschluss und zu zumindest den gleichen Konditionen mietet wie der nunmehrige Mieter. Im Falle der Namhaftmachung eines Nachmieters durch den Mieter steht der Vermieterin ein Ablehnungsrecht aus wichtigen Gründen zu.

Die Vermieterin kann ohne Einhaltung der Kündigungsfrist den Mietvertrag durch eingeschriebenen Brief mit sofortiger Wirkung auflösen, wenn

- ein Tatbestand des § 1118 ABGB eintritt;
- der Mieter nach Mahnung durch die Vermieterin mittels eingeschriebenen Briefes und Setzung einer Nachfrist von 15 Tagen mit einem Betrag von zumindest einer Monatsmiete in Verzug gerät;
- der Mieter vom Mietobjekt einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht, namentlich das Mietobjekt in arger Weise vernachlässigt oder den Verwendungszweck abgesendeter Aufforderung und Setzung einer Nachfrist von 15 Tagen zur Wiederherstellung des vertragsmäßigen Zustandes nicht beseitigt;
- über das Vermögen des Mieters das Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Vermögen dasselbe abgewiesen wird.

### III. Mietzins, Nebenkosten

2/€ (1,-)

1. Der vereinbarte, von beiden Vertragsteilen als derzeit angemessen Hauptmietzins, beträgt Euro ~~████████~~ und der Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe. *auf Jahr*
2. Der <sup>ie</sup> monatlichen Hauptmietzins ~~inkl.~~ Betriebskosten und Verwaltungskosten für den gegenständlichen Mietgegenstand beträgt für die gemieteten Flächen monatlich netto ~~████████~~. Hierzu kommt die gesetzliche Umsatzsteuer, derzeit 20%.
3. Unter den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, im Folgenden immer nur kurz Betriebskosten genannt, werden jedenfalls alle im MRG unter diesem Titel genannten Positionen verstanden.

Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben sind jedenfalls, aber nicht ausschließlich:

Wasserkosten, Abwasserkosten, Kanalgebühren, Rauchfangkehrergebühren, Kanalaräumung, Müllabfuhr, Altpapierentsorgung, Beleuchtung der allgemeinen Teile, öffentliche Abgaben, Gebäudebündelversicherung,

Der Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben bestimmt sich vorrangig nach dem Verhältnis der Nutzflächen aller in der Geschäftsanlage vorhandenen Geschäftsflächen zur Nutzfläche des Mietgegenstandes.

Der monatliche Akontobetrag für die Betriebskosten und öffentlichen Abgaben beträgt derzeit ~~████████~~ <sup>~ € 75,-</sup> zuzüglich gesetzlicher-Umsatzsteuer derzeit 20 %.

~ € 26,-

4. Dazu kommen Verwaltungskosten in Höhe von derzeit ~~████████~~ pro Monat und die gesetzliche Umsatzsteuer von derzeit 20 %. Die Verwaltungskosten richten sich nach der Ab Übergabe des Mietobjektes trägt der Mieter die anteiligen Heizkosten und die Kosten für das Warmwasser. Die Heizkosten und die Kosten für das Warmwasser werden vorgeschrieben und abgerechnet vom Wärmelieferanten. Eine Erfassung der tatsächlichen Heizkosten ist vorgesehen. Der Mieter verpflichtet sich zum Abschluss eines Einzelwärmeliefervertrages mit dem Wärmelieferanten und hält die Vermieterin hinsichtlich aller diesbezüglichen Forderungen des Wärmelieferanten schad- und klaglos.

4a. STROMKOSTEN WERDEN VON DER GEMAHNE DEM PÄCHTER/MIETER DIREKT VORGESCHRIEBEN

5. Es wird ausdrücklich Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses vereinbart. Als Berechnungsmaß gilt der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarte Verbraucherpreisindex 2010 oder nach Wahl der Vermieterin ein an dessen Stelle tretender Nachfolgeindex. Bezugsgröße ist die für den Monat des Vertragsabschlusses verlautbarte Indexzahl.

Schwankungen werden jedoch erst berücksichtigt, wenn sie ein Ausmaß von 5% erreichen, bezogen auf die letzte Indexzahl, die einer Entgeltsänderung zugrunde gelegt wurde. Bei Übersteigen dieser 5%-Grenze wird die Indexveränderung jeweils in ihrer vollen Höhe berücksichtigt.

Sollte vom Österreichischen Statistischen Zentralamt kein Index mehr verlautbart werden, so tritt anstelle des

Verbraucherpreisindex 2015 ein solcher Index der dem genannten Index wirtschaftlich am nächsten kommt.

Die Vermieterin ist berechtigt, die sich aus der Indexveränderung ergebenden Beträge vom Mieter innerhalb der Verjährungsfrist auch rückwirkend einzufordern.

Die Nichtberechnung bzw. Nichteinhebung gilt unabhängig von der Dauer nicht als Verzicht. Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherungsvereinbarung bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Schriftform.

Die Aufrechnung von Forderungen des Mieters gegen Forderungen der Vermieterin gilt als ausgeschlossen.

#### **IV. Sonderausstattung**

Der Mieter wird die von ihm einzubringende Sonderausstattung, die über die oben angeführte Bau- und Ausstattungsbeschreibung hinausgeht, auf eigene Kosten in den Mietgegenstand investieren. Er verpflichtet sich, diese Sonderausstattung auf eigene Kosten zu warten und instand zu halten und bei Beendigung des Mietverhältnisses auf Verlangen der Vermieterin zu entfernen.

#### **V. Instandhaltung, Veränderungen, Haftung**

Das Bestandsobjekt sowie die darin enthaltenen Einrichtungen sind vom Mieter pfleglich und unter möglichster Schonung der Substanz zu behandeln.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die Bestandsache unter Berücksichtigung der durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch verursachten Abnutzung im guten Zustand an die Vermieterin zurückzustellen. Schäden, die über die normale Abnutzung hinausgehen, sind vom Mieter zu ersetzen.

Das Bestandsobjekt ist in gereinigtem Zustand zu übergeben. Die Wände sind auf Kosten des Mieters in weißer Farbe neu zu streichen.

Der Mieter ist verpflichtet, das Bestandsobjekt und dessen Einrichtungen unter Ausschluss der Bestimmungen des § 1096 ABGB auf seine Kosten und ohne Anspruch auf Ersatz jederzeit in einwandfreiem, gutem Zustand zu erhalten und sämtliche Reparaturen im Inneren des Mietobjektes auf eigene Kosten durchzuführen.

Bauliche Änderungen jeder Art dürfen vom Mieter nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung durch die Vermieterin vorgenommen werden.

Die Instandhaltungspflicht des Mieters erstreckt sich auf die von ihm selbst vorgenommenen Veränderungen.

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass entsprechend der derzeitigen Rechtslage keine Ablösen für getätigte Investitionen zustehen. Die Anwendung des § 1097 ABGB wird einvernehmlich abbedungen.

Mangels anders lautender schriftlicher Vereinbarung hinsichtlich einzelner Investitionen steht der Vermieterin bei Beendigung des Mietverhältnisses das Wahlrecht zu, die Entfernungen der vom Mieter vorgenommenen baulichen Veränderungen (samt Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes) zu begehren oder diese ohne Ersatzanspruch des Mieters zu übernehmen.

Der Mieter erklärt bereits jetzt, die Vermieterin hinsichtlich aller Nachteile im Zusammenhang mit den von ihm vorgenommenen Veränderungen schad- und klaglos zu halten. Dies gilt auch für allfällige Ansprüche Dritter, die aus Anlass solcher Arbeiten gegenüber der Vermieterin geltend gemacht werden sowie für die Erfüllung bzw. Einhaltung aller behördlichen Auflagen.

Sollten die Arbeiten des Mieters die Verpflichtung zur Errichtung von zusätzlichen Stellplätzen oder zu Gehsteigerstellung nach sich ziehen, so hält der Mieter die Vermieterin auch diesbezüglich schad- und klaglos.

Aus zeitlichen Störungen der Wasserzufuhr und Energieversorgung sowie aus Gebrechen an Gas-, Licht-, Kanalisation-, Strom-, Wasserleitungen u. dgl. kann der Mieter gegenüber der Vermieterin keine Rechtsfolgen ableiten, sofern diese daran kein grobes Verschulden trifft.

Der Mieter haftet der Vermieterin gegenüber für alle Schäden und Nachteile, die dieser oder anderen Hausparteien (Miteigentümern oder Mietern) durch sie oder durch die in das Bestandsobjekt aufgenommenen Personen oder sonstige in ihrem Einflussbereich stehende Dritte – auch Kunden – entstehen. Behauptet der Mieter eine Verursachung durch sonstige Dritte, so trifft ihn die Beweislast.

Hinweistafeln, Aufschriften, Schilder und dgl. dürfen außerhalb der Bestandsräumlichkeiten nur im Rahmen des Ortsüblichen und nach Erwirkung aller hierfür erforderlichen Genehmigungen angebracht werden, wobei jedenfalls auf das einheitliche Bild der Hausfassade und die Werbeeinrichtungen aller anderen Mieter Bedacht zu nehmen ist. Ferner ist in diesem Zusammenhang auch das Einvernehmen mit der Vermieterin herzustellen.

Der Mieter hat bei einer inländischen Versicherungsanstalt eine Betriebshaftpflichtversicherung (betreffend alle vorhersehbaren Risiken des Geschäftsbetriebes des Mieters) mit angemessener Deckungssumme abzuschließen und die Vermieterin über den Versicherungsstand zu informieren. Auf Verlangen ist eine Kopie der jeweils gültigen Police und des Einzahlungsbefehles über die Prämie auszufolgen.

## **VI. Betreten der Mieträume, Beendigung des Bestandsverhältnisses**

Die Vermieterin und/oder ein von dieser Beauftragter kann das Mietobjekt nach vorheriger Ankündigung zum Zwecke der Besichtigung betreten. Bei Gefahr in Verzug entfällt die Voranmeldepflicht.

Eine solche Besichtigung darf jedoch außer bei Gefahr in Verzug nicht außerhalb der üblichen Geschäftsöffnungszeiten erfolgen.

Der Mieter ist verpflichtet, die Räumung des Bestandsobjektes und die sonstigen, sie bei Beendigung des Mietverhältnisses treffenden Obliegenheiten insbesondere auch die Reinigung des Bestandsobjektes so rechtzeitig vorzunehmen, dass der Mietgegenstand von der Vermieterin unmittelbar nach Vertragsende weiterverwertet werden kann. In diesem Zusammenhang vereinbaren die Vertragsteile ungeachtet darüberhinausgehender Ansprüche eine nicht dem richterlichen Mäßigungsrecht unterliegende Konventionalstrafe in Höhe von drei dann aktuellen Bruttomonatsmieten, falls das Bestandsobjekt vom Mieter nicht zum vereinbarten oder gerichtlich festgesetzten Räumungstermin übergeben wird.

Ungeachtet der Konventionalstrafe hat der Mieter alle der Vermieterin aus diesem Titel entstehenden Nachteile zu ersetzen. Für die Zeit des Übergabeverzuges ist für jedes begonnene Monat eine Benützungsschädigung in Höhe der 3-fachen jeweils gültigen Monatsmiete zu leisten.

## **VII. Untervermietung**

Dem Mieter ist es ohne ausdrücklicher schriftlicher Genehmigung der Vermieterin nicht gestattet, das Bestandsobjekt oder Teile davon in Unterbestand zu geben, entgeltlich oder unentgeltlich Dritten zur Verfügung zu stellen oder sonst in irgendeiner Weise insbesondere auch in Form der Unternehmensverpachtung weiterzugeben oder die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag ganz oder teilweise in welcher Form auch immer zu übertragen.

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass auf den vorliegenden Mietvertrag die Regelung des § 12a MRG nicht zur Anwendung gelangt.

## **VIII. Kautio**

Der Mieter erlegt bei Vertragsabschluss eine Kautio in Höhe von € ----- durch Bankgarantie/in bar/durch ein nicht vinkuliertes Sparbuch.

Die Kautio dient der Sicherstellung für allfällige Mietzinsrückstände sowie für die Kosten der Behebung von Schäden am Bestandsobjekt oder sonstiger der Vermieterin im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis zugefügten Nachteile inklusive damit allenfalls verbundener Verfahrens- und Vertretungskosten, sowie weiters als Sicherstellung für allfällige Ansprüche aus verspäteter Räumung des Mietgegenstandes durch den Mieter bei Beendigung des Vertragsverhältnisses.



**TOP 16 )**

**Subventionen**

GGR. Ing. Haderer berichtet:

Nachstehende Subventionsansuchen liegen vor:

Datum Ansuchen	Antragsteller:	Begründung / Anmerkung	Gewünschter Betrag	Empfehlung des Gemeindevorstandes vom 13.9.2018:
27.02.2018	Wirtschaftsforum Triestingtal	Finanzielle Unterstützung für die Projekte in GR 5.6.2018 rückgestellt	Keine Angabe	Keine
01.03.2018	ÖHV-Hundeschool Enzesfeld	10 Jahres-Feier Leistungssiegerprüfung Obedience u. Rallye- Obedience Cup Ost In GR 5.6.2018 rückgestellt		€ 500,-
20.03.2018	Gerlinde Reischer	Beitrag (Zuzahlung) für blindenführenden Hund In GR 5.6.2018 rückgestellt		Keine
20.05.2018	Rote Nasen Clowndactors	Allgemeines Spendenansuchen	Keine Angabe	Keine
24.05.2018	Pensionistenverein Enzesfeld-Lindabr.	50-Jahr-Feier	€ 1.000,-	€ 500,-
25.05.2018	Elternvertr. 4B Katica Digruber	Musikalisches Sommerlager	€ 1.500,-	Keine
13.06.2018	Wasserrettung Traiskirchen	Einsätze, Ausbildung und Ausrüstung	Keine Angabe	Keine
26.05.2018	Karin Fastenberger	Benützung Symposium Hochzeit	€ 200,-	€ 200,-
11.07.2018	Naturfreunde Htbg.-Enz.-Lind.	Benützung Symposium Grillfest	€ 200,-	€ 200,-
12.07.2018	Verein Chronisch Kranke	Allgemeines Spendenansuchen	Keine Angabe	keine
17.08.2018	Robert Grögler	Benützung Symposium Fight for Rock	€ 200,-	€ 200,-
07.09.2018	SPÖ Enz-Lind	Benützung Symposium Sangria-Party	€ 200,-	€ 200,-

Debatte: GGR. Zotti-Paulischin

**Antrag GGR. Ing. Haderer:**

Der Gemeinderat möge den vorangeführten Organisationen Subventionen entsprechend dem angeführten Vorschlag (siehe obenstehende Tabelle) gewähren.

**Beschluss:**

Der Antrag wird angenommen

**Abstimmungsergebnis:**

mehrstimmig

**1 Stimmenthaltung:**

GGR. Zotti-Paulischin

Top 17 )

Berichte gem. § 38 NÖGO – Überplanmäßige Ausgaben

Der Bürgermeister berichtet:

Aile nachstehend genannten Rechnungen wurden vom Bürgermeister zur Anweisung gebracht. Eine Erhöhung der jeweiligen Konten um die angeführten Beträge sind erforderlich:

- A) **Betreff:** Raumplanung (DI Fleischmann)  
**Konto:** 031-728  
**Re-Betrag:** € 9.646,56  
**Erhöhung:** vom € 10.000,- auf € 30.000,-  
**Begründung:** Schlussrechnung wird voraussichtlich noch heuer einlangen
- B) **Betreff:** G 21  
**Konto:** 363-729  
**Re-Betrag:** € 6.100,-  
**Erhöhung:** vom € 0,- auf € 11.000,-  
**Begründung:** G 21 wurde im VA nicht berücksichtigt
- C) **Betreff:** Dorfcafe Lindabrunn  
**Konto:** 853-614109  
**Re-Betrag:** € 3.500,-  
**Erhöhung:** vom € 2.000,- auf € 10.000,-  
**Begründung:** Ankauf von Inventar von Frau Hörbinger  
Sanierung der Einrichtung für Neuverpachtung  
(Eventuell Förderung über Dorferneuerung zu erwarten)
- D) **Betreff:** Forstbüro Mayerhofer  
**Konto:** 842-728  
**Re-Betrag:** € 1.814,40  
**Erhöhung:** vom € 5.000,- auf € 9.500,-  
**Begründung:** Zusätzliche Durchforstungsarbeiten im Gemeindewald waren notwendig
- E) **Betreff:** Landgasthaus (Fa. Bauhaus)  
**Konto:** 8531-042 (Anschaffungen)  
**Re-Betrag:** € 1.055,-  
**Erhöhung:** vom € 5.000,- auf € 10.000,-  
**Begründung:** Für Gartenbetrieb waren Sonnensegel für Saal zus. Sessel notwendig
- F) **Betreff:** Landgasthaus (Fa. Holzbau Roller)  
**Konto:** 8531-614 (Instandhaltung)  
**Re-Betrag:** € 1.153,70  
**Erhöhung:** vom € 2.000,- auf € 3.000,-  
**Begründung:** Abdeckungen und Podeste für Klimaanlage
- G) **Betreff:** Volksschule (Computer Lechner u. Gemdat, Haruk)  
**Konto:** 211-042  
**Re-Betrag:** € 1.801,44 (CL), Re Gemdat folgt, Re Haruk folgt  
**Erhöhung:** vom € 3.000,- auf € 8.500,-  
**Begründung:** WLAN (CL) und Homepageverlagerung auf GemeindeHP, Lehrersessel

- h) **Betreff:** Güterwege (Fa. Schraufstädter)  
**Konto:** 5/710-0150  
**Re-Betrag:** € 10.516,72  
**Erhöhung:** vom € 10.000,- auf € 11.300,-  
**Begründung:** VH-Rahmen überschritten, Ausschneidearbeiten zus. notwendig
- i) **Betreff:** Güterwege – Katastrophen (Fa. Stockreiter)  
**Konto:** 5/7101-610  
**Re-Betrag:** € 4.416,-  
**Erhöhung:** vom € 5.000,- auf € 8.000,-  
**Begründung:** Unwetter am 1. Juni und 3. September (Re folgt noch)
- j) **Betreff:** Volksschule (Fa. Trebse)  
**Konto:** 211-614  
**Re-Betrag:** € 8.698,82  
**Erhöhung:** vom € 10.000,- auf € 15.000,-  
**Begründung:** Beanstandung TÜV – Sanierung Klettergerüst
- k) **Betreff:** Alte Turnhalle - Wärmestube  
**Konto:** 263-614  
**Re-Betrag:** erst eine Re vorhanden  
**Erhöhung:** vom € 500,- auf € 10.500,-  
**Begründung:** Sanierung der Wärmestube und Nebenräume
- l) **Betreff:** Gemeindefahrzeuge Instandhaltung  
**Konto:** 821-617  
**Re-Betrag:** mehrere Re ca. € 3.700,-  
**Erhöhung:** vom € 7.500,- auf € 17.500,-  
**Begründung:** Stapler (Bremsen), Kupota (Reparatur), Toyota-Pritsche (Diff.)  
zu erwarten: tw. neue Winterreifen

Debatte: keine

Antrag Bürgermeister:

Der Gemeinderat möge die vorstehenden Überziehungen genehmigen.  
Die Bedeckung erfolgt jeweils über den Sollüberschuss bzw. bei C) zusätzlich eventuell mit einer Dorferneuerungs-Förderung.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen  
Abstimmungsergebnis: einstimmig

LEERSEITE

**Top 18)**

**Berichte des Bürgermeisters**

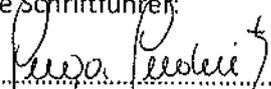
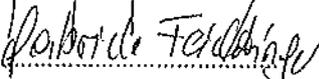
Der Bürgermeister bringt Nachstehendes dem Gemeinderat zur Kenntnis:

- a) Dankschreiben des Mobilen Hospizes Triestingtal für die Unterstützung und Förderung
- b) Dankschreiben des Hilfswerkes Triestingtal für die Subvention
- c) Preisverleihung „Blühendes NÖ“ Sonderpreis 2. Platz

Nachdem alle Tagesordnungspunkte behandelt wurden und keine weitere Wortmeldung mehr erfolgt, schließt der Bürgermeister um 19:27 Uhr die heutige ordentliche, öffentliche Gemeinderatssitzung.

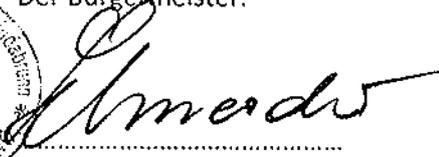
Das Protokoll der heutigen öffentlichen Gemeinderatssitzung liegt ab 11.10.2018 durch zwei Wochen hindurch, während der Amtsstunden zur Einsichtnahme für die Mitglieder des Gemeinderates im Gemeindeamt auf.

Die Schriftführer:

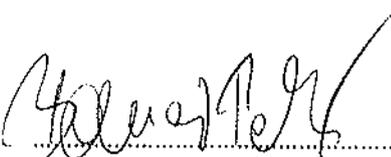
  
.....  
  
.....

Der Bürgermeister:



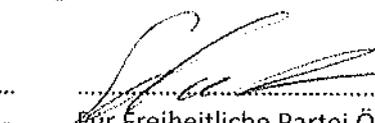
  
.....

Genehmigt in der Gemeinderatssitzung am: 17.12.2018 .....

  
.....  
Für Liste Schneider

  
.....  
Für Team Gerhard Beck-SPÖ

  
.....  
Für Team Nemetz-Volkspartei  
Enzesfeld-Lindabrunn

  
.....  
Für Freiheitliche Partei Österreichs

