

## **SITZUNGSVERLAUF**

### der Gemeinderatssitzung vom 23.9.2025

Der Bürgermeister eröffnet die Sitzung stellt die Beschlussfähigkeit fest, entschuldigt die Gemeindevertreter Christian Schuster, Markus Gehring, Wolfgang Alexowsky und Alfred Seidl. Er begrüßt den Zuhörer Christian Lagler und die Schriftführerin Ernestine Seidl und schreitet zum 1. Punkt der Tagesordnung.

#### TOP 1.) Genehmigung des letzten Sitzungsprotokolls vom 11.6.2025, GZ 3/2025.

Das Sitzungsprotokoll wird von der FPÖ nicht unterzeichnet, da beim TOP 9, Beschlussfassung VO Friedhofsgebühren, Stimmenthaltung bei den FPÖ Mandataren steht und nicht Gegenstimmen.

#### TOP 2.) Beschlussfassung Verbot zum Anbringen von Hohlkammerplatten.

Der Bürgermeister erklärt, dass vermehrt Hohlkammerplatten an Straßenlaternen, Wegweisern und kleineren Bäumen montiert werden, was für viele Kommunen zum Problem wird, da diese Platten brechen bzw. die Sicht teilweise einschränken, wobei der Aspekt der Umweltverschmutzung bzw. Beschädigung nicht außer Acht gelassen werden kann.

Der Bürgermeister stellt den Antrag dem Ansuchen zuzustimmen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen

Abstimmungsergebnis: einstimmig

#### TOP 3.) Beschlussfassung Teilungsentwurf der ARGE Vermessung.

Der Bgm. berichtet, dass Hr. Datant in der Kellergasse in Hadres ein Presshaus besitzt. Da die Grundstücksgrenzen nicht übereinstimmen, bzw. Hr. Dantand den Teil des Zugangs zum Keller kaufen möchte. Lt. Teilungsplan (GZ 42611) soll Hr. Dantand 39 m<sup>2</sup> von der Gemeinde zum Preis von € 7,- erhalten (GLF). Er zeigt den Plan den anwesenden Gemeinderäten.

Der Bürgermeister stellt den Antrag dem Ansuchen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

#### TOP 4.) Beschlussfassung Beurkundung Änderung von Grundstücksgrenzen.

Der Bgm. schildert, dass Hr. Franz Guleritsch das Haus Nr. 312 in der KG Obritz von der ARGE Vermessung (GZ 42858) die verbauten Grundstücksgrenzen ermitteln ließ. Aufgrund dieser Vermessung kommt es zu Änderungen der Grundstückflächen. Er zeigt den Gemeinderäten den Teilungsplan, worauf ersichtlich ist, dass die Trennstücke 1 (8 m<sup>2</sup>), 4 (1 m<sup>2</sup>) und 3 (182 m<sup>2</sup>) in den Eigentum von Herrn Guleritsch übergehen. Das Trennstück 2 (9 m<sup>2</sup>) soll an die Gemeinde zum öffentlichen Gut abgetreten werden. Die Grundstücke sollen Herrn Guleritsch zum Preis von € 15,- verkauft werden.

Der Bürgermeister stellt den Antrag dem Ansuchen zuzustimmen

Beschluss: Der Antrag wird angenommen

Abstimmungsergebnis: einstimmig

TOP 5.) Bericht Gebarungsprüfungen vom 07.07.2025 und 15.09.2025.

Der Bgm. übergibt das Wort an die Obfrau des Prüfungsausschusses GR Bettina Gartler. Diese berichtet, dass die Belege geprüft wurden und dass es keine Beanstandungen gibt und übergibt das Wort wieder an den Bgm.

TOP 6.) Beschlussfassung Örtliches Raumordnungsprogramm 1984 – Erlassung örtliches Entwicklungskonzept (20. Änderung)

Der Bürgermeister berichtet, dass zu diesem Tagesordnungspunkt folgende Unterlagen vorliegen:

- Hadres ÖROP 1984 ÖEK 2025 – Entwurf (gesamte Auflageunterlagen)
- Hadres ÖROP 1984 ÖEK 2025 – Entwurf, Eingelangte Stellungnahmen samt Kommentare
- Behördenstellungnahme vom 26.06.2025, RU1-R-219/023-2023 mit der raumordnungsfachlichen Stellungnahme von DI Maria Neurauder vom 26.06.2025, RU7-O-219/049-2023
- Behördenstellungnahme vom 10.03.2025, RU1-R-219/023-2023 mit der naturschutzfachlichen Stellungnahme von Mag. Claus Stundner vom 07.03.2025, BD1-N-8219/008-2023
- Fachvorschlag Beschluss (ergänzter Erläuterungsbericht und Pläne)
- HINWEIS Berücksichtigung des Umweltberichts:  
Für das Änderungsverfahren wurde ein Umweltbericht erstellt. Das Ergebnis der Untersuchungen zeigt, dass die Festlegungen keine Auswirkungen auf die Schutzgüter nach sich ziehen und der Umweltzustand der Gemeinde nicht verändert wird. Es sind daher auch keine zusätzlichen Monitoring-Maßnahmen erforderlich.

Der Entwurf zur 20. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms der Gemeinde wurde gemäß den gesetzlichen Bestimmungen in der Zeit vom 16. Dezember 2024 bis einschließlich 27. Jänner 2025 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt.

Innerhalb der Auflagefrist wurden insgesamt zwei Stellungnahmen von Gemeindebürgerinnen und Gemeindebürgern eingebracht. Diese liegen in der Originalfassung der heutigen Sitzung zur Einsichtnahme bei. Auf Grundlage der eingebrachten Stellungnahmen sowie aufgrund weiterer fachlicher Überlegungen und politischer Abstimmungen wurden inhaltliche sowie graphische Änderungen am Entwurf vorgenommen. Eine inhaltliche Notwendigkeit zur Änderung aufgrund einzelner Stellungnahmen bestand nicht.

Die vorgenommenen Änderungen sind in den der Sitzung vorliegenden analogen und digitalen Beschlussunterlagen nachvollziehbar dokumentiert. Die überarbeiteten Unterlagen wurden in der Sitzung des Gemeindevorstandes vom 11. September 2025 behandelt. Den Mitgliedern des Gemeinderates in der Zeit vom 17. September 2025 bis 23. September 2025 zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt.

Für das Änderungsverfahren wurde ein Umweltbericht erstellt. Das Ergebnis der Untersuchungen zeigt, dass die Änderungen keine Auswirkungen auf die Schutzgüter nach sich ziehen und der Umweltzustand der Gemeinde nicht verändert wird. Es sind daher auch keine zusätzlichen Monitoring-Maßnahmen erforderlich.

Die Änderungen wurden in die Endfassung des Örtlichen Entwicklungskonzepts eingearbeitet, welche der Gemeinderat in der gegenständlichen Sitzung zur Beschlussfassung vorliegen hat.

Der Bürgermeister stellt den Antrag dem Ansuchen zuzustimmen

Beschluss: Der Antrag wird angenommen

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Nach Erörterung beschließt der Gemeinderat nachstehende

**V e r o r d n u n g**  
**Örtliches Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Hadres**  
**ÖROP 1984 – 20. Änderung**  
**Örtliches Entwicklungskonzept 2025**

**§ 1      E I N L E I T U N G**

- (1) Gemäß den § 25 iVm § 24 NÖ ROG 2014 LGBl 8000 wird das Örtliche Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Hadres im gesamten Gemeindegebiet abgeändert und das Örtliche Entwicklungskonzept neu erlassen.
- (2) Die Ziele der örtlichen Raumplanung werden durch das Entwicklungskonzept festgelegt.
- (3) Das Entwicklungskonzept stellt das Leitbild für die langfristige Entwicklung der Marktgemeinde Hadres dar und ist Bestandteil dieser Verordnung. Die darin enthaltenen Aussagen sind bei künftigen Änderungen des Flächenwidmungsplanes zu berücksichtigen.
- (4) Das Örtliche Entwicklungskonzept wird so festgelegt, wie es in dem von der Kommunalialog Raumplanung GmbH, Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg, GZ 22049EKB, verfassten Plan auf einem Planblatt dargestellt und im dazugehörigen Erläuterungsbericht dokumentiert ist. Die Plandarstellung ist Bestandteil der Verordnung.

**§ 2      L E I T Z I E L E   D E R   Ö R T L I C H E N   R A U M O R D N U N G**

- (1) Leitsatz: Lebensraum Hadres – gemeinsam nachhaltig, zukunftsorientiert, lebens- und erlebenswert gestalten
- (2) Diese Verordnung dient dem Schutz und der Förderung der Lebensqualität, des kulturellen Erbes sowie der nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde Hadres. Sie legt die Grundsätze fest, nach denen bauliche, wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklungen in Einklang mit Tradition, Natur und den zukünftigen Bedürfnissen der Gemeinschaft gestaltet werden sollen.
- (3) Schutz der Natur- und Kulturlandschaft
  - a. Die Gemeinde Hadres schützt ihre Natur- und Kulturlandschaft und nutzt diese verantwortungsbewusst.
  - b. Die Natur- und Kulturlandschaft ist die Grundlage der Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger, der Wirtschaftlichkeit der Region sowie der Urlaubsqualität der Gäste. Maßnahmen zur Erhaltung und nachhaltigen Nutzung dieser Ressourcen sind von besonderer Bedeutung.
- (4) Erhalt und Entwicklung der Wirtschaftskraft
  - a. Die Gemeinde Hadres setzt sich für den Erhalt und die Entwicklung einer prosperierenden und vielseitigen Wirtschaftskraft ein.
  - b. Maßnahmen zur Unterstützung und Förderung lokaler Unternehmen sowie zur Schaffung neuer wirtschaftlicher Möglichkeiten werden aktiv verfolgt, um die wirtschaftliche Grundlage der Gemeinde zu sichern und auszubauen.
  - c. Zur Sicherstellung einer prosperierenden und vielseitigen Wirtschaftskraft setzt sich die Gemeinde Hadres für folgende Bereiche ein:
    - i. Handel: Als Garant für die Nahversorgung der Bürgerinnen und Bürger soll der lokale Handel unterstützt und gefördert werden.
    - ii. Landwirtschaft: Die Landwirtschaft spielt eine zentrale Rolle als Lebensmittelerzeuger und als Gestalter unserer Kulturlandschaft. Die Gemeinde Hadres verpflichtet sich, die Landwirtschaft in ihrer Vielfalt und Bedeutung zu erhalten und zu stärken.
    - iii. Tourismus: Der Tourismus wird als wesentlicher Motor der Hadresser Wirtschaft betrachtet. Die touristische Infrastruktur und das Angebot sollen kontinuierlich verbessert werden, um Gäste anzuziehen und die lokale Wirtschaft zu fördern.
    - iv. Handwerk und Gewerbe: Das Handwerk und Gewerbe sind wichtige Säulen der Wirtschaft, die durch Qualität und Innovationen zur Weiterentwicklung der Gemeinde beitragen. Die Gemeinde Hadres unterstützt Maßnahmen zur Stärkung dieser Bereiche.

- v. Arbeitsplätze: Alle wirtschaftlichen Bemühungen der Gemeinde zielen darauf ab, bestehende Arbeitsplätze zu sichern und neue zu schaffen, um die Beschäftigungssituation in der Region zu stabilisieren und auszubauen.
- (5) Erhaltung des kulturellen Erbes:
- a. Die Gemeinde Hadres ist bestrebt, das erhaltenswerte und gute „Alte“ zu bewahren. Dies umfasst sowohl bauliche Strukturen als auch Traditionen und Bräuche.
  - b. Neuerungen werden positiv-kritisch betrachtet. Innovationen sollen zugelassen werden, wenn sie mit den Zielen der Gemeinde vereinbar sind und die kulturellen und sozialen Werte respektieren.
- (6) Lebens-Kultur-Gemeinde Hadres
- a. Die Gemeinde Hadres profiliert sich als vinophile Lebens-Kultur-Gemeinde.
  - b. Individuelle Alltagsangebote, Sehenswürdigkeiten, Museen, Veranstaltungen und die Pflege der Alltagskultur sollen gefördert und erhalten werden, um das kulturelle Erbe der Region zu stärken und den Tourismus zu fördern.
  - c. Die Gemeinde Hadres fördert aktiv die Kooperation zwischen den Bereichen Wirtschaft, Soziales, Kultur und Ökologie.
  - d. Eine enge Zusammenarbeit dieser Bereiche wird als Grundlage für eine nachhaltige und ausgewogene Entwicklung der Gemeinde gesehen.
- (7) Verbesserung der Sport- und Freizeiteinrichtungen
- a. Die Gemeinde Hadres verbessert kontinuierlich ihre Sport- und Freizeiteinrichtungen, um den Bürgerinnen und Bürgern, insbesondere der Jugend, sinnvolle Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung zu bieten.
  - b. Dabei wird auf eine vielfältige und attraktive Angebotspalette geachtet, die sowohl sportliche als auch kulturelle Aktivitäten umfasst.
- (8) Förderung des Vereinslebens
- a. Ein aktives Vereinsleben wird gefördert, da es wesentlich zum sozialen Zusammenhalt in der Gemeinde beiträgt.
  - b. Die Gemeinde erkennt das hohe ehrenamtliche Engagement ihrer Bürgerinnen und Bürger an und unterstützt Initiativen, die das Vereinsleben fördern.
- (9) Förderung des Wohlbefindens von Jugend und Senioren
- a. Die Gemeinde Hadres verpflichtet sich, auf das Wohlbefinden aller Altersgruppen zu achten. Spezielle Programme und Maßnahmen sollen sicherstellen, dass sowohl die Jugend als auch Senioren sich in der Gemeinde wohlfühlen.
  - b. Neubürgerinnen und Neubürger werden aktiv in die Gemeinschaft integriert, um den sozialen Zusammenhalt zu stärken und eine lebendige Dorfgemeinschaft zu fördern.

### § 3 ALLGEMEINE ZIELE DER ÖRTLICHEN RAUMORDNUNG

Aus den in den vorangegangenen Bestimmungen dargestellten Grundsätzen ergeben sich folgende zentrale Themenbereiche, die im Flächenwidmungsplan berücksichtigen zu sind,

- (1) **Bevölkerungsentwicklung:** Ziel ist es, bis 2035 eine Bevölkerungszahl von 1.800 bis 1.850 Hauptwohnsitzen zu erhalten oder zu erreichen, um den Rückgang der Einwohnerzahlen in der Gemeinde zu minimieren.
- (2) **Siedlungsentwicklung, Bodenverbrauch und Klimaschutz:** Eine behutsame Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen ist notwendig, auch um Durchlüftungsschneisen zu schaffen und kleinklimatischen Veränderungen wie Hitzeinseln vorzubeugen. Durch im Örtlichen Entwicklungskonzept dargestellten Potentialflächen sollen im Planungshorizont bis 2035 nicht mehr als 4ha Bruttobauland gewidmet werden.
- (3) **Landschafts- und Ortsbildschutz:** Der Schutz des Landschafts- und Ortsbildes erfolgt unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Charakteristik. Ein Schwerpunkt liegt auf der Erhaltung der Kellergassen als charakteristisches Merkmal der Region.
- (4) **Architektur und Siedlungsentwicklung:** Die kompakte Siedlungsstruktur des Straßendorfes ist zu erhalten. Bei baulichen Veränderungen ist ein sensibler Umgang mit Architektur gefordert, der eine mutige Kombination von Alt und Neu ermöglicht.
- (5) **Leerstands- und Brachflächenmanagement:** Es sollen Maßnahmen zur Reaktivierung von Leerstandsobjekten und zur Nachnutzung von Brachflächen für wohnbauliche und betriebliche Zwecke ergriffen werden. Eine Mobilisierung dieser Flächen wird zur Vorbeugung gegen Brachliegen angestrebt.
- (6) **Erhaltung der Kellergassen:** Die Kellergassen sollen als Bestandteil einer sanften touristischen Urlaubs- und Freizeitkultur erhalten bleiben. Es sind baukulturelle Rahmenbedingungen für bauliche Umnutzungen zu erstellen, um die Balance zwischen Erhalt und Innovation zu wahren.

- (7) **Verbesserung des Wegenetzes:** Das Wegenetz für Einheimische und Gäste wird laufend verbessert. Es sollen Verweilplätze im Natur- und Landschaftsraum geschaffen werden, um Aufenthaltsqualitäten zu bieten. Wandern, Radfahren und Erholung in der Natur werden gefördert.
- (8) **Förderung des Radverkehrs:** Das Potenzial an Alltagsradwegen wird aufgezeigt, und das Wegenetz soll im Sinne eines verstärkten Alltagsfahrradverkehrs gestaltet werden. Die Serviceleistungen für Rad- und Mountainbikefahrer werden kontinuierlich verbessert.
- (9) **Freizeiteinrichtungen:** Sehr gute Freizeiteinrichtungen tragen zur Lebensqualität der Einheimischen und zur Urlaubsqualität der Gäste bei. Diese Einrichtungen sollen laufend verbessert und ausgebaut werden.
- (10) **Soziale Einrichtungen und Daseinsvorsorge:** Die bestehenden sozialen Einrichtungen und Angebote zur Deckung des täglichen Bedarfs sollen unbedingt erhalten und kontinuierlich verbessert werden.
- (11) **Nahversorgung und Lebensmittelqualität:** Der verstärkte Verkauf von Produkten ab Hof stärkt die Einzigartigkeit der Gemeinde für Einheimische und Gäste. Die Erhaltung des örtlichen Nahversorgers hat eine sehr hohe Priorität.
- (12) **Schaffung von Arbeitsplätzen:** Arbeitsplätze in allen Wirtschaftssektoren sollen geschaffen und das örtliche Humankapital gebunden werden.
- (13) **Wirtschaftsraum:** Die Gemeinde unterstützt professionell agierende Betriebe, insbesondere durch die Förderung von Kooperationen. Hadres setzt auf professionell geführte Familienbetriebe und unterstützt deren Vernetzung und Standorterhaltung.
- (14) **Kooperation von Wirtschaftssektoren:** Eine verstärkte Zusammenarbeit zwischen Landwirtschaft, Weinbau, Handwerk und Dienstleistungen wird gefördert. Eine funktionierende Landwirtschaft bildet die Basis für einen prosperierenden Tourismus, und die Kooperation aller Wirtschaftstreibenden ist im Verdrängungswettbewerb von großer Bedeutung.
- (15) **Tourismus und Naherholung:** Der Fokus liegt auf den kulinarischen und vinophilen Spezialitäten der Gemeinde. Die Verkostung dieser Produkte fördert die menschliche Begegnung zwischen Bewohner und Gästen.
- (16) **Energieversorgung:** Die Gemeinde fördert den Einsatz erneuerbarer Energieformen und unterstützt die Nutzung bestehender Potenziale durch Öffentlichkeitsarbeit und die Sicherung von Flächen.
- (17) **Gefahrenprävention:** Maßnahmen zur Prävention von Hochwasser und Hangwasser im Siedlungs- und Landschaftsraum werden in Zusammenarbeit mit Nachbargemeinden umgesetzt. Freihaltezonen zur Kompensation naturräumlicher Gefährdungen werden geschaffen.
- (18) **Umwelt- und Landschaftsschutz:** Ökologisch bedeutsame Lebensräume und erhaltenswerte Landschaftsteile werden entsprechend geschützt. Besondere Aufmerksamkeit wird auf lokal und regional bedeutsame Kulturlandschaftsräume gelegt.
- (19) **Förderung der Biodiversität:** Die Biodiversität im Siedlungs- und Landwirtschaftsraum wird gefördert. Die öffentliche Grünflächengestaltung soll so angepasst werden, dass der Bewässerungsbedarf reduziert wird.
- (20) **Kulturlandschaftliche Ausstattung:** Die kulturlandschaftliche Ausstattung soll verbessert werden, insbesondere durch die Pflege von Landschaftselementen wie Hochrainen, Alleebäumen und Kobeln.
- (21) **Mobilität und Verkehr:** Die Verkehrsbelastungen sollen reduziert und der Anteil des Umweltverbunds an den zurückgelegten Wegen erhöht werden. Ein verstärkter Fokus auf umweltfreundliche Mobilität wird angestrebt.

#### § 4 MAßNAHMEN DER ÖRTLICHEN RAUMORDNUNG

Die gewachsenen kulturlandschaftlichen und siedlungsräumlichen Strukturen sollen erhalten bleiben, um damit die nachhaltige Entwicklung des Siedlungsgebiets zu gewährleisten und die landwirtschaftlichen Nutzungen zu fördern. Als Maßnahmen der örtlichen Raumordnung werden vorgesehen:

- (1) Das gesamte Gemeindegebiet gliedert sich in unterschiedliche Raumtypen, vom Süden der Gemeinde ausgehend bestehen folgende Zonen, die in ihrer Funktion bestehen bleiben sollen:
  - a) Landwirtschaftsraum mit Schwerpunkt auf intensivem Ackerbau im südlichen Gemeindegebiet.
  - b) Bahn-Siedlungsband: Entlang der Bahnstrecke, parallel zur Bundesstraße und der Pulkau, erstreckt sich das Siedlungsband.
  - c) Weinbaulandschaftsraum: Nördlich des Siedlungsbands schließt sich der Raum für den Weinbau an.
- (2) Bahnkörper als Siedlungsgrenze:
  - a) Der Bahnkörper hat die Funktion einer strikten Siedlungsgrenze. Bauliche Entwicklungen und Ausweitungen der Siedlungsstrukturen sind ausschließlich nördlich der Bahn zulässig.
  - b) Südlich des Bahnkörpers ist der Raum als landwirtschaftlicher Schwerpunktraum festgelegt, mit besonderem Fokus auf Ackerbau. Neue bauliche Nutzungen sind in diesem Bereich nicht zulässig, um die landwirtschaftliche Nutzung und den Charakter der Kulturlandschaft zu schützen.
- (3) Erhaltung und Nutzung der Hintausbereiche

- a) Die Hintausbereiche, insbesondere die Flächen zwischen Siedlungsgebieten und landwirtschaftlichen Nutzflächen, sind zu erhalten und für nicht-landwirtschaftliche Nutzungen zu öffnen.
  - b) In diesen Bereichen sollen bedarfsgerecht zweckgebundene Widmungen festgelegt werden und eine nachhaltige Nutzung und Entwicklung sicherzustellen, beispielsweise für Kleingewerbe, Freizeit-, Erholungs- oder wohnraumgebunden sowie hausgartenähnliche Zwecke. Diversifizierungsmaßnahmen in der Landwirtschaft sollen verstärkt in diesen Bereichen Eingang finden können. Bauliche Veränderungen in diesen Zonen sollen widmungskonform erfolgen können.
- (4) Retentionsräume der Pulkau
- a) Die Retentionsräume der Pulkau, sowohl im Siedlungsgebiet als auch im freien Landschaftsraum, sind zu erhalten und zu schützen.
  - b) Diese Retentionsräume dienen einer Mehrfachnutzung:
    - i. Sie fungieren als ökologische Trittsteine, die die Biodiversität fördern.
    - ii. Sie dienen als Durchlüftungsschneisen, um die klimatische Stabilität im Siedlungsgebiet zu verbessern und kleinklimatischen Veränderungen vorzubeugen.
    - iii. Diese Bereiche sind als Freiflächen mit speziellen Schutz- und Nutzungszwecken einzubeziehen und dürfen nicht bebaut werden.
- (5) Für die im Entwicklungskonzept dargestellten Kellergassenbereiche in Hadres, Untermarkersdorf und Obritz gelten folgende Nutzungspotentiale:
- a) Vorrangig gilt der Erhalt der historischen Kellerensembles und deren behutsame Nutzung für architektonische Veränderungen, vinophile Veredelungen und sanften Tourismus. Ziel ist es, die kulturelle und wirtschaftliche Bedeutung der Kellergassen zu wahren und gleichzeitig eine nachhaltige Entwicklung zu ermöglichen.
  - b) Jegliche baulichen Veränderungen an den Gebäuden und Strukturen der Kellergassen sind nur gestattet, wenn sie den historischen Charakter bewahren und in das Ortsbild passen. Bauliche Eingriffe müssen sensibel und unter Berücksichtigung des traditionellen Erscheinungsbildes erfolgen. Moderne Architektur kann in Kombination mit historischen Elementen zulässig sein, wenn sie den Grundsatz der behutsamen architektonischen Veränderung erfüllt.
  - c) Bei baulichen Maßnahmen ist eine Prüfung auf Verträglichkeit mit dem Ortsbild, dem touristischen Konzept und den traditionellen Strukturen der Kellergassen durchzuführen. Der Einsatz von nachhaltigen und regionaltypischen Materialien ist bei baulichen Veränderungen und Veredelungen verpflichtend.
  - d) Die Kellergassen sind ein zentraler Bestandteil der vinophilen Kultur der Gemeinde Hadres. Die Nutzung der Kellerräume für die Veredelung und Präsentation von Weinprodukten wird gefördert.
  - e) Umnutzungen zu vinophilen Erlebnisräumen (z.B. Verkostungsräume, Vinotheken) sind zulässig, wenn sie den baulichen Charakter der Kellergassen respektieren und touristisch in den Kontext des sanften Tourismus eingebunden werden.
  - f) In jedem Fall sind baukulturelle Rahmenbedingungen für Umnutzungen verpflichtend, um sicherzustellen, dass die Vinifikation und die Präsentation lokaler Weine im Einklang mit dem historischen Charakter der Kellergassen stehen.
  - g) Die Kellergassen bieten Potential für den sanften Tourismus. Der Fokus liegt auf kleinen, qualitativ hochwertigen touristischen Angeboten, die den Charakter der Region und die Begegnung zwischen Gästen und Bewohner fördern.
  - h) Touristische Übernachtungsmöglichkeiten sollen in sehr untergeordnetem Umfang und unter strikter Wahrung des traditionellen Baustils geschaffen werden. Massentourismus ist in den Kellergassen nicht zulässig
  - i) Die Nutzung der Kellergassen für Veranstaltungen im Bereich Wein, Kultur und Brauchtum werden angestrebt, sofern sie den Grundsätzen des sanften Tourismus entsprechen und die Umgebung nicht übermäßig belasten.
- (6) Die Gemeinde schafft örtlich Rahmenbedingungen zur Errichtung erneuerbarer Energieträger, auf dafür aus lokaler Betrachtungsweise geeigneten Flächen:
- a) auf Gebäudedächern
  - b) im Nahbereich technogen anthropogen beanspruchter Räume (u.a. auch Materialgewinnungsstätten, Lagerplätze, ...)
  - c) im Nahbereich von Betriebs- und/oder intensiv genutzter sowie bebauter Agrarzon
  - d) in Bereichen mit geringer landschaftsbildlicher und ökologischer Sensibilität
  - e) außerhalb von naturräumlichen Gefährdungsbereichen wie Überflutung, Wildbachzonen, Hochwasserabflussbereiche u. ä.
  - f) in sensiblen Schutzgebieten übergeordneter Planungshoheiten (Natura 2000...) nur auf Grundlage näherer

## Untersuchungen

- g) Eignungsbereiche für die Errichtung von PV-Anlagen befinden sich ausschließlich im südlichen Teilraum des Gemeindegebiets zwischen den Landesstraßen L1011, L1012 und dem Gemeindeweg Gst. 4243 sowie 3598
  - h) Übergemeindliche, transnationale, kooperative Standorte für Energieanlagen erfordern einen entsprechenden Abstand zu Siedlungsräumen
  - i) Möglichkeiten von diversen Beteiligungsmodellen (Energiegemeinschaften, gemeinschaftliche Erzeugungsanlage, Bürgerenergiegemeinschaften etc.) sind projektbegleitend aufzuzeigen und mit der Gemeinde abzustimmen
- (7) Hadres stellt den Gemeindehauptort der Marktgemeinde Hadres dar. Die örtliche Raumplanung zielt auf eine verstärkte Siedlungsentwicklung ab, um den wachsenden Bedarf an Wohnraum zu decken. Gleichzeitig wird ein Fokus auf die wirtschaftliche Entwicklung, insbesondere die Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben, gelegt.
- (8) Obritz verfügt über ein bedarfsgerechtes Entwicklungspotential. Der Schwerpunkt liegt auf der Schaffung von Wohnraum sowie der Förderung eines wohnverträglichen Wirtschaftens für die ortseigene Bevölkerung. Hierzu zählen insbesondere Gewerbebetriebe und landwirtschaftliche Betriebe, die sich harmonisch in das Ortsbild und die Wohnstrukturen integrieren.
- (9) Untermarkersdorf bietet als zweiter Schwerpunktraum neben Hadres bedarfsgerechtes Entwicklungspotential. Der Planungsfokus liegt auf Wohnraum und der Förderung eines wohnverträglichen Wirtschaftens. Hierbei wird besonderer Wert auf eine ausgewogene Entwicklung von Gewerbe- und Agrarbetrieben gelegt, um das ortsverträgliche Wachstum zu gewährleisten.
- (10) Entsprechend den graphischen Festlegungen im planlichen Teil des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (GZ 22049EKB) gelten für die Ortschaften folgende Funktionen und zukünftige Maßnahmenvarianten:

Ort	Ortsfunktion	mögliche Maßnahmen
Hadres	Hauptort, Zentrumsfunktion mit Entwicklungspotential für Wohnen, Wirtschaft, gesellschaftliche Einrichtungen, Bildung, Freizeit und Handel	<p>Vorrangige Erweiterungen für Wohnbauland und Mischbauland (Wohnen und Arbeiten) entlang vorhandener Infrastrukturen verbunden mit Durchgrünungs- und Durchlüftungachsen</p> <p>Schaffen von Räumen zur Entwicklung von neuen verdichteten Wohnformen</p> <p>Erhaltung und das Zulassen von Veränderungen der Nahversorgungseinrichtungen</p> <p>Abrundungen des Siedlungsraumes entlang bereits bestehender bebauter Bereiche und im Anschluss an anthropogen beanspruchte Räume</p> <p>Erweiterung Betriebsbauland für reine betriebliche Ansiedlungen in Verbindung mit erforderlichen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen</p> <p>Festlegungen zur Umsetzung von Freizeit- und Gemeinschaftseinrichtungen</p> <p>Absicherung des Gebäudebestandes bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Tätigkeit</p> <p>Nachnutzung der agrarischen Betriebsstätten für Wohnen und untergeordnete ortstypische betriebliche Tätigkeiten</p> <p>Bauland-Wohngebiet, Bauland-Agrargebiet, Bauland-Kerngebiet, Bauland-Sondergebiet, Bauland-Betriebsgebiet</p>

Ort	Ortsfunktion	mögliche Maßnahmen
		bedarfsgerechte Grünlandwidmungen
Obritz	Subzentrum mit wohnbaulichem Nutzungsschwerpunkt in Verbindung mit kleinstgewerblichen Strukturen	<p>Auf den örtlichen Bedarf ausgerichtete Erweiterungen für Wohnbauland und Mischbauland entlang vorhandener Infrastrukturen verbunden mit Durchgrünungs- und Durchlüftungsachsen</p> <p>Abrundungen des Siedlungsraumes entlang bereits bestehender bebauter Bereiche und im Anschluss an anthropogen beanspruchte Räume</p> <p>Absicherung des Gebäudebestandes bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Tätigkeit: Nachnutzung der agrarischen Betriebsstätten für Wohnen und untergeordnete ortstypische betriebliche Tätigkeiten</p> <p>Bauland-Wohngebiet, Bauland-Agrargebiet, betriebliches Bauland für ortseigene Betriebe</p> <p>bedarfsgerechte Grünlandwidmungen: Zulassen von Nutzungen, die im Ausmaß und der Struktur der landwirtschaftlichen Tätigkeit ähnlich sind (Pferdebetrieb u. ä.) im Gebäudebestand, Gebäudeneubau und der siedlungsraumumgebenden Freiflächen</p>
Untermarkersdorf	Subzentrum mit wohnbaulichem Nutzungsschwerpunkt in Verbindung mit kleinstgewerblichen Strukturen Erweiterungs- und Abrundungspotential für Wohnen und Wirtschaften	<p>Hadres nachgeordnete Erweiterungen für Wohnbauland und Mischbauland (Wohnen und Arbeiten) entlang vorhandener Infrastrukturen verbunden mit Durchgrünungs- und Durchlüftungsachsen</p> <p>Abrundungen des Siedlungsraumes entlang bereits bestehender bebauter Bereiche und im Anschluss an anthropogen beanspruchte Räume</p> <p>Erhaltung des Betriebsbaulandes für örtliche Ansiedlungen</p> <p>Absicherung des Gebäudebestandes bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Tätigkeit; Nachnutzung der agrarischen Betriebsstätten für Wohnen und untergeordnete ortstypische betriebliche Tätigkeiten</p> <p>Bauland-Wohngebiet, Bauland-Agrargebiet, Bauland-Sondergebiet</p> <p>bedarfsgerechte Grünlandwidmungen: Zulassen von Nutzungen, die im Ausmaß und der Struktur der landwirtschaftlichen Tätigkeit ähnlich sind (Pferdebetrieb u. ä.) im</p>

Ort	Ortsfunktion	mögliche Maßnahmen
		Gebäudebestand, Gebäudeneubau und der siedlungsraumumgebenden Freiflächen

(11) Zum Zeitpunkt der konkreten Widmung im Flächenwidmungsplan sind die im Örtlichen Entwicklungskonzept definierten Widmungsvoraussetzungen im Sinne von Vermeidungs-, Verminderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen laut Umweltbericht einzuhalten. Diese lauten:

Bereich	Maßnahmen
<b>UM2a</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Untersuchung der potentiellen Gefährdung durch Hochwasser und Hangwasser, ggf. Festlegung geeigneter Schutzmaßnahmen</li> </ul>
<b>UM2b</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Untersuchung der potentiellen Gefährdung durch Hochwasser und Hangwasser, ggf. Festlegung geeigneter Schutzmaßnahmen</li> <li>Planung und Festlegung der inneren Erschließung des Gebiets</li> </ul>
<b>UM2c</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Untersuchung der potentiellen Gefährdung durch Hochwasser und Hangwasser, ggf. Festlegung geeigneter Schutzmaßnahmen</li> <li>Planung und Festlegung der inneren Erschließung des Gebiets</li> </ul>
<b>HA1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Untersuchung der potentiellen Gefährdung durch Hochwasser und Hangwasser, ggf. Festlegung geeigneter Schutzmaßnahmen</li> <li>Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit vorsehen, etwa Temporeduktionen, Verbreiterung der Gehsteige, etc. insbesondere da vulnerable Personengruppen (Kinder) betroffen sind.</li> </ul>
<b>HA2</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Untersuchung der potentiellen Gefährdung durch Hochwasser und Hangwasser, ggf. Festlegung geeigneter Schutzmaßnahmen</li> </ul>
<b>HA4a</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Untersuchung der potentiellen Gefährdung durch Hochwasser und Hangwasser, ggf. Festlegung geeigneter Schutzmaßnahmen</li> <li>Planung und Festlegung der inneren Erschließung des Gebiets</li> </ul>
<b>HA4b</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Untersuchung der potentiellen Gefährdung durch Hochwasser und Hangwasser, ggf. Festlegung geeigneter Schutzmaßnahmen</li> <li>Planung und Festlegung der inneren Erschließung des Gebiets</li> </ul>
<b>HA5</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Untersuchung der potentiellen Gefährdung durch Hochwasser und Hangwasser, ggf. Festlegung geeigneter Schutzmaßnahmen</li> <li>Planung und Festlegung der inneren Erschließung des Gebiets</li> </ul>
<b>HA6</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Untersuchung der potentiellen Gefährdung durch Hochwasser und Hangwasser, ggf. Festlegung geeigneter Schutzmaßnahmen</li> <li>Planung und Festlegung der inneren Erschließung des Gebiets</li> <li>Abhängig von der Widmung ist das Ausmaß der Emissionen abzuschätzen, die Ausweisung abschirmender Maßnahmen, etwa eines Grüngürtels, wird gegenüber den Wohnnutzungen im Norden jedenfalls vorgesehen. Ein Grüngürtel ist mit hohen, standortentsprechenden Gehölzen zu errichten.</li> </ul>
<b>OB1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Untersuchung der potentiellen Gefährdung durch Hochwasser und Hangwasser, ggf. Festlegung geeigneter Schutzmaßnahmen</li> </ul>
<b>OB2</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Untersuchung der potentiellen Gefährdung durch Hochwasser und Hangwasser, ggf. Festlegung geeigneter Schutzmaßnahmen</li> </ul>
<b>OB3</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Untersuchung der potentiellen Gefährdung durch Hochwasser und Hangwasser, ggf. Festlegung geeigneter Schutzmaßnahmen</li> </ul>

<b>OB4</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Untersuchung der potentiellen Gefährdung durch Hochwasser und Hangwasser, ggf. Festlegung geeigneter Schutzmaßnahmen</li> <li>• Planung und Festlegung der inneren Erschließung des Gebiets</li> <li>• Abhängig von der Widmung ist die Platzierung eines Grüngürtels zur Abschirmung von Emissionen, z.B. Lärm, festzulegen. Der Grüngürtel ist mit hohen, standortentsprechenden Gehölzen zu errichten.</li> </ul>
<b>OB7</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Untersuchung der potentiellen Gefährdung durch Hochwasser und Hangwasser, ggf. Festlegung geeigneter Schutzmaßnahmen</li> </ul>
<b>OB9</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Untersuchung der potentiellen Gefährdung durch Hochwasser und Hangwasser, ggf. Festlegung geeigneter Schutzmaßnahmen</li> </ul>
<b>OB10</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Untersuchung der potentiellen Gefährdung durch Hochwasser und Hangwasser, ggf. Festlegung geeigneter Schutzmaßnahmen</li> <li>• Planung und Festlegung der inneren Erschließung des Gebiets</li> </ul>
<b>OB11</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Untersuchung der potentiellen Gefährdung durch Hochwasser und Hangwasser, ggf. Festlegung geeigneter Schutzmaßnahmen</li> </ul>
<b>OB12</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Untersuchung der potentiellen Gefährdung durch Hochwasser und Hangwasser, ggf. Festlegung geeigneter Schutzmaßnahmen</li> </ul>
<b>OB13</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Untersuchung der potentiellen Gefährdung durch Hochwasser und Hangwasser, ggf. Festlegung geeigneter Schutzmaßnahmen</li> </ul>
<b>OB14</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Untersuchung der potentiellen Gefährdung durch Hochwasser und Hangwasser, ggf. Festlegung geeigneter Schutzmaßnahmen</li> <li>• Planung und Festlegung der inneren Erschließung des Gebiets</li> </ul>
<b>Produktionsgebiet</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei Intensivierung der betrieblichen Tätigkeiten ist die Notwendigkeit abschirmender Maßnahmen, etwa eines Grüngürtels, zu evaluieren. Ein Grüngürtel ist mit hohen, standortentsprechenden Gehölzen zu errichten.</li> <li>• Bei Intensivierung der betrieblichen Tätigkeiten ist sind ggf. Anpassungen der Infrastruktur vorzunehmen, um eine geregelte Verkehrsabwicklung, insbesondere hinsichtlich Schwerverkehr, zu gewährleisten.</li> </ul>
<b>Kellergasse Untermarkersdorf</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Untersuchung der potentiellen Gefährdung durch Hochwasser und Hangwasser, ggf. Festlegung geeigneter Schutzmaßnahmen</li> <li>• Bei Umsetzung von touristischen Leuchtturmprojekten ist die Notwendigkeit abschirmender Maßnahmen hinsichtlich Lärm zu evaluieren.</li> </ul>
<b>Kellergasse Hadres a)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Untersuchung der potentiellen Gefährdung durch Hochwasser und Hangwasser, ggf. Festlegung geeigneter Schutzmaßnahmen</li> </ul>
<b>Kellergasse Obritz a)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Untersuchung der potentiellen Gefährdung durch Hochwasser und Hangwasser, ggf. Festlegung geeigneter Schutzmaßnahmen</li> </ul>

### § 5 Rechtswirksamkeit

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

TOP 7.) Beschlussfassung Erhöhung Gebühren für Bauschuttdeponie.

Nach Rücksprache mit dem Bgm. Manfred Baumgartner (Alberndorf) wird angedacht die Bauschuttgebühren zu erhöhen. Von bisher € 25,- auf € 40,- und für Alberndorf von bisher € 27,- auf € 42,-. Diese Erhöhung soll ab 1.1.2026 wirksam werden.

Der Bürgermeister stellt den Antrag

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

TOP 8.) Beschlussfassung über Förderung von Bauschuttgebühren für Infrastrukturgestaltung und Bevölkerungsbelebung

Der Bgm. erklärt, dass für die Gestaltung der Infrastruktur und zur Bevölkerungsbelebung eine Förderung für Hauptwohnsitzer für Bauschutt auf der Bodenaushubdeponie Hadres in Höhe von € 13,64/to netto beschlossen werden soll. Diese Förderung soll ab 01.01.2026 gelten.

Der Bürgermeister stellt den Antrag dem Ansuchen zuzustimmen,

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

TOP 9.) Beschlussfassung Duldungs- und Benützungsvereinbarungen

Lt. Bgm. gibt es zwei Ansuchen auf Duldungs- und Benützungsvereinbarung. Er stellt die Anträge für:

- Katharina Detter, wohnhaft in Obritz 31, vor dem Grundstück 3334 in der Kellergasse Obritz im Ausmaß von 4 m<sup>2</sup> (Einbau eines Purators)

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

- Johann Weitschacher möchte das neben seinem Presshaus liegende Pumpenhäuschen zum Lagern von Pellets nutzen und einen Rauchfang errichten

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

TOP 10.) Beschlussfassung Wasserrechtliches Einreichprojekt Riocom

Der Bgm. erklärt, dass zur Änderung der Flächenwidmung für die Erweiterung der Siedlung in Untermarkersdorf das Wasserrechtliche Einreichprojekt der Firma Riocom, Projekt-Nr. 20545 beschlossen werden muss. Um die Grundstücke umwidmen zu können wurden Dämme errichtet.

Der Bürgermeister stellt den Antrag dem Wasserrechtlichen Einreichprojekt und der anschließenden Umwidmung zuzustimmen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

## Nicht öffentlicher Sitzungsteil

TOP 11.) Beschlussfassung Personalangelegenheit

Der Bgm. ersucht den Zuhörer Christian Lager das Sitzungszimmer zu verlassen. Er wird nach der Abhandlung des Punktes wieder in den Sitzungssaal geholt.

Berichte des Bürgermeisters:

- Betreffend der schadhafte Fassade beim Gemeindeamt gibt es am 08.10.2025 eine Begutachtung mit einem beeideten Sachverständigen
- Magenta wird mit den Asphaltierungsarbeiten in Hadres in der Kellergasse, der VS-Siedlung und ev. der Siedlung im Oktober mit der Firma Held & Francke beginnen, der Rest wird im Frühjahr 2026 erfolgen.
- In letzter Zeit kommt es fast täglich zu Ausfällen einer Pumpe beim Kanal hinter dem Gemeindeamt. Es scheint so, dass jemand Verbandszeug, Windeln, etc. über den Kanal entsorgt. Dieses wickelt sich um die Pumpe bis diese zum Stillstand kommt. Das Gebiet kann eingeschränkt werden auf das Außerort und das Oberort in Hadres. Im Außerort wurden Flyer verteilt. GR Stefan Schild regt an dies auch in der Gemeindezeitung mit einer massiven Strafandrohung zu publizieren.
- Der Verkauf eines Grundstücks an Dr. Frasl zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes wird konkreter.
- Der Bgm. gratuliert im Nachhinein den Gemeinderäten Thomas Schleinzer, Vizebgm. Erich Greil und dem abwesenden Markus Gehring.

Danach fragt er nach den Anliegen der Gemeinderäte:

- ❖ GR Bettina Gartler möchte, dass bei der Pulkau auch ein Schild mit „Achtung Schulkinder“ aufgestellt wird. Außerdem denkt sie, dass vor der Grenzlandhalle eine Markierung gemacht werden soll, damit für die Schulkinder ersichtlich ist, wo sie gehen dürfen und wo die Straße verläuft. Der Bgm. wird dies mit der BH Hollabrunn abklären.
- ❖ Es sollte auch in Obritz bei der Querung des Radweges eine Markierung bei der B 45 gemacht werden, bzw. eine Verkehrsverhandlung stattfinden um den Verkehr zu entschleunigen.
- ❖ Bezüglich der Wartehäuschen bei den Autobushaltestellen möchte Frau Gartler auch wissen wie es da weitergeht. Lt. Bgm. war eine Begehung mit der ÖBB und es sollte abgewartet werden, ob die Haltestellen bleiben und verlegt werden.
- ❖ GR Stefan Schild will wissen, wann die Straßen in Obritz, Siedlung Ost, asphaltiert werden. Lt. Bgm. soll dies im Voranschlag f. 2026 berücksichtigt werden.

Nun holt der Bgm. den vor dem Sitzungssaal wartenden ehemaligen GGR Hermann Fürnkranz in den Sitzungssaal. Er hat die ehrenvolle Aufgabe Herrn Fürnkranz für die langjährige Tätigkeit als Gemeinderat bzw. Geschäftsführenden Gemeinderat für seinen Einsatz im Sinne der MG Hadres zu danken. Er überreicht ihm eine Urkunde und einen Thermengutschein.

Hr. Fürnkranz bedankt sich für die Einladung und für die gute Zusammenarbeit und auch beim jetzigen Gemeinderat für die Öffentlichkeitsarbeit. Als Empfehlung gibt er mit, miteinander zu arbeiten und wünscht alles Gute für die laufende Periode.

Da des Weiteren nicht vorgebracht wird, schließt der Bgm. die Sitzung um 19.47 Uhr.

Der Bürgermeister:

Die Schriftführerin:

.....

.....

Gemeinderat:

Gemeinderat:

.....

.....

Gemeinderat:

.....