

SITZUNGSVERLAUF

der Gemeinderatssitzung vom 7.9.2022

Vor Eröffnung der Sitzung wird durch den Bürgermeister ein Dringlichkeitsantrag eingebracht und zwar:

- Übernahme von Trennstücken lt. Vermessungsurkunde des Amtes der NÖ-Landesregierung, Abt. Allgemeiner Baudienst, GZ 70580 in der KG Hadres.

Der Dringlichkeitsantrag wird einstimmig angenommen und nach TOP 1) in der Tagesordnung behandelt.

Der Bürgermeister eröffnet die Sitzung und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

TOP 1.) Genehmigung des letzten Sitzungsprotokolls vom 17.08.2022, GZ 5/2022.

Gegen das Sitzungsprotokoll vom 17.08.2022 werden keine Einwände erhoben. Es wird daher einstimmig genehmigt und unterfertigt.

Dringlichkeitsantrag:

Der Bürgermeister ersucht den Gemeinderat den Teilungsplan des Amtes der NÖ Landesregierung, GZ 70580, betreffend Vermessung des Rückhaltebeckens in der KG Hadres Seitweg zu beschließen. Lt. diesem Plan sollen Teilflächen neu ins öffentliche Gut der Marktgemeinde Hadres übernommen werden.

Beschluss: einstimmig

TOP 2.) Beschlussfassung Stellungnahme zur Verordnung eines Sektoralen Raumordnungsprogramms betreffend Photovoltaikanlagen im Grünland NÖ in der KG Untermarkersdorf

Grundsätzlich begrüßt die Gemeinde Hadres die fachliche, überregionale und objektive Auseinandersetzung mit dieser wichtigen nachhaltigen Form der Energiegewinnung.

Der Verordnungsentwurf wurde vom 22.07.2022 bis 21.09.2022 zur öffentlichen Einsichtnahme in die Auflage gebracht. Zwar übersteigt dieser Zeitraum die gesetzlich vorgegebenen sechs Wochen, jedoch ist der Auflagezeitpunkt unglücklich gewählt, da sie überwiegend in die sommerliche Urlaubszeit fällt. Auch der NÖ Landtag hat in diesem Jahr zwischen dem 25. Juli und dem 22. September keine Sitzung geplant und abgehalten (Sitzungspause des NÖ Landtages im Jahr 2021 zwischen 01.07. und 23.09.; 2020 zwischen 02.07. und 24.09.). Im Allgemeinen finden in diesem Zeitraum ebenso keine Gemeinderatssitzungen statt, in welchen der Gemeinderat über die Inhalte des SekROP ausreichend diskutieren und gesetzeskonform im Sinne der Bestimmungen der Gemeindeordnung Beschlüsse zu grundsätzlichen Fragen der Raumplanung fassen kann.

Grundsätzlich ist uns die Herangehensweise des Landes an die Thematik verständlich. Die gewählte Methodik der Abschichtung zur Ausweisung der Standorte ist ausführlich dokumentiert.

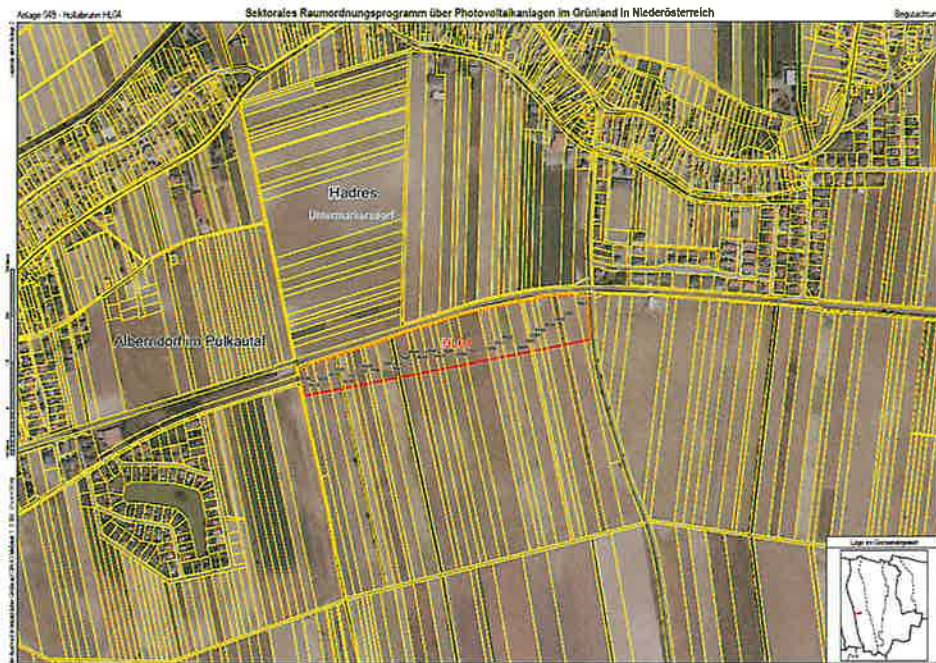
Es bleiben aber wesentliche Punkte offen, insbesondere sehen wir deutliche Unterschiede zu Raumordnungsverfahren auf Gemeindeebene. Dies dürfte auch der Grund dafür sein, warum diese falsche, nicht nachvollziehbare Lage eines Standortes für großflächige PV-Anlage auf unserem Gemeindegebiet Bestandteil der geplanten Verordnung zum SekROP ist. Eine Begründung für die geplante Lage ist für uns aus den vorgelegten Unterlagen nicht wahrnehmbar.

In den Auflageunterlagen finden sich keine Hilfspläne, welche die Ergebnisse der einzelnen fachlichen Arbeitsschritte lesbar darstellen und für den/die Normbürger:in/Gemeinderat annähernd nachvollziehbar sind. Von den Arbeiten zu einem örtlichen Raumordnungsverfahren wissen wir, dass ein Raumordnungsprogramm, welches räumlich parzellenscharfe Zonen ausweist, nicht nur als Endergebnis einen übersichtlichen Ordnungsplan, sondern auch entsprechende Grundlagen-/Methodikpläne für die nachvollziehbare Dokumentation, verlangt. Diese Vorgangsweise erkennen wir in den vorliegenden Unterlagen nicht. Ein Beispiel dazu: im Methodenbericht (vgl. S. 9) werden zwar je zwei Ausschnitte zum Ergebnis der Abschichtung bzw. zur Darstellung der Umspannwerke mit differenzierten Radien abgebildet, jedoch ist hier eine eindeutige räumliche Verortung absolut unmöglich. Angesichts dessen, dass der Ordnungsmaßstab der konkreten Standorte bei 1:5.000 liegt, ist der unlesbare Maßstab wie bei diesen Abbildungen nicht nachvollziehbar. Gerade die Thematik der Umspannwerke sowie der Netzanschlüsse und ihre Bedeutung für die Zonierung ist für die Gemeinde Hadres von sehr hoher Bedeutung. Grundsätzlich wurden im Abschichtungsprozess Puffer mit „angepassten“ Radien herangezogen und damit gewisse Bereiche ein- bzw. ausgeschlossen. Der Radius wurde entsprechend den aktuell freien Kapazitäten bei den Umspannwerken gelegt. Zwar wird erwähnt, dass die Untergrenze bei 5km liegt, jedoch werden keine Angaben über Parameter, Schwellenwert, genauer Radius bzw. Obergrenze gemacht. Im Falle von Hadres kann es sich nur um das Umspannwerk Peigarten handeln.

Die Gemeinde setzt sich seit mehr als zwei Jahren mit der PV-Thematik auf Gebäuden und in der Freifläche auseinander. Die letzten Jahre intensiver Bürgerinformation haben gezeigt, dass die Installation von Dachflächenanlagen individuell unterschiedlich vorangetrieben werden, die Gemeinde darauf mit ihrem baurechtlichen Werkzeug keinen Einfluss nehmen kann. Die Gemeindegebäude und baulichen Anlagen wurden in den letzten Jahren alle mit PV-Anlagen aufgerüstet.

Deshalb erscheint uns die Zonenabgrenzung aus mehreren Gründen verwunderlich: Die Grundstücksstruktur zeigt sich beim geplanten Standort durch viele sehr schmale Riemenparzellen (31 Grundstücke), welche im Besitz von 23 verschiedenen Eigentümern stehen.

Abbildung 1: Zone HL 04, Gemeinde Hadres. (Anlage 3)



Modalitäten zur Umsetzung einer Standortzone sind im Verordnungsentwurf nicht skizziert und werden auf die Schultern der Gemeinde verlagert! Im Fall unserer Gemeinde sehen wir eine Einigung und Umsetzung mit all diesen Eigentümern als intensivste Überzeugungsarbeit und eine mit den bestehenden Raumplanungsinstrumenten kaum lösbare Aufgabe. Weiters ist die Tiefe der Zone von ca. 55-110m nicht nachvollziehbar. Die spezielle örtliche Situation mit der Wohnbebauung und den Ortsräumen rund um die Eisenbahntrasse dürfte vollkommen übersehen worden sein. Alleine das Kriterium der Lage an einer linearen technischen Infrastruktur scheint für die Standortausweisung Beachtung gefunden haben.

Entsprechend den Kriterien wurde bei der Abschichtung um die Baulandumhüllende ein Puffer von 100m gelegt, welcher von einer Zonierung auszuschließen ist (Negativkriterium). Augenscheinlich liegt hier das nächste Wohnbauland Richtung Nordosten ca. 30m Luftlinie entfernt. Die östlichsten vier Grundstücke der Zone müssten demnach ausgespart sein. Die Gemeinde hat jedoch westlich von Untermärkersdorf bereits Flächen gesichert, die für eine qualitätsvolle Siedlungsraumentwicklung herangezogen werden sollen. Mit dem geplanten Standort werden die örtliche Siedlungsraumstrategie, das Orts- und Landschaftsbild prominent beeinträchtigt. Sichtbeziehungen und Sichtachsen für Bewohner:innen und Gäste, Landschaftsfunktionen und Landwirtschaftszellen für die Bewirtschaftung werden mit der geplanten Ausweisung missachtet. In den Erläuterungen zur Feinabgrenzung (vgl. Umweltbericht) sind hierzu keine Informationen dokumentiert! Es handelt sich auch nicht um eine Anfragefläche bzw. ist uns nicht bekannt, dass es zur Nennung eines Standortes in diesem Teilraum der Gemeinde irgendwann gekommen ist.

Die Gemeinde Hadres hat zwei Beschlüsse im Zuge der 17. Änderung gefasst, in welchem Grünland-Photovoltaikanlage in einem anderen Bereich der Gemeinde gewidmet wird. Dieser liegt weiter südlich der vorgelegten Zone, deutlich abseits des Siedlungsraumes. Die Distanz zum Umspannwerk Peigarten zur geplanten Standortzone ist nicht maßgeblich anders zur von uns präferierten. Im Variantenvergleich zur 17. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms wird dargelegt, dass sich der Bereich dieses „Untermärkersdorfer Spitzes“ am geeignetsten für die Nutzung von Freiflächen-PV-Anlagen darstellt. Die Widmung wurde seitens der Amtssachverständigen RU7 positiv begutachtet. Da laut der

Abschichtung auch bestehende Widmungen Gpv ab 1ha berücksichtigt werden sollen, ist nicht nachvollziehbar, warum die Zone des SekROP nicht im Bereich des „Spitzes“ liegt.

Dieser Abschnitt ging aus einem örtlichen Arbeits- und Abstimmungsprozess hervor, der vom Gemeinderat, den Gemeindegänger:innen und den betroffenen Grundstückseigentümer:innen getroffen wurde. Aufgrund der breiten Öffentlichkeitsarbeit und Planungstransparenz hat der Bereich eine hohe Akzeptanz in der Bevölkerung.

Im Zuge des 17. Änderungsverfahrens zum Örtlichen Raumordnungsprogramm wurden in der Gemeinde mehrere 2-ha-Flächen gewidmet. Im Zuge dieses Verfahrens hat sich gezeigt, dass für Abschnitte des Gemeindegebiets maßgebliche Kriterien des NÖ ROGs zutreffen, die für die Widmung von Grünland-Photovoltaikanlage entscheidend sind:

- Keine hochwertigen agrarischen Böden
- Keine örtlich und regional wichtigen Tourismusachsen
- Keine Siedlungsräume
- Keine Schutzgebiete (lokal und überregional)

Betrachtet man ein weiteres Kriterium im Abschichtungsprozess zu den Verordnungsinhalten, dann müssen wir auch auf die Grundlagen zur Ermittlung des Bodenwertes hinweisen. Für die Analyse der besten Böden als Negativkriterium werden die hochwertigen Böden der eBod (digitale Bodenkarte) herangezogen. Für die neun Gemeinden, in welchen keine eBod Erhebungen zur Verfügung stehen, wurden die Daten der AGES (Kategorie 5) berücksichtigt. In der eBod wird ein deutlicher Hinweis in der Legende gegeben, dass es sich bei der Einschätzung der Wertigkeiten des Ackerlandes bzw. Grünlandes „ausschließlich [um eine] empirische Einschätzung durch den jeweiligen Kartierer“ (eBod; eigene Anmerkung) handelt.

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Legende zur eBod. (Digitale Bodenkarte)

▼ Bodenwertigkeiten

⊙ Wertigkeit Ackerland

Ausschließlich empirische Einschätzung
durch den jeweiligen Kartierer

In den Erläuterungen zur eBod wird indes präzisiert:

„Die Beurteilung des Natürlichen Bodenwertes ist wegen der Abhängigkeit von einer Vielzahl schwer fassbarer Faktoren und wegen der Schwierigkeit der technischen Durchführung problematisch, weswegen auf jede Subtilität verzichtet wurde. Dies ist umso angebrachter, als für Fragen der Taxation und Bonitierung die Ergebnisse der amtlichen Bodenschätzung zur Verfügung stehen.“ (Einführung in die Bodenkartierung, S. 29)

Nicht nur, dass von einer „Subtilität“ der Daten Abstand genommen wird – es wird gar explizit darauf hingewiesen, dass die Ergebnisse der amtlichen Bodenschätzung besser geeignet sind. Nach Einschätzung von ExpertInnen vor Ort (insb. BürgermeisterInnen, LandwirtInnen...) wird die Richtigkeit der eBod-Daten hinsichtlich des natürlichen Bodenwertes abermals in Frage gestellt.

Daher ist es umso verwunderlicher, dass diese fundierten Ergebnisse der Finanzbodenschätzung für die Analyse der hochwertigen Böden nicht verwendet wurden, obwohl diese Daten kostenlos und flächendeckend für Österreich zur Verfügung stehen. Unsere örtlichen Analysen zeigen, dass im Gemeindegebiet Böden mit einer Bodenklimazahl unter 66 **nicht** zu jenen besten 50% der landwirtschaftlichen Böden gemäß NÖ Leitfaden zählen. Der von der Gemeinde in Betracht gezogene Standortraum für PV-Anlagen weist sowohl in der

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Kartenmaterial Bodenwert zum örtlichen Analyseprozess für Potentialflächen zur PV-Nutzung, eigene Bearbeitung

Bei der gesamten Betrachtung fehlen uns in den Arbeiten zum SekROP die Relevanz der Sonnenstärke und Sonnenscheindauer. In der Diskussion rund um die Erzeugung von Strom durch Photovoltaikanlagen muss die Effizienz ebenso berücksichtigt werden. Die Sonnenstärke/Sonnenstunden sind dabei ein hilfreiches Mittel, welches jedoch als Grundlage in diesem Verfahren nicht berücksichtigt wurde.

Zusammenfassend stellt der Gemeinderat von Hadres den Antrag an die NÖ Landesregierung für die Gemeinde den aktuell ausgewiesenen Standort durch jenen Bereich zu ersetzen, bei dem im Verfahren zur 17. Änderung des ÖROP die Widmungsvoraussetzungen für PV-Anlagen bereits auf örtlicher Entscheidungsebene geprüft und von der Amtssachverständigen bestätigt wurden.

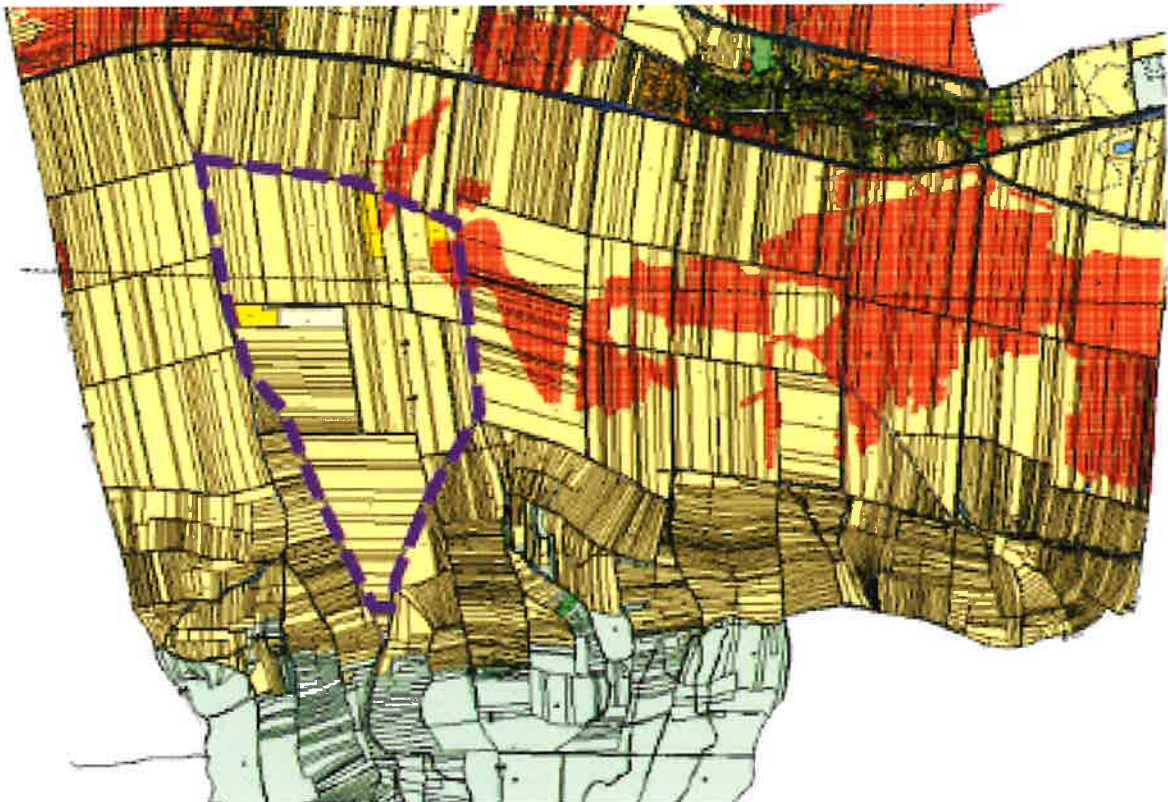


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem aktuellen Flächenwidmungsplan (auf Orthophoto), eigene Bearbeitung- Standortvorschlag lila abgegrenzt

Beschluss:

Antragsteller: Bgm. Josef Fürnkranz

Abstimmungsergebnis: einstimmig

TOP 3.) Beschlussfassung Immobilienertragsteuer bei Grundankauf

Der Bgm. übergibt das Wort an den OV Andreas Kornherr. Dieser erklärt, dass von Herrn Karl Widl ein Grundstück angekauft werden soll. Dieser verweigerte die Unterschrift, da ihm vom Notariat Schweifer erklärt wurde, dass ihm bis 5 Jahre nach Erwerb des Grundstückes eine Immobilienertragssteuer in Höhe von 18%, abzüglich der schon geleisteten 4,2 % also 13,8 % des Kaufwertes nachverrechnet werden kann. Dies ist dann fällig, wenn Grünland in Bauland umgewidmet wird. Der Bgm. übernimmt wieder das Wort und stellt den Antrag, dass um in Zukunft auch Grundstücke erwerben zu können, dieser erhöhte Wert von der Gemeinde zu begleichen wäre.

Beschluss: einstimmig

Berichte des Bürgermeisters:

- Der Bürgermeister fragt, ob in der Gemeindezeitung Feste von Parteien beworben werden können. Lt. GGR Hermann Fürnkranz spricht nichts dagegen.

Fragen und Anliegen des Gemeinderates:

- GGR Hermann Fürnkranz fragt nach ob bei Herrn Stockinger auch Schwellen zur Entschleunigung des Verkehrs montiert werden können. Der Hr. Bürgermeister lehnt Schwellen im Freilandbereich ab.
- GR Florian Hannak erzählt, dass die MG Hadres am 14.10.2022 in Tulln ein Zertifikat sowie eine Zusatztafel für die Ortstafel wegen erfolgreicher Teilnahme an der Aktion Jugend-Partnergemeinde überreicht bekommt.

Da des Weiteren nichts vorgebracht wird, schließt der Bgm. die Sitzung um 19.23 Uhr.

Der Bürgermeister:

Die Schriftführerin:

.....

.....

Gemeinderat:

Gemeinderat:

.....

.....