



## Öffentliche Gemeinderatssitzung

### PROTOKOLL

19.09.2022

19:00-20:09 UHR

GEMEINDEAMT ACHAU,  
HAUPTSTRASSE 23, 2481  
ACHAU

VORSITZENDER	Bgm. Ing. Johannes Würstl
SCHRIFTFÜHRER	Mag. Barbara Supper
TEILNEHMER	Vize-Bgm. Ing. Rudolf Sattler GGR Baumgartner Karin GR Beranek Kornelius GR Giel Gerald GR Grabner Karl GR Hagenauer Michael GR Hempel Melanie GGR Koch Doris GR Krojac Ernst GGR Moser Rudolf GR Moser Petra GR Prokop Jennyfer GR Schneider Christoph GR Thurner Marion GR Toyfl Christian GR Würstl Barbara GGR Michael Koudela GR Stefan Fodroczi
ENTSCULDIGT ABWESEND	GR Hempel Melanie GR Petra Moser
UNENTSCULDIGT ABWESEND	-

### TAGESORDNUNGSPUNKTE

1. Protokoll vom 28.06.2022
2. Bericht des Bürgermeisters
3. Verlesung: Anonymes Schreiben an den Gemeinderat
4. Stellungnahme Ortsumfahrung - Beschlussfassung
5. Information über die Auflage neuer textlicher Bebauungsvorschriften – Bericht
6. Flächenwidmung Freigabe der Aufschließungszone BW-A7 – Beschlussfassung
7. Verordnung einer Bausperre
  - a. Änderung Flächenwidmungsplan – Beschlussfassung
  - b. Änderung Bebauungsplan - Beschlussfassung
8. Stellungnahme zur Verordnung der NÖ Landesregierung über ein sektorales Raumordnungsprogramm über Photovoltaikanlagen im Grünland – Beschlussfassung
9. Sonnenkraftwerk Achau – Grundsatzbeschluss
10. Vertrag Benützung öffentliches Wassergut: Errichtung, Erhaltung und Benützung einer Brücke – Beschlussfassung
11. Verlängerung Contracting-Vertrag öffentliche Beleuchtung - Beschlussfassung

Der Bürgermeister eröffnet um 19:00 die heutige öffentliche Gemeinderatssitzung, stellt fest, dass die Sitzung ordnungsgemäß eingeladen wurde, öffentlich und beschlussfähig ist.

---

## **PUNKT 1**                    **Protokoll vom 28. Juni 2022**

---

**Sachverhalt**            Eine Änderung wurde noch berücksichtigt und das Protokoll wurde versandt.

GR Gerald Giel ergänzt, dass derartige Überlegungen auch eine Fluchtanlage umfassen sollen.

Es liegen keine weiteren Einwendungen vor. Das Protokoll wird zur Kenntnis genommen.

---

## **PUNKT 2**                    **Bericht des Bürgermeisters**

---

**Sachverhalt**

Der Bürgermeister berichtet über eine Aufsichtsbeschwerde von Herrn Helmut Stepancik gerichtet an die Landeshauptfrau Johanna Mikl-Leitner gegenüber der Gemeindeführung, mit der Bitte einer Überprüfung der Gebarung nach § 86 Z1 NÖ GO 1973.

Die Gemeinde hat gegenüber dem Land zu den von Herrn Stepancik kritisierten Punkten, dabei handelte es sich insbesondere um Gemeinderatsbeschlüsse in den Jahren 2008 – 2021 sowie seinen persönlichen Wahrnehmungen von Gemeindeaktivitäten, eine Stellungnahme abgegeben.

Das Amt der NÖ Landesregierung hat die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis genommen und sieht die Aufsichtsbeschwerde als nichtig an. Im Antwortschreiben wird festgestellt, dass keine aufsichtsbehördlichen Maßnahmen erforderlich sind.

---

## **PUNKT 3**                    **Verlesung: Anonymes Schreiben an den Gemeinderat**

---

**Sachverhalt**

Der Bürgermeister verliest ein eingelangtes anonymes Schreiben an den Gemeinderat:

---

An Bürgermeister von Achau H.Würstl  
/und Gemeinderäte

### Anzeige

Ich, besorgter Bürger von Achau, mache diese Anzeige.  
Es ist ersichtlich, dass ein Bürger, welcher deutlich zu erkennen, den Mödlingbach anstaut.  
Somit wird bei starkem Regen ein künstlich, manipuliertes Hochwasser im Ortsbach verursacht.  
Falls durch diese Aktion in meinem Keller Wasser eindringt, mache ich die Gemeinde dafür verantwortlich!  
Ich verlange eine sofortige Beseitigung dieses künstlich angelegten Dammes.

Ein besorgter Bürger

Das Schreiben ist anonym, es wird nicht genau darauf eingegangen, wo sich dieser Damm befinden soll. Darüber hinaus stellt sich die Frage der Zuständigkeit in der Angelegenheit. Auf Bildern ist eine Person zu sehen. Es ist unklar wie diese Aufnahmen zustande gekommen sind. Ebenso ist die datenschutzrechtliche Verwendung derzeit nicht geklärt.

Ergänzend berichtet der Bürgermeister, dass aufgrund unbefugter Betätigungen der Schleusenanlage beim Mödlingbach, das Schleusenbauwerk eingezäunt und abgesperrt werden musste. Unsere Mitarbeiter führen regelmäßige Kontrollen durch.

*Anmerkung: Das anonyme Schreiben wurde an die Bezirkshauptmannschaft Abteilung Gewässerschutz weitergeleitet.*

---

### Diskussion

---

## PUNKT 4

## Stellungnahme Ortsumfahrung - Beschlussfassung

### Sachverhalt

Die Gemeinde Achau hat in den letzten 2 Jahren gemeinsam mit der Landesstraßenabteilung (ST 3) und unter Einbezug der Gemeinde Biedermannsdorf Umfahrungstrassen erarbeitet. Die Landesstraßenabteilung hat die Varianten analysiert und die Gemeinde Achau ist nun zu einer präferierten Variante gekommen, die bereits die erste Machbarkeitsstudie überwunden hat und von der Gemeinde Achau angestrebt wird.

Die Mitglieder des Gemeinderates haben vor der heutigen Sitzung eine finale Präsentation und Information durch die Vertreter der Landesstraßenabteilung erhalten. Gemeinsam wurde eine Stellungnahme formuliert.

Die Stellungnahme wird in der Sitzung verlesen:

*Sehr geehrte Damen und Herren,*

*der Gemeinderat der Gemeinde Achau bedankt sich für die Präsentation des aktuellen Entwicklungsstandes am 19.9.2022 zur Umfahrung Achau und die dabei vorgestellte Umfahrungsvariante.*

*Die Gemeinden Achau und Biedermannsdorf haben innerhalb der letzten beiden Jahre gemeinsam mit der Abteilung ST3 an der Entwicklung von möglichen Umfahrungsvarianten gearbeitet. Die heute vorgestellte Umfahrungsvariante (Variante 10) wurde im erarbeiteten Variantenvergleich am besten bewertet.*

#### Kurzbeschreibung:

*Von West nach Ost beginnt die Umfahrung vor dem Kreuzungsbereich von B11 und L154, dabei könnte dieser Kreuzungsbereich aufgelassen werden. Die Entscheidung darüber und die sinnvolle Einbindung sollte im Falle einer Umsetzung der Marktgemeinde Biedermannsdorf überlassen bleiben. Im weiteren Verlauf rückt die Umfahrung unmittelbar an die Grundstücksgrenze des Betriebsgebietes und damit auch an die Gemeindegrenze. Dieser Verlauf dient vor allem dazu, um auch für die Marktgemeinde Biedermannsdorf eine deutliche Entlastung durch die Verlegung in Richtung Achau zu ermöglichen. Für den bisherigen Verlauf der L154 ergeben sich mehrere Lösungsansätze. Diese sollten im Rahmen der weiteren Detailplanung geprüft werden. Im Weiteren verläuft die Variante nördlich der Aspangbahn bis zur Einbindung in den bestehenden Kreisverkehr Leopoldsdorf an der B16.*

*Der Gemeinderat der Gemeinde Achau spricht sich einstimmig für eine Fortführung und Weiterentwicklung des Projektes aus. Gleichzeitig hofft der Gemeinderat von Achau, dass auch der Gemeinderat der Marktgemeinde Biedermannsdorf deutliche Verbesserungen der allgemeinen Verkehrssituation für Biedermannsdorf ableiten kann und auch zu einer positiven Stellungnahme kommt.*

*In diesem Sinne vertraut der Gemeinderat der Gemeinde Achau darauf, dass in diesem Kontext ein für beide Gemeinden sinnvolles Projekt entwickelt werden kann.*

---

## Diskussion

---

GR Gerald Giel möchte ergänzend anfügen, dass von den Vertretern der Abteilung ST 3 die folgenden Aussagen bestätigt wurden:

- Kapazität von 20.000 KFZ werktätig ausreichend
- Straße soll einspurig ausgeführt werden
- Hauptstraße / B11 soll Gemeindestraße werden, 3,5 T LKW-Beschränkung dadurch möglich

GR Rudolf Moser führt die lange Entwicklung und Erarbeitung von Umfahrungstrassen aus.

GR Karl Grabner stellt noch Fragen nach Details der Umfahrungstrasse: Überführungen und Unterführungen von Straßen und Bahntrassen zur Diskussion. Die Details sind jedoch zum jetzigen Planungsstatus noch nicht final zu beurteilen.

GR Christian Toyfl möchte anführen, dass eine Unterführung der Aspangbahn (Hennersdorferstraße) ein großer Vorteil für die Gemeinde wäre. Sollte es in eine Detailplanung kommen, sollte der Wunsch einer Unterführung eingebracht und von der Gemeinde Achau verfolgt werden.

---

## Antrag des Bürgermeisters

---

Der Bürgermeister stellt den Antrag, die vorliegende Stellungnahme zu beschließen.

---

**Beschluss** Der Antrag wird angenommen

---

**Abstimmungsergebnis** einstimmig

---

---

## PUNKT 5 Information über die Auflage neuer textlicher Bebauungsvorschriften - Bericht

---

### Sachverhalt

---

In mehreren Gesprächen und Sitzungen des Ausschusses für Öffentliche Bautätigkeit und Raumordnung wurde über unsere aktuellen Bebauungsvorschriften beraten.

Im Mittelpunkt der Überarbeitung stehen Klarstellungen, ökologische Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken bzw. die Einarbeitung von Erfahrungen aus dem Baubüro.

Von bzw. mit unserem Raumplanungsbüro DI Karl Siegl wurden diese vorgeschlagenen Maßnahmen erörtert und ausformuliert. In der Ausschuss-Sitzung vom 12.09.2022 wurden die neuen textlichen Bebauungsvorschriften erörtert und einstimmig zur Auflage empfohlen.

Die wesentlichen Änderungen in den Bebauungsbestimmungen sind:

- Adaptierung/Klarstellung bei Ein- und Ausfahrten.
- Vereinfachung bei den Stellplätzen
- Verpflichtung zu Fahrradabstellplätzen
- Begrünung von Stellplätzen und Dächern
- Regelung für unversiegelte Flächen

- Windkraftanlagen im Bauland
- Versickerungsverpflichtung

Somit wird der Bürgermeister die neuen textlichen Bebauungsvorschriften zur öffentlichen Auflage bringen und möchte heute den Gemeinderat über die Änderungen informieren:

## Diskussion

### PUNKT 6

### Flächenwidmung: Freigabe der Aufschließungszone BW-A7 - Beschlussfassung

#### Sachverhalt

Der Eigentümer der Grundstücke in der Aufschließungszone BW-A7 ist an die Gemeinde mit der Bitte um Freigabe der Aufschließungszone herangetreten.

Die Voraussetzungen für die Freigabe dieser Aufschließungszone, die in der Gemeinderatssitzung am 30.10.2017 festgelegt wurden, gelten als erfüllt.

#### Freigabebedingung:

*Baubeginn von Hauptgebäuden für mindestens 60% jener Bauplätze, die aus dem ersten Bauabschnitt, östlich der Aufschließungszone, mit der Widmung „BW“ versehenen Teilen der Parz.Nrn. 395/1, 396/2 und 397/1 geschaffen wurden.*

Darüber hinaus liegt ein Teilungsplan vor, der die notwendigen Verkehrsflächen vorsieht und in Einklang mit den bisherigen Planungen der Gemeinde steht.

Der Bürgermeister möchte daher in der heutigen Sitzung die Aufschließungszone freigeben.

## Diskussion

GR Marion Thurner führt aus, dass der Ausschuss für Öffentliche Bautätigkeit und Raumordnung darüber beraten und einstimmig dem Gemeinderat eine positive Empfehlung ausgesprochen hat.



---

## Antrag des Bürgermeisters

---

Der Bürgermeister stellt den Antrag, die **vorliegende Verordnung** zu beschließen:

§ 1 Gemäß §16(4) des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. wird die im Flächenwidmungsplan im Bereich der K.G. Achau ausgewiesene Bauland-Wohngebiets - Aufschließungszone „BW-A7“ zur Grundabteilung und Bebauung freigegeben.

§ 2 Gleichzeitig werden die im Teilungsplan (GZ 1800; Vermessung Molzer ZT GmbH.) ausgewiesenen Verkehrsflächen als solche gewidmet bzw. abgeändert.

§ 3 Die Voraussetzungen für die Freigabe dieser Aufschließungszone, die bei der Sitzung des Gemeinderates am 30.10.2017 festgelegt wurden, nämlich

*Baubeginn von Hauptgebäuden für mindestens 60% jener Bauplätze, die aus dem ersten Bauabschnitt, östlich der Aufschließungszone, mit der Widmung "BW" versehenen Teilen der Parz.Nrn. 395/1, 396/2 und 397/1 geschaffen wurden.*

sind erfüllt.

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

---

<b>Beschluss</b>	Der Antrag wird angenommen
------------------	----------------------------

---

<b>Abstimmungs- ergebnis</b>	einstimmig
----------------------------------	------------

---

---

## PUNKT 7                      **Verordnung einer Bausperre**

---

### **Sachverhalt**

---

Im Zuge vielfältiger Beratungen zur Bebauungsstruktur in unserem Ort, wurden heute die neuen textlichen Bebauungsvorschriften vorgestellt.

Darüber hinaus wurden Bereiche erarbeitet und definiert, für die zukünftig klare Rahmenbedingungen der Bebauung definiert werden sollen. Einerseits wird dabei das Ziel angestrebt, langfristig den Ortskern entlang der Hauptstraße und Lanzendorfer Straße mit der vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur zu erhalten, andererseits soll die verpflichtende Einhaltung der im Raumordnungsgesetz definierten Geschoßflächenzahl (ab 2028) bereits jetzt berücksichtigt werden.

Um diese klaren Bauvorschriften zu erarbeiten soll eine Bausperre für 2 Jahre für das Bauland-Kerngebiet und Bauland-Agrargebiet entlang der Hauptstraße und der Lanzendorferstraße erlassen werden. Es ist sowohl eine Bausperre für den Flächenwidmungsplan, als auch für den Bebauungsplan notwendig.

Der Bürgermeister erläutert die Verordnungen, die zur Abstimmung gelangen:

#### **Ziel der Bausperre (sowohl nach Flächenwidmungs- und Bebauungsplan):**

Der Baulandbereich, für den die Erlassung der Bausperre beabsichtigt ist, umfasst den überwiegend von geschlossener, relativ dichter und zum Teil noch landwirtschaftlicher Bebauungsstruktur geprägten, zentralen Ortskern von Achau.

Eine weitere, über das ortsübliche Maß hinausgehende Verdichtung würde im Bereich des Ortskerns entlang der „Hauptstraße“ und der „Lanzendorfer Straße“ der vorhandenen charakteristischen Bebauungs- und Nutzungsstruktur widersprechen und aller Voraussicht nach auch die Kapazitätsgrenzen der infrastrukturellen Ausstattung der Gemeinde übersteigen. Es wird daher angestrebt, dass die historisch gewachsene Orts-, Siedlungs- und Bebauungsstruktur im zentralen Ortsbereich für die Dauer der Bausperre und darüber hinaus möglichst gewahrt wird und vorerst keine weiteren, stark verdichteten Bebauungsstrukturen errichtet werden.

#### **Zweck der Bausperre (Flächenwidmungs- und Bebauungsplan):**

Erarbeitung einer geordneten zukünftigen Entwicklung durch Beschränkung und Steuerung von Verdichtungsmöglichkeiten im Zuge des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans, sowie der textlichen Bauvorschriften.

#### **Inhalt Bausperre Flächenwidmungsplan:**

Bis zur angestrebten Änderung des Flächenwidmungsplans sind für alle Baulandflächen mit der Widmung „Bauland Kerngebiet (BK)“ und

- mit einer im rechtskräftigen Bebauungsplan mit Bauklasse I,II bzw. einer höchstzulässigen Gebäudehöhe bis 8,0m festgelegten Bebauungshöhe max. 6 Wohneinheiten pro Grundstück („blau“ gekennzeichnete Baulandflächen) bzw.
- auf Baulandflächen mit einer im rechtskräftigen Bebauungsplan ab Bauklasse III bzw. einer höchstzulässigen Gebäudehöhe über 8,0m festgelegten Bebauungshöhe max. 9 Wohneinheiten pro Grundstück („grün“ gekennzeichnete Baulandflächen) zulässig

Bauvorhaben mit mehr als 6 bzw. 9 Wohneinheiten gemäß der obigen Bestimmung sind nur dann zulässig, wenn anhand einer Bebauungsstudie im jeweiligen Bauverfahren durch eine



befugte Person der Nachweis erbracht wird, dass den Zielen der Bausperre nicht widersprochen wird.

### **Inhalt Bausperre Bebauungsplan:**

Bis zur angestrebten Änderung des Bebauungsplans haben im Zuge von Grundstücksteilungen oder Grundzusammenlegungen neu geschaffene Bauplätze eine Mindestgröße von 1000m<sup>2</sup> aufzuweisen.

Weiters ist auf Grundstücken mit einer im rechtskräftigen Bebauungsplan

- mit Bauklasse I,II bzw. einer höchstzulässigen Gebäudehöhe bis 8,0m festgelegten Bebauungshöhe eine maximale Bebauungsdichte von GFZ (Geschossflächenzahl) = 1,0 („blau“ gekennzeichnete Baulandflächen) und
- ab der Bauklasse III bzw. einer höchstzulässigen Gebäudehöhe über 8,0m festgelegten Bebauungshöhe eine maximale Bebauungsdichte von GFZ (Geschossflächenzahl) = 1,2 („grün“ gekennzeichnete Baulandflächen) zulässig.

Der Ausschuss für Öffentliche Bautätigkeit und Raumordnung hat auch dazu beraten und dem Gemeinderat die beiden Verordnungen einstimmig zur Annahme empfohlen.

### **Diskussion**

GR Michael Hagenauer fragt nach den Kriterien der entsprechenden Bereiche, sowie den Unterschieden in den „grünen und blauen“ Bereichen.

Der Bürgermeister führt aus, dass in allen Bereichen bzw. alle Grundstücke entlang der Hauptstraße und der Lanzendorferstraße mit der Widmung BK und BA ausgewählt wurden. Hier ist momentan die heterogenste Nutzungs- und Bebauungsstruktur. Darüber hinaus ist hier die höchste Bebauungsdichte möglich. Die Bausperre soll extremen Verdichtungen entgegen wirken.

Es werden Unterschiede der unterschiedlichen Widmungsarten erläutert. Da es bereits jetzt unterschiedliche Bebauungsmöglichkeiten im BK und BA gibt und hier dichte Verbauung möglich ist, soll genau für diese Bereiche eine Bausperre erlassen werden.

GR Christoph Schneider fragt nach den kritischen Infrastrukturmaßnahmen: Kindergarten, Kinderkrippe, etc. Bgm. Würstl führt aus, dass es insbesondere in der frühkindlichen Betreuung Engpässe gibt und uns eine Bausperre auch hier Zeit verschafft, um notwendige Infrastrukturmaßnahmen zu schaffen.

GGR Rudolf Moser führt aus, dass die Gemeinde Achau die Zeit der Bausperre nutzen wird, um zu definieren, wo die Entwicklung in diesen Bereichen hingehen soll. Welche Entwicklungen und Bebauungsstrukturen die Gemeinde im Ortskern zulassen möchte.

GR Christoph Schneider sieht den Zeitraum von 2 Jahren zum Teil kurz an. Eine Möglichkeit der Verlängerung besteht jedoch für ein weiteres Jahr.

## Antrag des Bürgermeisters

Der Bürgermeister stellt die folgenden Anträge:

### Antrag A) Änderung Flächenwidmungsplan

Der Gemeinderat der Gemeinde Achau möge die folgende Verordnung beschließen:

## VERORDNUNG

§ 1 Gemäß § 26(1) des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. wird für den in der Plandarstellung mit der PZ.: ACHAU – BS 5 – 12424 – FWP – welche Bestandteil dieser Verordnung ist – näher gekennzeichneten Teilbereich der Gemeinde Achau eine Bausperre erlassen.

### § 2 Ziel der Bausperre

Der Baulandbereich, für den die Erlassung der Bausperre beabsichtigt ist, umfasst den überwiegend von geschlossener, relativ dichter und zum Teil noch landwirtschaftlicher Bebauungsstruktur geprägten, zentralen Ortskern von Achau.

Eine weitere, über das ortsübliche Maß hinausgehende Verdichtung würde im Bereich des Ortskerns entlang der „Hauptstraße“ und der „Lanzendorfer Straße“ der vorhandenen charakteristischen Bebauungs- und Nutzungsstruktur widersprechen und aller Voraussicht nach auch die Kapazitätsgrenzen der infrastrukturellen Ausstattung der Gemeinde übersteigen. Es wird daher angestrebt, dass die historisch gewachsene Orts-, Siedlungs- und Bebauungsstruktur im zentralen Ortsbereich für die Dauer der Bausperre und darüber hinaus möglichst gewahrt wird und vorerst keine weiteren, stark verdichteten Bebauungsstrukturen errichtet werden.

### § 3 Zweck der Bausperre bzw. der geplanten Änderungen des Flächenwidmungsplanes

Die oben angeführte Zielsetzung soll im Hinblick auf eine geordnete zukünftige Entwicklung durch eine Beschränkung und Steuerung der Verdichtungsmöglichkeiten im Zuge einer Überarbeitung der Festlegungen des Flächenwidmungsplanes (Wohnbaulandwidmungsarten „BA“ <-> „BK“, inklusive eventueller Beschränkung der maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten pro Grundstück und Festlegung von Bereichen mit verdichteter Bebauung) erreicht werden.

Bis dahin sind im Geltungsbereich der Bausperre für alle Baulandflächen mit der Widmung „Bauland Kerngebiet (BK)“ und

- mit einer im rechtskräftigen Bebauungsplan mit Bauklasse I,II bzw. einer höchstzulässigen Gebäudehöhe bis 8,0m festgelegten Bebauungshöhe max. 6 Wohneinheiten pro Grundstück („blau“ gekennzeichnete Baulandflächen) bzw.
- auf Baulandflächen mit einer im rechtskräftigen Bebauungsplan ab Bauklasse III bzw. einer höchstzulässigen Gebäudehöhe über 8,0m festgelegten Bebauungshöhe max. 9 Wohneinheiten pro Grundstück („grün“ gekennzeichnete Baulandflächen) zulässig

Bauvorhaben mit mehr als 6 bzw. 9 Wohneinheiten gemäß der obigen Bestimmung sind nur dann zulässig, wenn anhand einer Bebauungsstudie im jeweiligen Bauverfahren durch eine befugte Person der Nachweis erbracht wird, dass den Zielen der Bausperre nicht widersprochen wird.

§ 4 Diese Verordnung tritt mit ihrer Kundmachung in Kraft.

### **Antrag B) Änderung Bebauungsplan**

Der Gemeinderat der Gemeinde Achau möge die folgende Verordnung beschließen:

## **VERORDNUNG**

§ 1 Gemäß § 35 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. wird für den in der Plandarstellung mit der PZ.: ACHAU – BS 5 – 12424 - BBP – welche Bestandteil dieser Verordnung ist – näher gekennzeichneten Teilbereich der Gemeinde Achau eine Bausperre erlassen.

### **§ 2 Ziel der Bausperre**

Der Baulandbereich, für den die Erlassung der Bausperre beabsichtigt ist, umfasst den überwiegend von geschlossener, relativ dichter und zu einem Teil noch landwirtschaftlicher Bebauungsstruktur geprägten, zentralen Ortskern von Achau.

Eine weitere, über das ortsübliche Maß hinausgehende Verdichtung würde im Bereich des engeren Ortszentrums entlang der „Hauptstraße“ und der „Lanzendorfer Straße“ der vorhandenen charakteristischen Bebauungs- und Nutzungsstruktur widersprechen und aller Voraussicht nach auch die Kapazitätsgrenzen der infrastrukturellen Ausstattung der Gemeinde übersteigen. Es wird daher angestrebt, dass die historisch gewachsene Orts-, Siedlungs- und Bebauungsstruktur im zentralen Ortsbereich für die Dauer der Bausperre und darüber hinaus möglichst gewahrt wird und vorerst keine weiteren, stark verdichteten Bebauungsstrukturen errichtet werden.

### **§ 3 Zweck der Bausperre bzw. der geplanten Änderungen des Bebauungsplanes**

Die oben angeführte Zielsetzung soll im Hinblick auf eine geordnete zukünftige Entwicklung durch eine Beschränkung und Steuerung der Verdichtungsmöglichkeiten im Zuge einer Änderung des Bebauungsplanes (Überarbeitung der Bebauungsbestimmungen, z.B.: Festlegung einer max. Bebauungsdichte und textliche Bebauungsvorschriften hinsichtlich der Festlegung einer „Mindestbauplatzgröße“) erreicht werden.

Bis dahin haben im Zuge von Grundstücksteilungen oder Grundzusammenlegungen neu geschaffene Bauplätze eine Mindestgröße von 1000m<sup>2</sup> aufzuweisen.

Weiters ist auf Grundstücken mit einer im rechtskräftigen Bebauungsplan

- mit Bauklasse I,II bzw. einer höchstzulässigen Gebäudehöhe bis 8,0m festgelegten Bebauungshöhe eine maximale Bebauungsdichte von GFZ (Geschossflächenzahl) = 1,0 („blau“ gekennzeichnete Baulandflächen) und
- ab der Bauklasse III bzw. einer höchstzulässigen Gebäudehöhe über 8,0m festgelegten Bebauungshöhe eine maximale Bebauungsdichte von GFZ (Geschossflächenzahl) = 1,2 („grün“ gekennzeichnete Baulandflächen) zulässig.

§ 4 Diese Verordnung tritt mit ihrer Kundmachung in Kraft.

---

**Beschluss** Die Anträge werden angenommen (Abstimmung erfolgte einzeln).

---

**Abstimmungs-  
ergebnis** einstimmig

---

**PUNKT 8** **Stellungnahme zur Verordnung der NÖ Landesregierung über ein sektorales Raumordnungsprogramm über Photovoltaikanlagen im Grünland - Beschlussfassung**

---

**Sachverhalt**

---

Die NÖ Landesregierung hat die Gemeinde per 21. Juli 2022 über die angestrebte Verordnung über ein sektorales Raumordnungsprogramm über Photovoltaikanlagen im Grünland in Niederösterreich (NÖ SekROP PV) informiert. Gleichzeitig wurde die Gemeinde mit der entsprechenden Kundmachung beauftragt und über die Möglichkeit informiert, eine schriftliche vom Gemeinderat beschlossene Stellungnahme bis spätestens 21. September 2022 beim Amt der NÖ Landesregierung einzubringen.

Die Gemeinde hat sich bereits im Vorfeld (Frühjahr / Sommer 2022) gemeinsam mit dem Raumplanungsbüro DI Karl Siegl mit der Analyse von Eignungsflächen für PV-Anlagen im Gemeindegebiet beschäftigt. Mit Einlangen des Verordnungsentwurfs und der dort ausgewiesenen Fläche für die Gemeinde, wurde dies selbstverständlich überprüft und mit den bisherigen gemeindeinternen Ergebnissen verglichen.

Der Bürgermeister steht der vorgeschlagenen Fläche positiv gegenüber. Es gibt jedoch einige mögliche Einschränkungen in dem Gebiet und eine vollständige Nutzung scheint nicht möglich zu sein. Darüber hinaus möchte der Bürgermeister dem angestrebten Ziel der NÖ Landesregierung betreffend dem Ausbau erneuerbarer Energiequellen Rechnung tragen und möchte weitere Eignungsflächen für eine Zonierung vorschlagen.

Anzumerken ist, dass jedenfalls für die Umsetzung von Projekten auch in den gemäß Verordnung ausgewiesenen Zonen eine entsprechende Flächenwidmung durch den Gemeinderat erforderlich ist, wobei selbstverständlich keine Verpflichtung zu einer derartigen Widmung besteht.

Es wurde eine detaillierte Stellungnahme vorbereitet. Die Stellungnahme wurde im Ausschuss für Öffentliche Bautätigkeit und Raumordnung erarbeitet und der Ausschuss empfiehlt einstimmig dem Gemeinderat die nun folgende Stellungnahme.



Der Bürgermeister verliest die im Ausschuss erarbeitete Stellungnahme.

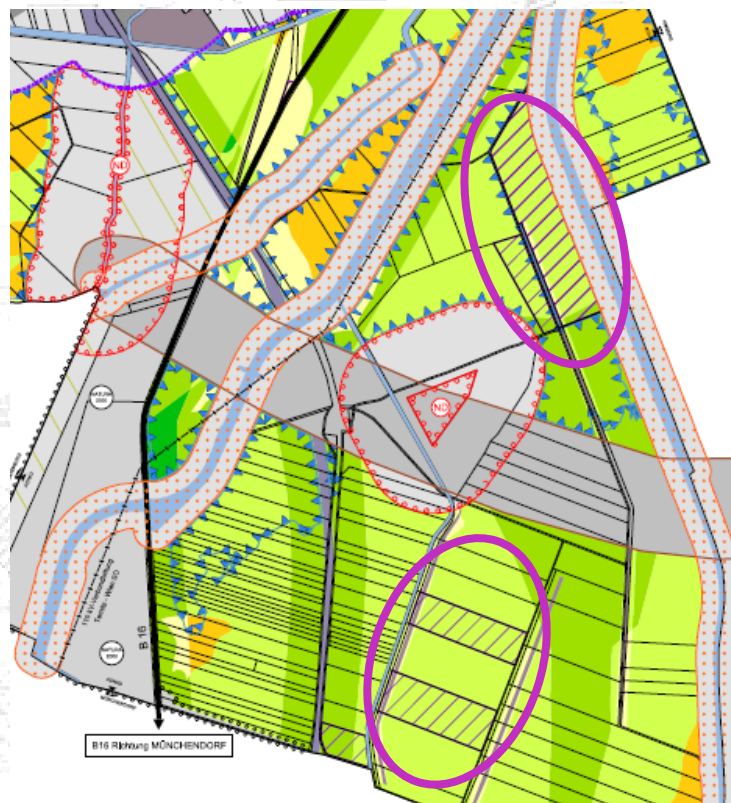
Im Entwurf zur „Verordnung über ein Sektorales Raumordnungsprogramm über Photovoltaikanlagen im Grünland in Niederösterreich (NÖ Sek ROP PV)“ ist für das Gemeindegebiet von Achau lediglich eine (1) „Zone für Großflächenanlagen von mehr als 2ha“ (MD11) im Norden des Gemeindegebiets an der Grenze zu Leopoldsdorf vorgesehen.

1. Der Gemeinderat erachtet die vorgesehene Zonierung „MD11“ als sinnvoll und zweckmäßig und unterstützt daher die vorgesehene Zonierung. Im Rahmen weiterführender Entwicklungsschritte (Widmung) sind der vorhandene Wildkorridor bzw. ein möglicher Flächenbedarf im Rahmen einer Ortsumfahrung im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde zu berücksichtigen. Es ist daher aus derzeitiger Sicht nicht sichergestellt, dass die ausgewählte Fläche für die Versorgung der Gemeinde ausreichend ist.

Im Rahmen von Vorgesprächen mit dem künftigen Betreiber wurde aber bereits eine anteilige Bereitstellung von Energie an eine noch zu gründende lokale „Erneuerbare Energiegemeinschaft“ avisiert.

2. Aus der Sicht der Gemeinde Achau würden sich auch noch weitere, im Süden des Gemeindegebiets liegende Grundstücke, die sich im Besitz der Gemeinde Achau befinden, für die Ausweisung von „Zonen für Großflächenanlagen von mehr als 2ha“ eignen.

Im Rahmen einer bereits vorliegenden Analyse des Gemeindegebiets in Bezug auf „Eignungszonen für Photovoltaikanlagen“ (siehe auch die im Anhang beiliegende Plandarstellung „Analyseergebnis“) wurden diese Bereiche (siehe violett schraffierte Flächen in der eingefügten Abbildung) mit einer „guten Eignung“ bewertet. Der Gemeinderat der Gemeinde Achau beantragt daher die Berücksichtigung der folgenden Grundstücke im Rahmen der Zonierung.



Eigentümerin	Gst.Nr.	Fläche [m²]
Gemeinde Achau	536	120.902
Gemeinde Achau	849	19.306
Gemeinde Achau	551	34.835
Gemeinde Achau	549	43.192

#### Begründung:

- Die Gemeinde Achau unterstützt die Ziele des Landes Niederösterreich in Richtung der Entwicklung von erneuerbaren Energien und setzt daher sowohl auf den Ausbau von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen als auch auf die Entwicklung von Freiflächenphotovoltaik.
- In Bezug auf Freiflächenphotovoltaik möchte die Gemeinde Achau daher vor allem die oben angeführten Grundstücke, welche sich im Eigentum der Gemeinde befinden, dafür nutzen.
- Aufgrund der, unter Punkt 1 dargestellten, eventuellen Einschränkungen der Zone „MD11“ ist nicht sichergestellt, dass eine für die Versorgung von Achau ausreichende lokale Energieversorgung mit der im „Sektoralen Raumordnungsprogramm über Photovoltaikanlagen“ vorgesehenen Zone möglich ist.
- Die genannten Grundstücke befinden sich aufgrund einer vom Ziviltechniker Büro Siegl erfolgten Flächenanalyse in einem Bereich mit „guter Eignung“ für Photovoltaikanlagen.
- Die Grundstücke befinden sich teilweise im Nahebereich der ÖBB. Es ist daher davon auszugehen, dass die ÖBB für diese Grundstücke an einer Stromabnahme interessiert ist. Eine Anfrage an die ÖBB wurde seitens der Gemeinde bereits erstellt. Eine Antwort dazu ist zum Ende der Frist für die Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf der Verordnung noch nicht eingelangt. Diese würden wir sofort nach Einlangen nachreichen.

Die Gemeinde Achau ersucht aus den oben angeführten Gründen um Berücksichtigung der oben angeführten Flächen im Entwurf zur „Verordnung über ein Sektorales Raumordnungsprogramm über Photovoltaikanlagen im Grünland in Niederösterreich (NÖ Sek ROP PV)“ als „Zonen für Großflächenanlagen von mehr als 2ha“ und verbleibt mit freundlichen Grüßen...

#### **Diskussion**

GR Marion Thurner führt aus, dass sich der Ausschuss mehrmals dazu beraten hat. In der letzten Sitzung war auch GR Christian Toyfl als ÖVP-Vertreter anwesend. Dem Ausschuss war es wichtig dies vorab breit zu diskutieren und eine abgestimmte Stellungnahme einzubringen.



Bgm. Ing. Johannes Würstl berichtet über eine Stellungnahme der Ortsbauerngruppe, die gestern an alle Mitglieder des Gemeinderates versandt wurde.

GR Christian Toyfl spricht seine kritische Sichtweise aus und verliert die Stellungnahme des Bauernbundes der Ortsgruppe Achau.

GR Christian Toyfl spricht sich gegen die Zonierung aus und ist der Meinung, dass diese hochwertige landwirtschaftliche Fläche nicht für PV-Anlagen genutzt werden soll.

GR Rudolf Moser möchte festhalten, dass sich die Ortsbauerngruppe nicht generell gegen eine Freiflächen Photovoltaik-Anlagen ausspricht, sondern sich gegen die vorgeschlagene Zonierung. Der Bauernbund möchte andere Flächen, mit weniger gutem Ackerland.

GR Gerald Giel führt aus, dass er mehreren Webinaren und Programmen beigewohnt hat, die die Kriterien der Zonierung zum Thema hatten. Selbstverständlich ist das Ziel Flächen mit geringer Bodengüte zu bevorzugen, aber es müssen und sollen auch andere vielfältige Kriterien in Einklang gebracht werden. Z.B. Nähe, Anschluss an das Netz, Nähe zu Bahntrassen oder Straßen, usw. Diese vielfältigen Kriterien führten zu einer Bewertung. In einem Widmungsverfahren ist darüber hinaus für die Gemeinde Achau zu bewerten bzw. zu überlegen, ob eine Agro-PV Anlage bevorzugt wird und umgesetzt werden soll. Auch der Wildkorridor kann entsprechend im Widmungsverfahren behandelt werden. GR Gerald Giel merkt an, dass dem Land NÖ von Projektwerbern vorgeschlagene Flächen bisher nicht für die Zonierung berücksichtigt wurden und erklärt außerdem, dass die erwähnten Ziele des Landes NÖ ohne Freiflächenanlagen nicht erreicht werden können.

GR Ernst Krojac: sieht eine große, kompakte Fläche ebenfalls als Vorteil. Auch hier könnte der Hintergrund der Zonierung liegen.

GR Kornelius Beranek führt aus, dass sich die Klimaziele 2030 ständig verändern und verändern werden. Neben den Klimazielen ist auch die Energiekrise hier stark im Vormarsch und die Gemeinde sollte hier Maßnahmen ergreifen und im Rahmen ihrer Möglichkeiten entgegenwirken.

Bgm. Ing. Johannes Würstl führt die Energiekrise und ein notwendiges Entgegenwirken als wichtig aus. Die Gemeinde hat darüber hinaus die Möglichkeit Flächen bis zu 2 ha unabhängig der Zonierung zu widmen. Dafür notwendig ist eine Eignungsanalyse der Gemeindeflächen. Diese Analyse wurde durch unser Raumplanungsbüro erstellt und liegt nun ebenfalls vor und ermöglicht der Gemeinde Maßnahmen zu setzen und Widmungen durchzuführen. Nach Ansicht des Bürgermeisters schließen sich diese Entwicklungen nicht aus, Widmungen im geringeren Ausmaß im Bereich Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen sind durch die Gemeinde möglich. Jedoch ist der Bürgermeister über die Zonierung froh und sie ermöglicht der Gemeinde wichtige Schritte.

GR Michael Hagenauer fragt nach dem Umsetzungszeitraum. Bgm. Ing. Johannes Würstl führt den übergeordneten Rahmen aus. Darüber hinaus wird ergänzt, dass einzelne von der

Gemeinde initiierte Projekte auch von Entwicklungen in der Gemeinde abhängig sind (z.B. Betriebsansiedlung Microsoft, Umspannwerk etc.)

GGR Michael Koudela kann der Stellungnahme der Ortsbauern etwas abgewinnen. Eine kritische Betrachtung und sensible Bearbeitung des Themas durch den Gemeinderat wird in weiterer Folge wichtig sein. Neben der Energieversorgung, muss die Lebensmittelversorgung ebenfalls gewährleistet werden und bei Entscheidungen einfließen.

GGR Doris Koch merkt kritisch an, dass im Nahbereich der Straße (B 16) kein hochwertiges Lebensmittel produziert werden kann.

*Die Fraktion der SPÖ ersucht um Sitzungsunterbrechung von 10 Minuten: 20:36 Uhr – 20:46 Uhr*

*Die Sitzung wird um 20:46 Uhr fortgesetzt.*

---

### **Antrag des Bürgermeisters**

---

Der Bürgermeister stellt den Antrag, die vorliegende Stellungnahme zu beschließen und bis 21.09.2022 beim Amt der NÖ Landesregierung, Abt. Bau- und Raumordnungsrecht (RU1) einzureichen.

---

<b>Beschluss</b>	Der Antrag wird angenommen
------------------	----------------------------

---

<b>Abstimmungs- ergebnis</b>	Mehrheitlich (2 Gegenstimmen ÖVP, GR Christian Toyfl, GR Karl Grabner)
----------------------------------	--

---

---

## **PUNKT 9                      Sonnenkraftwerk Achau - Grundsatzbeschluss**

---

### **Sachverhalt**

---

Die Gemeinde Achau hat sich 2022, wie man auch in dieser Gemeinderatssitzung sieht, bereits intensiv mit erneuerbarer Energie beschäftigt. Ein Bestandteil ist die Anschaffung und Installation von PV-Anlagen auf öffentlichen Gebäuden.

Eine Möglichkeit der Finanzierung von PV-Anlagen stellt ein Bürger:Innenbeteiligungsmodell dar. Unter dem Stichwort „Sonnenkraftwerk Gemeinde“ wird dieses Modell vom Umwelt-Gemeinde Service der Energie- und Umweltagentur des Landes NÖ unterstützt.

Konkret gibt es die Möglichkeit einer Erstberatung mit Potentialanalyse, Grobkalkulation zur Amortisierung bzw. konkreten Finanzierungsmöglichkeit, Vertragsvorlagen zur Umsetzung, Bewerbungsfolder im Fall der Umsetzung uvm. angeboten.

Der Gemeinderat soll heute einen Grundsatzbeschluss fassen die Beratungsleistungen der Aktion „Sonnenkraftwerk Gemeinde“ durch die Energie- und Umweltagentur in Anspruch zu

nehmen, um in weiterer Folge mögliche Beschlüsse eines Bürger:Innenbeteiligungsmodells für die Anschaffung und Installation von PV-Anlagen auf öffentlichen Gebäuden zu treffen.

Die Kosten für diese umfassende Beratung belaufen sich auf € 980,- (inkl. USt.)

### Diskussion

GR Christoph Schneider spricht sich dafür aus. Wenn es möglich ist PV Anlagen über Bürger:innen zu finanzieren, dann ist es unerheblich bzw. zu befürworten, dass ich meinen eigenen Bürger:innen Zinsen für eine etwaige Finanzierung bezahle.

### Antrag des Bürgermeisters

Der Bürgermeister stellt den Antrag, das Unterstützungspaket „Sonnenkraftwerk Gemeinde“ der Energie und Umweltagentur des Landes NÖ in Höhe von € 980,- (inkl. USt.) in Anspruch zu nehmen und konkrete Modelle für die Anschaffung und Installation von PV-Anlagen auf öffentlichen Objekten zu erarbeiten.

**Beschluss** Der Antrag wird angenommen

**Abstimmungs-  
ergebnis** einstimmig

### **PUNKT 10 Vertrag Benützung öffentliches Wassergut: Errichtung, Erhaltung und Benützung einer Brücke - Beschlussfassung**

#### Sachverhalt

Nach Abschluss der Bauarbeiten wurde für das Bahnprojekt Pottendorfer Linie ein Teilungsplanentwurf vorgelegt. Dieser Plan sieht vor, dass unter anderem der Abschnitt des Krotenbaches, der von der alten Trasse der Aspanbahn in Form einer Überbrückung gequert wird in das Eigentum der Republik Österreich übertragen werden soll.

Die Übernahme durch die Republik Österreich (Abteilung Wasserrecht) wird jedoch nur verbüchert, wenn die Gemeinde Achau ein Grundbenützungsübereinkommen abschließt.

Von der Republik Österreich (Land- und Forstwirtschaftsverwaltung – Wasserbau); Öffentliches Wassergut, vertreten durch die Landeshauptfrau von NÖ als Verwalterin des öffentlichen Wassergutes wurde ein Vertrag über die Errichtung, Erhaltung und Benützung der Brücke vorgelegt.

Der Bürgermeister bringt die wesentlichen Inhalte des Vertrags zur Kenntnis.

Der Vertragsnehmer (Gemeinde Achau) verpflichtet sich,

- Auf seine Kosten das Bachbett und allfällige Befestigungsmaßnahmen im Brückenbereich (auch im vom Brückenbauwerk überdeckten Bachabschnitt) auf Dauer des Bestandes der Brücke zu erhalten sowie das Durchflussprofil frei zu halten und daher allfällige Anlandungen und Abflusshindernisse wie beispielsweise

angelandetes Schwemmgut nach Hochwassereignissen, Bewuchs etc. im Brückenbereich umgehend zu entfernen,

- Den auf Bundesgrund bestehenden Uferbewuchs, soweit dieser die Brücke und/oder deren Benützer gefährden könnte, regelmäßig zu kontrollieren und im Bedarfsfall bruchgefährdete Äste und bruch- bzw. umsturzgefährdete Bäume auf eigene Kosten zu entfernen,
- An der Brücke und an sonstigen geschaffenen Gefahrenstellen ordnungsgemäße (vor allem ausreichend hohe) Absturzsicherungen anzubringen und diese auf Dauer instand zu halten,
- Die Brücke ordnungsgemäß zu erhalten und dafür zu sorgen, dass sie unter Bedachtnahme gefahrlos benützbar ist. Er hat aufgetretene Schäden an der Brücke oder für den Verkehr gefährliche Stellen jeweils unverzüglich auszubessern und nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, dass er sämtliche Kosten der Herstellung aller Vorkehrungen für die Sicherheit der Brücke und ihrer Benützer sowie der zur Aufrechterhaltung der durch die vertragsgegenständliche Brücke bewirkten Verkehrsverbindung, die der Republik Österreich oder sonstigen Rechtsträgern gemäß § 14 WRG von der Behörde auferlegt werden sollten, zu tragen hat.

---

## Diskussion

---

---

## Antrag des Bürgermeisters

---

Der Bürgermeister stellt den Antrag, den vorliegenden Vertrag über die Benützung von öffentlichem Wassergut zum Zwecke der Errichtung, Erhaltung und Benützung einer Brücke über den Krotenbach mit der Republik Österreich (Land- und Forstwirtschaftsverwaltung – Wasserbau) abzuschließen.

---

**Beschluss** Der Antrag wird angenommen

---

**Abstimmungsergebnis** einstimmig

---

---

## PUNKT 11 Verlängerung Contracting – Vertrag öffentliche Beleuchtung - Beschlussfassung

---

### Sachverhalt

---

Die Gemeinde Achau hat mit der Wien Energie GmbH 2014 einen Lichtservicevertrag über die Sanierung, Wartung, Instandhaltung und Betriebsführung der öffentlichen Beleuchtung in der Gemeinde Achau abgeschlossen. Dieser Lichtservicevertrag endet vertragsgemäß mit 31.08.2034.

Nun hat die Wien Energie eine mögliche Vertragsverlängerung um 5 Jahre, nämlich bis zum 31.08.2039 angeboten. Diese Verlängerung würde das jährliche Budget der Gemeinde Achau entlasten. Insbesondere der Investitionsanteil bei bereits getätigten und zukünftigen Investitionen erstreckt sich dadurch auf einen längeren Zeitraum.

Diese Vertragsverlängerung würde bei den bestehenden Lichtpunkten eine Verringerung des Lichtpunktpreises auf Basis der letzten Energiepreise um € 13,93 / Lichtpunkt verringern. D.h. ein Pauschalentgelt pro Lichtpunkt von € 73,79.

## Diskussion

## Antrag des Bürgermeisters

Der Bürgermeister stellt den Antrag, die vorliegende Zusatzvereinbarung zum Lichtservicevertrag der Gemeinde Achau vom 17.10.2014 mit der Wien Energie zu beschließen.

**Beschluss** Der Antrag wird angenommen

**Abstimmungsergebnis** einstimmig

Der Bürgermeister schließt um 20:56 Uhr die öffentliche Gemeinderatssitzung.

Dieses Sitzungsprotokoll wurde in der Sitzung am \_\_\_\_\_ genehmigt.

BÜRGERMEISTER

SCHRIFTFÜHRER

GEMEINDERAT

GEMEINDERAT

GEMEINDERAT



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: [www.achau.gv.at](http://www.achau.gv.at) bzw. [www.signaturpruefung.gv.at](http://www.signaturpruefung.gv.at)