KLIMABÜNDNIS MARKTGEMEINDE
A-3203 Rabenstein an der Pielach, Marktplatz 6
Bezirk St.Pölten, Niederösterreich
Tel: +43(0)2723/2250 Fax: DW 44
gemeinde@rabenstein.gv.at
www.rabenstein.gv.at

P R O T O K O L L

über die ***ordentliche*** und ***öffentliche*** Sitzung des

GEMEINDERATES

am ***06. Juni 2024*** im Sitzungssaal
des Rabensteiner Gemeinde- & Kulturzentrums

Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 21:09 Uhr

Die Sitzungseinladung erfolgte am 29. Mai 2024 mittels Einladungskurrende bzw. E-Mail

Anwesende:

01)	***Bürgermeister***	*Ing.* ***Kurt Wittmann***			
02)					
03)	***GGR^{in}***	***Ilse Schindlegger***	04)	***GGR***	***Karl Braunsteiner***
05)	***GGR***	***Karl Peter Bacher***	06)	***GGR***	***Marius Bica***
07)	***GGR***	***Karl Zöchbauer***	08)		
09)	***GR^{in}***	***DI Andrea Moser***	10)		
11)			12)	***GR^{in}***	***Cornelia Janker, BA***
13)			14)	***GR***	***Joachim Knoll***
15)	***GR***	***Manuel Grünbichler***	16)	***GR***	***Werner Schmit***
17)	***GR^{in}***	***Denise Schartner, MSc***	18)		
19)	***GR***	***DI Christoph Wittmann***	20)	***GR***	***Johannes Blasl, MSc***
21)	***GR^{in}***	***Sandra Bieder***			

Entschuldigt abwesend:

01)	***Vize-Bürgermeister***	***Hubert Gansch***	02)	***GR^{in}***	***Brigitte Siedl***
03)	***GR***	***Gruber Michael***	04)	***GR***	***Christian Winter***
05)	***GR^{in}***	***Dr. Martina Haag***	06)	***GR***	***Thomas Siedl***

Vorsitzender: Bürgermeister *Ing.* ***Kurt Wittmann***
Schriftführerin: ***Marion Reisenhofer***

Die Sitzung war ***öffentlich*** und ***beschlussfähig.***

Tagesordnung

01) ***Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 20. März 2024***

02) ***Protokoll der angesagten Gebarungseinschau des örtlichen Prüfungsausschusses vom 22. Mai 2024***

03) ***Austrian Anadi Bank AG; Finanzierung Bauvorhaben Pielachbrücke und Siedlungsstraßenbau, IBAN AT87 5200 0007 9727 1012 und AT23 5200 0007 9731 9015; Zusatzvereinbarung – Laufzeitverlängerung bei den bestehenden Darlehen***

04) ***UniCredit Bank Austria; Reorganisationsdarlehen AT48 1200 0100 2208 0922; Umfinanzierung***

05) ***Kindergarten Rabenstein; Aufnahme eines Bankdarlehens***

06) ***Örtliches Raumordungskonzept (Flächenwidmungsplan); Änderung***

07) ***Baulandsicherungsverträge***

08) ***Sportanlagen***
0801) Ravenstone Beach-Volleyballclub; Änderung Pachtvertrag
0802) Landesförderung und Finanzierung

09) ***Verlängerung Frist Wiederkaufsrecht, Grundstück Nr. 135/104***

10) ***Grundankauf EZ 123***

11) ***Marktgemeinde Rabenstein an der Pielach Orts- und Infrastrukturentwicklungs-KG***
1101) Zwei Autoabstellplätze - Mietverträge

12) ***1. Nachtragsvoranschlag 2024***

13) ***Berichte und Mitteilungen des Bürgermeisters***

Unter Ausschluss der Öffentlichkeit werden nachstehend angeführte Tagesordnungspunkte behandelt:

01) ***Personalangelegenheiten***
0101) PN 4034; 1. Nachtrag zum Dienstvertrag vom 1. Jänner 2024
0102) PN 4029; einvernehmliche Lösung des Dienstverhältnisses

Der ursprüngliche Tagesordnungspunkt 08) wird vorgereiht als Tagesordnungspunkte 03) behandelt, die Tagesordnungspunkte 03) bis 07) werden nachgereiht als Tagesordnungspunkte 04) bis 08), behandelt.

Herr Bürgermeister begrüßt die Gemeinderatsmitglieder sowie die Zuhörer, stellt die Beschlussfähigkeit fest und eröffnet die 2. Arbeitssitzung des Gemeinderates im laufenden Jahr.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf genderspezifische Formulierungen verzichtet. Selbstverständlich sind beide Geschlechter gleichermaßen gemeint.

TOP 01 Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 20. März 2024

Nachdem über Befragung durch Herrn Bürgermeister kein Änderungsantrag eingebracht wird, gelten sowohl das Protokoll des öffentlichen als auch das des nicht öffentlichen Teiles der Gemeinderatssitzung vom 20. März 2024 in der vorliegenden Form als genehmigt.

Anwesenheit: 14 Gemeinderatsmitglieder

TOP 02 Protokoll der angesagten Gebarungseinschau des örtlichen Prüfungsausschusses vom 22. Mai 2024

Frau GR^{in} Cornelia Janker bringt in ihrer Funktion als Mitglied des örtlichen Prüfungsausschusses, in Vertretung des abwesenden Obmannes des Prüfungsausschusses, dem Gemeinderat das Protokoll der angesagten Gebarungseinschau des örtlichen Prüfungsausschusses vom 22. Mai 2024 vollinhaltlich zur Kenntnis.

Der Gemeinderat nimmt das Protokoll der angesagten Gebarungseinschau 22. Mai 2024 vollinhaltlich zur Kenntnis.

Anwesenheit: 14 Gemeinderatsmitglieder

Vor Behandlung des nachfolgenden Tagesordnungspunktes betritt GR Karl Peter Bacher um 19.08 Uhr den Sitzungssaal und nimmt ab diesem Zeitpunkt am weiterenVerlauf der Gemeinderatssitzung teil.

Der Tagesordnungspunkt 08) wird vorgezogen, da auf das Eintreffen des Geschäftsführers der Firma FRC Finanz, Herrn Hofstätter, gewartet wird. Herr Hofstätter soll die Tagesordnungspunkte 03) bis 05) genauer erläutern.

TOP 03 Sportanlagen

TOP 0301 Ravenstone Beach-Volleyballclub; Änderung Pachtvertrag

Der bestehende Mietvertrag vom 13. September 2007 wurde mit Ergänzung vom 1. September 2011 auf eine jährliche Miete in Höhe von 1.500 € netto abgeändert. Die letzte Änderung erfolgte mit Gemeinderatsbeschluss vom 1. März 2012 und wurde dahingehend bis zum 30. Juni 2026 verlängert. Wegen der Umbaumaßnahmen und der damit verbundenen Vorfinanzierung durch die Gemeinde gemäß den geltenden Subventions- und Förderungsrichtlinien des Landes Niederösterreich muss das Projekt über die Gemeinde abgewickelt werden. Um vorsteuerabzugsberechtigt zu sein, muss die Pachthöhe mindestens € 2.900,- inkl. USt. betragen. Die Pachthöhe soll bis zur Rückzahlung aller Investionskosten abzüglich aller Förderungen € 4.200,- inkl. USt.

betragen. Frau Silke Pöll von der Steuerberatung BDO hat den Entwurf des neuen Pachtvertrages erarbeitet.

Der Gemeinderat beschließt über Antrag von Herrn Bürgermeister einstimmig, antragskonform des Vorstandsbeschlusses vom 29. Mai 2024, den Pachtvertrag entsprechend der im Entwurf vorliegenden Textierung mit dem Ravenstone Beach Volleyball Club abzuschließen.

Pachtvertrag

(steuerliche Überlassung eines Betriebes gewerblicher Art)

abgeschlossen zwischen dem

Verpächter:

Marktgemeinde Rabenstein
Marktplatz 6
3203 Rabenstein an der Pielach

Pächter:

Ravenstone Beach Volleyball Club
Deutschbach 35 Tür 3
3203 Rabenstein an der Pielach

Pachtobjekt

Beach-Volleyball – Platz bestehend aus zwei Plätzen, Tribüne mit Lager, Vereinshaus und Gastro Carport am Grundstück Nr. 2440/1 KG Rabenstein.

1. Vertragsdauer

Der Vertrag wird rückwirkend mit 1.1.2024 auf unbestimmte Dauer abgeschlossen und kann von beiden Parteien unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist jeweils zum Jahresende mittels eingeschriebenen Briefes aufgekündigt werden. Der Pächter verzichtet jedoch ausdrücklich darauf, innerhalb der ersten 20 Jahre ab Bezugsfertigkeit von seinem Kündigungsrecht Gebrauch zu machen. Die früheste Kündigungsmöglichkeit besteht somit ab 1.1.2044.

2. Pachthöhe

Der Pächter verpflichtet sich, für die Überlassung des Beachvolleyball-Platzes samt Betriebsgrundlagen einen jährlichen Pachtzins in Höhe von 4.200 € zuzüglich 20% USt

in Höhe von 840,00 €, somit brutto 5.040,00 € (in Worten: fünftausendvierzig Euro) zu bezahlen.

Die Pachthöhe gilt bis zur vollständigen Rückzahlung aller Investitionskosten abzüglich aller erhaltenen Förderungen. Die Einzahlung hat auf das Konto der Marktgemeinde Rabenstein (IBAN: AT36 2025 6002 0005 0136) bei der Sparkasse Niederösterreich zu erfolgen.

Es können Pachtvorauszahlungen geleistet werden. Die Betriebskosten hat der Pächter selbst zu tragen und diese sind direkt beim jeweiligen Versorgungsunternehmen zu begleichen.

3. Zahlungsmodalitäten

Alle Zahlungen aus diesem Vertrag sind unbeschadet des Zustandes und der Funktionsfähigkeit des Pachtobjektes zu leisten.

Die Geltendmachung von gegebenenfalls darüber hinaus entstehenden Kosten oder Schäden bleibt vorbehalten.

Die Pachtzahlung des Umbaus wird nach Abzahlung der Investitionskosten abzüglich Förderungen neu bewertet.

4. Instandhaltung

Der Verpächter wird das Pachtobjekt auf seine Kosten in einem jederzeit funktionsfähigen zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand erhalten. Der Pächter steht dafür ein, dass das Pachtobjekt durch seinen Gebrauch nicht über das übliche Maß hinaus abgenutzt wird.

5. Einbauten, Veränderungen

Einbauten und wesentliche Veränderungen am Pachtobjekt bedürfen der vorherigen Zustimmung des Verpächters. Bei Beendigung des Pachtvertrages ist der ursprüngliche Zustand auf Kosten des Pächters nur dann wieder herzustellen, wenn der Pächter ohne Zustimmung des Verpächters wesentliche Veränderungen am Objekt vornimmt.

6. Besichtigung

Dem Verpächter oder dessen Beauftragten ist zu angemessener Tageszeit und nach vorheriger Ankündigung der Zutritt zum Pachtobjekt gestattet.

7. Vorzeitige Auflösung

Der Verpächter kann diesen Vertrag vorzeitig auflösen, wenn der Pächter mit Zahlungen in der Höhe von mindestens zwei Pachten trotz schriftlicher Mahnung und Fristsetzung von 4 Wochen mittels eingeschriebenen Briefes im Rückstand ist, oder der Pächter sonstigen wesentlichen vertraglichen Verpflichtungen nach Mahnung durch den Verpächter mittels eingeschriebenen Briefes nicht innerhalb von 4 Wochen nachkommt, oder wenn insbesondere in der Struktur der Rechtsperson des Pächters eine wesentliche Änderung eintritt (z.B. hinsichtlich der Haftung).

8. Sonstiges

Dem Pächter ist gestattet, das Pachtobjekt auch Dritten ganz oder teilweise zu überlassen.

Soweit Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht kraft Gesetzes auf den jeweiligen Rechtsnachfolger übergehen, verpflichtet sich jeder Vertragsteil, die Verpflichtungen auf seinen eventuellen Rechtsnachfolger zu überbinden. Wenn alle Rückzahlungen erfolgt sind wird die Pacht auf die Betriebskosten reduziert.

9. Erfüllungsort, Gerichtsstand

Mit diesem Pachtvertrag treten sämtliche Vereinbarungen vor allem die Pachtverträge und diverse Zusatzvereinbarungen, außer Kraft.

Erfüllungsort ist Rabenstein an der Pielach. Zur Entscheidung aller sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechtsstreitigkeiten ist das sachlich zuständige Bezirksgericht unter Ansehen österreichischen Rechtes berufen.

Beschlussfassung: einstimmig
Anwesenheit: 15 Gemeinderatsmitglieder

TOP 0302 Landesförderung und Finanzierung

Im April führte Herr Bürgermeister ein Finanzierungsgespräch mit der Landesregierung, bei dem Förderungen aus verschiedenen Quellen zugesichert wurden. Vom Sportland Niederösterreich wurde eine Förderung in Höhe von 18.000 € bewilligt. Zusätzlich hat uns die Dorf- und Stadterneuerung eine Förderung von 25.000 € zugesagt. Darüber hinaus wird die Abteilung Raumordnung RU3 sowie die Landesabteilung für „Allgemeine Bauwirtschaft“ im Jahr 2024 jeweils eine Förderung von 10.000 € bereitstellen, die auch im Jahr 2025 erneut gewährt wird. Diese Unterstützungen erfolgen in Form von nicht rückzahlbaren Zuschüssen. Zudem ist bei den Bedarfszuweisungen mit einer Förderung in Höhe von jeweils 40.000 € in den Jahren 2024 und 2025 zu rechnen.

Der Gemeinderat nimmt einstimmig zur Kenntnis, dass Förderungen in Höhe von 18.000 € vom Sportland Niederösterreich und 25.000 € von der Dorf- und Stadterneuerung zugesagt wurden. Darüber hinaus wird die Abteilung Raumordnung RU3 sowie die Landesabteilung für „Allgemeine Bauwirtschaft" im Jahr 2024 jeweils eine Förderung von 10.000 € bereitstellen, die auch im Jahr 2025 erneut gewährt wird. Diese Unterstützungen erfolgen in Form von nicht rückzahlbaren Zuschüssen. Zudem ist bei den Bedarfszuweisungen mit einer Förderung in Höhe von jeweils 40.000 € in den Jahren 2024 und 2025 zu rechnen.Budgetierung notwendig!

Beschlussfassung: einstimmig

Anwesenheit: 15 Gemeinderatsmitglieder

Vor Behandlung des nachfolgenden Tagesordnungspunktes betritt Herr Hofstätter von der Firma FRC um 19:18 Uhr den Sitzungssaal und nimmt ab diesem Zeitpunkt am weiteren Verlauf der Gemeinderatssitzung teil, um die Tagesordnungspunkte 04) bis 06) näher zu erläutern.

TOP 04 *Austrian Anadi Bank AG; Finanzierung Bauvorhaben Pielachbrücke und Siedlungsstraßenbau, IBAN AT87 5200 0007 9727 1012 und AT23 5200 0007 9731 9015; Zusatzvereinbarung – Laufzeitverlängerung bei den bestehenden Darlehen*

Heinz Hofstätter Geschäftsführer der Firma FRC – Finance & Risk Consult GmbH, Niederlassung Niederösterreich, Birkengasse 53, 3100 St. Pölten, erläutert dem Gemeinderat den vorliegenden Entwurf einer Zusatzvereinbarung. Dies erfolgt vor dem Hintergrund des Jahresanalysegesprächs 2024 mit unserem Steuerberater Herrn Günter Toth, in dem die wirtschaftliche Situation der Gemeinde eingehend besprochen wurde. Angesichts der Entwicklungen in den Jahren 2023 und der voraussichtlichen Entwicklungen im Jahr 2024 besteht die Möglichkeit, dass die Liquiditätssituation der Gemeinde in den kommenden Jahren angespannt sein könnte. In diesem Zusammenhang wurden sinnvolle Maßnahmen wie die Streckung bestehender Kredite in Betracht gezogen, die von der Firma FRC analysiert wurden. Des Weiteren liegt eine Zusatzvereinbarung der Austrian Anadi Bank AG vor, die diese Thematik betrifft.

Der Gemeinderat beschließt über Antrag von Herrn Bürgermeister einstimmig, antragskonform des Vorstandsbeschlusses vom 29. Mai 2024, die im Entwurf vorliegende Zusatzvereinbarung mit folgendem Wortlaut:

Zusatzvereinbarung

Abgeschlossen zwischen: Austrian Anadi Bank AG (FN 245157a) 9020 Klagenfurt am Wörthersee, Domgasse 5

und der Marktgemeinde Rabenstein an der Pielach Marktplatz 6, 3203 Rabenstein an der Pielach

In Abänderung der mit Kreditvertrag 797271012 vom 03.09.2018 samt Zusatzvereinbarung vom 16.03.2022 sowie mit Kreditvertrag 797319015 vom 15.07.2020 getroffenen Vereinbarungen wird folgendes vereinbart:

Ab Retournierung dieser ordnungsgemäß unterfertigten Zusatzvereinbarung wird Folgendes vereinbart:

- ***betreffend dem Kreditkonto 797271012 wird die Rate von 18.662,67 € auf 16.099,93 € verändert. Eine etwaige zukünftige Änderung der Halbjahresrate erfolgt aufgrund einer etwaigen Zinsänderung. Die Laufzeit wird daher bis 31.03.2049 angepasst.***
- ***betreffend dem Kreditkonto 797319015 wird die Rate von 16.006,27 € auf 9.630,14 € verändert. Eine etwaige zukünftige Änderung der Rate erfolgt aufgrund einer etwaigen Zinsänderung. Die Laufzeit wird daher bis 31.03.2035 angepasst.***

Alle übrigen mit Kreditvertrag vom 03.09.2018 samt Zusatzvereinbarung vom 16.03.2022 sowie vom 15.07.2020 getroffenen Vereinbarungen behalten weiterhin unverändert ihre Gültigkeit.

Weiters gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Austrian Anadi Bank AG in der jeweiligen Fassung (Beilage).

Beschlussfassung: einstimmig
Anwesenheit: 15 Gemeinderatsmitglieder

TOP 05 UniCredit Bank Austria; Reorganisationsdarlehen AT48 1200 0100 2208 0922; Umfinanzierung

Die FRC hat die Möglichkeit einer Verlängerung des Darlehens mit einer Gesamtdarlehenssumme von € 1.778.000,- bei der UniCredit Bank Austria in Betracht gezogen. Leider wurde die Verlängerung von der Bank abgelehnt. Die Firma FRC prüft weitere Möglichkeiten

TOP 06 Kindergarten Rabenstein; Aufnahme eines Bankdarlehens

Zum Zwecke der Finanzierung des Bauvorhabens Zubau Kindergarten ist entsprechend des Voranschlages für dieses Vorhaben bzw. des 1. Nachtragsvoranschlages im Haushaltsjahr 2024 von der Gemeinde ein zusätzliches Bankdarlehen in der Höhe von

1.000.000 € aufzunehmen. Die Förderung erfolgt mit Förderzusage des Schulbaufonds sowie der Landes-Finanzsonderaktion. Das Darlehen ist somit von der Aufsichtsbehörde nicht genehmigungspflichtig.

Geschäftsführer der Firma Finance & Risk Consult GmbH, Herr Hofstätter, informiert die Gemeinderatsmitglieder über den Stand der Ausschreibung:

Die Ausschreibung wurde mit den folgenden Finanzierungsmodalitäten vorgenommen:

Zinsgestaltung: Variabel; Fix
Zinsreferenz (variabel): 6M Euribor
Zins- und Tilgungstermine: Halbjährlich
Laufzeit: 25 Jahre (ab Zeitpunkt der 1. Tilgung)
Erste Tilgung: 31.03.2025
Zinstermine/Fälligkeiten: 31.03./30.09.
Auszahlungsdatum: 02.09.2024 (Früher möglich)

Die Ausschreibung wurde an folgende Finanzinstitute übermittelt:

Austrian Anadi Bank AG
BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft
HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG
HYPO Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft
Kommunalkredit Austria AG
Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen
Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG
Sparkasse Niederösterreich Mitte West AG
UniCredit Bank Austria AG
Marchfelder Bank eGen
Hypo Tirol Bank AG

Die Angebote stehen in der Regel unter Gremialvorbehalt, werden aber erfahrungsgemäß entsprechend umgesetzt. Alle eingegangenen Angebote wurden von der FRC im Rahmen des internen Vier-Augen-Prinzips geprüft und entsprechend aufbereitet.

Die Ausschreibungsangebote wurden von der FRC inhaltlich auf Plausibilität geprüft und gegebenenfalls durch das Kreditmanagementsystem finanzmathematisch kalkuliert bzw. kontrolliert. Dabei wurden die jeweiligen Effektivzinssätze mit den zugehörigen Zinskosten, etwaigen Gebühren und sonstigen Parametern dargestellt.

Wichtig zu beachten ist, dass etwaige in den Angeboten ausgewiesene Fixzinssätze in der Regel keine absoluten Fixzinssätze sind, sondern von den Banken als Tagesindikation

angeboten werden. Sie setzen sich aus dem Indikationswert eines SWAP-Satzes und einem Aufschlag zusammen. Die Fixierung eines Fixzinssatzes erfordert unter anderem die Budgetierung der Projekte, eine ausreichende Finanzplanung/Projektierung und die Beantragung bzw. Genehmigung einer relevanten Förderung. Eine enge Abstimmung bei der Präferenz zu einem Fixzinssatz mit der FRC wird empfohlen.

Zusammenfassung:

Insgesamt wurden 11 Banken zur Ausschreibung eingeladen, und alle Banken haben Angebote abgegeben.

Nominalzinssätze bzw. Aufschläge bei Angeboten mit variabler Verzinsung:
6M Euribor: von 4,185% bis 4,525% inkl. Aufschläge von 0,390% bis 0,730%
Billigstbieter bei Angeboten mit variabler Verzinsung: Marchfelder Bank AG (Zinsverrechnung 30/360)

Nominalzinssätze bei Angeboten mit fixer Verzinsung: von 3,200% bis 3,510% (teilweise gibt es Angebote mit Fixkondition auf Teile der Laufzeit 10 Jahre/15 Jahre/20 Jahre)
Billigstbieter bei Angeboten mit fixer Verzinsung: UniCredit Bank Austria

Der attraktivste Fixzinssatz liegt mit 3,200% derzeit ca. 0,985% unter dem aktuellen variablen Zinssatz. Unter Berücksichtigung der aktuellen Zinsmeinung kann daher ein Fixzinssatz zur Absicherung gegen Zinsänderungsrisiken und zur Planungssicherheit vereinbart werden. Langfristig überhöhte Fixzinssätze sind jedoch zu vermeiden, da Experten für 2024 und 2025 sinkende Leitzinsen und damit Rückgänge im Euribor erwarten.

Es wird darauf hingewiesen, dass etwaige Fixzinsangebote in der Regel nur Indikationen auf Tageswertbasis darstellen und der tatsächliche Zinssatz frühestens am Tag der Entscheidung/Beschlussfassung festgelegt werden kann. Bei der Präferenz zu einem Fixzinssatz ist die Abstimmung mit der FRC unmittelbar vor der Vergabesitzung nochmals nötig.

Im Gegensatz zu den Fixzinsangeboten, deren Gesamtbelastung bei den getroffenen Annahmen über die gesamte Laufzeit gleich bleibt, ist die Gesamtbelastung bei den variabel verzinsten Angeboten nur eine Momentaufnahme. Der aktuelle Zinssatz bei den variablen Angeboten wird über die gesamte Laufzeit angenommen. In der Praxis ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Leitzinssatz und damit auch der EURIBOR über die Jahre steigen und fallen.

Empfehlung:
Nach Durchsicht und Wertung aller Angebote kommt FRC zu folgender Bestbieterempfehlung. Der Bestbieter verfügt erfahrungsgemäß über ein klares Vertragswerk und ist kompetent in der Abwicklung.

Bestbieter bei variabler Verzinsung: Marchfelder Bank AG mit 4,185% (6M-Euribor zzgl. Aufschlag von 0,390% - Zinsverrechnungsmethodik 30/360)
Bestbieter bei fixer Verzinsung: UniCredit Bank Austria mit 3,200%, fix auf 25 Jahre – INDIKATION !!!

FRC empfiehlt unter Berücksichtigung der allgemeinen Zins- und Marktmeinung den Zuschlag für das Angebot der Marchfelder Bank AG mit variabler Verzinsung. Es wird jedoch ausdrücklich erwähnt, dass das Angebot der Raiffeisenbank Region St. Pölten ebenfalls sehr gut ist und aus berechtigten Gründen der Regionalität zur Finanzierung dieses Vorhabens herangezogen werden kann. Zum aktuellen Zeitpunkt ist bekannt, dass die Marchfelder Bank keine Zinsfixierungen macht. Das muss in Zukunft nicht so bleiben, aber für eine mögliche Fixierung zum späteren Zeitpunkt ist dies in der Entscheidung zu berücksichtigen.

Weder die Angebote mit fixer Verzinsung über die gesamte Laufzeit noch die Angebote mit fixer Verzinsung über Teile der Laufzeit überzeugen zum aktuellen Zeitpunkt. Die von vielen Experten erwarteten Zinssenkungen in den nächsten 1 bis 2 Jahren würden eine aktuelle Fixierung dann sehr rasch zu hoch erscheinen lassen, auch wenn diese im Augenblick ca. 1% niedriger liegen als die variablen Verzinsungen.

Achtung: Im Regelfall erfolgt die Rückzahlung in Annuitäten. Sollte die Gemeinde Kapitalraten wünschen, ist unmittelbar nach der Vergabesitzung mit FRC Kontakt aufzunehmen. Es werden aufgrund des hohen Zinsniveaus aktuell jedoch in der Regel keine Kapitalraten empfohlen, da die Jahresbelastung anfangs dann um ca. 20% höher ist als bei Annuitäten. Durch die Förderung des NÖ Schul- und Kindergartenfonds über die ersten 15 Jahre erscheinen aber Kapitalraten durchaus sinnvoll.

Die FRC steht gerne auf der Basis der bestehenden Finanzierungen und des beauftragten Moduls, Portfoliomanagement laufend, für eine Diskussion zu Verfügung.

Der Gemeinderat beschließt über Antrag von Herrn Bürgermeister einstimmig, antragskonform des Vorstandsbeschlusses vom 29. Mai 2024, zur Finanzierung des Vorhabens "Zubau Kindergarten" ein Bankdarlehen in Höhe von 1.000.000 € beim Billigstbieter, der Marchfelder Bank AG, aufzunehmen, basierend auf den Angeboten mit variabler Verzinsung. Diese Entscheidung beruht auf der Erwartung eines tendenziellen Zinsrückgangs in den kommenden Jahren. Die Möglichkeit eines späteren Umstiegs auf einen festen Zinssatz bleibt bei dieser Variante ebenfalls offen, um flexibel auf sich ändernde Marktbedingungen reagieren zu können.

Die Konditionen des Darlehens umfassen eine Laufzeit von 25 Jahren, mit halbjährlicher Tilgung in Annuitäten. Der Zinssatz setzt sich aus dem 6M-Euribor (Stand: 16.05.24, 3,795%) sowie einem Aufschlag von 0,390% zusammen, wobei ein Floor von 0,390% gilt. Die Zinsanpassung erfolgt halbjährlich, die Raten ebenfalls

halbjährlich. Die Tilgung beginnt am 31.03.2025, und die Konditionen sind bis zum Laufzeitende gültig. Die Zinsmethode ist 30/360. Aufgrund der aktuellen Entwicklung mit fallenden Zinsen wird vor Vertragsabschluss eine erneute Anpassung der Konditionen erforderlich sein.

Beschlussfassung: einstimmig

Anwesenheit: 15 Gemeinderatsmitglieder

TOP 07 Örtliches Raumordnungskonzept (Flächenwidmungsplan); Änderung

Herr Bürgermeister informiert den Gemeinderat darüber, dass gemäß einer Feststellung durch den zuständigen Sachbearbeiter der Abteilung RU1 des Amtes der NÖ Landesregierung keine strategische Umweltprüfung erforderlich ist. Alle Kammern, Interessensvertretungen, Nachbargemeinden sowie die betroffenen Grundstückseigentümer und deren Nachbarn wurden von der Auflage verständigt. Die Grundlagen für die beabsichtigte Abänderung des Flächenwidmungsplanes waren in der Zeit vom 19.02.2024 bis 01.04.2024 im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufgelegen. Während der Auflagefrist wurden jedoch in Bezug auf Änderungspunkt 7 - KG. Rabenstein, Grdst. 1747/2 Stellungnahmen seitens der Anrainer eingereicht. Die Einsprüche sowie die Empfehlungen zu den Änderungsanlässen des örtlichen Raumplaners DI Dr. Herbert Schedlmayer vom 28. Mai 2024 wurden mit der Einladung zur Gemeinderatssitzung versendet bzw. vollinhaltlich zur Kenntnis gebracht.

Das Gutachten der Landesabteilung Raumordnung und Raumplanung zum Entwurf des örtlichen Raumordnungsprogramms mit dem Kennzeichen RU7-O-489/066-2023 von Mag. Teutsch und von Dipl.-Ing. Cikl ist am 03.06.2024 per Mail eingelangt und wurde Dem Gemeinderat ausgeteilt und mit dem Protokoll als Anhang versendet bzw. vollinhaltlich zur Kenntnis gebracht. Es handelt sich um die Umwidmung von Grünland-Freihaltefläche für Siedlungsentwicklung auf Bauland-Wohngebiet mit Vertrag gemäß § 17 NÖ-ROG 2014.

TOP 0701 Änderungspunkt 1 - KG. Rabenstein, Grdst. 2449/4

Örtliche Situation:

Die umzuwidmende Fläche befinden sich im Nordwesten von Rabenstein und schließt unmittelbar an bestehendes und bebautes Wohnbauland an. Die Fläche wird derzeit noch landwirtschaftlich als Wiese genutzt.

Planung und Änderungsanlass:

Es ist geplant, die bisher als Grünland-Freihaltefläche entsprechend ihrer Bestimmung für Siedlungsentwicklung in Bauland-Wohngebiet, mit vertraglicher Regelung umzuwidmen. Die Umwidmung betrifft jedoch nur die derzeit tatsächlich verfügbare

Fläche. Die dazugehörigen öffentlichen Verkehrsflächen wurden bereits festgelegt und sind im Zuge der Parzellierung im für die Erschließung notwendigen Ausmaß abzutreten. Die Standortwahl ergibt sich durch die unmittelbare Nachbarschaft zur bestehenden Siedlung der Sonne-, Mond- und Sternegassen. Die Verfügbarkeit ist gegeben.

Die neu als Bauland zu widmenden Flächen weisen Baulandeignung auf: Sie liegen außerhalb des 100-jährlichen Hochwassers, schließen unmittelbar an bebautes Siedlungsgebiet an und sind infrastrukturell voll ver- und entsorgt. Sie sind weder steinschlag-, noch lawinen- oder rutschgefährdet, noch liegen sie in einer Zone mangelnder Tragfähigkeit oder hoch anstehenden Grundwassers. Auch befinden sich hier keine Altlasten. Der Standort liegt auch außerhalb von Störungseinflüssen, wie Lärm-, Geruchs-, Licht- oder Staubbelästigungen. Die infrastrukturelle Versorgung (Kanal, Wasser) ist ausreichend und funktionsgerecht. Die Nutzbarkeit der neuen Baulandflächen ist zur Gänze gegeben, es gibt keine Einschränkungen der Bebaubarkeit und Nutzbarkeit.

Die Abfluss Verhältnisse sind unproblematisch und bleiben unverändert.
Die Verkehrserschließung ist ausreichend, Übergeordnete Funktionen anderer Straßen werden nicht berührt. Ziele der Verkehrsverlagerung sind insofern berücksichtigt., als das neue Wohngebiet unmittelbar an bereits vorhandenes anschließt und somit auch die öffentlichen Verkehrseinrichtungen wie bisher genutzt werden können. Auch ist das Ortszentrum mit dem Bahnhof der Mariazellerbahn gut erreichbar. Konfliktträchtige Nutzungen sind im Nahbereich keine vorhanden, sodass allfällige Abschirmungen nicht erforderlich sind. Das Boden wird sparsam verwendet, weil die Ausnutzung des maximal möglichen Baulandwidmungskontingents von 2 ha nur zu 64% erfolgt (inklusive der bereits im Jahre 2020 gewidmeten Baulandflächen). Überdies wird die Verfügbarkeit deutlich verbessert, weil durch die Widmungsmaßnahme zusätzlich Bauland mit vertraglicher Regelung geschaffen werden kann und unmittelbar nach Rechtskraft der Umwidmung die Fläche einer Bebauung zugeführt werden wird. Natur- und Landschaftsschutzinteressen sind nicht berührt, das Ortsbild wird entsprechend berücksichtigt.

Ein Änderungsanlass ist gemäß § 25 Abs. (1) Zif. 5. des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 gegeben, weil die Änderung zur Verwirklichung der Ziele des Örtlichen Raumordnungsprogrammes dient.

Der Gemeinderat beschließt einstimmig über Antrag von Herrn Bürgermeister, antragskonform des Vorstandsbeschlusses vom 29. Mai 2024, die Änderung des Flächenwidmungsplanes zu Änderungspunkt 1 - KG Rabenstein, Grdst. 2449/4 und des Örtlichen Raumordnungskonzeptes entsprechend dem vorliegenden Entwurf.

Beschlussfassung: einstimmig

Anwesenheit: 15 Gemeinderatsmitglieder

TOP 0702 Änderungspunkt 2 - KG. Rabenstein, Grdst. 2446/18 (Teilfläche)

Umwidmung von Verkehrsfläche-Eisenbahngelände auf Bauland-Wohngebiet

Örtliche Situation:
Das umzuwidmende Gebiet liegt in direktem Anschluss an ein bebautes Siedlungsgebiet und wird derzeit bereits als Hausgarten genutzt. Der an der Gemeindestraße liegende Teil ist als Eisenbahngelände und somit als Verkehrsfläche gewidmet.

Planung und Änderungsanlass:
Die umzuwidmende Fläche liegt mitten in einem Siedlungsgebiet. Die Fläche wird für den Bahnbetrieb der Mariazellerbahn nicht mehr benötigt und kann daher als Bauland verwendet werden.

Die Fläche liegt zwar in der gelben Gefahrenzone – wie die gesamten Nachbargrundstücke der bestehenden Siedlung auch, jedoch mitten im bestehenden Siedlungsgebiet, sodass die Ausnahmeregelung gemäß § 15 Abs. (4) Z.2 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 anwendbar ist. Die Fläche soll wie bisher als Garten genutzt und mit dem Grundstück 2443/5 vereinigt werden. Es handelt sich somit um eine geringfügige Arrondierung der Widmung innerhalb des bebauten Gebietes.

Die neu als Bauland zu widmende Fläche schließt unmittelbar an bebautes Siedlungsgebiet an und ist infrastrukturell voll ver- und entsorgt. Sie sind weder steinschlag-, noch lawinen- oder rutschgefährdet, noch liegen sie in einer Zone mangelnder Tragfähigkeit oder hoch anstehenden Grundwassers. Auch befinden sich hier keine Altlasten. Der Standort liegt auch außerhalb von Störungseinflüssen, wie Lärm-, Geruchs-, Licht- oder Staubbelästigungen. Der Eisenbahnverkehr ist als ortsüblich zu bezeichnen und weist nur geringe Frequenzen auf. Die infrastrukturelle Versorgung (Kanal, Wasser) ist ausreichend und funktionsgerecht. Die Nutzbarkeit der neuen Baulandflächen ist zur Gänze gegeben, es gibt keine Einschränkungen der Bebaubarkeit und Nutzbarkeit. Die Abfluss Verhältnisse sind unproblematisch und bleiben unverändert.

Die Verkehrserschließung ist ausreichend, Übergeordnete Funktionen anderer Straßen werden nicht berührt. Ziele der Verkehrsverlagerung sind insofern berücksichtigt., als das neue Wohngebiet unmittelbar an bereits vorhandenes anschließt und somit auch die öffentlichen Verkehrseinrichtungen wie bisher genutzt werden können. Auch ist das Ortszentrum mit dem Bahnhof der Mariazellerbahn gut erreichbar.

Konfliktträchtige Nutzungen sind im Nahbereich keine vorhanden, sodass allfällige Abschirmungen nicht erforderlich sind. Das Boden wird sparsam verwendet, weil die Ausnutzung des maximal möglichen Baulandwidmungskontingents von 2 ha nur zu 64% erfolgt (inklusive der bereits im Jahre 2020 gewidmeten Baulandflächen). Natur- und Landschaftsschutzinteressen sind nicht berührt, das Ortsbild wird entsprechend

berücksichtigt. Ein Baulandsicherungsvertrag wird mit dem Grundstückseigentümer abgeschlossen.

Ein Änderungsanlass ist gemäß § 25 Abs. (1) Zif. 5. des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 gegeben, weil die Fläche für den Bahnbetrieb nicht mehr benötigt wird und eine sinnvolle Nachnutzung als Teil eines Hausgartens möglich wird.

Der Gemeinderat beschließt einstimmig über Antrag von Herrn Bürgermeister, antragskonform des Vorstandsbeschlusses vom 29. Mai 2024, die Änderung des Flächenwidmungsplanes zu Änderungspunkt 2 - KG. Rabenstein, Grdst. 2446/18 (Teilfläche)und des Örtlichen Raumordnungskonzeptes entsprechend dem vorliegenden Entwurf.

Beschlussfassung: einstimmig

Anwesenheit: 15 Gemeinderatsmitglieder

TOP 0703 *Änderungspunkt 3 – KG. Rabenstein, Grdst. 2865 und 2446/3 sowie 2864/6 (jeweils Teilflächen)*

Umwidmung von Grünland-Park und Bauland-Kerngebiet auf Bauland-Kerngebiet, Bauland-Kerngebiet mit Vertrag gem. § 17 NÖ-ROG 2014, Grünland-Park und Verkehrsflächen-öffentlich.

Örtliche Situation:
Die umzuwidmenden Flächen befinden sich nördlich des Ortszentrums von Rabenstein und sind mit Ausnahme eines größeren Objektes, welches Wohnzwecken dient, noch unbebaut. Die Fläche liegt innerhalb einer Schleife der Mariazellerbahn und dem Mühlbach. Im Süden wird die Fläche durch den Loitzenbach begrenzt.

Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant, die Baulandfläche nach Süden zu verschieben, weil in diesem Bereich bereits ein Ansatz für eine Erschließungsstraße besteht, in Form einer Zufahrtsstraße zum bestehenden Wohnobjekt. Der nördliche Teil des Gebietes ist derzeit noch unerschlossen, sodass es naheliegt, diesen Teil als Grünland auszuweisen. Das bestehende Wohnhaus verbleibt ebenfalls in der Widmung Bauland-Kerngebiet.
Die neue Widmung erfolgt mit vertraglicher Regelung, sodass eine baldige Bebauung dieses zentral gelegenen Grundstückes zu erwarten ist. Nach dem Örtlichen Entwicklungskonzept ist der gesamte Bereich als Kerngebiet im Bahnhofsbereich ausgewiesen, mit folgendem Ziel:
Bahnhofsbereich: Ausweisung als zentrumsnahes, zentrales Wohngebiet. Wohnen am Wasser (Mühlbach) – Einbeziehung in die Siedlungsgestaltung. Diese Widmungsänderung erlaubt einerseits eine Mobilisierung des Baulandes durch

Festlegung von Bauland mit vertraglicher Regelung nach § 16a des NÖ-ROG 2014, und andererseits eine bessere Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen.
Überdies ist diese Widmungsänderung erst dadurch möglich geworden, als im Zuge der Bachregulierung die Zufahrtsstraße neugestaltet werden konnte und der Mühlbach überbrückt worden ist. Ein Änderungsanlass ist gemäß § 25 Abs. (1) Zif. 5. des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 gegeben, weil die Änderung zur Verwirklichung der Ziele des Örtlichen Raumordnungsprogrammes dient.

Empfehlung von Dipl.-Ing. Dr. techn. Herbert Schedlmayer zu Änderungspunkt 3:
Zur Sicherstellung der Verfügbarkeit wird anstelle einer vertraglichen Regelung (wie im Entwurf vorgesehen) eine Befristung auf 7 Jahre vorgenommen: F 2, mit Fälligkeitsdatum 6.6.2031. Da lediglich ein Baulandtausch erfolgt, war der Grundeigentümer nicht bereit, einen Baulandsicherungsvertrag zu unterschreiben. Vielmehr ist eine Befristung der Widmung auf 7 Jahre aus seiner Sicht akzeptabel.

Der Gemeinderat beschließt einstimmig über Antrag des Bürgermeisters, antragskonform des Vorstandsbeschlusses vom 29. Mai 2024, die Änderung des Flächenwidmungsplanes und des Örtlichen Raumordnungskonzeptes entsprechend dem vorliegenden Entwurf zu Änderungspunkt 3 – KG Rabenstein, Grdst. 2865 und 2446/3 sowie 2864/6 (jeweils Teilflächen). Da vom Grundstückseigentümer kein Baulandsicherungsvertrag unterschrieben wurde, wird anstelle einer vertraglichen Regelung eine Befristung auf 7 Jahre bis zum 6.6.2031 vorgenommen.
Beschlussfassung: einstimmig
Anwesenheit: 15 Gemeinderatsmitglieder

TOP 0704 Änderungspunkt 4 - KG. Rabenstein, Grdst. 149/3 (Teilfläche)

Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft auf Grünland-erhaltenswertes Gebäude mit laufender Nummer 120.

Örtliche Situation:

Die umzuwidmende Fläche liegt am nördlichen Ortsausgang von Rabenstein und ist mit einem Objekt, welches ein Hauptgebäude darstellt, bebaut. Die Fläche befindet sich nahe dem Geb. Nr. 19 und wird über eine Gemeindestraße erschlossen.

Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant, das Objekt als „Grünland-erhaltenswertes Gebäude“ mit der laufenden Nummer 120 auszuweisen. Bei diesem Objekt handelt es sich um ein Büro- und Betriebsgebäude des ehemaligen Steinbruches, der bereits seit Jahrzehnten eingestellt

GRP 01 – 20.03.2024 Seite 15 ist. Aus dem Bescheid der Bezirkshauptmannschaft St. Pölten vom 8.4.1948 geht hervor, dass die „vorhandenen Unterkunfts- und Betriebsräume wieder verwendet werden“. Am 16.6.1948 wurde seitens der BH St. Pölten eine kommissionelle Verhandlung durchgeführt, der die Betriebsbeschreibung vom 15.4.1948 zugrund gelegt war. Unter Punkt 3) „Baulichkeiten“ dieser Betriebsbeschreibung wird das Objekt erwähnt und ist auch in einem Lageplan dargestellt: a. Aufenthaltsraum b. Werkstatt c. Motor und Kompressor Bescheid, Betriebsbeschreibung und Planunterlagen liegen dem Geb-Datenblatt Nr. 120 bei.

Es handelt sich also um ein baubehördlich genehmigtes Gebäude, welches über einen Aufenthaltsraum und einen Werkstättenraum verfügt und somit die Voraussetzungen zur Ausweisung eines „Geb“ erfüllt. Derzeit wird das Objekt für Lagerungen verwendet, soll jedoch anderen Zwecken zugeführt werden. Es befindet sich in einem bautechnisch sehr guten Zustand. Die ausreichende Sicherheit des Gebäudes vor Hochwasser, Wildbach und Lawinen kann angenommen werden, ebenso die ausreichende Sicherheit vor Steinschlag und Rutschungen.

Der benachbarte Steinbruch ist bereits seit Jahrzehnten stillgelegt und stellt keine Gefährdung mehr dar. Dies bestätigt auch die geogene Hinweiskarte (Steinschlaggefährdung). Grundwasser- und/oder Tragfähigkeitsprobleme sind nicht bekannt, ebenso Altlasten. Abflußverhälnisse sind unproblematisch und werden nicht verändert. Natur- und Landschaftsschutzinteressen bleiben unberührt. Landschaftsstruktur und Ortsbild sind angemessen berücksichtigt und werden auch nicht verändert.

Empfehlung von Dipl.-Ing. Dr. techn. Herbert Schedlmayer zu Änderungspunkt 4 –

Dieser Änderungspunkt wird zurückgezogen, weil sich herausgestellt hat, dass an dem ursprünglich baugenehmigten Objekt(Lagergebäude) zahlreiche Baumaßnahmen, wie konsenslose Zubauten und Umbauten durchgeführt wurde, sodass eine nachträgliche Umwidmung von Grünland auf „erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ nicht mehr zulässig ist.

Der Gemeinderat beschließt auf Antrag des Bürgermeisters einstimmig und antragskonform zum Vorstandsbeschluss vom 29. Mai 2024, dass die Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft auf Grünland-erhaltenswertes Gebäude mit laufender Nummer 120 zurückgezogen wird. Dies erfolgt aufgrund konsensloser Zubauten und Umbauten am ursprünglich baugenehmigten Objekt, wodurch eine nachträgliche Umwidmung nicht mehr zulässig ist.

Beschlussfassung: einstimmig

Anwesenheit: 15 Gemeinderatsmitglieder

TOP 0705 Änderungspunkt 5 - KG. Rabenstein, Grdst. 249/5 (Teilflächen)

Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft auf Bauland-Wohngebiet mit Vertrag gem. § 17 NÖ-ROG 2014 und Verkehrsfläche öffentlich von Bauland-Wohngebiet auf Verkehrsfläche öffentlich und Grünland-Land- und Forstwirtschaft

Örtliche Situation:

Der umzuwidmende Bereich befindet sich am östlichen Ortsrand von Rabenstein und ist noch unbebaut. Westlich schließen Wohnhäuser der sogenannten Pfeffer-Siedlung an.

Die Abgrenzung nach Osten zu wird durch einen Bachlauf samt dessen Ufervegetation gebildet.

Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant, das Bauland-Wohngebiet nach Osten hinzuerweitern, u.zw. bis zu der vom Naturraum vorgezeichneten Grenze des Bachlaufes. Bei der Abgrenzung nach Osten zu wird der braune Hinweisbereich (Überflutung) des Wildbaches beachtet. Zwischen den Waldflächen und der Baulandgrenze verbleibt noch ein kleiner Grünlandstreifen, der entsprechend der geologischen Vorbegutachtung mindestens 5 m von der Böschungskante des Baches zu betragen hat. Das Wohnbauland wird um etwa 4.500 m² erweitert, davon etwa 600 m² Verkehrsflächen.

Dazu besteht bereits ein Teilungsvorschlag, der für das gesamte Gebiet – also auch für die bereits derzeit als Bauland-Wohngebiet gewidmeten Teile – insgesamt 14 neue Baugrundstücke vorsieht.

Im Örtlichen Entwicklungskonzept ist in diesem Bereich keine Erweiterung des Baulandes vorgesehen. Die im Örtlichen Entwicklungskonzept enthaltene textliche Aussage „Siedlungsgrenze lt. Regionalem Raumordnungsprogramm NÖ-Mitte – keine Baulandwidmung mehr“ – bezieht sich auf den südlichen Teil der Pfeffersiedlung, nicht jedoch auf den östlichen, nunmehr zur Umwidmung vorgesehenen Teil.

Diese Baulandarrondierung ist auch als Kompensation für die im Jahr 2020 erfolgte Rückwidmung der talseitig liegenden Flächen anzusehen, die von Überflutungen betroffen werden können und als Vernässungszone anzusehen sind.

Das Örtliche Entwicklungskonzept wurde daher in diesem Sinne geändert und eine „Vernässungszone als Retentionsraum für die Pfeffersiedlung mit landwirtschaftlicher Nutzung bzw. als Erholungsraum“ bezeichnet.

Daher kann diese Widmungsmaßnahme als Teil einer Strategie, nämlich im Sinne einer Baulandkompensation verstanden werden. Widersprüche zu überörtlichen Zielen wie überörtlichen Planungen bestehen nicht.

Die Standortwahl ergibt sich durch die unmittelbare Nachbarschaft zur bestehenden Pfeffer-Siedlung. Die Verfügbarkeit ist gegeben und hat sich auch dadurch verbessert, als die derzeit bereits gewidmeten Wohnbaulandflächen nunmehr ebenfalls mit vertraglicher Regelung ausgewiesen werden.

Die neu als Bauland zu widmenden Flächen liegen außerhalb des 100-jährlichen Hochwassers, schließen unmittelbar an bebautes Siedlungsgebiet an und sind weder steinschlag-, noch lawinengefährdet, noch liegen sie in einer Zone mangelnder Tragfähigkeit oder hoch anstehenden Grundwassers.

Auch befinden sich hier keine Altlasten.

Die Frage der Standsicherheit und Rutschgefahr ist laut der geologischen Vorbegutachtung vom 6.11.2023 durch ein vertiefendes geologisches/geotechnisches Gutachten von einem Sachverständigen abzuklären. Dabei sind mindestens 4 Baggerschürfe durchzuführen.

Dieses geologische Gutachten liegt nunmehr vor (siehe Anlage) und kommt zu einem positiven Ergebnis. Zitat:

„Sowohl gemäß Auswertung einschlägiger Kartenwerke (geologische Karte, LIDAR-Darstellung, etc.), einer visuellen Begutachtung des Geländes und der Beurteilung der Bodenschürfe wurde kein unmittelbares Gefährdungspotenzial durch ein mögliches Ab- bzw. Eingleiten von Böschungsflanken festgestellt. Entsprechend dieser nunmehr vorliegenden Informationen und unter Berücksichtigung der Gefahrenhinweiskarte spricht nichts gegen die geplante Umwidmung des Projektgrundstückes bzw. der beurteilten Teilfläche. Einschränkend ist lediglich jener Bereich entlang des ostseitig der umzuwidmeten Fläche verlaufenden Grabens zu erwähnen. Dem von Dr. J. Schweigl empfohlenen Sicherheitsabstand von 5 m zur oberen Grabenkante wird zugestimmt. Dieser ist von einer künftigen Bebauung auszunehmen und soll daher nicht in Bauland umgewidmet werden“.

Weil es sich bei dem Gutachten nicht um ein „Baugrundgutachten“ handelt, wird nach Vorliegen der Objektplanungen die Ausarbeitung von individuellen Baugrundgutachten empfohlen, um eine schadlose Abfuhr von Hangwässern und eine schadlose Versickerung der Niederschlagswässer auf Eigengrund zu gewährleisten, damit es nicht aufgrund falscher Situierungen der Versickerungselemente zu Mobilisierungen von Hangabschnitten kommt.

Der Standort liegt auch außerhalb von Störungseinflüssen, wie Lärm-, Geruchs-, Licht- oder Staubbelästigungen. Die infrastrukturelle Versorgung (Kanal, Wasser) ist ausreichend und funktionsgerecht und besteht bereits für den Großteil des Baulandes.

Für die neuen Baulandflächen kann die Infrastruktur leicht und kostengünstig hergestellt werden.

Die Nutzbarkeit der neuen Baulandflächen ist zur Gänze gegeben, es gibt keine Einschränkungen der Bebaubarkeit und Nutzbarkeit.

Die Abflußverhältnisse sind unproblematisch und wurden in den letzten Jahren durch wasserbauliche Maßnahmen im Zuge der Widmung der Vernässungszone im Talboden wesentlich verbessert.

Die Verkehrserschließung ist ausreichend, Übergeordnete Funktionen anderer Straßen werden nicht berührt. Ziele der Verkehrsverlagerung sind insofern berücksichtigt., als das neue Wohngebiet unmittelbar an bereits vorhandenes anschließt und somit auch die öffentlichen Verkehrseinrichtungen wie bisher genutzt werden können. Auch ist das Ortszentrum mit dem Bahnhof der Mariazellerbahn gut erreichbar.

Konfliktträchtige Nutzungen sind im Nahbereich keine vorhanden, sodass allfällige Abschirmungen nicht erforderlich sind.

Das Boden wird sparsam verwendet, weil die Ausnutzung des maximal möglichen Baulandwidmungskontingents von 2 ha nur zu 64% erfolgt (inklusive der bereits im Jahre 2020 gewidmeten Baulandflächen). Überdies wird die Verfügbarkeit deutlich verbessert, weil durch die Widmungsmaßnahme zusätzlich Bauland mit vertraglicher Regelung geschaffen wird und unmittelbar nach Rechtskraft der Umwidmung die Flächen einer Bebauung zugeführt werden können.

Natur- und Landschaftsschutzinteressen sind nicht berührt, das Ortsbild wird entsprechend berücksichtigt..

Der Gemeinderat beschließt über Antrag von Herrn Bürgermeisters einstimmig, antragskonform des Vorstandsbeschlusses vom 29. Mai 2024, die Änderung des Flächenwidmungsplanes und des Örtlichen Raumordnungskonzeptes entsprechend dem vorliegenden Entwurf. Die Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft auf Bauland-Wohngebiet mit Vertrag gemäß § 17 NÖ-ROG 2014 und Verkehrsfläche öffentlich von Bauland-Wohngebiet auf Verkehrsfläche öffentlich und Grünland-Land- und Forstwirtschaft wird beschlossen.

Beschlussfassung: einstimmig

Anwesenheit: 15 Gemeinderatsmitglieder

TOP 0706 Änderungspunkt 6 - KG. Rabenstein, Grdst. 127/5, 128/5 (Teilflächen)

Umwidmung von Bauland-Wohngebiet auf Grünland-Land- und Forstwirtschaft

Örtliche Situation

Der umzuwidmende Bereich liegt am Ende einer Sackgasse in der Pfeffersiedlung, südlich des Ortszentrums von Rabenstein.

Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant, diese Flächen dem Grünland zuzuordnen, weil sie einerseits rutschgefährdet sind und andererseits aufgrund der Steilheit des Geländes auch extrem schwer zu bebauen sind. Dies hat sich auch dadurch gezeigt, als für diese beiden Grundstücke in den letzten Jahrzehnten keinerlei Nachfrage als Baugrundstücke vorhanden war. Zum Zeitpunkt der erstmaligen Widmungsfestlegung (etwa um 1980) war die geogene Hinweiskarte noch nicht verfügbar und daher die Rutschgefährdung noch nicht bekannt.

Während die benachbarten Grundstücke schon bebaut sind, wurden die rückzuwidmenden Grundstücke über Jahrzehnte hindurch nicht bebaut. Ein allfälliger Entschädigungsanspruch besteht nicht und wurde von der Gemeinde geprüft: Es wurden keine Investitionen im Hinblick auf die Baulandwidmung getätigt, sei es Kosten für Parzellierung oder Planung, etc. Die Nutzbarkeit der umgebenden Baulandgrundstücke ist durch die Rückwidmungsmaßnahme nicht beeinträchtigt.

Empfehlung von Dipl.-Ing. Dr. techn. Herbert Schedlmayer zu Änderungspunkt 6:

Auf Anfrage der Amtssachverständigen für Raumordnung, ob die beabsichtigte Rückwidmung von Bauland-Wohngebiet auf Grünland-Land.- und Forstwirtschaft im Einvernehmen mit dem Grundeigentümer erfolgt, ist festzustellen, dass dieser weder eine schriftliche Stellungnahme abgegeben hat, noch anderwärtig Anstrengungen unternommen hätte, die eine Rückwidmung verhindern sollten. Überdies hat er das Grundstück vor Jahrzehnten äußerst billig erworben, sodass eine allfällige Entschädigung kaum ins Gewicht fallen würde, weil einerseits keinerlei Maßnahmen im Hinblick auf die Baulandwidmung durchgeführt wurden und überdies ein Großteil des Grundstückes bereits als Wald im Sinne des Forstgesetzes gilt.
Die Rückwidmung wird daher wie geplant durchgeführt.

Der Gemeinderat beschließt über Antrag von Herrn Bürgermeister einstimmig, antragskonform des Vorstandsbeschlusses vom 29. Mai 2024, die Umwidmung von Bauland-Wohngebiet auf Grünland-Land- und Forstwirtschaft gemäß dem vorliegenden Entwurf. Trotz fehlender Einigung mit dem Grundeigentümer und aufgrund früher günstiger Erwerbsumstände sowie bereits bestehendem Waldstatus wird die Rückwidmung durchgeführt.
Beschlussfassung: einstimmig
Anwesenheit: 15 Gemeinderatsmitglieder

TOP 0707 Änderungspunkt 7 - KG. Rabenstein, Grdst. 1747/2

Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft auf Bauland-Sondergebiet mit der Zusatzbezeichnung „Wertstoffsammelzentrum“ Verkehrsflächen-privat, Grünland-Grüngürtel mit der Zusatzbezeichnung „ökologische Ausgleichsflächen und Retentionsfläche“ sowie Grünland-Lagerplatz

Örtliche Situation

Der umzuwidmende Bereich liegt an der Bundesstraße LB 39 zwischen Steinklamm und Warth, am nördlichen Ortsausgang von Warth. Die Flächen wird im Westen durch die Bundesstraße LB 39, im Osten durch die Eisenbahnlinie der Mariazellerbahn begrenzt. Im Norden schließt die Zufahrt zum erhaltenswerten Gebäude (Geb) mit der laufenden Nummer 80 sowie landwirtschaftliche Wohn- und Betriebsgebäude an. Parallel zur Bundesstraße verläuft ein Radweg. Im Süden grenzt das Gebiet an bebautes Bauland-Kerngebiet am nördlichen Ortsausgang von Warth an. Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich als Wiese genutzt.

Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant, in diesem Bereich ein Wertstoffsammelzentrum für die Gemeinden Hofstetten-Grünau, Rabenstein, Kirchberg an der Pielach und Loich zu errichten. Es handelt sich somit um eine überörtliche, interkommunale Einrichtung. Die Standortentscheidung basiert auf einer umfangreichen Standortuntersuchung mit Variantenvergleich von insgesamt 6 möglichen Standorten und kann als Teil der Strategischen Umweltprüfung für die gegenständliche Änderung des Flächenwidmungsplanes angesehen werden. Anlass des durchzuführenden Variantenvergleichs war daher die Vorbereitung der gegenständlichen Änderung der Flächenwidmung für die Errichtung eines neuen Wertstoffsammelzentrums (WSZ) im oberen Pielachtal. Der Einzugsbereich des WSZ soll dabei folgende Gemeinden bzw. Katastralgemeinden abdecken (von Norden nach Süden):

KG Mainburg der Marktgemeinde Hofstetten-Grünau
Marktgemeinde Rabenstein an der Pielach
Marktgemeinde Kirchberg an der Pielach
Gemeinde Loich

Nach einem Lokalaugenschein mit Akteuren aus der Region konnten vorweg sechs potenzielle Standorte eingegrenzt werden, die für das geplante Vorhaben als möglicherweise geeignet erscheinen und für die in ein Variantenvergleich durchgeführt wurde. Der Variantenvergleich folgt einigen Kriterien, die bei der Auswahl eines

geeigneten Standorts für das WSZ erfüllt werden sollen. In die Untersuchung miteinzubeziehen bzw. zu überprüfen sind:

a) Verkehr
• Lage an Bundesstraße und Verkehrssicherheit
• Möglichkeit eines Anschlusses an die Bahn

b) Planungskonflikte – Überschneidungen mit Festlegungen der überörtlichen Raumordnung
• Regionales Raumordnungsprogramm (RegROP) – Regionale Grünzonen und erhaltenswerte Landschaftsteile
• Konflikte mit Naturschutzgebieten (Natura 2000)

c) Naturgefahren
• Hochwassersicherheit (HW100)
• Geogene Gefahrenhinweiskarte – Rutsch- und Sturzprozesse
• Gefahrenzonen Lawinen- und Wildbachverbauung

d) Standortumfeld
• Beeinflussung von Wohnbauland
• Einwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Im Variantenvergleich erhielt der gegenständliche Standort 4 mit 42 Punkten nahezu die gleich hohe Punkteanzahl wie die optimalsten Standorte 1 und 6 (die jedoch nicht verfügbar waren). Der Variantenvergleich liegt der Strategischen Umweltprüfung bei und ist als Beitrag zur SUP anzusehen.

Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant, eine Fläche von ca. 85m x 26m, also etwa 2.210 m² des Grundstückes 1747/2 (12.047 m²), also etwa ein Fünftel der Gesamtfläche, als Bauland-Sondergebiet-Wertstoffsammelzentrum zu widmen.
Der Großteil des Grundstückes wird jedoch als Grüngürtel, mit der Bezeichnung „Ökologische Ausgleichsfläche und Retentionsfläche“ ausgewiesen. Überdies werden die für die Zufahrten erforderlichen Verkehrsflächen als „private Verkehrsflächen“ festgelegt. Südlich des geplanten Sondergebietes soll ein Lagerplatz für Strauchschnitt u.ä. angelegt werden. Dieser benötigt die Widmung „Grünland-Lagerplatz“.
Im Örtlichen Entwicklungskonzept ist das umzuwidmende Gebiet als „Untersuchungsgebiet für betriebliche und/oder Sondernutzungen ausgewiesen, sodass die Maßnahme als Teil einer im ÖEK dokumentierten Strategie verstanden werden kann. Im Hinblick auf die überörtliche Planung bestehen keine Widersprüche zum Regionalen Raumordnungsprogramm NÖ-Mitte.

Das umzuwidmende Gebiet liegt außerhalb von erhaltenswerten Landschaftsteilen. Dies geht auch aus dem Variantenvergleich hervor. Die Errichtung eines gemeindeübergreifenden Wertstoffsammelzentrums Pielachtal- Süd bedeutet als ökologische Ausgleichs- und Retentionsfläche wird einen Schritt zur Gemeindekooperation, die bereits in zahlreichen anderen Regionen Niederösterreichs erfolgreich praktiziert wurde. Es werden einige dezentrale Kleinsammelzentren mit oftmals mangelnder Ausstattung durch ein modernes neues WSZ ersetzt. Der Standort wurde so gewählt, dass im Hinblick auf die zurückzulegenden Entfernungen eine optimale Lösung entstanden ist.

Die Widmungsabgrenzung ergibt sich einerseits durch die Bahnlinie als östliche Grenze, und andererseits durch die Bundesstraße bzw. die Hochwasseranschlagslinie bei HW 100. Die Verfügbarkeit ist gegeben. Störungen von angrenzenden Erholungs- gebieten sind nicht zu erwarten, der bestehende Radweg bleibt unbeschränkt nutzbar. Die landschaftliche Ausstattung mit Bäumen und Sträuchern im Sinne der Grüngürtelwidmung „ökologische Ausgleichsfläche und Retentionsfläche“ wird zweifellos bereichert werden. Gegenüber den Wohnnachbarschaften sowohl im Süden (Bauland) als auch im Norden (Geb) sind ausreichend breite Abstände vorhanden, welche negative Auswirkungen hintanhalten. Überdies ist die betriebliche Tätigkeit auf wenige Stunden in der Woche begrenzt. Auch die bestehenden Zufahrten, sowohl zum Geb im Norden als auch zum Forstweg östlich der Bahnlinie bleiben erhalten und werden sogar gesondert ausgewiesen (Verkehrsfläche-privat). Hinsichtlich der Standortwahl des Wertstoffsammelzentrums wird auf den Variantenvergleich verwiesen. Hinsichtlich der ausreichenden Sicherheit vor Hochwasser, Wildbach und Lawinen wird darauf verwiesen, dass im Vorfeld der Umwidmung bereits „Hydraulische Überlegungen zum WSZ Pielachtal Süd, verfasst von Donauconsult, angestellt wurden.

Nach dem derzeitigen Stand des HW 100 wird das geplante Gebäude nur an einem Punkt durch die Anschlagslinie berührt, die Lagerplätze befinden sich zum Großteil außerhalb des HW 100. Laut dieser Studie genügen geringfügige Kompensationsbaggerungen auf dem Grundstück inklusive Ausgleichsmaßnahmen, um die Hochwassersicherheit zur Gänze, also auch für die Lagerplätze und die Zufahrt, herzustellen. Auf Empfehlung sollen keine fixen Wasserflächen östlich der Bundesstraße 39 geschaffen werden, damit die Krötenwanderung zwischen Pielach und allfälligen Teichen hintangehalten werden kann. Nichtsdestotrotz können Bäume und Sträucher gepflanzt werden, weil ein allfälliges Hochwasser nur einstauendes, stehendes Wasser sein wird (also keine Durchströmung). Daher ist auch die Einzäunung des Geländes mit Punktfundamenten hochwasserkompatibel.
Weitere Details wurden von DONAUCONSULT am 31.1.2024 wie folgt ausgeführt*:*
„Um für die Errichtung der Anlage die von der Behörde geforderte Hochwasserfreiheit herzustellen, sind Anpassungen des Geländes erforderlich. Diese erfolgen in einer Art, dass weder Rechte Dritter noch das öffentliche Interesse nachteilig berührt werden.
So werden jene Anlageteile bzw. Objekte, für welche vonseiten der Behörde die Hochwasserfreiheit bis zu einem HQ 100 der Pielach zuzüglich eines Freibordes

gefordert wird, so auf dem Grundstück situiert, das merkliche Hochwasserspiegel-anhebungen um über 1 cm auf höherwertig genutzten Nachbargrundstücken nicht auftreten werden. Die zur Wahrung die öffentlichen Interessen erforderliche Kompensation des durch die hochwassersichere Errichtung der Anlage ausgeschalteten Hochwasserabflussraumes erfolgt Volums gleich.

Hierfür bietet sich der Bereich zwischen der Anlage und der Straße B 39 an, hier kann in Ergänzung zu der für die Kompensation erforderlichen Geländeabsenkung die Schaffung eines attraktiven, grund- und oberflächenwassergespeisten Feuchtbiotops angedacht werden." Die Flächen sind weder steinschlag-, noch rutschungsgefährdet. Der Standort ist im Hinblick auf Grundwasser und die Tragfähigkeit des Untergrundes zur Bebauung geeignet. Es bestehen weder Altlasten noch Verdachtsflächen, noch sonstige unterirdische Stollen oder Ablagerungen. Die Ver- und Entsorgung mit Kanal und Wasser ist leicht herzustellen, weil die Infrastruktur im Zuge der Landesstraße verläuft (Pielachtal-Sammelkanal) und der gesamte Siedlungsbereich in Warth angeschlossen ist. Die Verkehrslösung mit einer Stichstraße als Zufahrt zum WSZ samt Umkehrplatz stellt zweifellos die sparsamste Lösung für die Erschließung dieser Einrichtung dar.

Erweiterungen des Baulandes sind für die Zukunft nur für die Sondernutzung sinnvoll, sodass zusätzliche Zufahrten nicht benötigt werden. Die bestehende Zufahrt zum Forstweg wird mit einer neuen Zufahrt zusammengelegt. Diese künftige Hauptzufahrt wird von der Bundesstraße mittels Abbiegestreifen unmittelbar nördlich der Ortstafel von Warth hergestellt werden. Dies erfolgt im Zuge der Detailplanung, wobei das Einvernehmen mit der Landesstraßenplanung herzustellen ist.

Die bestehende und genehmigte Zufahrt zum Geb im Norden bleibt weiterhin erhalten und wird als private Verkehrsfläche ausgewiesen. Die Zufahrt zum Waldgebiet östlich der Mariazellerbahn wird von der geplanten Zufahrtsstraße aus erfolgen und somit wesentlich verkehrssicherer gestaltet sein. Durch die geplante Verkehrslösung kommt es zu keinen zusätzlichen Ausfahrten auf die Landesstraße. Die Verkehrssicherheit im Kreuzungsbereich wird durch die geplanten Abbiegestreifen gewährleistet sein. Die Sichtverhältnisse sind ausreichend. Konfliktträchtige Nutzungen im unmittelbaren Umgebungsbereich sind nicht vorhanden, damit auch keine Störeinflüsse. Gegenüber sensiblen Nutzungen sind ausreichend breite Grüngürtel und Abstände geplant. Die sparsame Verwendung von Boden ist insofern gegeben, weil nur eine sehr kleine Fläche als Bauland gewidmet und der landwirtschaftlichen Wiesennutzung entzogen wird. Ein Blick in die Bodenkarte zeigt, dass es sich dabei lediglich um mittelwertiges Ackerland und auch mittelwertiges Grünland handelt. Natur- und Landschaftsschutzinteressen bleiben unberührt. Landschaftsstruktur und Ortsbild werden angemessen berücksichtigt.

Empfehlung von Dipl.-Ing. Dr. techn. Herbert Schedlmayer zu den schriftlichen Stellungnahmen zum Entwurf der Änderung des Flächenwidmungsplanes:

Stellungnahme 1 - undatierte Stellungnahme mit folgenden Unterschriften:
Zeuner Johann und Monika
Zeuner Johannes
Huber Franz
Huber Gerhard und Silvia
Hauß Josefa
Gusel Thomas
Zeuner Ernestine
Holzer Martin und Petra
Grasmann Hildegard
Wutzl Karl
Holzer Jennifer
betreffend Grundstück 1747/2 (Wertstoffsammelzentrum) erlaube ich mir aus raumplanerischer Sicht wie folgt Stellung zu nehmen:
Zu den „Leitlinien für die Förderung von öffentlichen Wertstoffzentren" des Landes NÖ ist festzuhalten, dass der gewählte Standort weder an Wohngebiete noch an Sondergebiete mit erhöhtem Schutzanspruch angrenzt. Für die benachbarten „erhaltenswerten Gebäude im Grünland" gelten nach § 20 des NÖ-Raumordnungsgesetzes i.d.g.F. keine besonderen Schutzbestimmungen wie für die vorgenannten, weil es sich dabei um eine Widmung im Grünland ohne besonderes Schutzbedürfnis handelt. Im Zuge der Variantenuntersuchung wurde auch das Standortumfeld von 6 möglichen Standorten innerhalb der Region untersucht. Dabei ist der geplante Standort 4 des WSZ als derjenige mit den geringsten Auswirkungen auf Wohnbauland hervorgegangen. (siehe Seite 20 des „Variantenvergleich Wertstoffsammelzentrum Oberes Pielachtal, 295/2021 vom 19.4.2021).
Zu Punkt 1 der Stellungnahme:
Zu der befürchteten Lärmbelästigung und dem Abstand von 30 m ergeht folgende Empfehlung:
Der Abstand zum Haus Steinklamm 28 soll – entgegen dem aufgelegten Entwurf – als „Grüngürtel-Abschirmungsmaßnahmen" ausgewiesen werden, um die zu erwartenden Auswirkungen des Gebäudes des WSZ abzumindern bzw. zu minimieren.
Zu den Anrainern am Ortsausgang von Warth soll ebenfalls diese Widmung „Grüngürtel-Abschirmungsmaßnahmen" angeordnet werden.
Die Umgestaltung der Kreuzung an der Bundesstraße mit Fahrbahnteiler wird zu einer Temporeduktion und damit zu einer Erhöhung der Verkehrssicherheit und aucb zu einer Minimierung der Lärmbelastung führen.
Die Verkehrsbelastung erfolgt nicht „rund um die Uhr" – wie in der Stellungnahme behauptet, vielmehr ist das WSZ lediglich von Montag bis Samstag von 7 – 19 Uhr zugänglich.
Aufgrund des Vergleiches mit anderen derartigen Wertstoffsammelzentren (Wilhelmsburg, Obritzberg-Rust) und nach Auskunft des Gemeindeverbandes für Umweltschutz im Bezirk St. Pölten (GVU) wird insgesamt mit einer Zunahme des täglichen Verkehrs um durchschnittlich 1 LKW und 3 KFZ gerechnet. Dies stellt in Bezug

auf den DTV von etwa 2.500 – 2.800 Fahrten/Tag auf der B 39 keine wesentliche Erhöhung dar und findet zudem ausschließlich bei Tag statt.

Zu Punkt 2 der Stellungnahme:
Da in der Nachbarschaft keine Wohnbaulandwidmungen bzw. Widmungen mit erhöhtem Schutzbedürfnis bestehen, sondern lediglich „erhaltenswerte Gebäude im Grünland“, für die lt. § 20 des NÖ-Raumordnungsgesetzes keine Schutzmaßnahmen vorgesehen sind, erübrigt sich dieses Argument. Es wird auf die zu Punkt 1 angeführten Maßnahmen der Anordnung eines Grüngürtels mit der Bezeichnung „Abschirmungsmaßnahmen“ hingewiesen.

Zu Punkt 3 der Stellungnahme:
Die Baulandwidmung des Sondergebietes beschränkt sich auf die hochwasserfreien Teile des Grundstückes. Ebenso werden die privaten Verkehrsflächen auf die von einem 30-jährlichen Hochwasser überfluteten Gebiete beschränkt.
Nach Angaben des für den Hochwasserschutz zuständigen Ingenieurbüros DonauConsult bestätigen die von den Stellungnehmenden beigefügten Fotos und Videos aus dem Jahre 2014 sehr gut die errechneten Hochwasserabflussräume und –grenzen: Zitat aus der Stellungnahme von DonauConsult vom 23.4.2024:
Hierzu wurde DonauConsult von der Marktgemeinde Rabenstein an der Pielach mit der Durchführung entsprechender Planungen und der Erstellung eines wasserrechtlich genehmigungsfähigen Einreichprojektes beauftragt. Für letzteres ist es erforderlich, dass weder das öffentliche Interesse noch Rechte Dritter nachteilig berührt werden, andernfalls deren Zustimmung erforderlich wäre. Die Wahrung öffentlicher und privater Interessen erfolgt durch di9e vollständige Kompensation des durch die Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen ausgeschalteten Abflussraumes einerseits, durch optimierte Anordnung bzw. Ausrichtung der künftig hochwasserfreien Bereiche andererseits, sodass Hochwasserspiegelanhebungen um über 1 cm auf höherwertig genutzten Nachbargrundstücken nicht auftreten werden. Damit ist gewährleistet, dass die benachbarten Gebäude keine „Überflutungen in noch massiveren Ausmaß“ treffen würden. Im Zuge des Hochwasserschutzprojektes sind auch die Berg- und Hangwässer entsprechend zu berücksichtigen.

Stellungnahme 2 - undatierte Stellungnahme, bezugnehmend auf
Zeuner Johann
Zeuner Ernestine
betreffend Grundstück 1747/2 (Wertstoffsammelzentrum) erlaube ich mir aus raumplanerischer Sicht wie folgt Stellung zu nehmen: zum Hochwasser: siehe hierzu Ausführungen zur Stellungnahme 1, Punkt 3 – Hochwasser
Hinsichtlich der Hangwässer wurde bereits im Umweltbericht darauf hingewiesen, dass im Zuge des Neubaues der privaten Zufahrtsstraße die Fließwege in die privaten Verkehrsflächen bzw. angrenzenden Grüngürtel eingebunden und gefahrlos in die dafür vorgesehene Grünland-Freihaltefläche-Retention eingeleitet werden können.

Zu Servitut: Das bestehende Servitut bleibt selbstverständlich aufrecht und wird noch dazu durch die Ausweisung einer „privaten Verkehrsfläche“ im Flächenwidmungsplan als solches auch planlich festgelegt. Eine Verlegung des Zufahrtsweges ist nicht erforderlich.
Überdies wird zwischen der privaten Verkehrsfläche der Zufahrt zum Geb. Nr. 80 und der privaten Verkehrsfläche des Bauland-Sondergebietes ein Grüngürtel, mit der Bezeichnung „Abschirmungsmaßnahmen“ angeordnet, der eine Zufahrt des WSZ über die private Zufahrt des Geb 80 verhindert. Überdies wird der Grüngürtel nach Angaben des Projektbetreibers eingefriedet.

Empfehlung zu Stellungnahme 1 und 2:
Nach Vorliegen des raumordnungsfachlichen Gutachtens und unter Berücksichtigung der zusammenhängenden unbebauten Flächen im HW 30 entlang von Fließgewässern, die als Grünland-Freihalteflächen-Retention auszuweisen sind, wird die Konfiguration der Abgrenzung der Bauland-Sondergebiets- und privaten Verkehrsflächen entsprechend adaptiert.
Unter Berücksichtigung der in den Stellungnahmen vorgebrachten Argumente werden im Norden und Süden im Bereich der Flächen außerhalb des HW 30 Grüngürtel mit der näheren Bezeichnung „Abschirmungsmaßnahmen“ festgelegt.
Die Veränderungen gegenüber der Auflage gehen aus der Anlage hervor
Nach Herstellung des Hochwasserschutzes ist im beschleunigten Verfahren gemäß § 25a Abs. (1) des NÖ-Raumordnungsgesetzes i.d.g.F. die Widmungsabgrenzung entsprechend dem Projekt neuerlich festzulegen. Nach Aussagen der zuständigen Amtssachverständigen für Raumordnung sind dafür alle Bedingungen des § 25a Abs. (1) erfüllt. Hinsichtlich der verkehrstechnischen Begutachtung der geplanten Linksabbiegespur (Verkehrsanbindung des WSZ an die Bundesstraße 39) wurde am 17.5.2024 die Örtlichkeit von Dipl.-Ing. Johannes Pöll als Verkehrssachverständiger begutachtet und als unproblematisch eingestuft.

Der Gemeinderat beschließt, die Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer für das Grundstück in Kirchberg, für das im Jahr 2021 noch kein Kauf möglich war, erneut aufzunehmen. Dies geschieht, um sicherzustellen, dass alle möglichen Optionen ausgeschöpft werden und alle Alternativen geprüft werden können. Das Grundstück in Rabenstein erfüllt alle Anforderungen. Sollte das Grundstück in Kirchberg definitiv ausgeschlossen werden können, wird über den Änderungspunkt 7 in der nächsten Gemeinderatssitzung abgestimmt.

Beschlussfassung: einstimmig

Anwesenheit: 15 Gemeinderatsmitglieder

TOP 0708 Änderungspunkt 8 - KG. Rabenstein Grdst. .283, 2840/2

Umwidmung von Bauland-Kerngebiet auf Grünland-Park und Verkehrsfläche-öffentlich von Grünland-Park auf Verkehrsfläche-öffentlich

Örtliche Situation

Der umzuwidmende Bereich liegt im Zentrum von Tradigist, südlich der Kirche und des Kindergartens. Es befindet sich derzeit ein durchgehender Gehsteig entlang der Landesstraße 5217. Die bisher als Verkehrsfläche gewidmeten Grundflächen sind bereits bebaut bzw. eingezäunt.

Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant, die nicht mehr als öffentliche Verkehrsflächen erforderlichen Grundflächen dem Bauland-Agrargebiet zuzuordnen. Der Ausbau der Landesstraße ist abgeschlossen und es sind keine zusätzlichen Verbreiterungen und damit Abtretungen erforderlich. Die Verkehrssicherheit ist in diesem Bereich gewährleistet und es sind aus der Vergangenheit auch keine Unfälle bekannt

Der Gemeinderat beschließt einstimmig über den Antrag von Herrn Bürgermeister, antragskonform des Vorstandsbeschlusses vom 29. Mai 2024, die Änderung des Flächenwidmungsplanes zu Änderungspunkt 8 - KG. Rabenstein Grdst. .283, 2840/2 und des Örtlichen Raumordnungskonzeptes entsprechend dem vorliegenden Entwurf.
Beschlussfassung: einstimmig
Anwesenheit: 15 Gemeinderatsmitglieder

TOP 08 Baulandsicherungsvertrag
TOP 0801 Baulandsicherungsvertrag Edwin Neumann

Herr Bürgermeister berichtet, betreffend der geplanten Bauland-Grundstücke in der Pfeffersiedlung, Grundstück Nr. 249/5, über den von Notar Dr. Florian Binder im Entwurf vorliegenden Baulandsicherungsvertrag, welcher nach der erfolgten Grundlandteilung mit dem Grundbesitzer Edwin Neumann zum Abschluss vorgesehen ist.

Der Gemeinderat beschließt über Antrag von Herrn Bürgermeister einstimmig, antragskonform des Vorstandsbeschlusses vom 29. Mai 2024, den von Notar Dr. Florian Binder im Entwurf vorliegenden „Baulandsicherungsvertrag", betreffend der künftigen Baulandgrundstücke in der Pfeffersiedlung.
Beschlussfassung: einstimmig
Anwesenheit: 15 Gemeinderatsmitglieder

TOP 0802 Baulandsicherungsvertrag Leopold Zeller

Herr Bürgermeister berichtet, betreffend der geplanten Bauland-Grundstücke, in der Dorf-Au, Grundstück Nr. 2449/4, über den von Notar Dr. Florian Binder im Entwurf vorliegenden Baulandsicherungsvertrag, welcher nach der erfolgten Grundlandteilung mit dem Grundbesitzer Leopold Zeller zum Abschluss vorgesehen ist.

Der Gemeinderat beschließt über Antrag von Herrn Bürgermeister einstimmig, antragskonform des Vorstandsbeschlusses vom 29. Mai 2024,den von Notar Dr. Florian Binder im Entwurf vorliegenden „Baulandsicherungsvertrag", betreffend der künftigen Baulandgrundstücke in der Dorf-Au.

Beschlussfassung: einstimmig

Anwesenheit: 15 Gemeinderatsmitglieder

TOP 09 Grundstück 135/104 - Verlängerung Frist Wiederkaufsrecht.

Für den Erwerb des Grundstücks Nr. 135/104, EZ.552, Katastralgemeinde 19212 Rabenstein, 3203 Rabenstein an der Pielach, Feldgasse 8, wurde zwischen den Käufern Florian Prammer und Anna Kerschbaum und der Verkäuferin Marktgemeinde Rabenstein an der Pielach am 25.09.2019 (Post-Eingang 10.12.2019) ein Kaufvertrag und eine dazugehörige Treuhandvereinbarung abgeschlossen.
In diesem Kaufvertrag wurde unter anderem festgehalten, dass auf dem Grundstück Nr. 135/104 innerhalb von 5 Jahren mit der Errichtung eines Eigenheims begonnen werden muss. Aufgrund der veränderten Lebensumstände der beiden Käufer, ist Florian Prammer telefonisch und am 13.05.2024 per Mail an Herrn Bürgermeister mit der Bitte herangetreten, die Frist des Wiederkaufsrechts um 2 Jahre zu verlängern.
Die neue Frist wird mit 01.06.2026 festgelegt.

Der Gemeinderat beschließt über Antrag von Herrn Bürgermeister einstimmig, antragskonform des Vorstandsbeschlusses vom 13. März 2024, dass beim Grundstück 135/104 in der Feldgasse die Frist des Wiederkaufsrechts um 2 Jahre verlängert wird. Die neue Frist wird mit 01.06.2026.festgelegt.

Beschlussfassung: einstimmig

Anwesenheit: 15 Gemeinderatsmitglieder

TOP 10 Grundankauf EZ 123

Herr Bürgermeister berichtet über das Angebot, von der in der Verlassenschaft befindlichen Grundstücke Nr. .236, 2876, 2878/2, 2878/1, 2874, 2871, 2868 und 2875, EZ 123, 19212 Rabenstein, dass diese zum Verkauf stehen.

Alle Grundstücke weisen die Flächenwidmung Bauland-Wohngebiet auf. Auf dem Grundstück Nr. .236, 3203 Rabenstein an der Pielach, Königsbachstraße 1, befindet sich ein Einfamilienhaus, alle anderen Grundstücke sind nicht bebaut.

Da diese Grundstücke an den Oggersheimerplatz (Grundstück Nr. 2879) angrenzen und diese als Erweiterung des Geländes bzw. für Veranstaltungen gut genutzt werden könnte, ist dieses Angebot für die Marktgemeinde Rabenstein an der Pielach sehr attraktiv.

Der Gemeinderat beschließt über Antrag von Herrn Bürgermeister einstimmig, antragskonform des Vorstandsbeschlusses vom 29. Mai 2024, dass Herr Bürgermeister ermächtigt wird, Verhandlungen bezüglich des Angebots für die in der Verlassenschaft befindlichen Grundstücke Nr. 236, 2876, 2878/2, 2878/1, 2874, 2871, 2868 und 2875, EZ 123, 19212 Rabenstein, zu führen..

Beschlussfassung: einstimmig

Anwesenheit: 15 Gemeinderatsmitglieder

TOP 11 Marktgemeinde Rabenstein an der Pielach Orts- und Infrastrukturentwicklungs-KG

TOP 1101 Autoabstellplatz Mietvertrag; Herbert und Renate Engel, Am Kaiserpark 4/14

Herr Bürgermeister berichtet dem Gemeinderat, dass am Gelände der RABENSTEIN KG in der Bahnhofstraße 7 eine weitere Garage aufgestellt wird. Der entsprechende Autoabstellplatz-Mietvertrag soll mit Familie Herbert und Renate Engel, 3203 Rabenstein an der Pielach, Am Kaiserpark 4/14, abgeschlossen werden.

Der Gemeinderat nimmt den vom Beirat der Marktgemeinde Rabenstein an der Pielach Orts- und Infrastrukturentwicklungs-KG in seiner Sitzung am 29. Mai 2024 beschlossenen Autoabstellplatz-Mietvertrag für einen weiteren Autoabstellplatz an der Adresse Bahnhofstraße 7 mit Wirksamkeit 1. Juni 2024 zur Kenntnis.

Anwesenheit: 15 Gemeinderatsmitglieder

TOP 1102 Autoabstellplatz Mietvertrag; Johann und Karin Kendler, Am Kaiserpark 4/13

Herr Bürgermeister berichtet dem Gemeinderat, dass am Gelände der RABENSTEIN KG in der Bahnhofstraße 7 eine weitere Garage aufgestellt wird. Der entsprechende Autoabstellplatz-Mietvertrag soll mit Familie Johann und Karin Kendler, 3203 Rabenstein an der Pielach, Am Kaiserpark 4/13, abgeschlossen werden.

Der Gemeinderat nimmt den vom Beirat der Marktgemeinde Rabenstein an der Pielach Orts- und Infrastrukturentwicklungs-KG in seiner Sitzung am 29. Mai 2024 beschlossenen Autoabstellplatz-Mietvertrag für einen weiteren Autoabstellplatz an der Adresse Bahnhofstraße 7 mit Wirksamkeit 1. Juni 2024 zur Kenntnis.

Anwesenheit: 15 Gemeinderatsmitglieder

TOP 12 1. Nachtragsvoranschlag 2024

Durch die Aufstockung der Darlehensaufnahme von 800.000 auf 1.000.000 für den Kindergarten und die geplante Darlehenskonvertierung wurde die Erstellung eines 1. Nachtragsvoranschlages nötig. Auch die Sportanlage Padeltennis und Beachvolleyball wurde mit aufgenommen mit allen Förderungen. Es wurden außerdem bereits bekannte und geschätzte Auswirkungen und Änderungen eingearbeitet, ebenso wie die bereits im Laufe des Jahres getroffenen Beschlüsse.

Der Entwurf des 1. Nachtragsvoranschlages 2024 lag im Büro von Kassenverwalterin Lydia Kaiser für zwei Wochen bzw. vom 22. Mai bis zum 5. Juni 2024, während der Amtsstunden zur öffentlichen Einsichtnahme auf.

Aufgrund der in der heutigen Gemeinderatssitzung unter TOP 05 nunmehr nicht beschlossenen Umfinanzierung sieht der Entwurf des 1. Nachtragsvoranschlages 2024 im Vergleich zum Gemeindevorstandsprotokoll wie folgt aus:

Der ***Entwurf des Ergebnisvoranschlages*** des 1. Nachtragsvoranschlages 2024 weist im Vergleich zum Voranschlag 2024 nachstehend angeführte Erträge und Aufwendungen auf:

	VA 2024 inkl. NVA	***VA 2024***	***1. NVA***
Summe Erträge	5 534 700 €	5 323 400 €	211 300 €
Summe Aufwendungen	5 510 300 €	5 436 500 €	73 800 €
Saldo (0) Nettoergebnis	***24 400 €***	***- 113 100 €***	***137 500 €***
Entnahmen von Haushaltsrücklagen	- €	- €	- €
Zuweisung an Haushaltsrücklagen	- €	- €	- €
Nettoergebnis nach Zuweisung und Entnahmen von Haushaltsrücklagen	***24 400 €***	***- 113 100 €***	***137 500 €***

Gruppe	*Bezeichnung*	*Erträge*	*Aufwendungen*	*Saldo (0)*
0	Vertretungskörper und allgemeine Verwaltung	70 200 €	1 009 200 €	***- 939 000 €***
1	Öffentliche Ordnung und Sicherheit	39 200 €	85 900 €	***- 46 700 €***
2	Unterricht, Erziehung, Sport und Wissenschaft	183 200 €	990 700 €	***- 807 500 €***
3	Kunst, Kultur und Kultus	- €	86 700 €	***- 86 700 €***
4	Soziale Wohlfahrt und Wohnbauförderung	13 800 €	545 200 €	***- 531 400 €***
5	Gesundheit	4 700 €	789 700 €	***- 785 000 €***
6	Straßen- und Wasserbau, Verkehr	315 400 €	256 900 €	***58 500 €***
7	Wirtschaftsförderung	19 500 €	251 300 €	***- 231 800 €***
8	Dienstleistungen	1 286 600 €	1 385 400 €	***- 98 800 €***
9	Finanzwirtschaft	3 602 100 €	109 300 €	***3 492 800 €***
Gesamt		***5 534 700 €***	***5 510 300 €***	***24 400 €***

Der ***Entwurf des Finanzierungsvoranschlages*** des 1. Nachtragsvoranschlages 2024 weist im Vergleich zum Voranschlag 2024 nachstehend angeführte Einzahlungen und Auszahlungen auf:

	VA 2024 inkl. NVA	*VA 2024*	*1. NVA*
Summe Einzahlungen operative Gebarung	5 337 800 €	5 186 300 €	151 500 €
Summe Auszahlungen operative Gebarung	4 536 600 €	4 496 500 €	40 100 €
Saldo (1) Geldfluss aus der operativen Gebarung	***801 200 €***	***689 800 €***	***111 400 €***
Summe Einzahlungen investive Gebarung	615 000 €	420 200 €	194 800 €
Summe Auszahlungen investive Gebarung	4 261 100 €	2 060 900 €	2 200 200 €
Saldo (2) Geldfluss aus der investiven Gebarung	***- 3 646 100 €***	***- 1 640 700 €***	***- 2 005 400 €***
Saldo (3) Nettofinanzierungssaldo (Saldo 1 + 2)	***- 2 844 900 €***	***- 950 900 €***	***- 1 894 000 €***
Summe Einzahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	1 000 000 €	800 000 €	200 000 €
Summe Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	476 500 €	476 500 €	- €
Saldo (4) Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	***523 500 €***	***323 500 €***	***200 000 €***
Saldo (5) Geldfluss aus der voranschlagswirksamen Gebarung (Saldo 3 + 4)	***- 2 321 400 €***	***- 627 400 €***	***- 1 694 000 €***

Gruppe	Geldfluss aus der				
	Operativen Gebarung	Investiven Gebarung		Finanzierungs-tätigkeit	voranschlags-wirksamen Gebarung
	Saldo (1)	Saldo (2)	Saldo (3)	Saldo (4)	Saldo (5)
0	- 918 500 €	- 89 400 €	**- 1 007 900 €**	- 85 500 €	**- 1 093 400 €**
1	- 25 000 €	- 35 600 €	**- 60 600 €**	- 15 400 €	**- 76 000 €**
2	- 617 200 €	- 3 186 000 €	**- 3 803 200 €**	917 700 €	**- 2 885 500 €**
3	- 86 400 €	- 8 000 €	**- 94 400 €**	- €	**- 94 400 €**
4	- 526 300 €	- 5 100 €	**- 531 400 €**	- €	**- 531 400 €**
5	- 743 700 €	- 24 200 €	**- 767 900 €**	- 9 000 €	**- 776 900 €**
6	208 100 €	- 73 600 €	**134 500 €**	- 51 200 €	**83 300 €**
7	- 83 900 €	900 €	**- 83 000 €**	- €	**- 83 000 €**
8	76 300 €	- 236 200 €	**- 159 900 €**	- 233 100 €	**- 393 000 €**
9	3 517 800 €	11 100 €	**3 528 900 €**	- €	**3 528 900 €**
Gesamt	**801 200 €**	**- 3 646 100 €**	**- 2 844 900 €**	**523 500 €**	**- 2 321 400 €**

Einzelnachweis über Finanzschulden und Schuldendienst (Anlage 6c)

Im 1. Nachtragsvoranschlag 2024 wird eine Darlehensaufnahme aufgestockt und keine Umschuldung durchgeführt. Demnach ergibt sich der nachstehend angeführte veränderte Darlehensnachweis 2024:

Der ***Schuldenstand*** beträgt ***per Beginn 2024*** ***7.574.700*** €
und
vermehrt um ***Darlehensaufnahmen*** im Betrag von ***1.000.000*** €
vermindert um die 2024 budgetierten ***Darlehenstilgungen***
im Gesamtbetrag von ***476.500*** €
würde sich laut Entwurf des 1. Nachtragsvoranschlages ***per Jahresende 2024*** ein
Gesamtschuldenstand von ***8.098.200*** €
ergeben.

Zu dem 2024 zu leistenden Schuldendienst im Gesamtbetrag von ***683.700*** €
davon entfallen ***207.200*** € auf Kreditzinsen,
werden voraussichtlich Ersätze im Betrag von ***38.200*** €
geleistet, wodurch sich der Netto-Schuldendienst auf ***645.500*** €
im Haushaltsjahr 2024 belaufen wird.

Haushaltspotential
(aufbauend auf der Ergebnisrechnung)

	Mittelaufbringung	***Mittelverwendung***	***Saldo***
Finanzwirksame Erträge	5 412 600 €		
Finanzwirksame Aufwendungen		4 589 200 €	
Finanzwirksames Ergebnis	***5 412 600 €***	***4 589 200 €***	***823 400 €***
Jährlich wiederkehrende Einzahlungen	205 600 €		
Jährlich wiederkehrende Auszahlungen		952 600 €	
Summe Kapitaltransfers der Ergebnisrechnung	- 367 500 €		
Jährliches Haushaltspotential	***5 250 700 €***	***5 541 800 €***	***- 291 100 €***
Jährliches Haushaltspotential	- 291 100 €		
kumuliertes HHP zum 31.12.2023 (Vorjahr)	396 900 €		
Verfügbares Haushaltspotential	***105 800 €***		
Jährliche Aufwendungen für Rücklagen	- €	- €	
Endbestand kumuliertes Haushaltspotential	***105 800 €***	***- €***	***105 800 €***
Zuweisungen und Umbuchungen an inv. VH			- 25 200 €
Endbestand kumul. HHP nach Berücksichtigung v. Zuweisungen + Rückführungen inv. VH			***80 600 €***

Im ***Nachweis der Investitionstätigkeit*** sind für das Haushaltsjahr 2024 nachstehend angeführte Projekte angeführt.

	Vorhaben	***Nr.***	***Mittelverwendung***	***Mittelherkunft***
1	Siedlungsstraßenbau	1000002	€ 263 800	€ 480 400
2	Güterweg-Erhaltung	1000003	€ 30 000	€ 30 000
3	Kindergarten Rabenstein	1000020	€ 3 150 800	€ 1 000 000
4	Volksschule Rabenstein Glasfaser	1000036	€ 34 700	€ 32 000
5	Eisenbahnkreuzung	1000039	€ -	€ -
6	Darlehenskonvertierung	1000041	€ -	€ -
7	Mittelschule Glasfaser	1000045	€ 65 300	€ 60 100
8	Sportanlage Padeltennis/Beachv.ball	1000048	€ 78 000	€ 89 800
9	Bauhof Sandbox	1000049	€ 50 000	€ 50 000
8	Sonstige Anschaffungen	2777777	€ 555 000	€ -
Gesamtsumme Investitionen			***€ 4 227 600***	***€ 1 742 300***

Der Gemeinderat beschließt über Antrag von Herrn Bürgermeister einstimmig, antragskonform des Vorstandsbeschlusses vom 29. Mai 2024, den 1. Nachtragsvoranschlag 2024 in der im Entwurf vorliegenden Form.

Beschlussfassung: einstimmig
Anwesenheit: 15 Gemeinderatsmitglieder

Während Behandlung des nachfolgenden Tagesordnungspunktes verlässt GR^{in} Cornelia Janker um 21:02 Uhr den Sitzungssaal. Sie betritt ihn wieder um 21:04 Uhr nimmt ab diesem Zeitpunkt am weiteren Verlauf der Gemeinderatssitzung teil.

TOP 13 Berichte und Mitteilungen des Bürgermeisters

Da ansonsten keine weiteren Wortmeldungen vorgebracht werden, schließt Herr Bürgermeister um 21:09 Uhr den öffentlichen Teil der 2. Sitzung des Gemeinderates im laufenden Jahr.

Für die Richtigkeit der
Ausfertigung:

Bürgermeister Kurt Wittmann

GGR^{in} Ilse Schindlegger	Schriftführerin Marion Reisenhofer	GGR Karl Peter Bacher

Dieses Protokoll wurde genehmigt in der Gemeinderatssitzung am 2024.