

PROTOKOLL

Öffentliche Sitzung Gemeinderat am **Dienstag, 10.10.2023**, mit Beginn um 19:00 Uhr, im Gemeindezentrum Eichgraben / Großer Saal, Rathausplatz 1, 3032 Eichgraben.

Tagesordnung

Punkt 1. BAUSPERRE FLÄCHENWIDMUNGSPLAN Baulandreserven Bauland Wohngebiete

Anwesende: **VP:** Bürgermeister Georg Ockermüller, Vbgm Ing. Johannes Maschl MSc, GfGR Anton Rohrleitner, GfGR DI(FH) Bernhard Gruber, Katja Giessauf, Martin Petermann, Gerda Niemetz, DI Alireza Sarvari, Birgit Teufel, Ing. Halim Redzep, Cornelia Buchschachner MSc, Markus Otta
GRÜNE: GfGR Michael Pinnow, NAbg. Dr. Elisabeth Götze, Gisela Groyer, DI Tristan Häußler, GfGRin Ruth Lerz
Liste Gemeinsam: Ing. Johannes Trenk
SPÖ: Andreas Höbart
GLU: Helga Maralik

Entschuldigt: GfGRin Stefanie Anderlik MSc (VP)
GR Mag. Daniela Piegler (SPÖ)
Thomas Lingler (Liste GEMEINSAM)
GRin Mag. (FH) Cecilia Thurner (GRÜNE)
Florian Schönwiese (GRÜNE)

Schriftführung: Bürgermeister Georg Ockermüller

Bürgermeister Ockermüller

- begrüßt den Gemeinderat und Schriftführer, die anwesenden Zuhörer und die Pressevertretung;
- gibt bekannt, dass die ordnungsgemäße und nachweisliche Einladung zur Gemeinderatssitzung mit Emailzusendung und Kundmachung an der Amtstafel erfolgte;
- stellt gemäß §53 NÖ Gemeindeordnung die Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest. Die Beschlussfähigkeit ist gegeben.
- berichtet, dass ein Dringlichkeitsantrag eingegangen ist:

Dringlichkeitsantrag „Gestaltungsbeirat“, eingebracht von den GRÜNEN, vorgetragen von GR NR Dr.in Götze.

BEILAGE A

Antrag:

Der Gemeindevorstand wolle den Dringlichkeitsantrag „Gestaltungsbeirat“ in die Tagesordnung zur Gemeinderatssitzung aufnehmen.

Abstimmung:

Mehrheitlich abgelehnt

Zugestimmt: alle Mitglieder der Grünen (5 Stimmen)

Abgelehnt: alle Mitglieder der VP, Liste Gemeinsam, SPÖ und GLU (20 Stimmen)

Der Bürgermeister geht in die Tagesordnung ein.

TOP 1 BAUSPERRE FLÄCHENWIDMUNGSPLAN Baulandreserven Bauland Wohngebiete

Bürgermeister Ockermüller berichtet:

Betreffend dem Grundstück 1564, Adresse Wiener Straße 47 (freie Parzelle neben der Wohnhausanlage J. Kuntnerstraße 2), häufen sich bei der Baubehörde Anfragen zu weiteren Teilungsvarianten und der

maximalen Wohneinheiten-Bebauung. Aktuell zeigt sich folgender Satus zu dieser Parzelle 1564: es liegt seit 23.08.2022 ein baubehördlich bewilligtes Projekt vom vor. In diesem Verfahren wurde die „Errichtung von 2 Reihenhäusern und einem Doppelhaus, mit insgesamt 8 Wohneinheiten“ bewilligt. Zwischenzeitlich wurde diese Liegenschaft mit aufrechter Baubewilligung weiter verkauft und das Grundstück solle nun dichter bebaut entwickelt bzw. geteilt werden.

Dazu wird seitens der Bauabteilung zu den derzeitigen Möglichkeiten festgestellt:

Das Grundstück 1564 weist die Widmungsart BW Bauland Wohngebiet auf. Die generelle Widmung Wohnbauland =Bauland-Wohngebiet gibt keine Limitierung der Wohneinheiten vor, kann aber im Bebauungsplan auf maximal 2 Wohneinheiten oder 3 Wohneinheiten beschränkt werden.

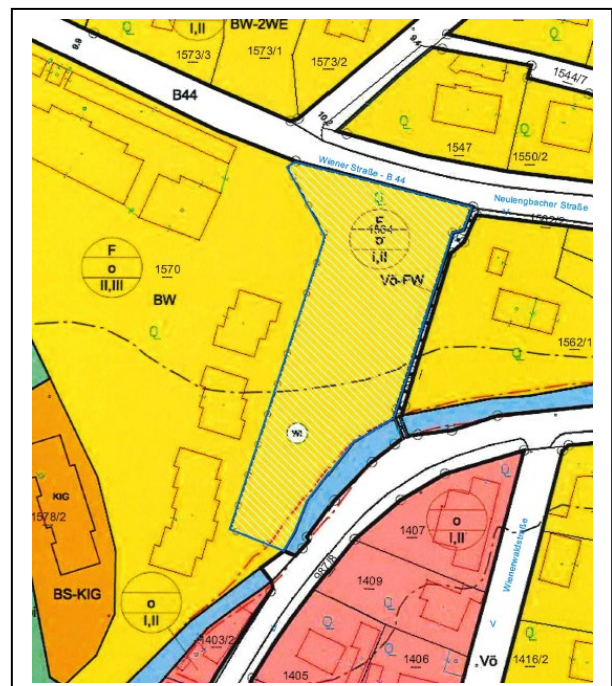
Das Grundstück der Wohnhausanlage Kuntnersiedlung (J. Kuntnerstraße 2) hat auf Grund der bestehenden Bebauung aus dem Jahr 1977 keine Wohneinheitenbeschränkung. Ebenso hat das benachbarte Grundstück Nr. 1564 keine Wohneinheitenbeschränkung, welches nunmehr Gegenstand der geplanten Bausperre sein soll.

Die zulässige Bebauung ist am Grundstück Nr. 1564 als auch dem Grundstück 1570 Kuntnersiedlung (J. Kuntnerstraße 2) ist aktuell über die Parameter der

- bebauten Fläche,
- die offene Bauweise,
- die Bauklasse (zulässige Gebäudehöhe),
- dem damit verbundenen erforderlichen Abstand zu den benachbarten Grundstücken (Bauwich),
- die Anzahl der Pflichtabstellplätze je Wohneinheit und
- die Notwendigkeit von mind. 50% versiegelungsfreie Fläche geregelt.

Demnach ist im Bebauungsplan für diese Parzelle 1564 KEINE Einschränkung oder Limitierung der Wohneinheiten ausgewiesen.

Theoretisch wäre eine Teilung auf 4-5 Parzellen möglich und auf jeder Parzelle können dann so viele WE errichtet werden wie sich laut unserem Bebauungsplan ausgehen.



Nunmehr besteht das Bestreben, mit einer Bausperre die Anzahl der Wohneinheiten zu regeln, damit je Parzelle nur 2 Wohneinheiten zulässig sind oder auch bis zur Genehmigung des neuen Entwicklungskonzept keine Teilung möglich wäre. Das bereits 2022 bewilligte Projekt könnte aber jedenfalls umgesetzt werden.

In der **BEILAGE B** sind die Begründung zur Bausperre und dem betreffenden Baulandreserven BW angefügt, als auch die VERORDNUNG **BAUSPERRE FLÄCHENWIDMUNGSPLAN Baulandreserven Bauland Wohngebiet mit zugehöriger Plandarstellung**.

Antrag:

Der Gemeindevorstand wolle die vorliegende Bausperre **FLÄCHENWIDMUNGSPLAN Baulandreserven Bauland Wohngebiet mit zugehöriger Plandarstellung** genehmigen.

Abstimmung:

Mehrheitlich angenommen.

Stimmenthaltung: GRin Dr.in Götze

Gegenstimme: GRin Groyer

Beilagen zum Protokoll:

- A Dringlichkeitsantrag Gestaltungsbeirat
- B Begründung Beschlussfassung, Verordnung und Plandarstellung

Termine nächste Sitzung Gemeinderat: Montag, 13. November, 19:00 Uhr GZE

Ende der Sitzung: 19:20 Uhr

Unterschriften: