Sitzungsprotokoll vom 13.05.2026 - Gemeinderat

Ort	Sitzungssaal, Gemeindeamt	**Beginn**	17:30 Uhr
Schriftführer	Robert Lurger	**Ende**	18:15 Uhr

Der Vorsitzende begrüßt alle Anwesenden und stellt fest, dass die Sitzungseinladungen nachweislich zugestellt wurden. Das Protokoll wurde den im Gremium vertretenen Fraktionen mit der Sitzungseinladung zugestellt. Die Beschlussfähigkeit ist gegeben.

Bemerkungen

Anwesend:

Bgm. DI(FH) Rainer Handlfinger	
Vbgm. Andrea Kotmiller	
GR. Bettina Bugl	
GR. Julia Datzinger	
GR. Ing. Herbert Doppel	
GR. Laura Füsselberger	
GR. Manuela Gruber	
GR. Jochen Gugerel	
GGR. Roman Kadanka	
GR. Eleonore Kirchner	
GR. Stefan Kirchner	
GR. Petra Letschka	
GR. Kevin Benjamin Luger	Ab TOP 2.11 Anwesend
GR Franz Paul Mazanek	
GR. Anna Maria Membir	
GGR. Ewald Paukowitsch	
GR. Julia Püringer	
GR. Jürgen Riegler, (MSc)	
GR. Daniel Schaufler	
GR. Ralf Stachelberger	
GGR. BM Ing. Thomas Zeilinger	

Abwesend:

GGR. Thomas Elmer	Entschuldigt
GR. Thomas Mai	Entschuldigt
GR. Philipp Maier	Entschuldigt
GR. Oliver Ramel	Entschuldigt

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1.	Genehmigung des letzten Sitzungsprotokolls	
2.	Öffentlicher Teil	
2.1.	Einhebung der Schulungsbeiträge 2026 für Kommunalpolitiker und Nachwuchskräfte des politischen Bezirks St. Pölten - Periode 2025 - 2030	Handlfinger, Rainer, DI(FH)
2.2.	Löschungserklärung - Wiederkaufsrecht	Handlfinger, Rainer, DI(FH)
2.3.	Neuvergabe Therapieraum 4 - Gesundheitszentrum	Handlfinger, Rainer, DI(FH)
2.4.	Anmietung des EG der Raiffeisenbank Ober-Grafendorf Hauptstraße 20a	Handlfinger, Rainer, DI(FH)
2.5.	Grundstücksangelegenheiten An & Verkauf von Grundstücken Mai 2026	Handlfinger, Rainer, DI(FH)
2.6.	Pachtvertrag zum Ebersdorfer See	Handlfinger, Rainer, DI(FH)
2.7.	Wohnungsvergaben	Kotmiller, Andrea
2.8.	Flächenwidmung GEB Kotting 14	Zeilinger, Thomas, BM Ing.
2.9.	Flächenwidmung / Teilbebauungsplan (Bausperre)	Zeilinger, Thomas, BM Ing.
2.10.	Änderung Nutzungsbestimmungen - Ebersdorfer Badesse	Kadanka, Roman
2.11.	KIGA Neuzubau Ebersdorferstaße	Kadanka, Roman

Nicht öffentlicher Teil

3.	Nicht Öffentlicher Teil	
3.1.	Personalangelegenheiten 052026	Handlfinger, Rainer, DI(FH)
3.2.	Baulandsicherungsvertrag Langer - Marktgemeinde Ober-Grafendorf	Handlfinger, Rainer, DI(FH)

Öffentlicher Teil

Zu Punkt 1: **Genehmigung des letzten Sitzungsprotokolls**

Bericht Gegen das Protokoll der letzten Sitzung wurden keine schriftlichen Einwände eingebracht.
Das Protokoll gilt daher als genehmigt.

Zu Punkt 2: **Öffentlicher Teil**

Zu Punkt 2.1: **Einhebung der Schulungsbeiträge 2026 für Kommunalpolitiker und Nachwuchskräfte des politischen Bezirks St. Pölten - Periode 2025 - 2030**

Bericht Der Bürgermeister berichtet, dass es sich bei den Schulungsbeiträgen für Gemeindefunktionäre um Subventionen, die im Rahmen der Privatwirtschaftsverwaltung von den Gemeinden selbständig vergeben werden, handelt.
Für die Auszahlung dieser Subventionen iSd § 35 Z 2 NÖ Gemeindeordnung 1973 bedarf es als rechtlicher Grundlage individueller Gemeinderatsbeschlüsse. Es wird vorgeschlagen, dass für 2026 bis 2030 die Beträge auf der Basis des Parteienübereinkommens vom 22.04.2025 beschlossen werden. Die Einwohnerzahl richtet sich nach der Registerzählung 2021 (4.665 Personen).
Diese Einwohnerzahl wird mit dem Schlüssel laut Parteiübereinkommen multipliziert (2026 € 2,80, 2027 € 2,85, 2028 € 2,90, 2029 € 2,95, 2030 € 3,00). Der Gesamtbetrag wird anschließend auf die Parteien im Gemeinderat nach der Mandatsverteilung auf Grund der Gemeinderatswahl 2025 aufgeteilt.
Die Gemeinde Ober-Grafendorf beschließt nach Maßgabe der oben genannten Werte, dass für die kommunalpolitische Bildungsarbeit für jede im Gemeinderat vertretene Partei der Betrag von 2,80 € pro Einwohner (mit entsprechender jährlicher Erhöhung von 0,05 €) je Gemeinderatsmandat an dessen jeweilige Interessensvertretungen (Gemeindevertreterverbände) überwiesen wird. Der Betrag kann jährlich von der Bezirkshauptmannschaft St. Pölten von den Ertragsanteilen einbehalten und gesammelt für alle Gemeinden überwiesen werden.

Antrag Der BGM ersucht um Beschluss der Schulungsbeiträge für Gemeindefunktionäre wie vorgetragen als Jährliche Subvention für die Periode 2025-2030 zur gewähren.

Beschluss Antrag einstimmig angenommen.

Zu Punkt 2.2: **Löschungserklärung - Wiederkaufsrecht**

Bericht BGM Handlfinger berichtet, dass Fam. Scharner, grundbücherliche Eigentümer der Liegenschaft mit der Einlagezahl EZ 1076 Grd.Nr.809/28 KG 19459 Ober-Grafendorf, ersuchen, in die grundbücherliche Löschung des Wiederkaufsrechtes einzuwilligen. Die Voraussetzung
für das Erlöschen des Wiederkaufsrechtes (Errichtung eines Eigenheims und Hauptwohnsitzbegründung) ist gegeben.

Antrag BGM Handlfinger ersucht um Beschluss zur Einwilligung der Löschung des Wiederkaufsrechtes wie vorgetragen.

Beschluss Antrag einstimmig angenommen.

Zu Punkt 2.3: **Neuvergabe Therapieraum 4 - Gesundheitszentrum**

Bericht BGM Handlfinger berichtet, dass der Therapieraum 4 im Gesundheitszentrum mit 1.6.2026 neu an Fr. Dr. Andrea Bitter zu einem Pauschalmietzins von € 355,- befristet auf 10 Jahre vergeben werden soll. Fr. Dr. Andrea Bitter ist Fachärztin für Psychiatrie und innere Medizin und wird Ihr Angebot als Wahlarztpraxis führen. Das entsprechende Mietvertragskonzept, analog zu den bisherigen Therapiemietverträgen, liegt dem Protokoll bei.

Antrag BGM Handlfinger ersucht um Beschluss zur Vergabe des Therapieraums 4 im Gesundheitszentrum an Fr. Dr. Bitter ab 01.06.2026 samt beiliegendem Mietvertrag wie vorgetragen.

Beschluss Antrag einstimmig angenommen.

Zu Punkt 2.4: **Anmietung des EG der Raiffeisenbank Ober-Grafendorf Hauptstraße 20a**

Bericht BGM Handlfinger berichtet, dass das zusätzlich zum schon angemieteten OG der Liegenschaft Hauptstraße 20a (Raiffeisenbank Ober-Grafendorf) für den Musikverein nun auch das EG seitens der Marktgemeinde Ober-Grafendorf angemietet werden soll. In gemeinsamer Erarbeitung mit der Raiffeisenbank werden zusätzliche Therapieräume geschaffen welche durch die Marktgemeinde Ober-Grafendorf analog zu den Therapieräumen im Gesundheitszentrum, entsprechend weitervermietet werden sollen.
Mietzins:
Der vereinbarte Mietzins:
- dem Hauptmietzins für das EG in Höhe von € 1.005,-
- dem Hauptmietzins für das 1. OG in Höhe von € 1.035,-
sowie weiters
- dem gesetzmäßigen Anteil an:
- Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben für das EG von derzeit - € 298,-
- Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben für das 1. OG von derzeit - € 368,-
- Heizkosten für das EG von derzeit € 291,-
- Heizkosten für das 1. OG von derzeit € 250,-

Bericht

Betreffend die Betriebskosten für das 1. OG wird einvernehmlich und bis auf jederzeitigen Widerruf und lediglich für den Zeitraum, in dem der Musikverein Ober-Grafendorf – St. Margarethen die Räumlichkeiten im 1. OG nutzt, vereinbart, diese um 50 % zu reduzieren, sodass sohin ein Betriebskostenakonto für das 1. OG in Höhe von € 184,- zur Vorschreibung gelangt.

Mit entsprechenden ersten Interessenten für die Anmietung von Therapieräumlichkeiten hat es schon Gespräche gegeben und dabei wurde eine zur Verfügung Stellung der angepassten Therapieräumlichkeiten im Herbst 2026 in Aussicht gestellt.
Beiliegend das Mietvertragskonzept für das OG und EG des hinteren Gebäudes der Raiffeisenbank Ober-Grafendorf.

Antrag BGM Handlfinger ersucht um Beschluss zusätzlich zum bereits angemieteten OG, zur Anmietung des EG gemäß dem beiliegenden Mietvertragskonzept und zur Umgestaltung gemäß dem beiliegenden Planungsentwurf „Entwurf Abänderung Erdgeschoss 2026 04 08“ wie vorgetragen.

Beschluss Antrag einstimmig angenommen.

Zu Punkt 2.5: **Grundstücksangelegenheiten An & Verkauf von Grundstücken Mai 2026**

Bericht BGM Handlfinger berichtet, dass das Grundstück 1443 EZ 748 KG 19459 Obergrafendorfmit 2577m² im Eigentum der Marktgemeinde Ober-Grafendorf an die Fa. Schubert Clean Tech GmbH veräußert werden soll. Das Grundstück weist derzeit eine Widmung BS (Bauland – Sondergebiet – für Kommunale Einrichtungen) auf und eine Umwidmung seitens Marktgemeinde Ober-Grafendorf soll in einem der nächsten Widmungsverfahren von BS Sondergebiet auf Baulandbetriebsgebiet angestrebt werden.
Der Verkaufspreis wird demnach vorerst mit € 25,-/m² vorgeschlagen und bei einer späteren Umwidmung auf BB Bauland Betriebsgebiet eine Aufzahlung auf € 60,-/m² vertraglich vereinbart. Damit ergibt sich aktuell ein Verkaufspreis von 64.425,-€.
Beiliegend der Kaufvertragsentwurf.

Wortmeldung:
GR Herbert Doppel

Antrag BGM Handlfinger ersucht um Beschluss zum Verkauf des Grundstück 1443 EZ 748 KG 19459 Obergrafendorf mit 2577m² zu € 25,-/m² in der Widmung BS an die Fa. Schubert Clean Tech GmbH. inkl. Aufzahlung auf € 60,-/m² nach angedachter Umwidmung auf BB gemäß dem beiliegenden Kaufvertrag wie vorgetragen.

Beschluss Antrag mehrstimmig angenommen.
SPÖ – Antrag angenommen
ÖVP & FPÖ – Antrag abgelehnt

Zu Punkt 2.6: **Pachtvertrag zum Ebersdorfer See**

Bericht BGM Handlfinger berichtet, dass der Pachtvertrag am Ebersdorfer See mit Herrn Dollbacher Rudolf kurzfristig beendet werden soll und ab 1.6.2026 mit dem neuen Betreiber, der Gesellschaft Halilaj-Hmiti OG deren Gesellschafter die Herrn Uka Halilaj und Hr. Berat Hamiti sind, neu abgeschlossen werden soll. Ein Vertragsentwurf analog zum bisherigen Vertrag mit Hr. Dollbacher liegt vor. Weiters soll der Pachtvertrag mit KSB / Hr. Kadanka Stefan vertragsgemäß mit spätestens Jahres Ende gekündigt werden. Dazu ist eine Kündigung 6 Monate vor Vertragsende erforderlich.

Antrag Weiterleitung an den GR zur Beschlussfassung.

BGM Handlfinger ersucht um Beschluss des beiliegenden Pachtvertragsentwurfes wie vorgetragen, sowie um Beschluss zur Aufkündigung der Pachtverträge mit Hr. Dollbacher und der Fa. KSB / Hr. Kadanka Stefan wie Vorgetragen.

Beschluss Antrag einstimmig angenommen.

Zu Punkt 2.7: **Wohnungsvergaben**

Bericht Vbgm. Kotmiller schlägt folgende Wohnungsvergaben vor:

1.) Siedlungsstraße 21/3 (43 m2) wurde von Herrn Elias Grabner mit 30.04.2026 gekündigt.

Die FA Schubert beschäftigt seit einem Jahr eine qualifizierte Fachkraft aus dem Iran.
Herr Gharaghieh bewohnt mit seiner Frau derzeit eine 1-Zimmer-Wohnung , die ihm von der FA Schubert befristet zur Verfügung gestellt wurde. Nun er hat über die FA Schubert ein Wohnungsansuchen an die Gemeinde gestellt.

Sollte ihnen die Wohnung nicht entsprechen, wird Frau Sylvia Grünsteidl für diese Wohnung vorgeschlagen.

2.) Folgende auf 3 Jahre befristete Mietverträge sollen nach Ablauf auf weitere 5 Jahre verlängert werden:

- Krammer Sebastian 1.8.20026 bis 31.08.2031
- Kern Celine 31.10.2026 bis 31.10.2031
- Nemeth Roland 30.11.2026 bis 30.11.2031
- Bräuer Maria 30.11.2026 bis 30.11.2031

Bericht Information

3.) Die Wohnung Siedlungsstraße 23/2 (34 m2) wurde von Herrn Berger Gerald mit Ende Mai gekündigt.

Nach entsprechenden Renovierungsarbeiten wird diese Wohnung für Frau Grünsteidl Sylvia vorgeschlagen.

Antrag Vbgm. Kotmiller ersucht um Beschluss zur Wohnungsvergabe an Hr. Gharaghieh sowie um Verlängerung der befristeten Mietverträge von Hr. Krammer, Fr. Kern, Hr. Nemeth und Fr. Bräuer wie vorgetragen.

Beschluss Antrag einstimmig angenommen.

Zu Punkt 2.8: **Flächenwidmung GEB Kotting 14**

Bericht GGR Zeilinger berichtet über die vorgesehenen Änderungen des Flächenwidmungsplanes
anhand der Stellungnahme des Raumplaners vom 10.03.2026, fwaauflbeschleunigt_3080.

Änderungspunkt 1

KG. Kotting

Grst. 156/1

Umwidmung

von Grünland – Land – und Forstwirtschaft

auf Grünland – erhaltenswertes Gebäude im Grünland mit der lfd. Nr. 62

Bericht

Marktgemeinde: **Ober-Grafendorf**
Polit. Bezirk: St. Pölten (Land
Land: Niederösterreich

Entwurf
10.03.2026

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 13.05.2026 nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen, folgende

V E R O R D N U N G

beschlossen.

§ 1 Gemäß § 25 Abs. 1a in Verbindung mit § 25a des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 i.d.g.F., wird das örtliche Raumordnungsprogramm (Flächenwidmungsplan) in der Katastralgemeinde **Kotting** abgeändert.

§ 2 Die Plandarstellung, die gemäß § 2 Z. 3a der Planzeichenverordnung, LGBl. 8000/2-0, als Farbdarstellung ausgeführt und mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

§ 3 Diese Verordnung tritt gem. § 59 Abs. 1 der NÖ-Gemeindeordnung 1973, LGBl. 1000 mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Ober-Grafendorf, am 13.05.2026

angeschlagen am:

abgenommen am:
Der Bürgermeister:

Antrag GGR Zeilinger ersucht um Beschluss zur Abänderung des Flächenwidmungsplanes samt
beiliegender Verordnung wie vorgetragen.

Beschluss Antrag einstimmig angenommen.

Zu Punkt 2.9: **Flächenwidmung / Teilbebauungsplan (Bausperre)**

GGR Zeilinger berichtet über die vorgesehenen Änderungen des Flächenwidmungsplanes anhand der Stellungnahme des Raumplaners vom 27.02.2026, fwaauflbeschleunigt_2934/F.A.1, F.A.2. sowie in weiterer Folge über die Abänderung des Teilbebauungsplanes Zentrum der Marktgemeinde Ober-Grafendorf.

1. Änderungen des Flächenwidmungsplanes

Änderungspunkt 1
KG. Ober-Grafendorf
Grst. .158, 149/4, 149/5, 149/6, 149/8, 155/1, 155/9
Gst. 149/9, 149/11, 155/5
Gst. 1/2
Gst. 2/1, 2/2, 2/3
Gst. .192, .226, 150/3, 150/4
Gst. 1217

Umwidmung
Von Bauland-Kerngebiet
Auf Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit höchstzulässiger GFZ von 2,0
Auf Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit höchstzulässiger GFZ von 3,0

Von Bauland-Kerngebiet
Auf öffentliche Verkehrsfläche
Von öffentliche Verkehrsfläche

Auf Bauland-Kerngebiet
Von Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen
Auf Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit höchstzulässiger GFZ von 1,5 - Handelseinrichtungen

Änderungspunkt 2
KG. Wantendorf Planblatt 2
Grst. 271, 291, 296

Umwidmung
von Grünland – Land – und Fortwirtschaft
von öffentliche Verkehrsfläche
auf Bauland-Agrargebiet

Marktgemeinde: Ober-Grafendorf
Polit. Bezirk: St. Pölten (Land)
Land: Niederösterreich

Entwurf
27.02.2026

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 13.05.2026 nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen, folgende

V E R O R D N U N G

beschlossen.

§ 1 Gemäß § 25 Abs. 1a in Verbindung mit § 25a des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 i.d.g.F., wird das örtliche Raumordnungsprogramm (Flächenwidmungsplan) in den Katastralgemeinden **Obergrafendorf** und **Wantendorf** abgeändert.

§ 2 Die Plandarstellung, die gemäß § 2 Z. 3a der Planzeichenverordnung, LGBl. 8000/2-0, als Farbdarstellung ausgeführt und mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

§ 3 Diese Verordnung tritt gem. § 59 Abs. 1 der NÖ-Gemeindeordnung 1973, LGBl. 1000 mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Ober-Grafendorf, am 19.05.2026

angeschlagen am:
abgenommen am:
Der Bürgermeister:

2. Abänderung Teilbebauungsplan Zentrum der Marktgemeinde Ober-Grafendorf

Unterlagen zur Abänderung Teilbebauungsplanes Zentrum der Marktgemeinde Ober-Grafendorf ist in der Zeit vom 09.03.2026 bis 20.04.2026 im Gemeindeamt während der Amtsstunden öffentlich aufgelegt gewesen. Die Änderung umfasst die planliche Darstellung sowie die textlichen Bebauungsvorschriften. Seitens der Landesregierung wurden gemäß § 33 NÖ ROG 2014 keine Bedenken zur geplanten Änderung geäußert. Es wurden eine naturschutzfachliche Stellungnahme vom 18.03.2026 übermittelt sowie eine bautechnische Stellungnahme vom 23.04.2026.
Während dieser Auflagefrist sind 5 Stellungnahmen den Entwurf betreffend eingelangt (Pfarramt Ober-Grafendorf, SPAR Zentrale St. Pölten, Frühwald, Schönbäck, Bichler).

Unter Punkt 1 werden zunächst die schriftlichen Stellungnahmen behandelt, wie sie aufgrund der Vorbesprechungen bzw. der gesetzlichen Grundlagen zu behandeln sind, und zwar in Form einer Empfehlung an den Gemeinderat.

Unter Punkt 2 werden die naturschutzfachliche und bautechnische Stellungnahme des Amtes der NÖ Landesregierung behandelt.

Unter Punkt 3 werden die öffentlich aufgelegten Änderungspunkte mit Empfehlungen noch einmal zur besseren Übersicht aufgelistet.
Das Empfehlungsschreiben zur Abänderung des Teilbebauungsplanes Zentrum „bpaaempst_2934“ liegt dem Protokoll bei.

Marktgemeinde: **Ober-Grafendorf**
Polit. Bezirk: St. Pölten (Land)
Land: Niederösterreich

Beschluss-Vorlage
27.04.2026

Der Gemeinderat beschließt in seiner Sitzung vom 13.05.2026 nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen, folgende

V E R O R D N U N G

Gemäß § 34 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 i. d. g. F., werden die Plandarstellung des Teilbebauungsplanes „Zentrum“ der Marktgemeinde Ober-Grafendorf abgeändert sowie der Teilbebauungsplan „Zentrum“ mit textlichen Bebauungsvorschriften ergänzt.

Bebauungsvorschriften zum Teilbebauungsplan „Zentrum“

Präambel:

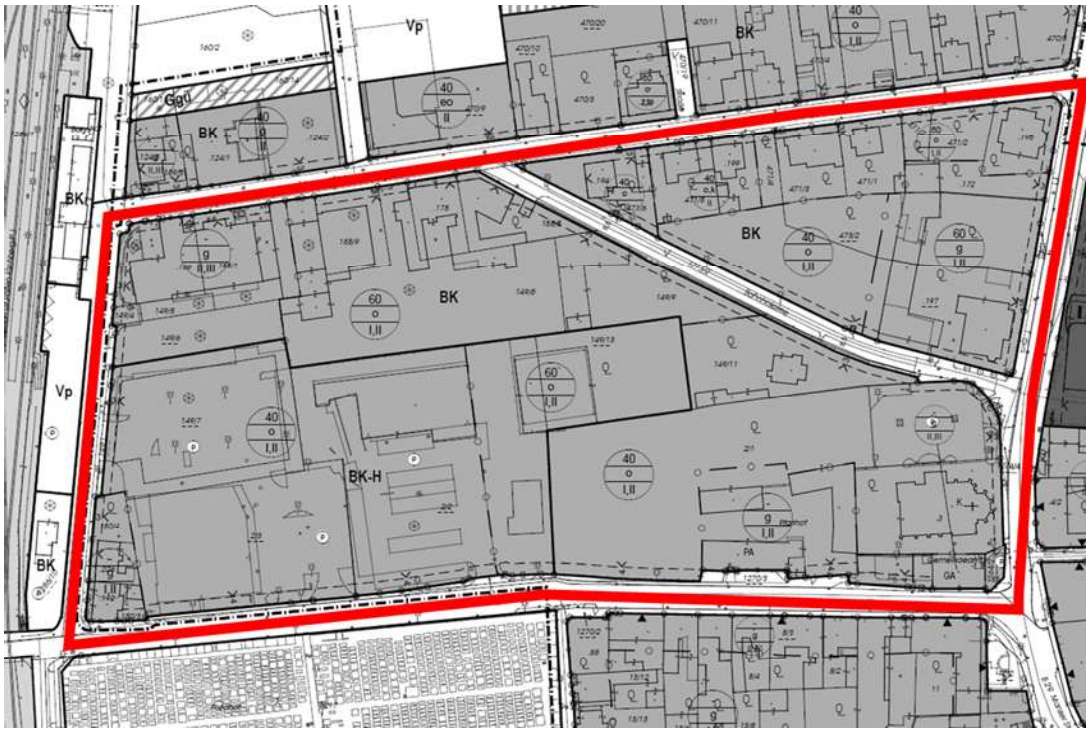
Die Dörfer im ländlichen Raum befinden sich in einem Transformationsprozess, in dem ihre gestalterischen Qualitäten in eine neue Balance zu bringen sind.
Ober-Grafendorf möchte, wie auch schon in der Vergangenheit, den Wandel als Aufgabe annehmen und auf veränderte Situationen mit angepassten Methoden antworten. Das weitgehend intakte Ortsbild ist eine wichtige Grundlage für die Weiterentwicklung von Ober-Grafendorf als hochwertiger Lebens-, Arbeits- und Wohnstandort.
Die Bebauungsvorschriften präzisieren die Bestimmungen des NÖ Baurechtes und dienen wie andere Regulative dem Schutz und der Weiterentwicklung der hohen Lebensqualität unter Berücksichtigung der strategischen Ziele der Gemeindeentwicklung in den Bereichen Mobilität, Klimawandelanpassung, Innen- vor Außenentwicklung, Ausbau der sozialen Infrastruktur sowie die Pflege des Ortsbildes.

Begriffsbestimmung:

Das Wort „Wohnbauland“ bezieht sich auf folgende Widmungsarten: Bauland-Wohngebiet, Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung, Bauland-Kerngebiet, Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung, Bauland-Agrargebiet und Bauland-Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen.

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich aller folgenden textlichen Bebauungsvorschriften bezieht sich auf das rot dargestellte Areal zwischen dem Bahnhofplatz, der Bahnhofstraße, der Schulstraße und der Manker Straße:



(1) Bauliche Ausnutzbarkeit von Grundstücken:

Abweichend zu den Bestimmungen gemäß §11 Abs.1 NÖ Bautechnikverordnung 2014 in Verbindung mit dem §§63 und 65 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014 wird für nachstehenden Bereich bei der Neuerrichtung von Wohneinheiten als Mindestzahl an zu errichtenden PKW- bzw. Fahrradstellplätzen folgende Anzahl an Stellplätzen festgelegt: (Die rechnerischen Werte sind jeweils auf Ganzzahlen aufzurunden)

a. mindestens 1,0 PKW-Stellplätze bis 60 m² netto Wohnnutzfläche
b. mindestens 1,5 PKW-Stellplätze über 60 m² netto Wohnnutzfläche

(2) Pflege des Ortsbildes

a. Großflächige Werbeanlagen (über 1 m² in Summe pro Bauplatz) sind im Wohnbaulandbereich nicht zulässig, ausgenommen firmenbezogene Werbeeinrichtungen von unmittelbar auf dem Grundstück befindlichen Betrieben und Einrichtungen.

b. Fassadenteile, die nicht raumbildend sind, dürfen nicht höher als 2 m über das dahinterliegende Geschoß (Bemessungspunkt: Verschnitt Dachhaut mit der Gebäudefront) ausgebildet werden.

c. Fassaden im Wohnbauland mit einer raumwirksamen Fassadenfrontlänge von mehr als 30 m (ausgenommen landwirtschaftlich genutzte Gebäude und landwirtschaftlich genutzte bauliche Anlagen) müssen in ihrer Gestaltung mittels Vor- oder Rücksprüngen bzw. Staffelung in ihrer Höhe architektonisch gegliedert und anlehnend an die ortsüblichen Bebauung innerhalb des allgemein einsehbaren Bereiches angepasst werden.
Ausgenommen sind bestehende Fassaden mit dem Stichtag: Rechtskraft dieser Verordnung.
Alternativ ist Abs. 5. Ziff. b „Gebäudebegrünung und Mikroklima“ anzuwenden.

(3) Herstellung von Einfriedungen

a. Einfriedungen gegen die Straßenfluchtlinie dürfen 2 m Höhe (gemessen vom angrenzenden öffentlichen Gut) einschließlich eines bis zu maximal 0,5 m hohen Sockels nicht überschreiten. In Verbindung mit einer erforderlichen Stützmauer ist diese Höhenangabe sinngemäß abzuwandeln.

b. Straßenseitige Stützmauern sind höhenmäßig durch begrünte Böschungen möglichst niedrig zu halten. Eventuelle Niveauunterschiede im Bereich der Einfriedungen und dem öffentlichen Gut sind auf Eigengrund harmonisch abzuböschen oder abzustufen.

c. Einfriedungen in Form einer voll massiven Mauer sind gegen Straßenfluchtlinien unzulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen in der geschlossenen Bebauungsweise und Einfriedungen, die als nachgewiesene Lärmschutzmaßnahme direkt gegenüber einer Bahnstrecke, Bundesstraße oder Landesstraße (innerhalb von 20m, gemessen vom nächstgelegenen Schienen- bzw. Fahrbahnrand) wirksam sind. Bei einer massiven Ausführung ist auf die Eingliederung in das umliegende Orts- bzw. Landschaftsbild zu achten.

Ausgenommen sind bestehende Mauern mit dem Stichtag: Rechtskraft dieser Verordnung.

d. Bei Nichtherstellung einer Einfriedung gegenüber dem öffentlichen Gut ist zumindest eine Abgrenzung des Grundstücks mittels einer niveaugleichen Randleiste (Beton oder Naturstein) auszuführen.

e. Bei baulich, funktionell oder organisatorisch zusammenhängenden Grundstücken oder Grundstücksteilen von Handelsbetrieben unabhängig der Größe ihrer Verkaufsfläche ist eine bauliche Einfriedung entlang der Straßenfluchtlinie untersagt bzw. ist diese höchstens niveaugleich mit der Straßenfluchtlinie auszuführen.
Auf zumindest einer an einem Handelsbetrieb angrenzenden Straßenfluchtlinie ist eine separate, von der Straßenfahrbahn getrennte Zufahrt für Rad- und Fußverkehr herzustellen. Diese Zufahrt muss an einen öffentlichen Geh- oder Radweg anknüpfen. Betreffend der Situierung dieser Zufahrt ist auf möglichst kurze Distanzen für Fuß- und Radverkehr zu achten, besonders im Hinblick auf die Erreichbarkeit vom Ortszentrum.

(4) Gestaltung von KFZ-Abstellanlagen

a. Für betriebliche KFZ-Abstellanlagen (inkl. Handelseinrichtungen) gilt: Innerhalb von Bereichen von mehr als 20 nicht überdeckten PKW-Abstellplätzen ist je 5 Stellplätze unmittelbar angrenzend 1 mittel- bis großkroniger Baum mit Hochstamm und einem Stammumfang von mind. 10cm in 1 Meter Stammhöhe zum Zeitpunkt der Pflanzung in einer möglichst tief gelockerten Baumscheibe bzw. begrünter Pflanzfläche von mindestens 7,5 m² zu pflanzen., wobei durch die Anordnung der Bäume eine Beschattung der befestigten Stellplätze zu erfolgen hat. Die Bäume sind in einem vitalen Zustand zu erhalten und eine Anwuchspflege muss garantiert sein. Die Bepflanzung ist mit Klimawandel-resistenten und standortangepassten Bäumen wie etwa Feldahorn, Silberlinde, Französischer Ahorn, Italienischer Erle, Hopfenbuche, Spitzahorn, oder ähnliches auszuführen.

Die Grünflächen sind auf der gesamten KFZ-Fläche möglichst gleichmäßig verteilt und in der Ausgestaltung der Oberfläche strukturiert anzuordnen. Etwaige Versickerungs- oder Retentionsbecken, die aufgrund der Versiegelung des Parkplatzes geschaffen werden müssen, sind separat zu errichten und dürfen nicht zu den erforderlichen Grünflächen angerechnet werden. Weiters sind diese Bereiche zwischen Stellplatzflächen, Fahrgassen und Ein- und Ausfahrten in der Ausgestaltung der Oberfläche zu strukturieren und gestalterisch zu trennen.
Diese Maßnahmen sind auch im Rahmen von Zu-/Um-/oder Neubauten von Hauptgebäuden auf demselben Bauplatz zu ergreifen.

b. Für Abstellanlagen im Wohnbauland (ausgenommen betriebliche Abstellanlagen oder Abstellanlagen für Handelsbetriebe) gilt: Die Errichtung von ebenerdigen Kfz-Abstellanlagen ist mit 20 Stellplätzen begrenzt. Alle weiteren Stellplätze sind entweder im Bauwerk (z. B. in Tiefgaragen, überdeckte Gebäudeteile, etc.) oder unter Photovoltaikanlagen für die Eigenversorgung mit einer Modulfläche von mindestens 8 m² je Stellplatz (z. B. als Flugdach) oder extensiv begrünte Flachdächer, wobei die oberste Schicht des Dachaufbaus als Vegetationsschicht mit einer Mindeststärke von 8 cm und organischer Pflanzungen über die gesamte Dachfläche auszuführen ist, herzustellen.
Eine Kombination dieser Varianten zulässig ist.
Bei Vorliegen vertraglich gemäß § 17 Abs 3 und 4 NÖ ROG 2014 i.d.g.F. gesicherter Maßnahmen zur Klimawandelanpassung, welche zwischen den Grundeigentümern bzw. deren Rechtsnachfolgern und der Marktgemeinde Ober-Grafendorf vereinbart werden, kann dieser Wert im Einzelfall erhöht werden.

c. Für alle KFZ-Abstellanlagen mit mehr als 20 Pflichtstellplätzen gilt: 50% der oberirdischen Stellplätze im Freien unter freiem Himmel sind jedenfalls an der Oberfläche versickerungsfähig auszugestalten. Beispielsweise durch versickerungsfähige

Oberflächenbefestigungen (Schotterrasen, Kalkschotterdecke, versickerungsfähige Pflasterdecken, Rasengitterwaben u. dgl.)

(5) Gebäudebegrünung und Mikroklima

a. Innerhalb des Wohnbaulandes, ausgenommen Bauwerke vorübergehenden Bestandes, sind funktional zusammenhängende Dachflächen über 300 m², welche eine Dachneigung bis maximal 8° aufweisen, zu begrünen und als solche zu erhalten, wobei die oberste Schicht des Dachaufbaus als Vegetationsschicht mit einer Mindeststärke von 8 cm und organischer Pflanzungen über die gesamte Dachfläche auszuführen ist.
Ausgenomen sind Teile der Dachhaut, welche eine transparente Deckung aufweisen, technische Aufbauten und Bereiche für deren Wartungszwecke im absolut erforderlichen Ausmaß, thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen für die Eigenversorgung im unmittelbaren Bereich der Paneele.
Kiesdächer sind untersagt.
Ausgenommen sind bestehende Dächer mit dem Stichtag: Rechtskraft der Verordnung

b. Alternativ kann eine Gliederung der Fassade (siehe Abs. 2 Ziff. c „Pflege des Ortsbildes“) auch mittels Fassadenbegrünung erfolgen, wenn zumindest 20% der Gesamtfläche der Fassade – wobei Brandwände, Fenster- und Türöffnungen nicht einzurechnen sind – des jeweiligen Gebäudes mittels boden-, trog- oder wandgebundener pflanzlicher Begrünung begrünt wird. Die Begrünungen ist in einem vitalen Zustand zu halten.

(6) Versickerung von Niederschlagswässern

a. Die im Bebauungsplan dargestellten Versickerungszonen für Niederschlagswässer sind in ihrer Oberflächenbeschaffenheit als großteils unversiegelte Grünflächen vorzusehen, auf denen das hier anfallende Regenwasser an Ort und Stelle versickern kann. Gepflasterte, betonierte, asphaltierte und überdachte Flächen sind unzulässig, sofern sie den maximal zulässigen Anteil („Versiegelungsgrad“ in % laut Plandarstellung) am gekennzeichneten Grundstücksteil überschreiten. Versickerungsoffene Gestaltungen wie z.B. Kiesbeete oder Rasengittersteine sind zulässig.

Gemeindeamt
Hauptplatz 2
3200 Ober-Grafendorf

T: 02747 23 13-0
gemeindeamt@ober-grafendorf.at
www.ober-grafendorf.gv.at

PARTEIENVERKEHR
Mo–Fr 8.00–12.00 Uhr
Di 13.30–15.30 Uhr
Do 13.30–18.00 Uhr

DVR 82007
UID-Nr: ATU 16220505

Bericht

Diese unversiegelten Flächen sind zumindest bis zu einem Abstand von 1 Meter unterhalb des Bezugsniveaus zur Schaffung eines zumindest 1 Meter tiefen Erdkerns frei von Unterbauung zu halten und oberirdisch entweder gärtnerisch auszugestalten oder der natürlichen Sukzession zu überlassen. Ausgenommen sind Flächen über technischen Einbauten wie z.B. Kanal, Wasserleitungen, Stromleitungen u. dgl.

Die Plandarstellung, die gemäß § 5 Abs. (1) der Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes, LGBl. 8200/1-3, Neudarstellung ausgeführt und mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

Schlussbestimmungen

Diese Verordnung liegt im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

Diese Verordnung wird nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag rechtswirksam.

Ober-Grafendorf, am

angeschlagen am:

abgenommen am: Der Bürgermeister

Antrag GGR Zeilinger ersucht um Beschluss zur Abänderung des Flächenwidmungsplanes wie vorgetragen samt beiliegender Verordnung wie vorgetragen sowie um Beschluss der Abänderung des Teilbebauungsplanes Zentrum entsprechend der beiliegenden Empfehlung an den GR vom Raumplanungsbüro „Schedlmayer Raumplanung ZT GmbH“ samt beiliegender Verordnung.

Beschluss Antrag einstimmig angenommen.

Zu Punkt 2.10: **Änderung Nutzungsbestimmungen - Ebersdorfer Badesse**

Bericht GGR Kadanka berichtet über die Anpassung der Nutzungsbestimmungen für den Ebersdorfer Badesee. Die bisher eigens ausgewiesene Hundezone soll aufgelöst werden und das baden der Hunde im See demnach untersagt werden. Hunde am Seegelände sind ganzjährig an der Leine zu führen und während der Badesaison ist das betreten mit Hunden nur auf befestigten Wegen gestattet. Weiters wurde noch konkretisiert, dass Zelten und Campieren am Seegelände grundsätzlich nicht gestattet ist bzw. eine vorherige Genehmigung seitens der Gemeinde / Bürgerservice z.B. für Gruppenlager usw. einzuholen ist.
Die weiteren Bestimmungen bleiben im Wesentlichen unberührt und wurden übernommen.
Die zu beschließenden Nutzungsbestimmungen liegen dem Protokoll bei.

Antrag GGR Kadanka ersucht um Beschluss der geänderten Nutzungsbestimmungen samt Auflösung der Hundezone am Freizeitgelände Ebersdorer Badesee ab 01.06.2026 wie vorgetragen.

Beschluss Antrag einstimmig angenommen.

Zu Punkt 2.11: **KIGA Neuzubau Ebersdorferstaße**

GGR Kadanka berichtet, dass der Kindergartenzubau heuer erfolgen soll.

Aus budgetären und wirtschaftlichen Gründen wurden Einsparungspotentiale definiert, welche in die nun geplante Ausführung integriert wurden.

Nach entsprechender Vorstellung der Raumstruktur des Kindergartens wurde in weiterer Folge die die Finanzierung des Projekts erläutert:

Die Gesamtkosten ohne UST belaufen sich auf **€ 4.091.560,43.**

Davon wurden wurden seit dem Jahr 2021 Eigenmittel in der Höhe von € 403.134,35 zur Verfügung gestellt.

Demnach verbleiben für die zu beschließende Ausführung noch eine Finanzierung in der Höhe von **€ 3.688.426,08.**

Diese setzt sich wie folgt zusammen:

Weitere Eigenmittel in Höhe von € 652.154,03 (operativer Gebarung € 210.454,03 und Rücklagenentnahme € 441.700,-) können in der Bauzeitphase dem Projekt zugeführt werden.

Kommunale Bundes-Fördermittel aus dem Titel „KIP 2023 und 2025“ werden ebenfalls in Höhe von € 477.972,05 lukriert.

Die fehlenden Investitionsmittel in Höhe von **€ 2.558.300,-** werden mit einer Darlehensaufnahme erfolgen.

Dieses Darlehen wird im September 2026 ausgeschrieben und ab Oktober oder November 2026 dem Kindergartenprojekt laufend zugezählt.

Zu erwähnen ist, dass folgende Förderungen für die Mittelaufbringung der Bau- und Planungskosten des Kindergartens keine Rolle spielen, da diese erst nach Endabrechnung des Projektes von Land bzw. Bund ausbezahlt werden:

- Zinsenzuschuss der anerkannten Kosten in der voraussichtlichen Darlehenshöhe von € 2.558.300 nach dem NÖ Schul- und Kindergartenfonds (ca. € 1,2 Mio auf 15 Jahre)
- Förderung Einrichtung nach dem NÖ Schul- und Kindergartenfonds (€ 80.000,-)
- Investitionskostenförderung für 3 alterserweiterten Gruppen nach dem Artikel 15a B-VG (max. € 50.000 pro Gruppe)
- Landesfinanz-Sonderaktion Allgemein (€ 10.000,- auf 10 Jahre)
- Förderung Allgemeine Bauwirtschaft (€ 3.000,-)

Die detaillierte Finanzierungsaufstellung finden Sie in der BEILAGE.

Im Zuge der Bauausführung für den Neubau eines 3 Gruppigen Kindergartens in der Ebersdorfer Straße wurden sämtliche Angebote entsprechend der Ausschreibung und Auswahl aus dem Jahr 2025 für den 5 Gruppig ausgeschriebenen Kindergarten, durch das Planungsbüro gdp zur Angebotsüberarbeitung für den 3 Gruppigen Kindergarten eingeladen und um Anpassung ersucht.

Nach entsprechender Prüfung durch gdp ergeben sich die nachfolgenden Vergabevorschläge für die aufgelisteten Gewerke. Die ausführlichen Vergabevorschläge inkl. der weiteren Angebotssummen für die jeweiligen Gewerke liegen dem Protokoll bei.

Zusätzlich sind auch die Beauftragungen bzw. Vergaben im Zuge der Umplanungen, sowie im Zuge der Bauausführung die Tätigkeiten der örtlichen Bauaufsicht samt Nebenkosten in den Nachfolgenden Vergabevorschlägen entsprechend enthalten:

Bericht

Ober-Grafendorf		
Neubau 2026 neu 3 Gruppen (3 Gruppen, 1 Bewegungsraum)		
Offene Vergaben Stand 1.4.2026		
excl. Ust.		
Baumeisterarbeiten	TREPKA	€ 1.315.844,88
Dach und Loggiaverkleidungen ohne Wartung	Drascher	€ 518.285,00
ALU-Elemente	Schinnerl	€ 224.902,88
Bautischlerarbeiten	Schlatzer	€ 101.517,00
Trockenbauarbeiten	Kerschhofer	€ 133.589,55
Holzböden	Steinwendtner	€ 48.911,10
Fliesenleger	Fuchsberger	€ 122.766,00
Bewegungsraum/Wände,Boden, Decke , Einrichtung	TURKNA	€ 98.267,80
Möbel	Schlatzer	€ 189.758,00
Heizung/Lüftung/Sanitäre	Neidhart	€ 221.587,45
Elektro	Fuchs	€ 263.704,18
Planungen im Zuge der Anpassung auf 3 Gruppen, ÖBA, Künstl. Oberl. und Nebenkosten	Gdp	€ 189.000,00
3-gruppig Zusatz	*Gdp*	*€ 25.000,-*
ÖBA	Gdp	*€ 100.000,-*
Techn. Künstl. Oberl, Detailplanung	Gdp	*€ 40.000,-*
ÖBA Möbel	Gdp	*€ 15.000,-*
Nebenkosten	Gdp	*€ 9.000,-*
Bauphysik Umplanung	Novak	€ 2.000,-
Haustechnik Umplanung	Leitwerk	€ 6.000,-
Brandschutz Umplanung	FSE	€ 1.790,-
Gesamtvergaben excl. Ust		**€ 3.428.133,84**
01.04.2026		

Antrag GGR Kadanka ersucht um Beschluss zur Umsetzung des 3 Gruppigen Kindergartens in der Ebersdorferstraße entsprechend der Kostengliederung gemäß ÖNORM B 1801-1 um € 4.091.560,43 excl. Ust. samt Finanzierungsvorschlag, sowie um Vergabe der Umplanungsarbeiten, Bauaufsicht und Umsetzungsgewerke entsprechend den Vergabevorschlägen in der Gesamthöhe von € 3.428.133,84 wie vorgetragen.

Beschluss Antrag einstimmig angenommen.