

Öffentliche Gemeinderatssitzung

PROTOKOLL

25.06.2025

18:30-20:16 UHR

GEMEINDEAMT ACHAU,
HAUPTSTRASSE 23, 2481
ACHAU

VORSITZENDER	Bgm. Dr. Marion Thurner
SCHRIFTFÜHRER	Mag. Barbara Supper
TEILNEHMER	GR Baumgartner Karin GR Beranek Kornelius GR Gottweis Matthias GR Hempel Melanie GR Hensler Karin GR Kaplan Marco GR Koch Doris GR Koudela Michael GR Kratky Florian GR Kremser Maria GR Moser Martin GR Pall Kirstin GR Petkovits Andreas GR Rosenov Alexandra GR Sattler Rudolf GR Siedl Philipp GR Thurner Marion GR Toyfl Christian GR Würstl Barbara
ENTSCULDIGT ABWESEND	GR Hempel Melanie GR Sattler Rudolf GR Beranek Kornelius GR Moser Martin
UNENTSCULDIGT ABWESEND	

TAGESORDNUNGSPUNKTE

öffentlich

1. Protokoll vom 22.04.2025
2. Bericht der Bürgermeisterin
3. Bericht des Prüfungsausschusses
4. Änderung Flächenwidmungsplan FÄ 16-12664 - Beschlussfassung
5. Änderung Bebauungsplan BÄ 10-12665 – Beschlussfassung
6. Mietvertrag gemeindeeigner Photovoltaik-Anlagen – Beschlussfassung
7. Entwidmung Grundstücke 795/2, 795/3, 795/4 – Beschlussfassung
8. Beauftragung Straßenbau B11-Lanzendorferstraße – Beschlussfassung
9. Beauftragung Oberflächenentwässerung B11-Lanzendorferstraße – Beschlussfassung
10. Beauftragung Straßenbau Lavendelgasse – Beschlussfassung
11. Beauftragung Kanal-, Wasserleitungsbau, sowie Oberflächenentwässerung Lavendelgasse - Beschlussfassung
12. Auflösung Zusammenarbeitsvereinbarung Speed Connect - Beschlussfassung
13. Subventionsansuchen Pfarre Achau – Beschlussfassung

- 14. Subventionsansuchen Feuerwehr Achau - Beschlussfassung
- 15. Diverse Subventionsansuchen – Beschlussfassung

Nicht öffentlich

- 16. Widmungsanfragen - Bericht
- 17. Vergabe Gemeindewohnung – Beschlussfassung
- 18. Vergabe Gemeindewohnung - Beschlussfassung
- 19. Personalangelegenheit: DN-Nr. 96 – Beschlussfassung
- 20. Personalangelegenheit: DN-Nr. 88 – Beschlussfassung
- 21. Personalangelegenheit: DN-Nr. 87 – Beschlussfassung
- 22. Personalangelegenheit: DN-Nr. 84 - Beschlussfassung
- 23. Personalangelegenheit: DN-Nr. 4019 – Beschlussfassung

Die Bürgermeisterin eröffnet um 18:30 Uhr die heutige Gemeinderatssitzung. Die Sitzung wurde rechtzeitig eingeladen, ist öffentlich und beschlussfähig.

Die Bürgermeisterin stellt den folgenden Dringlichkeitsantrag Punkt 24) Personalangelegenheit DN-Nr. 4002 auf die Tagesordnung zu nehmen. Der Tagesordnungspunkt wird im nicht öffentlichen Teil vor Punkt 23 behandelt. Nähere Ausführungen dazu erfolgen ebenfalls im nicht-öffentlichen Teil der Gemeinderatssitzung. Der Dringlichkeitsantrag wird einstimmig angenommen.

Die Bürgermeisterin beschließt Punkt 12) Auflösung Zusammenarbeitsvereinbarung Speed Connect von der Tagesordnung zu nehmen. Dazu verliest die Bürgermeisterin ein Schreiben der Perl Holzer Rechtsanwälte GmbH.

Darüber hinaus bestimmt die Bürgermeisterin Pkt. 20) Personalangelegenheit DN-Nr. 88 von der Tagesordnung zu nehmen.

PUNKT 1 Protokoll vom 22.04.2025

Sachverhalt

Das Protokoll wurde zugestellt. Es gab keine Rückmeldungen bzw. Änderungswünsche. Das Protokoll gilt somit als genehmigt.

PUNKT 2 Bericht der Bürgermeisterin

Sachverhalt

Die Freiwillige Feuerwehr Achau hat einen Antrag für einen Ankauf eines Hilfeleistungsfahrzeugs HLFA 3 an die Bürgermeisterin und den Gemeinderat gerichtet.

Die Bürgermeisterin verliest den Antrag und bringt damit das Ansuchen dem Gemeinderat zur Kenntnis.

Darüber hinaus wird eine Anfrage von Frau Alexandra Rosenov verlesen und dem Gemeinderat zur Kenntnis gebracht. In diesem Schreiben bezieht Sie sich auf § 22 NÖ Gemeindeordnung und möchte Auskünfte betreffend eines möglichen Windparks in Achau. Die Bürgermeisterin verliest § 22 der NÖ Gemeindeordnung. Auf der heutigen Tagesordnung findet sich kein Tagesordnungspunkt zum Thema Windpark, weswegen diese Anfrage heute nicht behandelt wird.

PUNKT 3 Bericht des Prüfungsausschusses

Sachverhalt

Am 24.06.2025 hat die Sitzung des Prüfungsausschusses stattgefunden. Die Bürgermeisterin übergibt dem Vorsitzenden des Prüfungsausschusses GR Christian Toyfl das Wort.

GR Christian Toyfl berichtet über die Sitzung und die behandelten Themen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Kassen- und Buchführung für in Ordnung befunden wurde. Es konnten keine Abweichungen festgestellt werden. Das Kriterium der Doppelzeichnung wurde überprüft und wird in allen Bereichen erfüllt. Die Gemeinde Achau verfügt derzeit über keine Bankomat- oder Kreditkarten.

PUNKT 4 Änderung Flächenwidmungsplan FÄ 16-12664 - Beschlussfassung

Sachverhalt

In der Zeit vom 02.05.2025 bis 13.06.2025 lag der Entwurf zur Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms zur allgemeinen Einsichtnahme am Gemeindeamt auf.

Thema der Änderung:

Die Änderung des Flächenwidmungsplans umfasst ist die Umwidmung von „Bauland-Kerngebiet (BK)“, in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung (BKN)“ mit Angabe der höchstzulässigen Geschoßflächenzahl (GFZ 1,25; 1,5; 1,75 bzw. 2,0) bzw. die Umwidmung von „Bauland-Wohngebiet (BW)“ in „Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung (BWN)“ mit Angabe der höchstzulässigen Geschoßflächenzahl (GFZ 1,25; 1,5 bzw. 1,75).

Exkurs:

Hintergrund für die Änderungen war eine Bausperre der Gemeinde Achau, mit dem Ziel die Verdichtung im Ortsgebiet in einem regulierten Ausmaß zu ermöglichen und das Ortsbild / den Ortscharakter zu erhalten.

Während der öffentlichen Auflage wurden 11 Stellungnahmen abgegeben. Diese Stellungnahmen betreffen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan und werden von der Bürgermeisterin unter diesem Tagesordnungspunkt vollständig verlesen.

Die Stellungnahmen werden unter Punkt 4 gesamtheitlich erläutert werden.

Von den Nachbarn und Anrainer des Grundstückes Parz. Nr. 400 wurden insgesamt drei Sammelstellungnahmen mit gleichlautendem Inhalt abgegeben.

SN1) Stellungnahme vom 18.05.2025 von Stefan Fodroczi, Christoph Grabner, Robert Brixler, Martin Grabler, Andreas Girstmair, Martin Grabner, Susanne Hütter

SN2) Stellungnahme vom 24.05.2025 von: Anna Ellinger, Martina Seuchter, Schwed, Steiner, Hensler K.+B., Hensler Bernhard, Inge Ellinger, Thomas Kriegisch, Emanuela Kriegisch, Bianca Pichler, Martin Vass

SN3) Stellungnahme vom 27.05.2025 von: Michael Hagenauer, Lisa Hagenauer, Fabian Schweda, Manfred Frantz, Theresa Swoboda, Michaela Süßmayer, Dieter Alt, Andrea Alt, Günter Vogt, Angelika Naumann, Nicole Neumayer, David Swoboda (+3 weitere, Name nicht leserlich)

Der Inhalt der Stellungnahmen SN1, SN2 und SN3 ist gleichlautend und wird an dieser Stelle zusammenfassend wiedergegeben:

Die Nachbarn und Anrainer der Parz. Nr. 400 sprechen sich gegen die geplante Umwidmung der Parz. Nr. 400 von „Bauland-Wohngebiet (BW)“ in „Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung (BWN)“ mit der höchstzulässigen Geschößflächenzahl von 1,5 aus. Die Stellungnahme wird folgendermaßen begründet:

- Auswirkungen entgegen der im Gemeinderat beschlossenen Zielsetzungen der Bausperre von 2022 (Beschränkung der Verdichtungsmöglichkeiten): durch die geplante Umwidmung erfolgt eine stärkere Verdichtung. Das Grundstück liegt nicht in der Kernzone und war nicht von der Bausperre betroffen und entspricht nicht den Bauklassen I, II, III sondern ist mit 6,5m beschränkt.
- Negative Auswirkungen auf die Umgebung: Die Gemeinde bestätigt, dass die maximale Gebäudehöhe und die max. Bebauungsdichte unverändert bleiben werden. Die Umwidmung wird nach Auffassung der Verfasser:innen zu einer erhöhten Bebauungsdichte führen und wiederum zu mehr Verkehrsbelastung oder Lärm. Für „BWN-1,25“ Ausweisungen bestehen zudem geringere Hürden für Ausnahmen zur Erhöhung der Gebäudehöhe, was zu Verschattung und Sichtbehinderung und Wertverlusten der angrenzenden Liegenschaften führt.
- Ungleichbehandlung innerhalb des Siedlungsgebietes: Für das südlich angrenzende Grundstück gibt es vergleichbare Grundstücke (Bauklasse II oder höher) die ebenfalls in „BWN-1,5“ oder „BWN-1,25“ umgewidmet werden sollen. Für das Grundstück Nr. 400 gibt es kein vergleichbares Grundstück, für das eine Umwidmung auf „BWN -1,5“ vorgesehen ist. Dies stellt eine Ungleichbehandlung dar und widerspricht außerdem dem bestehenden Ortsbild und Siedlungscharakter.

Zusammenfassend wird eine Beibehaltung der derzeitigen Widmungssituation oder die Festlegung einer GFZ von 1,0 wie für alle vergleichbaren Grundstücke dieser Bauklasse gefordert.

Behandlung der Stellungnahmen 1, 2 und 3: Den Stellungnahmen 1, 2 und 3 wird teilweise entsprochen.

Das betreffende Grundstück Parz. Nr. 400 liegt innerhalb eines bereits mäßig verdichteten Siedlungsbereichs im nördlichen Ortszentrum. Im Bebauungsplan ist eine höchstzulässige

Bebauungsdichte von 50% und eine maximale Bebauungshöhe von 6,5 m festgelegt, wonach sich gemäß Verdichtungsschlüssel eine GFZ von 1,25 ergibt. Trotz dieses errechneten Verdichtungsschlüssel wurde im Sinne einer einheitlichen Widmungssituation im Auflageentwurf eine höchstzulässige GFZ von 1,5 für die Parz. Nr. 400 gewählt, da eine Bebauung ohnehin durch die Bebauungsbestimmungen (50% und höchstzulässige Gebäudehöhe von 6,5m) weiter eingeschränkt wäre.

Das Grundstück war so wie einige weitere Grundstücke in den Randbereichen des Ortskerns nicht von der Bausperre betroffen. Im Zuge der Bestandserhebung zur Ermittlung der Bestands-GFZ wurden Bereiche mit bereits verdichteten Bebauungsstrukturen und Bereiche für die bereits konkrete Bauvorhaben vorliegen erhoben und im nördlichen und östlichen Ortsbereich somit einige Liegenschaften in den Änderungsbereich miteingeschlossen. Dies war auch für das gegenständliche Grundstück Parz. Nr. 400 der Fall. Das bereits bewilligte Bauvorhaben erreicht eine GFZ von nahezu 1 (geplante GFZ von 0,95). Um auch in Zukunft kleinere Um- und Zubauten (wie Wintergärten etc.) zu ermöglichen, ist die Erhöhung der maximal möglichen GFZ als zielführende Maßnahme im betreffenden Bereich anzusehen.

Aufgrund der eingelangten Stellungnahmen soll im Zuge der Beschlussunterlagen jedoch die maximale GFZ auf 1,25, wie gemäß Verdichtungsschlüssel berechnet und für andere, vergleichbare Liegenschaften vorgesehen, reduziert werden.

SN4) Stellungnahme von der Gruppe Wasser Abteilung Wasserrecht und Schifffahrt vom Amt der NÖ-Landesregierung (WA1-ÖWG-34001/194-2009) von Matthias Neunteufel vom 12.05.2025

In der Stellungnahme wird angeführt, dass gegen die vorgesehene Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes kein Einwand besteht. Es ist jedoch unbedingt darauf zu achten, dass entlang der Gewässer ausreichend breite Betreuungs- und Erhaltungstreifen frei von jeglicher Verbauung gehalten werden.

Behandlung der Stellungnahme: Im Anschluss an von gegenständlich geplanten Umwidmungen betroffenen Flächen verläuft im Süden des Ortskerns von Achau ein Nebenarm der „Mödling“ sowie im zentralen Ortsbereich der „Hochleitenbach“ bzw. „Krottenbach“. Änderungen der Abstände zu Gewässern sind nicht vorgesehen.

Bei den geplanten Umwidmungen handelt es sich um bereits rechtskräftig gewidmete Baulandflächen für die eine Änderung der Baulandwidmungsart durch die Festlegung einer „nachhaltigen Bebauung (N)“ vorgesehen ist.

Die Stellungnahme stellt keinen Einwand bezüglich den geplanten Änderungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes dar.

SN5) Stellungnahme von der Gruppe Straße Abteilung Landesstraßenplanung vom Amt der NÖ- Landesregierung (ST3-A-20/382-2025) von Corina Hinterhofer vom 28.05.2025

In der Stellungnahme wird angeführt, dass es keine aktuellen Projekte im Straßennetz gibt.

Behandlung der Stellungnahme: Die Stellungnahme stellt keinen Einwand bezüglich den geplanten Änderungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes dar.

SN6) Stellungnahme von Herrn Ing. Thomas Cechovsky vom 08.06.2025

In der Stellungnahme wird angeführt, dass die Liegenschaften in der „Mühlgasse 7-17“ in „Bauland- Wohngebiet für nachhaltige Bebauung (BWN)“ umgewidmet und die Mindestgröße für Bauplätze dabei auf 1.000 m² angehoben werden soll. Viele Liegenschaften weisen aktuell diese Größe nicht auf, wonach eine Mindestbauplatzgröße von 800 m² vorgeschlagen wird.

Behandlung der Stellungnahme: Die im Zuge der geplanten Änderungen der „Textlichen Bebauungsvorschriften“ festgelegten Mindestbauplatzgrößen gelten für neu geschaffene Bauplätze und werden im Zuge von Neuparzellierungen tragend. Die vorgesehenen Mindestbauplatzgrößen haben keine Auswirkungen auf bestehende Grundstücke.

Der Beschluss der Änderung der Mindestbauplatzgrößen soll derzeit nicht erfolgen, sondern wird auf eine der nächsten Gemeinderatssitzungen verschoben.

SN7) Stellungnahme vom 13.06.2025 von Barbara Würstl, Christian Pataky (Parz. Nr. 148)

In der Stellungnahme wird Einspruch gegen die Mindestbauplatzgröße von 1.000 m² für Bauplätze im „Bauland-Kerngebiet (BK)“, „Bauland-Kerngebiet-nachhaltige Bebauung (BKN)“ sowie „Bauland- Wohngebiet-nachhaltige Bebauung (BWN)“ erhoben. Es würden Nachteile für die Eigentümer:innen hinsichtlich zukünftiger Teilungen und Nutzungen entstehen. Der Bereich „Untere Ortsstraße“ sollte von dieser Regelung ausgenommen werden. Der derzeitige Status Quo sollte im Bezüge auf Widmung und Mindestbauplatzgröße beibehalten werden.

Behandlung der Stellungnahme: Der Beschluss der Änderung der Mindestbauplatzgrößen durch den Gemeinderat soll derzeit nicht erfolgen, sondern wird auf eine der nächsten Gemeinderatssitzung verschoben. In der geplanten Widmungsänderung in „Bauland-Kerngebiet-nachhaltige Bebauung (BKN)“ wird für alle „BK“-Flächen des gesamten Baublocks zwischen „Untere Ortsstraße“ und „B11“ im Sinne einer einheitlichen Widmungsfestlegung auch weiterhin festgehalten.

SN8) Stellungnahme vom 13.06.2025 von Edith und Othmar Würstl (Parz. Nr.: 149/2)

In der Stellungnahme wird Einspruch gegen die Mindestbauplatzgröße von 1.000m² für Bauplätze im „Bauland-Kerngebiet (BK)“, „Bauland-Kerngebiet-nachhaltige Bebauung (BKN)“ sowie „Bauland- Wohngebiet-nachhaltige Bebauung (BWN)“ erhoben. Derzeit ist bei geschlossener Bauweise eine Mindestgröße von 200m² festgelegt, bei der geplanten Erhöhung ist eine zukünftige Teilung nicht bzw. nur eingeschränkt möglich. Der derzeitige Status Quo sollte im Bezug auf Widmung und Mindestbauplatzgröße beibehalten werden.

Behandlung der Stellungnahme: Der Beschluss der Änderung der Mindestbauplatzgrößen durch den Gemeinderat soll derzeit nicht erfolgen, sondern wird auf eine der nächsten Gemeinderatssitzungen verschoben. In der geplanten Widmungsänderung in „Bauland-Kerngebiet-nachhaltige Bebauung (BKN)“ wird für alle „BK“-Flächen des gesamten Baublock zwischen „Untere Ortsstraße“ und „B11“ im Sinne einer einheitlichen Widmungsfestlegung auch weiterhin festgehalten.

SN9) Stellungnahme vom 13.06.2025 von Fam. Rudolf Auer (Untere Ortsstraße 39, Achau)

In der Stellungnahme wird ersucht die Mindestbauplatzgröße für Bauplätze im „Bauland-Agrargebiet (BA)“ von 1.000m² auf 500m² zu reduzieren.

Behandlung der Stellungnahme: Der Beschluss der Änderung der Mindestbauplatzgrößen durch den Gemeinderat soll derzeit nicht erfolgen, sondern wird auf eine der nächsten Gemeinderatssitzungen verschoben.

SN10) Stellungnahme vom 12.06.2025 von Mag. Barbara Supper, Mario Supper (Parz. Nrn.: 184, 185, 186)

In der Stellungnahme wird Einspruch gegen die Mindestbauplatzgröße von 1.000m² für Bauplätze im „Bauland-Kerngebiet (BK)“, „Bauland-Kerngebiet-nachhaltige Bebauung (BKN)“ erhoben. Die Erhöhung der Mindestbauplatzgröße ist insbesondere in der geschlossenen Bebauungsweise im „BKN“ unverhältnismäßig, bei den betreffenden Grundstücken beträgt die Erhöhung 500% (von 200 auf 1.000m²).

Die Erhöhung der Mindestbauplatzgröße widerspricht auch den Zielsetzungen der Bausperre, da die vorhandenen Nutzungsstrukturen nicht weiter ausgebaut werden können und lediglich eine Verdichtungsmöglichkeit geschaffen wird.

Es wird eine Ungleichbehandlung zwischen „BK“ und „BW“ Flächen empfunden und eine Entwertung der betroffenen Grundstücke wahrgenommen.

Behandlung der Stellungnahme: Der Beschluss der Änderung der Mindestbauplatzgrößen durch den Gemeinderat soll derzeit nicht erfolgen, sondern wird auf eine der nächsten Gemeinderatssitzungen verschoben.

SN11) Stellungnahme vom 13.06.2025 von der Bürgerliste Achau

In der Stellungnahme wird um die Abänderung folgender Punkte ersucht:

- Änderung Mindestbauplatzgröße für Bauplätze im „Bauland-Kerngebiet (BK)“, „Bauland-Kerngebiet – für nachhaltige Bebauung (BKN)“ sowie „Bauland-Wohngebiet – für nachhaltige Bebauung (BWN)“ gemäß „Bauland-Wohngebiet (BW)“.
- Einspruch gegen GFZ von 1,5 für den Bereich der Parz. Nrn. 400, 399/4, im Sinne eines logischen Verlaufs sollte eine GFZ von 1,25 für beide Grundstücke in diesem Bereich festgelegt werden.

Behandlung der Stellungnahmen: Der Beschluss der Änderung der Mindestbauplatzgrößen durch den Gemeinderat soll derzeit nicht erfolgen, sondern wird auf eine der nächsten Gemeinderatssitzungen verschoben.

Abänderungen der GFZ im Bereich der Parz. Nr. 400 und 399/4 sollen entsprechend der Berechnungen des Verdichtungsschlüssels erfolgen. Die Parz. Nr. 399/4 weist aufgrund des Baubestandes bereits eine GFZ von 1,25 auf. Da im Zuge dieser Änderungen sowohl der Bestand abgesichert bzw. in Zukunft auch kleinere Um- und Zubauten (wie Wintergärten etc.) ermöglicht werden sollen, ist keine Reduktion der GFZ vorgesehen. Im Bereich der Parz. Nr. 400 hingegen wird die GFZ reduziert und wie in anderen vergleichbaren Bereichen mit einer GFZ von 1,25 festgelegt (siehe auch Behandlung der SNs 1-3).

Das Amt der NÖ Landesregierung Abteilung RU1 und RU7 (zuständig für raumordnungsfachliche Themen) wurden ebenfalls über die Auflage informiert.

Aufgrund des am 03.06.2025 von der Abteilung RU1 des Amtes der NÖ Landesregierung (RU1-R-2/042-2025) übermittelten raumordnungsfachlichen Gutachtens der Abteilung RU7 (RU7-O-2/065-2025) vom 23.05.2025) wurden bereits vor der Beschlussfassung im Gemeinderat ergänzende Unterlagen zur Sozialverträglichkeit und den Verkehrsauswirkungen aufgrund des möglichen Nachverdichtungspotentials bei der Abteilung RU1 und RU7 dargelegt. Weiters wurden die geplanten Änderungen auch hinsichtlich Auswirkungen auf technische Infrastruktur, Klimawandelanpassung, Naherholung, Grünraumvernetzung und Oberflächenwassermanagement geprüft.

In der wiederum bereits vorliegenden Rückmeldung vom 18. Juni 2025 wurde daraufhin bezüglich der geplanten Änderungen seitens der Amtssachverständigen aus raumordnungsfachlicher Sicht festgestellt:

dass die *ergänzend vorgelegten Unterlagen*

- *vollständig und schlüssig sind und*
- *die Widmungsmaßnahmen in den Auswirkungen vertretbar sind.*

Die Änderungen des Flächenwidmungsplans sollen daher im Vergleich zur Auflage in abgeänderter Form beschlossen werden. Im Flächenwidmungsplan wird für das Gst. Nr. 400 die GFZ von 1,5 auf 1,25 geändert.

Diskussion

-

Antrag der Bürgermeisterin

Die Bürgermeisterin stellt den Antrag, die folgende Verordnung zu beschließen:

§ 1: Aufgrund des § 25 (1) des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idGF. wird das Örtliche Raumordnungsprogramm der Gemeinde Achau in – gegenüber dem zur öffentlichen Auflage gebrachten Entwurf – abgeänderter Form abgeändert.

§ 2: Die Plandarstellung des Flächenwidmungsplanes (PZ.: ACHAU-FÄ16-12664) -verfasst vom Ingenieurbüro DI Susanne Haselberger, Gschwandnergasse 26-28/2, 1170 Wien – ist gemäß §12(3) der NÖ-Planzeichenverordnung, LGBl. 8000/2 idGF. wie eine Neudarstellung ausgeführt, mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen und liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 3: Diese Verordnung tritt nach ihrer Genehmigung durch die NÖ-Landesregierung und nach ihrer darauffolgenden Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Beschluss Der Antrag wird angenommen

**Abstimmungs-
ergebnis** einstimmig

PUNKT 5 Änderung Bebauungsplan BÄ 10-12665 – Beschlussfassung

Sachverhalt

In der Zeit vom 02.05.2025 bis 13.06.2025 lag der Entwurf zur Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms zur allgemeinen Einsichtnahme am Gemeindeamt auf. Die Änderungen im Flächenwidmungsplan sind auch verbunden mit Änderungen im Bebauungsplan.

In der Auflage bezogen sich die Änderungen auf die Geschosßflächenzahlen, sowie die Festlegung neuer Mindestbauplatzgrößen.

Die Ausführungen und Erläuterungen, sowie Stellungnahmen wurden bereits unter Punkt 4 umfassend berichtet und dargestellt. Es wird auf den vorangegangenen Tagesordnungspunkt verwiesen.

In Abänderung zu den Auflageunterlagen wird in der heutigen Beschlussfassung für das Grundstück Nr. 400 die GFZ statt 1,5 mit 1,25 festgelegt. Die geplanten Änderungen zu den Mindestbauplatzgrößen werden in der heutigen Beschlussfassung nicht behandelt und sind nicht mehr Teil des Beschlussplans.

Diskussion

-

Antrag der Bürgermeisterin

Die Bürgermeisterin stellt den Antrag, die folgende Verordnung zu beschließen:

§ 1: Aufgrund der §§ 30 - 34 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. wird der Bebauungsplan der Gemeinde Achau in - gegenüber dem öffentlichen Auflageentwurf – abgeänderter Form abgeändert.

§ 2: Die Festlegung der Einzelheiten der Bebauung und Aufschließung der einzelnen Grundflächen ist der mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehenen Plandarstellung (PZ.: ACHAU – BÄ10 – 12665, verfasst vom Ingenieurbüro DI Susanne Haselberger, Gschwandnergasse 26-28/2, 1170 Wien), welche gemäß §5 Abs.3 der Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes (LGBl. 8200/1 idgF.) wie eine Neudarstellung ausgeführt ist, zu entnehmen.

§ 3: Die Plandarstellung liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 4: Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Beschluss Der Antrag wird angenommen

**Abstimmungs-
ergebnis** einstimmig

PUNKT 6 **Mietvertrag** **gemeindeeigner** **Photovoltaik-Anlagen** **-**
Beschlussfassung

Sachverhalt

Die Gemeinde Achau hat mehrere PV Anlagen Gemeindeamt, Feuerwehr, Kläranlage/Altstoffsammelzentrum.

Im Jahr 2023 wurden die Anlagen bei der Feuerwehr und dem Gemeindeamt errichtet, die Inbetriebnahme erfolgte 2024.

Bei der Anschaffung wurden anteilmäßig Vorsteuerabzüge getätigt. Ein Vorsteuerabzug steht dann zu, wenn aus dem Verkauf des Stromes jährliche Einnahmen von mehr als € 2.900,- (netto) erwirtschaftet werden.

Erhält die Gemeinde Einnahmen von mehr als € 2.900,-, wird ein Betrieb gewerblicher Art begründet, wobei allfällige Gewinne der Körperschaftssteuer unterliegen. Es ist eine Gewinn- und Verlustrechnung dafür zu erstellen. Um den Gewinn zu optimieren, kann eine Miete für die Dachfläche eingesetzt werden.

Dafür hat die BDO Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft einen Mietvertrag erstellt, der in der heutigen Sitzung beschlossen werden soll.

Der Entwurf des Mietvertrags wurde mit den Sitzungsunterlagen an alle Gemeinderäte übermittelt. Auf die Verlesung wird daher verzichtet.

Eckpunkte

Mietgegenstand sind die Dachflächen der gemeindeeigenen Gebäude auf denen eine PV-Anlage errichtet wurde: Feuerwehrhaus, Gemeindeamt, Kläranlage. Bei der Anschaffung weiterer Anlagen gelangt für die Dachflächen ebenfalls eine Miete zur Verrechnung. Der pauschale Mietzins beträgt € 35,- pro kWp und Jahr.

Diskussion

-

Antrag der Bürgermeisterin

Die Bürgermeisterin stellt den Antrag den vorliegenden Mietvertrag zwischen der Gemeinde Achau als Vermieterin und dem „Betrieb gewerblicher Art Photovoltaik Gemeinde Achau“ als Mieterin betreffend der Vermietung der Dachflächen, jener Gebäude die über eine PV-Anlage verfügen, zu einem Preis von € 35,- pro kWp und Jahr zu beschließen

Beschluss Der Antrag wird angenommen

Abstimmungsergebnis Mehrheitlich (2 Stimmenthaltungen: GR Philipp Siedl, GR Alexandra Rosenov)

PUNKT 7 Entwidmung Grundstücke 795/2, 795/3, 795/4 – Beschlussfassung

Sachverhalt

Die an die Grundstücke 795/2, 795/3 und 795/4 angrenzenden Nachbarn haben im Februar 2024 eine Anfrage an die Gemeinde gestellt, diese Grundstücke, die in den 70er Jahren unentgeltlich abgetreten und als Verkehrsfläche gewidmet wurden, rückzuwidmen und an die Grundstückseigentümer unentgeltlich zu übergeben.

Dieser Sachverhalt wurde 2024 von Rechtsanwalt Dr. Krist und Raumplanerin DI Susanne Haselberger geprüft. Aus raumordnungsfachlicher Sicht entsprachen die als „öffentliche Verkehrsfläche“ gewidmeten Grundstücke weder der Erschließung weiterer angrenzender Baulandflächen, noch können sie für den ruhenden Verkehr genutzt werden. Eine Nutzung für den ruhenden und/oder fließenden Verkehr erscheint nicht umsetzbar und erforderlich. Eine Rückwidmung war daher zielführend.

Die Umwidmung wurde in der Änderung des Flächenwidmungsplans FÄ15-12337-BP (beschlossen in der GR-Sitzung am 16.09.2024, rechtswirksam am 06.12.2024) umgesetzt.

Um die Rückabwicklung und den Eigentumsübergang in die Wege zu leiten, ist die Entwidmung der Grundstücke als öffentliches Gut erforderlich. Öffentliches Gut kann nicht in Privateigentum überführt werden.

Diskussion

-

Antrag der Bürgermeisterin

Die Bürgermeisterin stellt den Antrag, die folgende Verordnung zu beschließen:

VERORDNUNG

Die folgenden Grundstücke

1. Grundstück Nr. 795/2, EZ-Nr. 95, 163 m²

2. Grundstück Nr. 795/3, EZ-Nr. 95, 71 m²
3. Grundstück Nr. 795/4, EZ-Nr. 95, 78 m²

werden aus dem öffentlichen Gut der Gemeinde Achau entlassen.

Beschluss Der Antrag wird angenommen

**Abstimmungs-
ergebnis** einstimmig

**PUNKT 8 Beauftragung Straßenbau B11-Lanzendorferstraße –
Beschlussfassung**

Sachverhalt

Seit mittlerweile mehr als 2 Jahren ist die Errichtung der Nebenanlagen B11 - Lanzendorferstraße – im Gespräch. Die Gemeinde hat sich in Gesprächen mit Anrainern und Bauträgern einerseits zusätzliche Flächen für die Errichtung gesichert, andererseits den Bestand berücksichtigt.

Eine Planung wurde erstellt, mit der Straßenmeisterei abgestimmt. Die notwendigen Behördenverfahren (BH Mödling) laufen. Da es sich um eine Landesstraße handelt, hat sich für die straßenbaulichen Umsetzungen die Straßenmeisterei Mödling bereit erklärt, die Ausführung der Nebenanlagen zu übernehmen.

Aufgrund der Plangrundlagen, wurde eine Kostenschätzung für die Materialkosten in Höhe von € 30.000,- abgegeben.

Kosten-Bedeckung: 5/612-004 Gemeindestraßen – Planung und Errichtung: Budget im Voranschlag 2025: € 470.000,-

Diskussion

Diskussionsbeitrag / Wortmeldung von: GGR Michael Koudela

Antrag der Bürgermeisterin

Die Bürgermeisterin stellt den Antrag, die straßenbaulichen Ausführungen der Nebenanlagen B11/Lanzendorferstraße durch die Straßenmeisterei Mödling durchführen zu lassen und die Materialkosten in Höhe von rund € 30.000,- zu übernehmen.

Beschluss Der Antrag wird angenommen

**Abstimmungs-
ergebnis** einstimmig

PUNKT 9 **Beauftragung Oberflächenentwässerung B11-Lanzendorferstraße – Beschlussfassung**

Sachverhalt

Wie bereits unter Punkt 8 erläutert, werden die Nebenanlagen B11-Lanzendorferstraße hergestellt. Auch die Oberflächenentwässerung (Regenwasserentsorgung) ist entsprechend herzustellen. Diese Maßnahmen liegen im Verantwortungsbereich der Gemeinde Achau.

Die Gemeinde Achau verfügt über einen Kontrahentenvertrag mit der Firma Porr Bau GmbH, deshalb wurde nur ein Angebot eingeholt. Die Firma Porr hat eine entsprechende Kostenschätzung vorgelegt. Die Kosten belaufen sich auf € 116.576,68 (inkl. USt.).

Die Bürgermeisterin möchte heute die Beauftragung beschließen.

Kosten-Bedeckung: 5/612-004 Gemeindestraßen – Planung und Errichtung: Budget im Voranschlag 2025: € 470.000,-

Diskussion

-

Antrag der Bürgermeisterin

Die Bürgermeisterin stellt den Antrag, die Firma Porr Bau GmbH mit der Herstellung der Regenwasserentsorgung in Höhe von € 116.576,68 (inkl. USt.) zu beauftragen.

Beschluss Der Antrag wird angenommen

Abstimmungsergebnis einstimmig

PUNKT 10 **Beauftragung Straßenbau Lavendelgasse – Beschlussfassung**

Sachverhalt

Im Bereich der Lavendelgasse ist aufgrund von Baufortschritten die Herstellung des Lückenschlusses zwischen der bestehenden Lavendelgasse und dem Sulzweg notwendig. Die Planungen im Großbereich „Sulzweg“ wurden umfassend vor einigen Jahren erstellt, entsprechend der einzelnen Siedlungserweiterungen schrittweise umgesetzt. Nun ist die Herstellung des Lückenschlusses notwendig.

Für die Herstellung des Straßenunterbaus wurde vom Straßenbaukontrahenten der Gemeinde Achau – Firma Pittel und Brausewetter – eine entsprechende Kostenschätzung eingeholt. Die Kosten dafür belaufen sich auf € 62.630,04 (inkl. USt.).

Kosten-Bedeckung: 5/612-004 Gemeindestraßen – Planung und Errichtung: Budget im Voranschlag 2025: € 470.000,-

Diskussion

-

Antrag der Bürgermeisterin

Die Bürgermeisterin stellt den Antrag, die Firma Pittel und Brausewetter mit der Herstellung des Unterbaus für den Lückenschluss „Lavendelgasse“ in Höhe von € 62.630,04 (inkl. USt.) zu beauftragen.

Beschluss Der Antrag wird angenommen

**Abstimmungs-
ergebnis** Mehrheitlich (2 Stimmenthaltungen: GR Philipp Siedl, GR Alexandra Rosenov)

PUNKT 11 Beauftragung Kanal-, Wasserleitungsbau, sowie Oberflächenentwässerung Lavendelgasse - Beschlussfassung

Sachverhalt

Wie bereits unter Punkt 10 erläutert, schreiten die Baumaßnahmen voran. Neben der Herstellung des Straßenunterbaus muss der Kanal- und Wasserleitungsbau, sowie die Oberflächenentwässerung hergestellt werden.

Dafür wurde von unserem Kontrahenten – Porr Bau GmbH – ein Angebot in Höhe von € 112.654,37 (inkl. USt.) vorgelegt. Auch hier gibt es aufgrund des bestehenden Kontrahentenvertrags nur ein Angebot.

Kosten-Bedeckung:

5/612-004 Gemeindestraßen – Planung und Errichtung: Budget im Voranschlag 2025: € 470.000,-

Sowie 5/851-015 „Erweiterung Kanal“: Budget im Voranschlag 2025: € 65.000,-

und 1/850-006 Erweiterung Wasserversorgung: Budget im Voranschlag 2025: € 10.000,-

Die Kosten werden entsprechend dem Aufwand auf die einzelnen Kostenstellen bei Rechnungslegung aufgeteilt.

Diskussion

-

Antrag der Bürgermeisterin

Die Bürgermeisterin stellt den Antrag, die Firma Porr Bau GmbH mit dem Kanal- und Wasserleitungsbau, sowie der Herstellung der Oberflächenentwässerung in Höhe von € 112.654,37 (inkl. USt.) zu beauftragen.

Beschluss Der Antrag wird angenommen

**Abstimmungs-
ergebnis** Mehrheitlich (2 Stimmenthaltungen GR Philipp Siedl, GR Alexandra Rosenov)

PUNKT 12 Auflösung Zusammenarbeitsvereinbarung Speed Connect - Beschlussfassung

Sachverhalt

Wird von der Tagesordnung genommen.

PUNKT 13 Subventionsansuchen Pfarre Achau – Beschlussfassung

Sachverhalt

Die Pfarre Achau hat an die Gemeinde Achau ein Förderansuchen einer Kostenbeteiligung für die Musik zu Fronleichnam gestellt. Die Kosten für die Musik (Trachtenmusikkapelle) belaufen sich auf € 700,-. In den letzten Jahren hat die Gemeinde Achau die Hälfte der Kosten übernommen.

Der Ausschuss für Soziales, Kulturelles und Gesundheit hat heute vormittags getagt und einstimmig die Empfehlung ausgesprochen, das Subventionsansuchen der Pfarre Achau in Höhe von € 350,- zu unterstützen.

Kosten-Bedeckung:

1/369-729 Sonstige Maßnahmen der Brauchtumpflege. Budget im Voranschlag 2025: € 10.000,-

Diskussion

-

Antrag der Bürgermeisterin

Die Bürgermeisterin stellt den Antrag, das Subventionsansuchen der Pfarre Achau für die Fronleichnamsmusik in Höhe von € 350,- zu unterstützen.

Beschluss Der Antrag wird angenommen

**Abstimmungs-
ergebnis** einstimmig

PUNKT 14 Subventionsansuchen Feuerwehr Achau - Beschlussfassung

Sachverhalt

Die Feuerwehr Achau veranstaltete in Zusammenarbeit mit dem SC Achau die 50. Bezirksfeuerwehrleistungsbewerbe und die 51. Bezirksfeuerwehrjugendleistungsbewerbe. Für den Festakt wurde die Trachtenmusikkapelle Brunn am Gebirge engagiert. Die Kosten dafür beliefen sich auf € 800,-

Die Feuerwehr Achau bittet um finanzielle Unterstützung für die Kosten der Musik.

Im Ausschuss für Soziales, Kulturelles und Gesundheit wurde am 25.06.2025 darüber beraten. Der Ausschuss empfiehlt mehrheitlich dem Gemeinderat die Gesamtkosten der Trachtenmusikkapelle in Höhe von € 800,- zu übernehmen.

Die Bürgermeisterin möchte dieser Empfehlung folgen.

Kosten-Bedeckung:

1/369-729 Sonstige Maßnahmen der Brauchtumspflege. Budget im Voranschlag 2025: € 10.000,-

Diskussion

Diskussionsbeiträge / Wortmeldungen von GGR Michael Koudela und GGR Doris Koch.

Antrag der Bürgermeisterin

Die Bürgermeisterin stellt den Antrag, das Subventionsansuchen der Feuerwehr Achau betreffend der Kostenübernahme der Trachtenmusikkapelle für die 50. Bezirksfeuerwehrleistungs-bewerbe und die 51. Bezirksfeuerwehrjugend-leistungs-bewerbe in Höhe von € 800,- zu übernehmen.

Beschluss Der Antrag wird angenommen

**Abstimmungs-
ergebnis** Mehrheitlich (1 Stimmenthaltung: GGRⁱⁿ Karin Baumgartner)

PUNKT 15 Diverse Subventionsansuchen – Beschlussfassung

Sachverhalt

Im Jahr 2025 sind mehrere Subventionsansuchen eingelangt. In den Sitzungen des Ausschusses für Soziales, Kulturelles und Gesundheit am 06.05.2025 und am 25.06.2025 wurden die Subventionsansuchen beraten und Empfehlungen ausgesprochen. Die Vorsitzende des Ausschusses führt die Ansuchen und Empfehlungen aus.

Die Empfehlungen des Ausschusses lauten wie Folgt:

- PPZ Beratungsstelle: € 200,-
- Tierschutzverein Mödling: keine Subvention
- Verein Cassandra: € 300,-
- Kinderburgfestival: keine Subvention
- Verein Hospiz: € 110,-
- Ferien sind für alle da: € 300,-
- Bergrettung: keine Subvention

Die Bürgermeisterin möchte diesen Empfehlungen folgen.

Kosten-Bedeckung:

1/061-757 „Subventionen an private Organisationen ohne Erwerbszweck“. Budget im Voranschlag 2025: € 2.000,-

Diskussion

GR Alexandra Rosenov bittet um eine getrennte Abstimmung der einzelnen Subventionsansuchen. Die Bürgermeisterin kommt dieser Bitte bei der Antragstellung nach.

Antrag der Bürgermeisterin

Die Bürgermeisterin stellt die folgenden Anträge:

1. Subventionszahlung an PPZ Beratungsstelle in Höhe von € 200,-
Der Beschluss wird einstimmig angenommen.
2. Subventionszahlung Verein Kassandra: € 300,-
Der Beschluss wird mehrheitlich angenommen
(Gegenstimmen: GR Philipp Siedl, GR Alexandra Rosenov).
3. Subventionszahlung Verein Hospiz: € 110,-
Der Beschluss wird einstimmig angenommen.
4. Subventionszahlung Ferien sind für alle da: € 300,-
Der Beschluss wird einstimmig angenommen.

Die Bürgermeisterin stellt die Anträge die folgenden Subventionsansuchen abzulehnen:

5. Tierschutzverein Mödling
Der Beschluss wird einstimmig angenommen.
 6. Kinderburgfestival
Der Beschluss wird einstimmig angenommen.
 7. Bergrettung
Der Beschluss wird einstimmig angenommen.
-

Die Bürgermeisterin schließt um 20:16 Uhr die öffentliche Gemeinderatssitzung

Dieses Sitzungsprotokoll wurde in der Sitzung am _____ genehmigt.

BÜRGERMEISTERIN

SCHRIFTFÜHRERIN

GEMEINDERAT

GEMEINDERAT

GEMEINDERAT



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: www.achau.gv.at bzw. www.signaturpruefung.gv.at