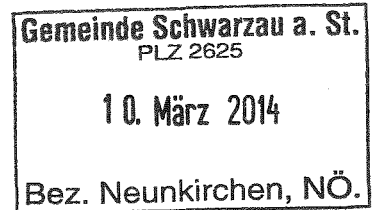


An den
Gemeinderat
der Gemeinde
Schwarzau am Steinfeld
Neunkirchner Strasse 109
2625 Schwarzau / Stfd.



Guntrams, 09.03.2014

STELLUNGNAHME

zur geplanten Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes für die KG Guntrams in der Gemeinde Schwarzau am Steinfeld.

Nachstehend angeführte 35 Personen, die mit ihrer persönlichen Unterschrift den Gemeinderat ersuchen, seine Verantwortung wahrzunehmen und es nicht zulässt, das man ohne dringenden Grund, eine Änderung der Flächenwidmung vornimmt, die im krassen Widerspruch zum Örtlichen Entwicklungskonzept für die KG Guntrams steht, das eine wirtschaftlich geschlossene Siedlungserweiterung mit beidseitiger Bebauung der Ortsstraße vorsieht, wie es das Büro Dr. Paula in seiner Grundlagenforschung angibt.

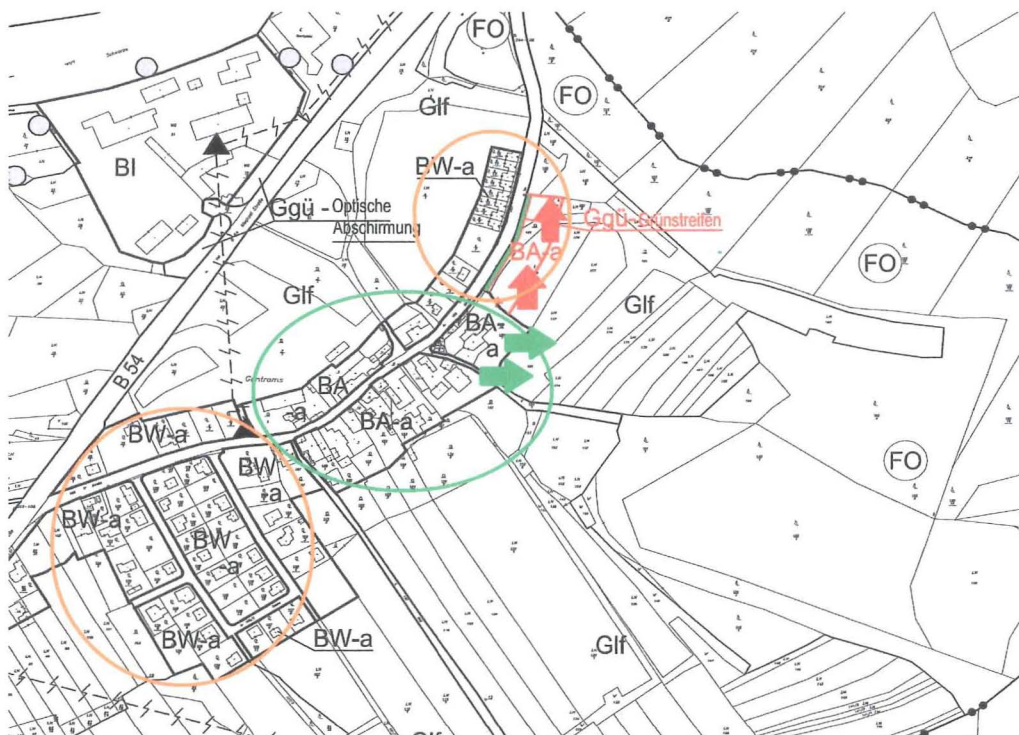
Als Anlass für die Änderung ist im Erläuterungsbericht (*auf den ab Seite 4 kommentiert, eingegangen wird*) ein Bedarf für die Entwicklung eines Betriebes (*landwirtschaftlich aus eigener Ernte vor Ort oder gewerblich aus überwiegend zugeführten Produkten?*) angegeben.

Dazu soll Grünland vis-a-vis vom Bauland – Wohngebiet in Bauland – Agrargebiet umgewidmet werden, obwohl der anlassgebende Grundeigentümer ohnehin ausreichend, bislang ungenutzte Flächen mit der Widmung Bauland – Agrargebiet besitzt.

Eine kompakte, effiziente Ortsentwicklung im Norden des kleinen Dorfes Guntrams mit dem Ziel einer wirtschaftlich geschlossene Siedlungserweiterung mit beidseitiger Bebauung der Ortsstraße darf nicht leichtfertig für einen Betrieb zur Aufbereitung und Veredelung von landwirtschaftlichen Produkten, die vermutlich zum überwiegenden Teil erst nach Guntrams zugeführt werden müssten, verschwendet werden.

Am schwerwiegendsten ist jedoch der Umstand, dass im Bauland – Agrargebiet jegliche landwirtschaftliche Nutzungsgebäude (Ställe, Silos,) errichtet werden können. Das durch diese konflikträchtigen Nutzungsmöglichkeiten gegenüber dem Bauland – Wohngebiet Probleme für die Anrainer vorprogrammiert sind, kann vorausgesetzt werden. **Das muss sich jeder einzelne Gemeinderat bewusst sein, der bereit ist, dieser geplanten Änderung zuzustimmen.** Die Garantie, dass in 10 Jahren noch immer ein harmloser Veredelungsbetrieb besteht, kann niemand geben.

Von den Unterzeichnern wird ausdrücklich festgehalten, dass die Bestrebungen von Dr.Gergely einen Obstveredelungsbetrieb für seine, in Guntrams geerntete landwirtschaftlichen Produkte, zu entwickeln, begrüßt werden und niemand dagegen ist. Er muss jedoch dazu angehalten werden, zuerst die ohnehin vorhandenen Gebäude- und Flächenressourcen auf Eigengrund im Bauland – Agrargebiet zu nutzen. Wenn diese Flächen nicht ausreichen, ist im Sinne einer kompakten Ortsentwicklung des Bauland – Agrargebietes im Ortskern, mit den vorhandenen landwirtschaftlichen Strukturen, dieses in Richtung Osten zu erweitern und nicht nach Norden zum Bauland - Wohngebiet.



Der Entwurf des Raumplaners Dr.Paula mit der geplanten Änderung zeigt deutlich die geplante Fehlentwicklung in Richtung BW anstatt einer sinnvollen Entwicklung des BA Richtung Osten.



Leerstehende Baulichkeit im Anwesen des Dr. Gergely im Bauland - Agrargebiet



Entwicklungspotential im und für das Bauland - Agrargebiet

Im Folgenden wird auf den Erläuterungsbericht zur Änderung des Flächenwidmungsplanes, erstellt durch das Büro Dr. Paula, kommentiert eingegangen, wobei der Originaltext *kursiv* dargestellt wird:

1 Ausgangssituation

Im Screening wurde festgestellt, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen und daher keine Strategische Umweltprüfung notwendig ist.

Es wird vom Verfasser angenommen, dass die Änderung der Widmung Grünland – landwirtschaftliche Nutzung auf Bauland – Agrargebiet zum Bauland – Wohngebiet so geringfügigen Umfanges ist, das erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt ausgeschlossen werden können.

Dass dies eine Fehleinschätzung ist, kann jeder Laie erkennen, der im Bauland – Wohngebiet ein Einfamilienhaus, direkt an der Grenze zum Bauland – Agrargebiet, besitzt und Nachbar eines Schweinestalles ist.

2 Änderungspunkte

2.1.1. Grundlagenforschung:

Es wird korrekt auf den Ortskern mit landwirtschaftlichen Strukturen und dem Siedlungsgebiet an der nördlichen Ortsstraße mit einer einseitigen Bebauung hingewiesen.

Im Örtlichen Entwicklungskonzept wurden für die KG Guntrams bzw. für die Entwicklung des gegenständlichen Standortes folgende Aussagen getroffen:

- a.) *Gemäß den Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes ist die KG Guntrams als Standort für private Dienstleistungen, Wohnstandort und Agrarstandort ausgewiesen.*
- b.) *Weiter wird im Themenbereich Wirtschaft als Ziel eine Unterstützung von ansiedlungswilligen Betrieben durch die Gemeinde festgelegt*
- c.) *Die festgelegte Baulandgrenze in Guntrams nördlich der Ortsdurchfahrt ergibt sich aus der Nähe zur B-54. Eine weitere Entwicklung Richtung Bundesstraße soll nicht erfolgen.*

In der Plandarstellung zum Örtlichen Entwicklungskonzept wurde am östlichen und westlichen Baulandrand Siedlungsgrenzen festgelegt. Im Bereich der geplanten Umwidmungsfläche wurden keine Festlegungen getroffen.

Unter Punkt a.) sind ist Standortfrage klar definiert >>> private Dienstleistungen, Wohn- und Agrarstandort. Kein Hinweis auf einen Gewerbebetrieb, der entstehen würde, wenn überwiegend Produkte verarbeitet werden, die an den Standort erst zugeführt werden müssten.

In Punkt b.) wird auf den Themenbereich – Wirtschaft – hingewiesen. Dieses Thema ist in Guntrams keines, im Dorfbereich von Guntrams gibt es keinen Gewerbebetrieb. Hier kann nur die Gemeinde Schwarza am Steinfeld gemeint sein, die erst kürzlich ein neues Bauland – Betriebsgebiet geschaffen hat und wartet bis sich ansiedlungswillige Betriebe melden.

Die Baulandgrenze Richtung Bundesstraße macht Sinn.

Weshalb aber die Landwirte in ihrer Entwicklung der Bauland – Agrargebiet Richtung Osten beschränkt sind, ist jedenfalls zu überdenken.

Geplante Änderungen:

Seit der letzten Änderung des Flächenwidmungsplanes in der Gemeinde vor einigen Jahren haben sich die Rahmenbedingungen in der KG Guntrams dahingehend geändert, dass der Großteil der Baulandreserven genutzt ist.

Diese Feststellung des Büro Dr. Paula ist unzutreffend. Wie ein Blick auf die schraffierten freien Bauplätze in Guntrams zeigt, sind noch ausreichende Baulandreserven vorhanden, die eine kompakte, effiziente Ortsentwicklung und eine wirtschaftlich geschlossene Siedlungserweiterung ermöglichen.

Im Zuge der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes soll nun im Sinne einer kompakten, effizienten Ortsentwicklung eine beidseitige Baulandnutzung im Norden des Ortsgebietes geschaffen werden. Anlass für die gegenständliche Änderung ist ein aktuell vorliegender Bedarf für eine Entwicklung eines Betriebes im Bereich der Flächen.

Die Grundstücksflächen im östlichen Anschluss an die Straße gehören alle einem Eigentümer, dem auch das Wohngebäude im südlichen Anschluss im bereits gewidmeten Bauland – Agrargebiet und weitere landwirtschaftliche Flächen gehören.

Von Seiten des Eigentümers besteht nun auf Basis seiner bestehenden Grundflächen im landwirtschaftlichen Bereich das Interesse am bestehenden Standort einen Betrieb zur Aufbereitung und Veredelung von landwirtschaftlichen Produkten zu errichten. Daher besteht der Bedarf an einem Ausbau und einer Weiterentwicklung des bestehenden Standortes im Bauland – Agrargebiet Richtung Norden. Der Betrieb soll sich in seiner Größe und Struktur in der Widmung Bauland – Agrargebiet einfügen.

Aus den Infos zur **Örtlichen Raumplanung des Landes NÖ** geht klar hervor, dass der Flächenwidmungsplan **nicht geändert werden darf, bloß weil einem Wunsch eines Grundeigentümers entsprochen werden soll.** Nicht anderes passiert aber mit der vorliegenden, geplanten Änderung des Flächenwidmungsplanes.

Es kann nicht im Sinne einer kompakten, effizienten Ortsentwicklung mit einer beidseitigen Baulandnutzung und dem Ziel einer wirtschaftlich geschlossenen Siedlungserweiterung sein, die in Zukunft möglichen Flächen zur Wohnbebauung in Guntrams, für einige, wenige landwirtschaftliche Betriebsgebäude zu verwenden.

Noch dazu, wenn dies für einen, seit vielen Jahrzehnten, **landwirtschaftlicher Nicht-Betrieb** ermöglicht werden soll, der ohnehin ungenutzte Flächen im Bauland – Agrargebiet besitzt.

Die von der geplanten Änderung betroffenen Flächen waren schon einmal als Bauland – Wohngebiet gewidmet und wurden von der Mutter des derzeitigen Grundbesitzers wieder in Grünland – landwirtschaftliche Nutzung rückgewidmet.

Dies dürfte auch die Ursache sein, weshalb in diesem Bereich keine Baulandbegrenzung festgelegt wurde.

Ziel der Gemeinde Schwarza ist für die Katastralgemeinde Guntrams eine geordnete Siedlungsentwicklung im Sinne der Festlegungen des Entwicklungskonzeptes zu forcieren. Die Weiterentwicklung einer kompakten, wirtschaftlichen Siedlung und die Förderung der Errichtung eines Betriebes zur Nutzung und Veredelung von landwirtschaftlichen Produkten in diesem Bereich sind im Sinne der Zielvorstellungen der Gemeinde.

Es ist löblich, wenn die Gemeinde die geordnete Siedlungsentwicklung in Guntrams forciert.

Wie sie aber gleichzeitig einen Betrieb fördern will, der heute ein Veredelungsbetrieb für landwirtschaftliche Produkte aus eigenem Erzeugnis in Guntrams und vermutlich zum überwiegenden Teil aus entfernteren Regionen, **morgen oder übermorgen auf Grund der Widmung Bauland – Agrargebiet, jegliche andere Nutzung (Schweinestall, Pferdezucht, Hühnerhaltung,...) haben kann, **ist absolut nicht nachvollziehbar**.**

Die Technische Infrastruktur (Verkehrerschließung, Wasser- Kanalanschluss) ist aufgrund der bisher bestehenden einseitigen Bebauung bereits gegeben.

Sollte wider Erwarten, gegen jegliche Vernunft, der Flächenwidmungsänderung von Seiten des Gemeinderates und des Landes NÖ, in Kenntnis des hohen Konfliktpotentials zwischen Bauland – Wohngebiet und Bauland – Agrargebiet stattgegeben werden, dann ist zu hoffen, dass dem Grundeigentümer zumindest dieselbe Aufschließungsabgaben wie jedem anderen Häuslbauer in Guntrams vorgeschrieben werden. Verzichtet die Gemeinde auch darauf, dann wird die ganze Angelegenheit noch um eine Stufe unerklärlicher.

Gleichzeitig soll jedoch der bestehende, ortsbildprägende Grünstreifen im östlichen Anschluss an die Straße erhalten und gesichert werden. Dazu soll der Streifen entlang der Gemeindestraße als Grünland – Grüngürtel gewidmet werden.

Der nur wenige Meter breite Grünbereich mit Sträuchern und Bäumen wird außer einem Sichtschutz keine andere Schutzwirkung bewirken. Mehr als ein Feigenblatt zur Abdeckung einer Fehlentwicklung kann es wohl nicht werden. Ein Grüngürtel zwischen Agrargebiet und Wohngebiet ist in der Regel nicht üblich, dies wird i.d.R. zum Betriebsgebiet vorgesehen und soll hoffentlich nicht in Vorbereitung eines solchen, bereits in der derzeit geplanten Änderung festgelegt werden.

Die gegenständliche Erweiterung entspricht den Zielfestlegungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes, ein Widerspruch zu den planlichen Festlegungen im gegenständlichen Bereich besteht nicht.

Wie man als verantwortlicher Raumplaner zu dieser Festlegung kommt, ist unerklärlich.

Obwohl unter Punkt 2.1.1. Örtliches Entwicklungskonzept für Guntrams als Standort für private Dienstleistungen, Wohn- und Agrarstandort genannt und mehrfach eine kompakte, wirtschaftlich, geschlossene Siedlungserweiterung beschrieben wird, bringt es der Raumplaner fertig, dafür ein Bauland – Agrargebiet als die notwendige Widmung zur Erreichung der Zielfestlegungen (wo ein oder mehrere Betriebsgebäude entstehen würde) darzustellen.

Was „landwirtschaftliche“ Betriebsgebäude mit einer geschlossenen Siedlungserweiterung gemein haben, weiß vermutlich der Raumplaner alleine.

Die geplante Erweiterung steht daher absolut im Widerspruch zum Örtlichen Entwicklungskonzept für Guntrams.

2.1.2. Ziel

Ziel der gegenständlichen Änderung ist eine möglichst effiziente, wirtschaftliche Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur und die Schaffung von kompakten, geschlossenen Ortsgebieten im Gemeindegebiet von Schwarza am Steinfeld. Ein weiteres Ziel ist die Umsetzung der Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes.

Die möglichst effiziente, wirtschaftliche Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur nützt einzig und allein dem künftigen Betrieb zur Nutzung und Veredelung von landwirtschaftlichen Produkten. Mit einem Wort, die vorhandene Infrastruktur wird für ein paar „landwirtschaftliche“ Betriebsgebäude vergeudet.

Das hehre Ziel einer Umsetzung der Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes kann nur begrüßt werden, wenn alle damit befassten dasselbe meinen und nicht die Ortsteile durcheinander gebracht werden.

2.1.3. Änderungsanlass

Änderungsanlass für die gegenständlichen Änderung ist eine wesentliche Änderung der Grundlagen, dies sich durch die seit 2006 geänderte Nutzungsstruktur in der KG Guntrams und einem Baulandbedarf zur Weiterentwicklung und Sicherung des Agrarstandortes der KG Guntrams im Gemeindegebiet ergibt.

Soweit der Originaltext des Erläuterungsberichtes.

Die Grundlagen in der KG Guntrams haben sich seit 2006 nicht verändert. Die Nutzungsstruktur blieb ident, der Baulandbedarf hat sich nicht wirklich verändert. Die Sicherung des Agrarstandortes wird durch die wenigen noch aktiven landwirtschaftlichen Betriebe gewährleistet.

Sicher nicht durch die Bepflanzung von Bäumen auf bislang ungenutzten Wiesenflächen eines landwirtschaftlichen Nicht-Betriebes.

Daraus eine **wesentliche Änderung der Grundlagen** herzuleiten, ist mehr als gewagt und **eine absolute Fehleinschätzung.**

2.1.4. Maßnahme

Ein Teilbereich der Grundstücke Nr. 179, 181, 160/2, 160/5 wird vom Grünland Land- und Forstwirtschaft in Bauland Agrargebiet umgewidmet.

Ein Teilbereich der Grundstücke Nr. 154/3 und 160/5 wird von derzeit Grünland Land- und Forstwirtschaft in Grünland - Grüngürtel umgewidmet.

Diese Maßnahmen widersprechen den Zielen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes und zielen ausschließlich darauf ab, den Wünschen des Grundbetreiber zu folgen, dem damit alle Möglichkeiten eröffnet werden, in einem Bauland – Agrargebiet gegenüber einem Bauland – Wohngebiet, nach Lust und Laune „landwirtschaftliche“ Betriebsgebäude zu errichten, solange er sich an die NÖ-Bauordnung hält.

3.1. Änderungsanlass

Gemäß § 22 (1) NÖ ROG 1976 darf ein Örtliches Raumordnungsprogramm nur dann abgeändert werden, u.a.

...wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen,
...wenn dies zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes dient

Beide angegebenen Anlässe liegen nicht vor, auch wenn der Raumplaner krampfhaft versucht im Erläuterungsbericht dies darzustellen.
Die geplante Änderung ist daher schon allein aus diesem Grund zurückzuweisen.

3.2. Planungsrichtlinien und Leitziele

Im § 14 (2) NÖ ROG 1976 ist angeführt, worauf in der Planung Rücksicht zu nehmen ist. So ist z.B. festgeschrieben:

- *Die Inanspruchnahme des Bodens für bauliche Nutzungen aller Art ist auf ein unbedingt erforderliches Ausmaß zu begrenzen.*

Nichts anderes wird von den Unterzeichnern der Stellungnahme verlangt. Zuerst die vorhandenen, in Bauland – Agrargebiet gewidmeten Flächen nutzen. Damit erübrigt sich jeder Erweiterungswunsch.

- *Die für die land- und forstwirtschaftliche Produktion wertvolle Flächen, das sind sowohl die gut geeigneten Standorte land- und forstwirtschaftlicher Betriebe als auch Produktionsstätten mit guter Bonität, sind, soweit nicht andere Ziele Vorrang haben, für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sicherzustellen.*

Im vorletzten Zwischensatz ist exakt die für Guntrams wesentliche Bestimmung angegeben, indem für eine kompakte, wirtschaftlich, geschlossene Siedlungserweiterung mit derzeit einseitiger Wohnbebauung der Weiterentwicklung mittel- oder langfristig auf Bauland – Wohngebiet Vorrang gegenüber einer konfliktbeladenen Umwidmung in Bauland - Agrargebiet gegeben werden.

- *Bei der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes wurden folgende Leitziele des NÖ Raumordnungsgesetzes (NÖ ROG) i.d.g.F. berücksichtigt.*

Das Leitziel des § 1 (2) NÖ ROG 1976 3.Abs. legt die besonderen Leitziele für die örtliche Raumordnung fest.

Schon dem ersten Punkt mit der „Planung der Siedlungsentwicklung innerhalb von und in unmittelbarem Anschluss an Ortsbereiche“ wird widersprochen, da mit einer Widmungsänderung auf Bauland – Agrargebiet vis-a-vis des Bauland – Wohngebietes jegliche Chance auf einer Entsprechung dieses Leitzieles genommen wird.

4 Flächenbilanz

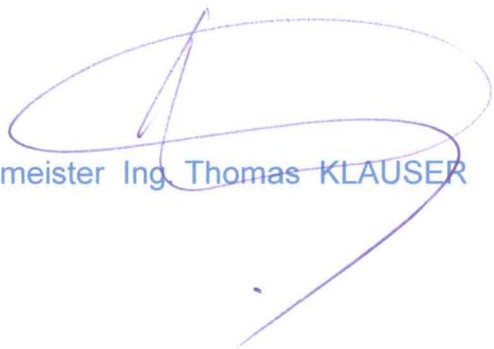
Die Dokumentation der betroffenen Flächen erübrigt sich, da kein wesentlicher Grund gegeben ist, eine Flächenwidmungsänderung vorzunehmen.

5 Zusammenfassung

Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Schwarzau am Steinfeld, KG Guntrams, wird somit, unter Hinweis auf die Grundlagenforschung, wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen und zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes geändert.

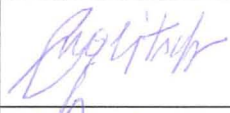
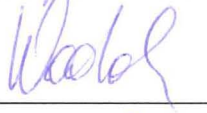

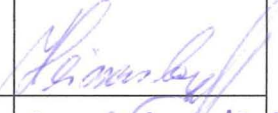
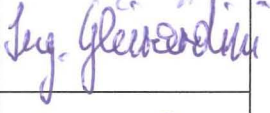


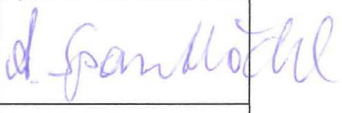
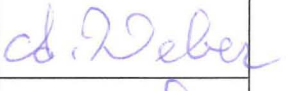
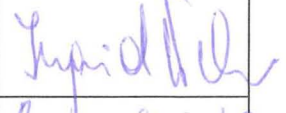

So die Grundlagenforschung tatsächlich und im erforderlichen Ausmaß erfolgt wäre, dann hätte der Raumplaner feststellen müssen, dass **keine wesentliche Änderung der Grundlagen vorliegt** und die **Verwirklichung der Ziele zum Örtlichen Entwicklungskonzept in KG Guntrams nicht gegeben ist** und mit einer Umwidmung des Grünland – Land- und Forstwirtschaft in Bauland – Agrargebiet sogar in krassem Widerspruch steht.

**Für die Kommentierung zeichnet
alleinverantwortlich**

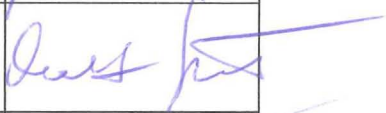
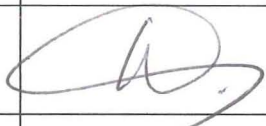


Baumeister Ing. Thomas KLAUSER

Nachstehend angeführte Guntramser Dorfbewohner, Grundeigentümer und Erbberechtigte, denen die Entwicklung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes nicht egal, sondern besonders wichtig ist, bringen mit ihrer persönlichen Unterschrift ausdrücklich die Ablehnung der geplanten Änderung des Flächenwidmungsplanes für Guntrams dem Gemeinderat von Schwarzau am Steinfeld und dem Land NÖ zur Kenntnis.

	Vorname	Familiename	Hausnummer	Unterschrift
1	WALTER	BNALITSCH	67	
2	BEATRIX	WODAN	68	
3	Eric	LELONG	68	
4	Josef	Heissenberger	61	
5	Dietrich	Ghirardini	51	
6	Andreas	GHIRARDINI	51	
7	Karl	Span blochl	3	
8	Annaliese	Span blochl	3	
9	Edma	Weber	15	
10	Ingrid	Weber	54	
11	Maximilian	Weber	57	
12	Doniel	Klauseer	45	

13	Andreas	SPIES	70	<i>A. Spies</i>
14	Daniela	SPIES	70	<i>D. Spies</i>
15	Beate	LANG	65	<i>Beate Lang</i>
16	Reinhard	LANG	65	<i>Reinhard Lang</i>
17	VERENA	LANG	65	<i>Verena Lang</i>
18	Gerald	Stroeng	73	<i>Gerald Stroeng</i>
19	Beate	Stroeng	73	<i>Beate Stroeng</i>
20	Richard	KAMMERER	53	<i>Richard Kammerer</i>
21	Annenmarie	KAMMERER	53	<i>Annenmarie Kammerer</i>
22	Sorgen	Wiß	49	<i>Sorgen Wiss</i>
23	Alexandra	Hans	49	<i>Alexandra Hans</i>
24	Dietl (F)	RORGERT	35	<i>Dietl Rorgert</i>
25	Lukas	Schwara	35	<i>Lukas Schwara</i>
26	Erika	SCHWARZ	35	<i>Erika Schwarz</i>
27	ALDIS	HORN	18	<i>Aldis Horn</i>
28	ANGELA	WAGNER	18	<i>Angela Wagner</i>
29	BIRGITTE	SEITZ		<i>Birgitte Seitz</i>

30	Alexander	GHIRARDINI	51	Ghirardini A.
31	Bianca	Ghirardini	51	Ghirardini Bianca
32	MARTIN	SPANBLÖM	3	Dust 
33	CHRISTIAN	MARTINCH	66	
34	MARIA	KLÄUSER	45	Mausel
35	THOMAS	KLÄUSER	45	
36				
37				
38				
39				
40				
41				
42				
43				
44				
45				
46				