

N I E D E R S C H R I F T

über die Gemeinderatssitzung am **Dienstag, 24.09.2024, um 18.30 Uhr** im Sitzungssaal der Marktgemeinde Payerbach.

Beginn: 18.30 Uhr

Ende: 19.08 Uhr

Anwesend:

Bgm. Jochen Bous
Vizebgm. Joachim Köll Msc
GGR Mag. Halm Markus
GGR Hamele Thomas
GGR Dr. Christoph Rella
GR Arlt Wolfgang
GR Bous Tim
GR Brenner Josef
GR Mag. Dosztal Edith
GR Kobermann Gerald
GR Schieraus Thomas
GR Eva Stickelberger
GR Toplitsch Gernot
GR Matzka-Dojder Anica
GR Schweiger Werner
GR Sittsam Martin
GR Klambauer Erwin

Entschuldigt:

GR Pulpitel Mathias
GR Schneider Melanie
GGR Perner Franz
GR Dr. Prüger Heidelinde

Schriftführer: VB Jürgen Sauer

Bürgermeister Bous begrüßt die Mitglieder des Gemeinderates und die Zuhörer, gibt bekannt, dass ordnungsgemäß eingeladen wurde und dass die Beschlussfähigkeit gegeben ist.

Zur Abfassung des Protokolls der Gemeinderatssitzung vom 11.06.2024 werden keine Einwände vorgebracht. Es ist somit genehmigt.

Tagesordnung:

1. Bericht des Prüfungsausschusses vom 27.08.2024
2. Förderansuchen Naturfreunde Hirschwang-Reichenau
3. Förderansuchen Autonomes Frauenhaus Neunkirchen
4. Black Valley Wild - AFC, Zustimmung zum Bauvorhaben
5. Darlehensaufnahmen, Neubau eines Kindergartens
6. Darlehensaufnahme, Neubau eines Ärztezentrum mit 2 Ordinationen
7. Bausperre für die Grundstücksnummern 108/6, 108/9, 110/2 und 110/3, KG Payerbach
8. Aufhebung der Verordnungen C des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, beschlossen in der Sitzung des Gemeinderates am 12.12.2023
9. 10. Änderung des Flächenwidmungsplanes und 14. Änderung des Bebauungsplanes, Verordnungen C2 und Bauland- Entwicklungsvertrag
10. 11. Änderung des Flächenwidmungsplanes, 16. Änderung des Bebauungsplanes und Verträge mit dem Grundstückseigentümern der Grundstücksnummern 154 und 156/1, KG Küb

Verlauf der Sitzung:

1. Bericht des Prüfungsausschusses vom 27.08.2024

Der Prüfungsausschuss führte am 27.08.2024 eine unvermutete Sitzung durch. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses, Herr GR Martin Sittsam, bringt den Bericht dem Gemeinderat zur Kenntnis.

Stellungnahme zu Prüfungsausschusssitzung:

Bürgermeister Jochen Bous bedankt sich für die Ausführungen und gibt folgende Stellungnahme ab:

zu Punkt 1: Projekt Feuerwehrezubau Payerbach

Wir gehen von bezahlten Rechnungen (bis zur Prüfungsausschusssitzung) in der Höhe von € 134.568,27 aus.

Die Kosten mit denen noch zu rechnen ist, dürfen nicht so zu den bezahlten hinzugerechnet werden, da diese auch geschätzte Eigenleistungen der Feuerwehr beinhalten.

Die derzeitigen Förderzusagen vom Land NÖ betragen € 132.000. Die restlichen Förderungen von € 14.200 betreffen den Heizungstausch, diese werden im Nachhinein eingereicht.

Ein Zwischenstand der Eigenleistungen wurde von der Feuerwehr Payerbach bereits angefordert.

2. Förderansuchen Naturfreunde Hirschwang-Reichenau

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 24.06.2024 ersuchte die Naturfreunde Hirschwang-Reichenau um Mitfinanzierung des Projektes „Flusswanderweg Höllental“. Das Ansuchen samt Begründung liegt dem Sachverhalt bei.

Laut Auskunft des Landes gibt es für Sanierungsgemeinden für solche Projekte keine Zustimmung.

Antrag des GV:

Der Gemeinderat möge das Ansuchen ablehnen.

Beschluss:

Der Antrag wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

14 Stimmen dafür, 1 Gegenstimme (GR Matzka – Dojder) und 2 Stimmenthaltungen (GR Schwaiger und GR Sittsam)

3. Förderansuchen Autonomes Frauenhaus Neunkirchen

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 18.07.2024 ersuchte das Autonome Frauenhaus Neunkirchen um eine finanzielle Unterstützung. Das Ansuchen liegt dem Sachverhalt bei.

Antrag des GV:

Der Gemeinderat möge das Ansuchen ablehnen.

Beschluss:

Der Antrag wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

16 Stimmen dafür und 1 Stimmenthaltung (GR Matzka-Dojder)

4. Black Valley Wild - AFC, Zustimmung zum Bauvorhaben

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 21.08.2024 ersucht der Verein Black Valley Wild - AFC um Zustimmung zum Bauvorhaben für die Errichtung eines WC- Containers auf dem Gemeindegrundstück Parz. Nr. 103/1, KG Schmidsdorf.

Die Zustimmung wird unter folgenden Auflagen erteilt: Im Falle einer Auflösung des Vereins, ist der Verein verpflichtet, das Grundstück frei von baulichen Anlagen, Gehölzen und Materialien der Gemeinde Payerbach zu übergeben. Weiters darf das Grundstück nicht ohne Zustimmung der Gemeinde weitergegeben oder von anderen benutzt werden.

Antrag des GV:

Der Gemeinderat möge für das Bauvorhaben die Zustimmung als Grundeigentümer unten den Auflagen laut Sachverhalt erteilen.

Beschluss: Der Antrag wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

5. Darlehensaufnahmen, Neubau eines Kindergartens

Sachverhalt:

Für den Neubau des Kindergartens in Payerbach wurden Angebote für eine Darlehensaufnahme in der Höhe von € 1.665.800 eingeholt. Die Laufzeit soll 40 Jahre betragen. Ausgeschrieben wurde der 3-Monats-Euribor und als Alternative ein Fixzinssatz auf 10 Jahre und die restliche Laufzeit 3-Monats-Euribor.

Eingeladen wurden folgende Banken:

- Raiffeisenbank Region Wiener Alpen eGen
- Raiffeisenlandesbank
- Sparkasse Neunkirchen
- Erste Bank
- Kommunalkredit
- Hypo Niederösterreich
- Bank99
- Uni Credit Bank Austria
- BAWAG PSK

Das Protokoll der Angebotseröffnung liegt dem Sachverhalt bei, wobei die Raiffeisenbank Region Wiener Alpen als Bestbieter wie folgt hervorgeht:

- 40 Jahre 3-Monats-Euribor mit einem Aufschlag von 0,34%, ergibt 3,891 % (Stand mit dem Tag der Angebotslegung)
- 10 Jahre fix mit Verzinsung von 3,05% danach 3-Monats-Euribor mit Aufschlag von 0,34 %

Die gleichen Banken wurden auch zur Angebotslegung für ein Darlehen in der Höhe von € 1.400.200 für die Zwischenfinanzierung des Kindergartenneubaus eingeladen. Die Laufzeit soll 5 Jahre betragen und endfällig sein. Ausgeschrieben wurde auch hier der 3-Monats-Euribor und als Alternative ein Fixzinssatz auf die gesamten 5 Jahre.

Das Protokoll der Angebotseröffnung liegt dem Sachverhalt bei, wobei die Raiffeisenbank Region Wiener Alpen als Bestbieter wie folgt hervorgeht:

- 5 Jahre 3-Monats-Euribor mit einem Aufschlag von 0,34% %, ergibt 3,891 % (Stand mit dem Tag der Angebotslegung)
- 5 Jahre fix mit Verzinsung von 3,00 %

Antrag des GV:

Der Gemeinderat möge die Darlehensaufnahmen bei der Raiffeisenbank Region Wiener Alpen wie folgt beschließen:

- **für die Darlehensaufnahme in der Höhe von € 1.665.800 → 10 Jahre fix mit Verzinsung von 3,05 % danach 3-Monats-Euribor mit Aufschlag von 0,34 %**
- **für die Zwischenfinanzierung in der Höhe von € 1.400.200 → 5 Jahre 3-Monats-Euribor mit einem Aufschlag von 0,34 %**

Beschluss:

Der Antrag wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

6. Darlehensaufnahme, Neubau eines Ärztezentrum mit 2 Ordinationen

Sachverhalt:

Für den Neubau der Arztordinationen in Payerbach wurden Angebote für eine Darlehensaufnahme (Teil 1, restliche Darlehensaufnahme 2025) in der Höhe von € 280.000 eingeholt. Die Laufzeit soll 40 Jahre betragen. Ausgeschrieben wurde der 3-Monats-Euribor und als Alternative ein Fixzinssatz auf 10 Jahre und die restliche Laufzeit 3-Monats-Euribor.

Eingeladen wurden folgende Banken:

- Raiffeisenbank Region Wiener Alpen eGen
- Raiffeisenlandesbank
- Sparkasse Neunkirchen
- Erste Bank
- Kommunalkredit
- Hypo Niederösterreich
- Bank99
- Uni Credit Bank Austria
- BAWAG PSK

Das Protokoll der Angebotseröffnung liegt dem Sachverhalt bei, wobei die Raiffeisenbank Region Wiener Alpen als Bestbieter wie folgt hervorgeht:

- 40 Jahre 3-Monats-Euribor mit einem Aufschlag von 0,34%, ergibt 3,891 % (Stand mit dem Tag der Angebotslegung)
- 10 Jahre fix mit Verzinsung von 3,05% danach 3-Monats-Euribor mit Aufschlag von 0,34 %

Antrag des GV:

Der Gemeinderat möge die Darlehensaufnahmen bei der Raiffeisenbank Region Wiener Alpen wie folgt beschließen:

- **für die Darlehensaufnahme in der Höhe von € 280.000 → 10 Jahre fix mit Verzinsung von 3,05 % danach 3-Monats-Euribor mit Aufschlag von 0,34 %**

Beschluss: Der Antrag wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

7. Bausperre für die Grundstücksnummern 108/6, 108/9, 110/2 und 110/3, KG Payerbach

Sachverhalt:

Gemäß § 15 Abs. 7 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 sind zusammenhängende und unbebaute Flächen entlang von Fließgewässern, die von einem 30-jährigen Hochwasser überflutet werden oder für die rote Zonen in Gefahrenzonenplanungen ausgewiesen sind, als Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche zu widmen.

Bis zur endgültigen Fertigstellung der Abflussuntersuchung Schwarza soll eine unbefristete Bausperre gemäß § 26 Abs. 2 für die unten angeführten unbebauten Baulandflächen im Bereich der HQ30-Anschlagslinien entlang der Schwarza erlassen werden.

Payerbach, am2024
GZ.:

K U N D M A C H U N G

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Payerbach hat in seiner Sitzung am 2024 folgende

V E R O R D N U N G

beschlossen:

§ 1 Gemäß §26 Abs.2 lit.b des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. wird für die in der beiliegenden Plandarstellung mit der PZ:“PAYB-BS3-12747“, welche Bestandteil dieser Verordnung ist, näher dargestellten Flächen, welche innerhalb der „HQ-30-Anschlagslinie (Abflussuntersuchung Schwarza, Payerbach – Reichenau inkl. Ergänzung Hirschwang mit Werksbach)“ der südlich verlaufenden Schwarza liegen, eine Bausperre erlassen.

§ 2 Zweck der Bausperre bzw. der Änderung des Bebauungsplanes
Erfüllung der Verpflichtung gemäß § 26 Abs. 2 lit. b des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 idgF., wonach der Gemeinderat eine Bausperre zu erlassen hat, wenn sich herausstellt, dass eine als Bauland gewidmete und unbebaute Fläche von Gefährdungen gem. § 15 Abs. 3 Z. 1 bis 3 und 5 NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. bedroht ist.

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

*Für den Gemeinderat
Bürgermeister
Jochen Bous*

*angeschlagen, am
abgenommen, am*

Antrag des GV: **Der Gemeinderat möge die Verordnung laut Sachverhalt beschließen.**

Beschluss: Der Antrag wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

8. Aufhebung der Verordnungen C des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, beschlossen in der Sitzung des Gemeinderates am 12.12.2023

Sachverhalt:

Aufgrund der erforderlichen zusätzlichen Ergänzungen und Untersuchungen zu den geplanten Änderungen des Änderungspunktes 4 („Universale und EAGLE Grundstücke“) wurden die Änderungen zum Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan in einer gesonderten Verordnung „C“ am 12.12.2023 beschlossen.

Aufgrund des Schreibens des Amtes der NÖ Landesregierung, Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht, vom 15.04.2024 wurden diverse Versagungsgründe zu der beschlossenen Verordnung mitgeteilt.

Unter anderem ist die Ausarbeitung von ergänzenden Unterlagen, Verträgen und eine Änderung der Beschlussunterlagen sowie die Erlassung einer Bausperre für die noch unbebauten Grundstücke im „Bauland-Wohngebiet (BW)“ im Bereich der HQ30-Flächen östlich der geplanten „BKN“-Widmung erforderlich.

Vor der neuerlichen Beschlussfassung durch den Gemeinderat muss daher der Gemeinderatsbeschluss der Verordnung „C“ (Änderungspunkt 4 der Flächenwidmungsplanänderung, PZ.: PAYB – FÄ10 – 12136 – C und der Bebauungsplanänderung, PZ.: PAYB – BÄ14 – 12137 – C), vom 12.12.2023, mittels nachfolgenden Verordnungen aufgehoben werden:

Aufhebung Verordnung Flächenwidmungsplan:

*Payerbach, am2024
GZ.:*

K U N D M A C H U N G

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Payerbach hat in seiner Sitzung am2024 folgende

V E R O R D N U N G

beschlossen:

Die in der Gemeinderatssitzung vom 12.12.2023 beschlossene Verordnung (PZ.: PAYB-FÄ10-12136-C) - betreffend den Änderungspunkt 4 zum Flächenwidmungsplan in der KG. Payerbach), wird aufgehoben.

Die Verordnung gilt nach Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist als aufgehoben.

Für den Gemeinderat
Bürgermeister
Jochen Bous

angeschlagen, am
abgenommen, am

Aufhebung Verordnung Bebauungsplan:

Payerbach, am2024
GZ.:

K U N D M A C H U N G

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Payerbach hat in seiner Sitzung am2024 folgende

V E R O R D N U N G

beschlossen:

Die in der Gemeinderatssitzung vom 12.12.2023 beschlossene Verordnung (PZ.: PAYB-BÄ14-12137-C) - betreffend den Änderungspunkt 4 zum Bebauungsplan in der KG. Payerbach), wird aufgehoben.

Die Verordnung gilt nach Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist als aufgehoben.

Für den Gemeinderat
Bürgermeister
Jochen Bous

angeschlagen, am
abgenommen, am

Antrag des GV:

**Der Gemeinderat möge die Verordnungen
(Flächenwidmungs- und Bebauungsplan) laut
Sachverhalt beschließen.**

Beschluss:

Der Antrag wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

9. 10. Änderung des Flächenwidmungsplanes und 14. Änderung des
Bebauungsplanes, Verordnungen C2 und Bauland- Entwicklungsvertrag

Sachverhalt:

Wie bereits im Tagesordnungspunkt 8 erwähnt wurden aufgrund der erforderlichen zusätzlichen Ergänzungen und Untersuchungen zu den geplanten Änderungen des Änderungspunktes 4 („Universale und EAGLE Grundstücke“) die Änderungen zum Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan in einer gesonderten Verordnung „C“ am 12.12.2023 beschlossen.

Jedoch wurden mit Schreiben des Amtes der NÖ Landesregierung, Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht, vom 15.04.2024 diverse Versagungsgründe zu der beschlossenen Verordnung mitgeteilt.

Daher wurden neue Unterlagen ausgearbeitet und zur neuerlichen Beschlussfassung vorgelegt.

Die Entwürfe zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes bzw. Flächenwidmungsplanes, Planzahl PZ.: PAYB – FÄ10-12136-E und des Bebauungsplanes, Planzahl – PZ.: PAYB – BÄ14 – 12137-E wurden gemäß § 24 Abs. 5 des NÖ Raumordnungsprogrammes idgF. sowie § 33 Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. durch sechs Wochen, das ist in der Zeit vom 21.04.2021 bis 02.06.2021 im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufgelegt.

Während der öffentlichen Auflage wurden folgende zwei Stellungnahmen zu den geplanten Änderungen im Bereich des Änderungspunktes 4 des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes abgegeben:

- E. RA Univ-Doz. Mag. Dr. Martin Bleckmann
- Gertraud Havlik

Auf die beiden Stellungnahmen werden in der Beilage „Behandlung der Stellungnahmen“ (datiert mit September 2024, verfasst von DI Susanne Haselberger) im Detail eingegangen.

Folgende Verordnungen sollen daher beschlossen werden:

Änderung des Flächenwidmungsplanes- Verordnung C2

*Payerbach, am2024
GZ.:*

K U N D M A C H U N G

*Der Gemeinderat der Marktgemeinde Payerbach hat in seiner Sitzung am 2024
(nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen) folgende*

V E R O R D N U N G „C2“

beschlossen:

§ 1: Aufgrund des § 25 Abs. 1 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. wird das Örtliche Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Payerbach in der Katastralgemeinde Payerbach abgeändert (Änderungspunkt 4 – Teilbereich „B“ in - gegenüber dem öffentlichen Auflageentwurf - abgeänderter Form).

§ 2: Die Plandarstellung des Flächenwidmungsplanes (PZ: PAYB – FÄ10 – 12136 – C2) - verfasst vom Ingenieurbüro DI Susanne HASELBERGER, Gschwandnergasse 26-28/2, 1170 Wien - ist gemäß §12(3) der NÖ-Planzeichenverordnung, LGBL. 8000/2 idgF., wie eine Neudarstellung ausgeführt und mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen und liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

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

Für den Gemeinderat
Bürgermeister
Jochen Bous

angeschlagen, am
abgenommen, am

Änderung des Bebauungsplanes – Verordnung „C2“

Payerbach, am
GZ.:

K U N D M A C H U N G

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Payerbach hat in seiner Sitzung am2024 (nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen) folgende

V E R O R D N U N G „C2“

beschlossen:

§ 1: Aufgrund der §§ 30 - 34 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. wird der Bebauungsplan der Marktgemeinde Payerbach in der Katastralgemeinde Payerbach abgeändert (Änderungspunkt 4 – Teilbereich „B“ in - gegenüber dem öffentlichen Auflageentwurf - abgeänderter Form).

§ 2: Die Festlegung der Einzelheiten der Bebauung und Aufschließung der einzelnen Grundflächen ist der mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehenen Plandarstellung (PZ.: PAYB – BÄ14 – 12137 - C, verfasst vom Ingenieurbüro DI Susanne Haselberger, Gschwandnergasse 26-28/2, 1170 Wien), welche gemäß §5(3) der NÖ-Planzeichenverordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes (LGBI. 8200/1 idgF.) wie eine Neudarstellung ausgeführt ist, zu entnehmen.

§ 3: Die Plandarstellung liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

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

Für den Gemeinderat

Bürgermeister

Jochen Bous

angeschlagen, am

abgenommen, am

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 12.12.2023 wurden die Mehrkosten für die Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes für Universale mit rund 10.000 brutto beschlossen. Aufgrund der Stellungnahmen des Landes sind Ergänzungen erforderlich gewesen, weshalb nochmals Mehrkosten in der Höhe von rund € 8.000 brutto zu erwarten sind.

Antrag des Bürgermeisters:

Der Gemeinderat möge die Verordnungen (Flächenwidmungs- und Bebauungsplan) sowie die Mehrkosten laut Sachverhalt beschließen.

Beschluss:

Der Antrag wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

Sachverhalt:

Der in Zusammenhang mit der 10. Änderung des Flächenwidmungsplanes und 14. Änderung des Bebauungsplanes beschlossene Bauland-Entwicklungsvertrag vom 12.12.2023 mit den Eigentümern Universale International Realitäten GmbH. und der EAGLE Real Estate GmbH. soll aufgrund der erforderlichen Anpassungen neu beschlossen werden.

Der Bauland-Entwicklungsvertrag liegt dem Sachverhalt bei.

Antrag des GV:

Der Gemeinderat möge den Beschluss vom 12.12.2023 für den Bauland-Entwicklungsvertrag aufheben und gleichzeitig den neuen beiliegenden Bauland-Entwicklungsvertrag beschließen.

Beschluss: Der Antrag wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

10. 11. Änderung des Flächenwidmungsplanes, 16. Änderung des Bebauungsplanes
und Verträge mit dem Grundstückeigentümern der Grundstücksnummern 154 und
156/1, KG Küb

Sachverhalt:

Die Entwürfe zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes bzw. Flächenwidmungsplanes, Planzahl PZ.: PAYB – FÄ11-12442 und des Bebauungsplanes, Planzahl – PZ.: PAYB – BÄ16 – 12273 wurden gemäß § 24 Abs. 5 des NÖ Raumordnungsprogrammes idgF. sowie § 33 Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. durch sechs Wochen, das ist in der Zeit vom 18.07.2024 bis 29.08.2024 im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufgelegt.

Während der öffentlichen Auflage wurden folgende zwei Stellungnahmen zu den geplanten Änderungen abgegeben:

- Abteilung Wasserrecht und Schifffahrt vom Amt der NÖ LRG (WA1-ÖWG-10039/084-2013) vom 18.07.2024
- ÖBB Immobilienmanagement GmbH vom 14.08.2024

Auf die beiden Stellungnahmen werden in der Beilage „Beschlussunterlagen zur Änderung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes“ (datiert mit September 2024, verfasst von DI Susanne Haselberger) im Detail eingegangen.

Am 13.08.2024 wurde von der Abteilung RU1 des Amtes der NÖ Landesregierung (RU1-R-448/054-2024) das raumordnungsfachliche Gutachten der Abteilung RU7 (RU7-O-448/102-2024 vom 06.08.2024) und am 27.08.2024 die naturschutzfachliche Stellungnahme (BD1-N-8448/029-2024 sowie BD1-N-8448/030-2024 vom 26.08.2024) übermittelt.

Folgende Verordnungen sollen daher beschlossen werden:

Änderung des Flächenwidmungsplanes- Verordnung

*Payerbach, am2024
GZ.:*

K U N D M A C H U N G

*Der Gemeinderat der Marktgemeinde Payerbach hat in seiner Sitzung am2024
(nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen) folgende*

V E R O R D N U N G

beschlossen:

§ 1: Aufgrund des § 25 Abs. 1 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. wird das Örtliche Raumordnungsprogramm der MGM Payerbach abgeändert (Änderungspunkte 1a und 1b, 2b und 2c, 3, 4, 6 und 7 in der zur öffentlichen Auflage gebrachten Form und die Änderungspunkt 2a und 5 in - gegenüber dem öffentlichen Auflageentwurf - abgeänderter Form).

§ 2: Die Plandarstellung zur Änderung des Flächenwidmungsplanes (PZ.: PAYB-FÄ11-12442, verfasst vom Ingenieurbüro DI Susanne Haselberger, Gschwandnergasse 26/2, 1170 Wien), ist gemäß §12(3) der NÖ-Planzeichenverordnung, LGBL.Nr. 8000/2 idgF. wie eine Neudarstellung - auf Grundlage der DKM 10/2023 - ausgeführt und mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen und liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

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

Für den Gemeinderat
Bürgermeister
Jochen Bous

angeschlagen, am
abgenommen, am

Änderung des Bebauungsplanes- Verordnung

Payerbach, am2024
GZ.:

K U N D M A C H U N G

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Payerbach hat in seiner Sitzung am 2024 (nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen) folgende

V E R O R D N U N G

beschlossen:

§ 1: Aufgrund der §§ 30 - 34 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idgF., wird der Bebauungsplan der Marktgemeinde Payerbach in den Katastralgemeinden Kreuzberg, Küb, Payerbach, Pettenbach und Schmidsdorf abgeändert

(Änderungspunkte 1a und 1b, 2b und 2c, 3, 4, 6, 7, 8a und 8b in der zur öffentlichen Auflage gebrachten Form und die Änderungspunkt 2a und 5 in - gegenüber dem öffentlichen Auflageentwurf - abgeänderter Form). Gleichzeitig werden die Textlichen Bebauungsvorschriften abgeändert.

§ 2: Die Festlegung der Einzelheiten der Bebauung und Aufschließung der einzelnen Grundflächen ist der mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehenen Plandarstellung (PZ.: PAYB – BÄ16 - 12273, verfasst vom Ingenieurbüro Susanne HASELBERGER, Gschwandnergasse 26-28/2, 1170 Wien), welche gemäß §5 Abs.3 der Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes (LGBL. 8200/1 idgF.) wie eine Neudarstellung ausgeführt ist, zu entnehmen.

§ 3: Änderung der Textlichen Bebauungsvorschriften - Neufassung

TEXTLICHE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

1. GARAGEN UND MINDESTANZAHL VON KFZ-STELLPLÄTZE

1) Die Anordnung von Garagen im vorderen Bauwich ist verboten.

Ausgenommen von diesem Verbot sind Garagen im Bereich von Wendepunkten.

2) Bei offener oder gekuppelter Bauweise dürfen Garagen erst ab einer Entfernung von mind. 5m von der Straßenfluchtlinie errichtet werden.

Dies gilt auch für den Fall, dass die Garage in das Hauptgebäude integriert wird.

Ausgenommen sind die Grundstücke •134, 466/4, 466/16 und 625/11 (KG. Payerbach) gemäß DKM 10/2010. In diesem Bereich können Garagen in einem geringeren Abstand oder direkt an der Straßenfluchtlinie errichtet werden.

In einem geringeren Abstand als 5m können Garagen grundsätzlich dann errichtet werden, wenn die Zufahrt zu den Garagen nicht direkt von der Erschließungsstraße aus erfolgt. In diesem Fall ist die erforderliche PKW-Stellfläche vor der Garageneinfahrt mit einer Tiefe von 5m vorzusehen.

3) Wird keine Garage errichtet, ist bei offener und gekuppelter Bauweise ein Pkw-Stellplatz im seitlichen Bauwich direkt an der Straßenfluchtlinie zu errichten.

4) Bei Grundstücken entlang der B27 darf der vor der Garage entstehende Garagenvorplatz zur Straße hin nicht eingefriedet werden, außer in der Einfriedung wird ein elektrisch betriebenes Tor errichtet.

5) Mindestanzahl von Stellplätzen für Personenkraftwagen im Sinne der §§ 63(1) der NÖ-Bauordnung 2014 idgF. bzw. §30(2)Z.10 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idgF:

Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden oder bei der Errichtung von Zubauten zu Wohngebäuden, ist pro neu errichteter Wohneinheit zumindest folgende Anzahl von Stellplätzen für Personenkraftwagen auf Eigengrund zu errichten:

Wohngebäude

- mit bis zu 4 Wohneinheiten, sowie Reihenhäuser oder reihenhausähnliche Wohnhäuser, Einfamilienhäuser und Doppelhausanlagen: **2 Stellplätze je Wohneinheit**

Wohngebäude

- mit mehr als 4 Wohneinheiten: ab der 5. Wohneinheit **1,5 Stellplätze je Wohneinheit**

Die so ermittelte Mindestanzahl der Stellplätze für das Bauvorhaben ist auf ganze Zahlen aufzurunden.

Bei Wohngebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten müssen die Stellplätze unabhängig und getrennt voneinander erreichbar sein.

2. ALTORTGEBIET

- 1) Der Geltungsbereich dieses Paragraphen deckt sich mit dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Altortgebiet von Küb.
- 2) Die räumliche Struktur des alten Ortskernes ist zu erhalten. Die räumliche Struktur wird insbesondere durch den Gesamteindruck von mehreren Baulichkeiten als Ganzes bestimmt (Ensemble). Handwerklich und künstlerisch wertvolle Bauteile wie Tore, Einfahrten, Überdeckungen etc. dürfen durch Neu-, Zu- oder Umbauten in ihrer Wirkung nicht beeinträchtigt werden.
- 3) Die für den alten Ortskern typischen alten Dachformen sind zu erhalten. Zur Dachdeckung sind Materialien zu verwenden, die den bestehenden Eindeckungen in Form und Farbe ähnlich sind.
- 4) Wenn durch die Anwendung des §35(2) NÖ-BO 2014, ein Abbruch eines Gebäudes notwendig wird, so ist bei einem Neubau die Bauform an das Ensemble anzugleichen. Außerdem ist bei den Fassaden- sowie bei den Dachflächen die gleiche Technologie wie beim Bestand anzuwenden.
- 5) Das Aufstellen von Reklametafeln und die Anbringung von Reklameschriften ist generell verboten. Gewerbeschilder und Betriebsankündigungen sind davon nicht berührt, jedoch ist die Form- und Farbgebung den architektonischen Ausdrucksmitteln des alten Ortsgebietes anzupassen.

3. WERBEANLAGEN

- 1) Die Aufstellung von Reklametafeln und die Anbringung von Reklameschriften auf Dächern, Hauswänden, Einfriedungen und Zäunen ist verboten. Gewerbeschilder und Betriebsankündigungen im Bereich der jeweiligen Anlage sind davon nicht berührt, doch ist auf maßvolle, unaufdringliche und ansprechende Formgebung zu achten.

4. EINFRIEDUNGEN IM BAULAND

- 1) Bei freier Anordnung der Gebäude (z.B. Wohnhausanlagen) können anstelle von Einfriedungen entlang der Straßenfluchtlinie wahlweise Raseneinfassungssteine, 20 - 30cm hohe Sockelmauern oder niedere Heckenbepflanzungen vorgesehen werden.

5. ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

- 1) Im Interesse des Landschaftsschutzes und zur Erhaltung der Kulturlandschaft ist der im Bauland vorhandene Baumbestand grundsätzlich zu erhalten. Notwendige Schlägerungen sind durch Neupflanzungen gleicher Art zu ersetzen.

6. ZU- UND AUSFAHRTEN PRO GRUNDSTÜCK

~~Auf Bauplätzen, bei denen die Länge der Straßenfluchtlinien maximal 24m beträgt, dürfen maximal zwei Zu- und Ausfahrten pro Grundstück in Summe eine maximale Breite von 8m aufweisen.~~

~~Auf Bauplätzen, bei denen die Länge der Straßenfluchtlinien über 24m liegt, darf gemäß §63(2) NÖ-BO 2014 im Wohnbauland (BW, BK und BA) pro Bauplatz in Summe höchstens ein Drittel der Länge der Straßenfluchtlinie für Zu- und Ausfahrten genutzt werden.~~

~~Für die Errichtung von Grundstückszufahrten für gewerbliche bzw. betriebliche Nutzungen, sowie bei Geschößwohnbauten (ab 5 Wohneinheiten) bestehen bezüglich~~

~~der Breite und der Anzahl von Zu- und Ausfahrten pro Grundstück (§64(10) NÖ-Bauordnung 2014) keine Beschränkungen.~~

Anmerkung: Ersatzlose Streichung des Punktes 6 im Zuge Änderungsverfahren „PAYB-BÄ8-11511“ (GR-Beschluss 13.12.2016)

7. BEZUGSNIVEAU

7.1 Im Norden des Bereiches „Mühlhofsiedlung“ (Parzellen 260/52 bis 260/60, KG. Schmidsdorf) wird für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Baulandbereiche ein von dem in der Natur bestehenden Niveau abweichendes „Bezugsniveau“ festgelegt.

7.2 Die in der Beilage „Bezugsniveau 2 „GEPLANTES BEZUGSNIVEAU“, PZ.: PAYB – BÄ14 – 12137 – A - BZ) eingetragenen Höhenpunkte entlang der Straßenfluchtlinie stellen das geplante endgültige Niveau der Erschließungsstraße und gleichzeitig das „Bezugsniveau“ (Grundlage für die Berechnung der Gebäudehöhe) der gesamten, jeweils angrenzenden Bauplatzfläche dar.

ERGÄNZUNG IM ZUGE GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 29.09.2020

Niveau der Erdgeschoßoberkante:

Im Bereich der Parzelle 245/10 (KG. Schmidsdorf) sowie der Parzelle 466/47 (K.G. Payerbach), gemäß Vermessungsurkunde, GZ.: 15278, AREA Vermessung Burtscher, muss das Niveau der Erdgeschoßfußbodenoberkante über 465,0m ü.A. liegen.

ERGÄNZUNG IM ZUGE GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 20.12.1999

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich der Punkte 1 (Garagen) und 3 (Werbeanlagen) wird auf das Grünland und auf Bauten auf Verkehrsflächen ausgeweitet.

Gebot der Höhenlage:

Im Bereich der dzt. Parzellen 103/1-5, 105/1, 105/2, 106, 108/1, 108/2, 102 104/1, 107/1 (KG.Payerbach) ist das Niveau des gesamten Bauplatzes auf das Niveau gemäß dem Hochwasserschutzprojekt und unter zusätzlicher Berücksichtigung des erforderlichen Gefälles für den Anschluss an das Payerbacher Kanalnetz herzustellen.

ERGÄNZUNG IM ZUGE GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 29.03.2016

Erhöhter baulicher Schallschutz:

Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden im Ortsteil Schlöglmühl ist ein erhöhter baulicher Schallschutz der Außenbauteile vorzusehen. Das erforderliche Ausmaß dieses Schallschutzes ist durch ein entsprechendes lärmtechnisches Gutachten nachzuweisen.

§ 4: Die Plandarstellung sowie die Textlichen Bebauungsvorschriften liegen im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

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

Für den Gemeinderat

Bürgermeister

Jochen Bous

angeschlagen, am

abgenommen, am

Antrag des GV:

**Der Gemeinderat möge die Verordnungen
(Flächenwidmungs- und Bebauungsplan) laut
Sachverhalt beschließen.**

Beschluss:

Der Antrag wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

Sachverhalt:

Wie bereits im oben angeführten Sachverhalt erwähnt, wurde am 27.08.2024 von der Abteilung RU1 des Amtes der NÖ Landesregierung (RU1-R-448/054-2024) die naturschutzfachliche Stellungnahme (BD1-N-8448/029-2024 sowie BD1-N-8448/030-2024 vom 26.08.2024) übermittelt.

Die naturschutzfachliche Stellungnahme weist auf die im Bereich des Änderungspunktes 5 bestehende Bestockung und den damit in Verbindung stehenden artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand bei einer eventuell erforderlichen Gehölzentfernung im Zuge der geplanten Errichtung der Hackschnitzelanlage hin. Es soll daher eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer zur Absicherung der Gehölzentfernung nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln und somit ausschließlich im Zeitraum vom 1. September bis zum 15. Februar erfolgen.

Die Verträge liegen dem Sachverhalt bei.

Antrag des GV:

**Der Gemeinderat möge die beiden beiliegenden
Verträge beschließen.**

Beschluss:

Der Antrag wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

Das Protokoll vom 24.09.2024 wurde genehmigt.

Bürgermeister:

Schriftführer:

Jochen Bous

Jürgen Sauer

Geschäftsf. Gemeinderat:

Geschäftsf. Gemeinderat:

Franz Perner

Dr. Christoph Rella

Gemeinderat:

Erwin Klambauer