



Der Ortsbote

SPÖ Haslau-Maria Ellend

+++ informiert +++ informiert +++ informiert +++

Stopp dem baulichen Wildwuchs!



Bild: Shutterstock

Lesen Sie weiters:

SPÖ fordert Sofortmaßnahmen gegen Bausünden	2/3
Privatparkplätze und Einbahnstraße am Maria Ellender Hauptplatz geplant	4
Kein „Schotter“ für Schotter: Gemeinde „verschenkt“ 2 Millionen Euro	5
LHStv. Franz Schnabl beim SPÖ Oktoberfest	6/7

Dürfen mitten in den jeweiligen Ortsteilen Haslau oder Maria Ellend massive Wohnblöcke ohne jegliche Grünfläche entstehen? Derzeit JA! Denn wir haben keinen Bebauungsplan. Unter der Voraussetzung, einen zu planen, kann der Gemeinderat dennoch jederzeit einen sofortigen Baustopp verhängen (Seiten 2/3). Dieser SPÖ-Vorschlag wurde in der Gemeinderatssitzung von der ÖVP zwar einhellig abgelehnt, aber nun kommt endlich Bewegung in die Sache: Der Bauausschuss wird erstmals tagen. Näheres auf den Folgeseiten.

Wie lange sind wir noch

Unsere Gemeinde hat zwar (wie alle Gemeinden) einen Flächenwidmungsplan, aber keinen Bebauungsplan (wie mittlerweile die meisten Gemeinden). Daher sind wir für Immobilieninvestoren ganz besonders interessant, man kann sagen: Freiwild. Solange die NÖ Bauordnung eingehalten wird, darf bei uns fast alles gebaut werden – ob es nun ins „gewünschte“ Ortsbild passt oder nicht. Aber was ist denn das „gewünschte“ Ortsbild überhaupt? Das unterscheidet sich eben je nach Ort und ist in St. Pölten sicher ein anderes als in Haslau–Maria Ellend. Die NÖ Bauordnung gilt da und dort. Die Rücksichtnahme auf lokale Gegebenheiten aber regelt nur ein Bebauungsplan, den die Gemeinde selbst - im Rahmen des Raumordnungsgesetzes – festlegen muss.

Was ist ein Bebauungsplan

Bebauungspläne werden von den Gemeinden aus den übergeordneten Flächennutzungsplänen heraus entwickelt, um die bauliche Entwicklung und Ordnung im Gemeindegebiet zu steuern. So soll ein einheitlicher Siedlungscharakter gewahrt und „Wildwuchs“ von unerwünsch-

ten Bauformen verhindert werden. Es geht dabei nicht nur um Stilfragen, sondern auch um den Schutz von Einzelinteressen. So könnten beispielsweise mehrstöckige Häuser die umliegenden Grundstücke von Einfamilienhäusern verschatten. Wie detailliert die Vorschriften sind, obliegt der Gemeinde. Theoretisch könnte man so weit gehen, dass

sogar die Farbe der Dacheindeckung oder die Fassadengestaltung vorgeschrieben wird.

Wohnungen ja. Aber nicht überall

Keine Frage: Wir brauchen Wohnungen. Die sogenannte „verdichtete Bebauung“ wird auch vom Land NÖ propagiert: u. a. als Antwort auf die rasant zunehmende Versiegelung von Böden. Das soll aber nicht bedeuten, dass jeder Quadratzentimeter Boden zubetoniert wird. Ein Bebauungsplan kann hier vieles regeln. Zum Beispiel wie viel Grünfläche (in Prozent) pro Grundstück erhalten bleiben muss – und wo genau.

Denn im Bebauungsplan kann die Gemeinde für Randgebiete wie z.B. die Heidestraße in Maria Ellend anderes vorsehen als für die Hauptstraße in Haslau.

SPÖ fordert Sofortmaßnahmen gegen Bausünden

In der Gemeinderatssitzung am 15. September 2022 hat die SPÖ-Fraktion daher folgenden Dringlichkeitsantrag eingebracht:

„Erstellung eines Bebauungsplanes für die Gemeinde Haslau-Maria Ellend und sofortige Bausperre für Neubauten von Mehrfamiliengebäuden.“
(Baustopp siehe Kasten)

Dies wurde mit 11 Nein-Stimmen (alle anwesenden ÖVP-GemeinderätInnen) bei 5 Ja-Stimmen (SPÖ) mangels Dringlichkeit abgelehnt.

Und auch das steht im Protokoll der Sitzung: „Bgm. Dr. Jür-

Baustopps jederzeit möglich

§ 35 NÖ ROG 2014 Bausperre (Bebauungsplan)
NÖ ROG 2014 - NÖ Raumordnungsgesetz 2014

(1) Wenn die Erlassung oder die Änderung des Bebauungsplans beabsichtigt ist, dann darf der Gemeinderat zur Sicherung seiner Ziele mit Verordnung eine Bausperre erlassen. In dieser Verordnung ist der Zweck der Erlassung oder Änderung des Bebauungsplans anzuführen.

(2) Die Bausperre darf sich auf einzelne Grundstücke, auf ein bestimmtes Gebiet oder auf ganze Katastralgemeinden erstrecken.

(3) Die Bausperre tritt 2 Jahre nach ihrer Kundmachung außer Kraft, wenn sie nicht früher aufgehoben wird. Sie kann vor dem Ablauf dieser Frist einmal für 1 Jahr verlängert werden.

(4) Die Bausperre hat die Wirkung, dass eine Bauplatzerklärung (§ 11 Abs. 2 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015) nicht erfolgen darf und Vorhaben nach § 14 und § 15 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015, unzulässig sind, wenn durch sie der Zweck der Bausperre gefährdet würde.

Bauverfahren, die im Zeitpunkt der Kundmachung der Bausperre bereits anhängig waren, werden hierdurch nicht berührt.

ein grünes Dorf?

gen Preselmaier wies darauf hin, dass das Schreiben der SPÖ-Gemeinderatsmitglieder mit dem Dringlichkeitsantrag falsche Rechtsauffassungen enthält und dass die gewünschte inhaltliche Beschlussfassung in dieser Form gesetzlich nicht gedeckt ist.“

Was er damit meint: Es fehlt im Antrag, WER genau das tun soll. Also: der Gemeinderat. Natürlich haben wir nicht den Dackel vom Nachbarn gemeint. Das mit der „Rechtsauffassung“ ist also reine Haarspalterei. Dennoch war der

SPÖ-Antrag erfolgreich und hat eine Diskussion über das Thema ausgelöst. Denn:

Erstmals tagt der Bauausschuss

Auszug aus dem Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 15. September 2022: „Um sich mit diesem Thema ernsthaft auseinanderzusetzen wird vereinbart, dass sich zunächst der zuständige Ausschuss für Bau, Straße, Wasser und Kanal damit befassen soll. Alle Mitglieder des Gemeinderates sind dazu aufgefordert,

konkrete Regelungsvorschläge zu machen“.

Erstmals in der Amtszeit von Bgm. Preselmaier wird also der so wichtige Bauausschuss tagen. Und das ist keinen Tag zu früh, da derzeit mehrere Projekte für sog. Mehrfamilienwohnhäuser – konkret: Häuser mit mehreren Wohneinheiten ohne jegliche oder mit extra wenig Grünflächen – bereits eingereicht wurden oder kurz vor der Einreichung stehen (siehe z. B. Seite 4: Hauptplatz Maria Ellend).

Liebe Mitbürgerinnen, liebe Mitbürger,

schön ist unsere Gemeinde. So grün! Noch! Denn da bei uns kein Bebauungsplan besteht, kann zur Zeit jedes Grundstück bebaut werden wie es dem Grundeigentümer gefällt, solange die NÖ Bauordnung eingehalten wird.

Heißt u. a.: Es gibt keine Mindestgröße für Bauplätze, keine Bebauungsdichte (wie viel des Grundstückes darf bebaut und wie viel muss unbebaut bleiben). Es gilt keine Bauflucht (Abstand von Grundgrenze zum Gebäude). Auch nicht wenn bereits eine Bauflucht vorgegeben wäre. Es muss nicht auf das bereits bestehende Ortsbild angepasst verbaut werden.

Dies führt dazu, dass Investoren gerade so viele Grundstücke wie möglich kaufen, um durch massiv verdichtete Verbauung, ohne Rücksicht auf Ortsbild oder Dorfcharakter, größtmöglichen Gewinn zu machen. Leider wurden und werden bereits einige dieser Bauten rechtmäßig errichtet. Von mehreren weiteren – noch in Planung befindlichen – Projekten dieser Art haben wir Kenntnis.

Eines davon betrifft den Hauptplatz. Hier kommt die Gemeinde dem Bauwerber so weit entgegen (s. Artikel nächste Seite), dass man sich schon fragen muss:

Wessen Interessen vertreten der Bürgermeister und die Gemeinderäte der ÖVP überhaupt? Jene der Allgemeinheit oder jene von Personen oder Firmen, die vor allem eines machen wollen: Profit!

Dies betrifft auch die Vereinbarung mit Herrn Hermann Springer. Um bescheidene 0,25 % des zu erwartenden Verkaufserlöses vergibt die Gemeinde ein Grundstück zum Schotterabbau (s. Kasten Seite 5). Leider wurde der Gemeinderat (zumindest die SPÖ-Mandatare) nämlich erst NACH in Kraft treten der Vereinbarung befasst. Zusammenarbeit zum Wohle der Gemeinde schaut anders aus.

Sie haben eine Meinung dazu?

Sie haben ein Anliegen?

*Ich bin jederzeit für Sie als Ansprechpartner da:
0664 738 622 58
w.fritz@outlook.at*



8 Privatparkplätze und Einbahnstraße am Hauptplatz geplant

Das Projekt kann sich jeder ansehen. Auf willhaben ebenso wie auf der Internetseite von FAVORITE Immobilientreuhand GmbH.

Es handelt sich laut Beschreibung um ein bereits bewilligtes Bauprojekt (Bgm. Preselmeier sagte auf Nachfrage Anfang November: nicht bewilligt, auch noch nicht beantragt) am Grundstück des ehemaligen Sparmarktes am Hauptplatz. 9 Wohnungen sollen hier entstehen. Wieder einmal ohne einen Quadratmillimeter Grünfläche.

So weit, so gut. Wir haben ja (noch) keinen Bebauungsplan. Die dürfen das. Aber jetzt kommt das Unglaubliche: Weil pro Wohneinheit 2 Parkplätze auf



Schmal. Schmäler. Einbahnstraße nur für Radfahrer? Zudem werden bei derzeitigem Planungsstand 18 private (!) Parkplätze benötigt (im Plan hier rechts einmal 5 davon).

Eigengrund vorgeschrieben sind und sich das bei 9 Wohnungen (also 18 Parkplätzen) mit derzeitigem Plan nicht ausgeht, kommt

die Gemeinde dem privaten Bau-träger entgegen – und sagt 8 Parkplätze auf Gemeindegrund zu. Kostenlos! Parkplätze, die ei-

Auszug aus dem Protokoll der GR-Sitzung vom 15.09.2022:

Pkt. 4) Grundabtretung Zentner und Nutzung von Parkplätzen

Der Gemeinderat möge Folgendes beschließen:

Herr Alexander Zentner überträgt im Zuge einer Flächenbereinigung an die Gemeinde Haslau - Maria Ellend Grundstücksflächen am Hauptplatz in Maria Ellend, wodurch es im Endeffekt für die Gemeinde zu einem Flächenzuwachs von insg. 69 m² kommt. Im Gegenzug gewährt die Gemeinde Haslau - Maria Ellend Herrn Alexander Zentner im Rahmen eines eventuellen Bauvorhabens auf den aktuellen Grundstücken Nr. 19, 20 und 24, jeweils KG Maria Ellend, die Nutzung von acht PKW-Stellplätzen auf Gemeindegrund am Hauptplatz zur Erfüllung der gemeindeeigenen PKW-Stellplatzverordnung. Herr Zentner bzw. seine Rechtsnachfolger als Grundstückseigentümer über-

nehmen die Kosten der Erhaltung dieser Parkplätze.

Aufgrund dieser Flächenbereinigung werden der Fäkalienkanal und sonstige Einbauten künftig zur Gänze auf Gemeindegrund liegen. Der Gemeinde kommt diese Lösung wirtschaftlich günstiger als eine Verlegung der Leitungen.

GGR Willibald Fritz gibt folgende Stellungnahme wörtlich zu Protokoll:

„Die Gemeinderäte der SPÖ-Fraktion sind zwar für eine Flächenbereinigung am Hauptplatz, die sicher erforderlich ist. Wir sind aber dagegen, dass die Gemeinde Herrn Alexander Zentner bzw. seinen Rechtsnachfolgern im Rahmen eines eventuellen Bauvorhabens die Nutzung von insgesamt acht PKW-Stellplätzen auf Gemeindegrund am Hauptplatz in Maria Ellend zur Erfüllung der gemeindeeigenen PKW-Stellplatzverordnung gewährt. Durch die Zurverfügungstellung der acht Stellplätze

würden die Einwohner von Haslau-Maria Ellend und sonstigen Besuchern der Kirche (Messe) und des örtlichen Friedhofes keine oder zumindest nur stark verminderte Möglichkeit zum Parken. Auch wären bisher dort gemachte Veranstaltungen nur sehr eingeschränkt möglich. Deshalb sollte die Fläche von ca. 69 m² finanziell abgegolten werden.“

Bgm. Dr. Jürgen Preselmaier vermerkt dazu, dass die aktuellen Parkplätze auf der Seite des Friedhofes von dieser Regelung nicht betroffen sind. Herr Zentner hat außerdem kein Interesse an einer finanziellen Abgeltung.

?????

Wir sagen dazu:

Was ist mit den Interessen der Gemeinde?

Wer sitzt hier denn am längeren Ast? Sicher nicht ein Bauwerber, der gerne schnellen Profit machen möchte.

Verhandlungsgeschick, wo bis du????

gentlich von allen benötigt werden (siehe Kasten) und für welche in anderen Gemeinden (z. B. Berg) 6000,- Euro Abgeltung pro Parkplatz eingehoben werden.

Dem aber nicht genug: Weil auch Balkone geplant sind, errichtet die Gemeinde auf ihre (also unser aller) Kosten auf öffentlichem Gemeindegrund (unsere aller Grund) klitzekleine Grünflächen (die dann wohl auch auf unser aller Kosten von der Gemeinde betreut werden), welche wiederum die ohnehin schon schmale Gasse so weit verschmälern, dass man eine Einbahnstraße errichten wird müssen.

Dem wiederum noch nicht genug, wurde der Gemeinde dafür jener Grundabschnitt abgetreten, in welchem der Kanal liegt – der von Herrn Zentner trotz x-facher Aufforderung über Jahrzehnte nie saniert wurde. Was für ein Erfolg! Jetzt darf die Gemeinde auf ihre (unser aller) Kosten endlich den Hauptplatz aufreißen und den maroden Kanal sanieren.

Dafür bekommt der Grundstückseigner alles was er will. Kleine Rasenflächen und Zugangswege auf Gemeindegrund, damit die künftigen Bewohner überhaupt auf die Straße treten können und damit die geplanten Balkone nur max. 2,5 m über Bodenniveau sein müssen – wären die Balkone direkt über einer befahrenen Straße, müsste die Höhe nämlich 4,5 m betragen.

Die Gemeinde erhält 69 m² (s. Kasten) im Tausch für die private Nutzung von 92 m² (ein Parkplatz muss 2,3 x 5 m groß sein.)

Was lernen wir daraus: Wer die Gemeinde unter Druck setzen möchte, hat unter ÖVP-Führung alle Möglichkeiten.

Gemeinde „verschenkt“ 2-Millionen-Euro-Chance!

Stellen Sie sich vor, Sie wollen Schotter abbauen, nur leider verläuft mitten durch Ihre Grundstücke ein Weg, welcher der Gemeinde gehört. Müssten Sie den Weg stehen lassen, verlieren Sie gut 2 Millionen Euro (s. Kasten) an Schotter-Verkaufswert. Möglicherweise wird sogar das ganze Projekt unwirtschaftlich. Sie gehen also zum Bürgermeister, sagen zu, einen Ersatzweg am Rand zu errichten - und bekommen dafür das Recht, den Weg abzubauen. Dafür an die Gemeinde zu zahlen: 5.000,- Euro.

Ein super Geschäft! Nur 0,25% der zu erwartenden Schotter-Verkaufssumme aus dem Wegbereich. Aber gar kein gutes Geschäft für unsere, von der „Wirtschaftspartei“ ÖVP geführten Gemeinde! Dabei sind Bürgermeister verpflichtet, die Gemeinde wirtschaftlich zu führen.

Natürlich hat es dazu einen Gemeinderatsbeschluss gegeben, am 15. 09. Und auch einen Dringlichkeitsantrag der SPÖ, man möge mehr verlangen. Weil der Bürgermeister einen alternativen Betrag im Antrag haben wollte, haben wir als Verhandlungsbasis 100.000,- Euro vorgeschlagen. Klingt viel, sind aber immer noch erst 5% des Schotterverkaufswertes. Im Rahmen der Sitzung haben wir den ÖVP-Mandataren auch genau vorgezeichnet, warum der Wegbereich 2 Mio. wert ist.

Der Antrag wurde von der ÖVP dennoch sofort einstimmig abgelehnt.

Und das kann nur bedeuten: Die Vereinbarung mit Herrn Hermann Springer (Haslauer Kieswerk GesmbH) war bereits VORHER unterzeichnet. Der „Gemeinderatsbeschluss“ war also nur eine Alibi-Aktion.

Gemeindeweg ist rund 2 Millionen wert

– Die gemeindeeigene Wegfläche beträgt rd. 1000 m² (Weglänge 145 m), 20 m sind eine übliche Tiefe für Schotterabbau.

– Man rechnet bei Schotter mit ca. 1,75 Tonnen pro Kubikmeter.

Aber: Beim Schotterabbau kann man nicht „gerade nach unten graben“ sondern benötigt eine Böschung, die eine Neigung von 60° haben muss. Bleibt der Weg, muss er also abgestützt werden. Dabei würde das Kieswerk Haslau noch mehr verlieren, als mit dem Weg alleine zu gewinnen ist.

Unterm Weg: 1000 m² Gemeindegrund x 20 m Tiefe = 20.000 m³
20.000 m³ x 1,75 Tonnen x 20 Euro

pro Tonne = 700.000 Euro Verkaufspreis

Unter der Böschung: 20 m Tiefe x 11,55 Breite (ergibt sich aus den 60°) = 231 m² (115,5 m² auf jeder Seite) x 145 m Weglänge x 1,75 Tonnen x 20 Euro = 1.172.325,- Euro Verkaufspreis

Gesamt also rd. 2 Millionen Euro*)

So etwas nennen wir eine gute Verhandlungsbasis.

Dabei sind weitere Erträge wie durch z.B. Serviceleistungen oder das Wiederauffüllen der Grube gar nicht eingerechnet.

*) Infos zu Schotterpreisen, vorgeschriebenen Böschungsneigungen usw. aus der Abteilung VI/5 Mineralrohstoffpolitik im BM für Finanzen

Das war das SPÖ-Oktoberfest '22



Am Samstag den 1. Oktober fand im Kulturhaus in Maria-Ellend unser 7. Oktoberfest statt. Dem kühlen Wetter geschuldet diesmal im großen Saal, passenderweise rot bestuhlt ;-)) und festlich geschmückt.

Nach pandemiebedingten zwei Jahren ohne geselliges Beisammensein war das Fest gut besucht und die Stimmung bestens. Unter den Gästen auch: LHStv. und Landesparteivorsitzender der SPÖ NÖ Franz Schnabl, SPÖ-Bezirksvorsitzender Bgm. Jürgen Maschl, Bezirksfrauenvorsitzende Silvia Kumpan-Takacs, Regionalgeschäftsführerin Sonja Sestak sowie der Bezirksvorsitzende des Gemeinde-Vertreterverbandes Bgm. Andreas Hammer die sich Wein und Fassbier, Stelze, Grillhendl und selbstgemachte Kürbissuppe gut schmecken ließen und die Gelegenheit nutzten, mit unseren MandatarInnen und den FestbesucherInnen ins Gespräch zu kommen.

Ein voller Erfolg war auch der Losverkauf für die gespendeten Tom-

bola-Preise. Die Preise wurden um 17 Uhr unter Mithilfe „kleiner Glücksengel“, die aus der Lostrommel die Gewinnernamen zogen, verlost. Herzliche Gratulation allen GewinnerInnen!

Den zahlreichen Spendern der Tombola-Preise sei an dieser Stelle herzlich gedankt, ebenso allen engagierten UnterstützerInnen (Kuchen, Suppe, Aufstriche, etc.)

und den freiwilligen HelferInnen, ohne die ein solches Fest nicht stattfinden könnte.

Zu guter Letzt natürlich ein ganz großes DANKE allen FestbesucherInnen für ein wirklich gelungenes 7. Oktoberfest.

Ein Teil des Reingewinnes wird wieder für gemeinnützige Zwecke gespendet.



Sonja Sestak, Ruth Moser, Franz Schnabl, Willibald Fritz, Jürgen Maschl und Silvia Kumpan-Takacs posieren für den Fotografen.



Herzlichen Dank allen LoskäuferInnen und den SpenderInnen der zahlreichen Tombolapreise. Wir werden auch in diesem Jahr einen Teil des Erlöses bestens anlegen, indem wir ihn einem guten Zweck als Spende zuführen.

Ohne zahlreiche freiwillige und engagierte HelferInnen aus der Gemeinde könnte es kein SPÖ-Oktoberfest geben. Ein ganz großes Dankeschön an alle!



Haben im Hintergrund alles fest im Griff: Unsere „Küchenfeen“ Elisabeth Scherz und Ruth Moser.



Blieb deutlich länger als geplant und amüsierte sich bestens: LHStv. und Landespartei-vorsitzender der SPÖ NÖ Franz Schnabl.

Gut besuchtes Fest, bestens gelaunte Bürgermeister: stehend Andreas Hammer, Bgm. von Berg, sitzend Jürgen Maschl, Bgm. von Schwadorf.



Gestalten Sie mit!

Die SPÖ Fraktion Haslau-Maria Ellend ist offen für alle, die unsere Gemeinde noch lebens-

und liebenswerter machen möchten. Und dafür – wie man weiß –

sind Parteizugehörigkeiten keinesfalls notwendig. Sie haben ein Projekt oder ein Herzensanliegen oder möchten einfach nur mitarbeiten? Wir freuen uns auf Sie!

Für Sie da!

Ihre sozialdemokratische Vertretung im Gemeinderat



WILLIBALD FRITZ
Haslau
Geschäftsführender
Gemeinderat
0664 / 73862258



RUTH MOSER
Maria Ellend
Vorsitzende
Prüfungsausschuss
0664 / 9931254



KARIN KAMMLANDER
Maria Ellend
Ausschuss
Wirtschaft und
Umwelt sowie
Kunst und Kultur
0664 / 833 81 50



ING. CHRISTIAN ATZMILLNER
Haslau
Vorsitzender
Ausschuss
Gesundheit und
Soziales sowie
Ausschuss Schule,
Kindergarten,
Jugend und Sport
0699 / 10995512



OTTO ZWESPER
Maria Ellend
Ausschuss Bau,
Straße, Wasser und
Kanal sowie
Mitglied des Prüfungsausschusses
im Gemeindeverband der Musikschule Donauland
0660 / 7311946

**Aktuelles auch im Internet:
www.haslau-mariaellend.spoe.at**

Gesellige Treffen der Pensionisten

- Weihnachtsfeier** am Samstag den 17. Dezember im Heurigenlokal Jahner in Wildungsmauer
- Faschingsausklang** am Rosenmontag den 20. Februar 2023 voraussichtlich im Gasthof Strasser in Maria Ellend
- Frühlingstreffen** vom 17. bis 24. April 2023 findet das Frühlingstreffen der Pensionisten in Griechenland, Chalkidiki – Insel Athos, statt.

Programmänderungen vorbehalten.
Anmeldungen und nähere Informationen bei Franz Ritter, Telefon 02163/3238

IMPRESSUM

Medieninhaber: SPÖ-Bezirksorganisation Bruck a.d. Leitha, 2460 Bruck a.d. Leitha. Druck: Onlineprinters.at
Fotos: Archiv der SPÖ-Fraktion Haslau-Maria Ellend, Shutterstock.