

# Verhandlungsschrift

über die **Sitzung** des **Gemeinderates**

am Freitag, den 8. September 2023 im Sitzungssaal der Marktgemeinde Paudorf

Beginn: 19.02 Uhr

Ende: 19.45 Uhr

Die Einladung erfolgte am 1.9.2023 durch Einzelladung per E-mail.

**Anwesend waren:**

Bürgermeister Martin Rennhofer

**die Mitglieder des Gemeinderates:**

GGR Härtinger Georg  
GGR Monihart Claudia  
GR Bockberger Alexander  
GR Fink Paul  
GR Gorgan Andreia-Lidia  
GR Harbich Manfred  
GR Hieke Ernst  
GR Hintenberger Barbara  
GR Kral Christian  
GR Kuttenberger Rainer  
GR Punzengruber Gerald  
GR Öllerer Johannes  
GR Rauscher Otto  
GR Schimany Bettina  
GR Schwarzinger Eduard  
GR Spiegl Erich

**Entschuldigt abwesend:**

GGR Kirali Serpil  
GGR Sacher Michael  
GR Bauer Andreas  
GR Doppler Bettina

**Außerdem anwesend:**

1 Zuhörer – NÖN, 1 Zuhörer

**Vorsitzender:** Bürgermeister Martin Rennhofer

**Schriftführerin:** VB Margit Eder

Die Sitzung war öffentlich.

Die Sitzung war beschlussfähig.

Vor Beginn der Sitzung beantragen gemäß § 46 Abs. 3 NÖ GO 1973 die gefertigten Mitglieder des Klubs der Volkspartei Paudorf die Aufnahme von zwei Gegenständen in die Tagesordnung der heutigen Sitzung des Gemeinderates:

### **1. Grundsatzbeschluss für die Erstellung eines Bebauungsplanes auf dem Grundstück 183, KG Hörfarth**

#### Begründung:

Die Bebauungsmöglichkeiten im Bauland auf dem Gst. 183, KG Hörfarth, haben unter besonderer Berücksichtigung des Ortsbildes, der Niederschlagsgewässer und der Verkehrssituation zu erfolgen. Dieser liegt einerseits nicht vor und andererseits ist die Einreichung eines Bauprojektes jederzeit zu erwarten. Es ist daher ein Bebauungsplan für den Grundstücksteil im Bauland auf dem Gst. 183, KG Hörfarth, zu erstellen, in dem insbesondere die Bebauungshöhe oder die höchstzulässigen Gebäudehöhe, die Bebauungsdichte oder die höchstzulässigen Geschoßflächenzahl, die Anzahl der Pflichtstellplätze für Kraftfahrzeuge und der Umgang mit Niederschlagswässern geregelt sind.

Der Gemeinderat wolle beschließen:

**Antrag:** Aufnahme des Punktes 6 Grundsatzbeschluss für die Erstellung eines Bebauungsplanes auf dem Grundstück 183, KG. Hörfarth in die Tagesordnung der heutigen Sitzung.

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig

### **2. Verordnung einer Bausperre auf dem Grundstück 183, KG Hörfarth**

#### Begründung:

Die Umsetzung eines geplanten Bauvorhabens ist derzeit ohne Richtlinien bzgl. Bebauungshöhe oder der höchstzulässigen Gebäudehöhe, Bebauungsdichte oder der höchstzulässigen Geschoßflächenzahl, Anzahl der Pflichtstellplätze für Kraftfahrzeuge sowie dem Umgang mit Niederschlagswässern möglich. Dies hat möglicherweise negative Auswirkungen auf die Sicherheit der unmittelbar ansässigen Bevölkerung (bspw. Niederschlagswässer, Verkehrsaufkommen fließender bzw. ruhender Verkehr). Durch den Bauwerber wurde ein Entwurf eines Bauvorhabens mit 66 Wohneinheiten präsentiert. Es muss daher von einer zeitnahen Einreichung eines Bauprojektes ausgegangen werden. Bis zur Vorlage eines Bebauungsplanes für den Grundstücksteil im Bauland auf dem Gst. 183, KG Hörfarth, der die Bebauungsmöglichkeiten regelt, soll eine Bausperre verordnet werden.

Der Gemeinderat wolle beschließen:

**Antrag:** Aufnahme des Punktes 7 Verordnung einer Bausperre auf dem Grundstück 183, KG. Hörfarth in die Tagesordnung der heutigen Sitzung.

**Abstimmung:** einstimmig

Der Bürgermeister begrüßt die Mitglieder des Gemeinderates und den neu angelobten Gemeinderat Erich Spiegl und eröffnet die Sitzung mit folgender

## **Tagesordnung**

### **ÖFFENTLICH:**

1. Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 28.08.2023
2. Gemeindevorstand - Ergänzungswahlen
3. Neuwahl des Vizebürgermeisters
4. Ausschuss für Wirtschaft und Sport - Ergänzungswahl
5. Ausschuss für Verwaltung, Gesundheit & Soziales - Ergänzungswahl

**Pkt. 1: Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 28.08.2023**

Da jede Fraktion eine Abschrift des Protokolls der Sitzung des Gemeinderates vom 28.08.2023 erhalten hat und keine Einwendungen eingelangt sind, wird das Protokoll einstimmig genehmigt und unterfertigt.

---

**Pkt. 2: Gemeindevorstand – Ergänzungswahlen**

**Sachverhalt:** Durch den Rücktritt des Vizebürgermeisters Hannes Emberger und den Verzicht von GGR Harbich Manfred auf sein Mandat in den Gemeindevorstand (beide per 31.08.2023) sind Ergänzungswahlen in den Gemeindevorstand durchzuführen.

Die ÖVP legt einen schriftlichen Wahlvorschlag vor: als neues Mitglied des Gemeindevorstandes wird GR Erich Spiegl vorgeschlagen.

Die Wahl wird geheim mittels Stimmzettel durchgeführt. Der Bürgermeister bestimmt zwei Personen zu Wahlhelfern: Von der ÖVP Georg Härtinger und von der SPÖ Kral Christian.

Wahlergebnis: 17 abgegebene Stimmen  
17 Stimmen lauten auf Spiegl Erich

Erich Spiegl ist somit in den Vorstand aufgenommen und nimmt die Wahl an.

Die SPÖ legt einen schriftlichen Wahlvorschlag vor: als neues Mitglied des Gemeindevorstandes wird GR Johannes Öllerer vorgeschlagen.

Die Wahl wird geheim mittels Stimmzettel durchgeführt. Der Bürgermeister bestimmt zwei Personen zu Wahlhelfern: Von der ÖVP Georg Härtinger und von der SPÖ Kral Christian.

Wahlergebnis: 17 abgegebene Stimmen  
12 Stimmen lauten auf Öllerer Johannes  
5 Stimmen ungültig (3 leer und 2 mit ungültiger Kennzeichnung)

Öllerer Johannes ist somit in den Vorstand aufgenommen und nimmt die Wahl an.

---

**PKt. 3: Neuwahl des Vizebürgermeisters****Sachverhalt:**

Die ÖVP legt einen schriftlichen Wahlvorschlag vor: als neuer Vizebürgermeister wird GGR Erich Spiegl vorgeschlagen.

Die SPÖ legt einen schriftlichen Wahlvorschlag vor: als neuer Vizebürgermeisters wird GGR Öllerer Johannes vorgeschlagen.

Die Wahl wird geheim mittels Stimmzettel durchgeführt. Der Bürgermeister bestimmt zwei Personen zu Wahlhelfern: von der ÖVP GGR Härtinger und von der SPÖ GR Kral Christian.

Wahlergebnis: 17 abgegebene Stimmen  
 11 Stimmen lauten auf GGR Spiegl Erich  
 6 Stimmen lauten auf GGR Öllerer Johannes

GGR Erich Spiegl ist somit zum Vizebürgermeister gewählt und nimmt die Wahl an.

---

#### **Pkt. 4: Ausschuss für Wirtschaft und Sport – Ergänzungswahl**

**Sachverhalt:** Der neue Vzbgm. Erich Spiegl soll die Funktionen vom ehemaligen Vizebürgermeister in den Ausschüssen übernehmen.

Die ÖVP legt einen Wahlvorschlag vor: als neues Mitglied im Ausschuss für Wirtschaft und Sport wird Vzbgm. Erich Spiegl vorgeschlagen.

Der Bürgermeister bestimmt zwei Personen zu Wahlhelfern: Von der ÖVP Georg Härtinger und von der SPÖ Kral Christian. Die Wahl wird geheim mittels Stimmzettel durchgeführt.

Wahlergebnis: 17 abgegebene Stimmen  
 16 Stimmen lauten auf Spiegl Erich  
 1 Stimme ungültig (leer)

Vzbgm. Erich Spiegl ist somit in den Ausschuss für Wirtschaft und Sport gewählt.

---

#### **Pkt. 5: Ausschuss für Verwaltung, Gesundheit & Soziales – Ergänzungswahl**

**Sachverhalt:** Der neue Vzbgm. Erich Spiegl soll die Funktionen vom ehemaligen Vizebürgermeister in den Ausschüssen übernehmen.

Die ÖVP legt einen Wahlvorschlag vor: als neues Mitglied im Ausschuss für Wirtschaft und Sport wird Vzbgm. Erich Spiegl vorgeschlagen.

Der Bürgermeister bestimmt zwei Personen zu Wahlhelfern: von der ÖVP Georg Härtinger und von der SPÖ Kral Christian. Die Wahl wird geheim mittels Stimmzettel durchgeführt.

Wahlergebnis: 17 abgegebene Stimmen  
16 Stimmen lauten auf Spiegl Erich  
1 Stimme ungültig (leer)

Vzbgm. Spiegl Erich ist somit in den Ausschuss für Verwaltung, Gesundheit & Soziales gewählt.

---

## **Pkt. 6 Grundsatzbeschluss für die Erstellung eines Bebauungsplanes auf dem Grundstück 183, KG Hörfarth**

Der Obmann der Volkspartei Paudorf, GGR Georg Härtinger, bringt den Sachverhalt vor:

### **Sachverhalt:**

Die Bebauungsmöglichkeiten im Bauland auf dem Gst. 183, KG Hörfarth, haben unter besonderer Berücksichtigung des Ortsbildes, der Niederschlagsgewässer und der Verkehrssituation zu erfolgen. Dieser liegt einerseits nicht vor und andererseits ist die Einreichung eines Bauprojektes jederzeit zu erwarten. Es ist daher ein Bebauungsplan für den Grundstücksteil im Bauland auf dem Gst. 183, KG Hörfarth, zu erstellen, in dem insbesondere die Bebauungshöhe oder die höchstzulässigen Gebäudehöhe, die Bebauungsdichte oder die höchstzulässigen Geschoßflächenzahl, die Anzahl der Pflichtstellplätze für Kraftfahrzeuge und der Umgang mit Niederschlagswässern geregelt sind.

### **Beurteilung:**

Die Anzahl der zu errichtenden Wohneinheiten ist seit dem Beschluss des Gemeinderates über den Verkauf ggstdl. Grundstücks 183, KG Hörfarth, von ursprünglich geplanten 20 Wohneinheiten, auf 25 Wohneinheiten im Kaufvertrag auf mittlerweile 66 Wohneinheiten in der präsentierten Planung angewachsen. Daraus resultiert der Bedarf einer Regelung

- der Bebauungshöhe oder der höchstzulässigen Gebäudehöhe,
- der Bebauungsdichte oder der höchstzulässigen Geschoßflächenzahl,
- der Anzahl der Pflichtstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Zusätzlich hat sich aufgrund der Starkregenereignisse im Sommer 2021 ergeben, dass zum Schutz der Bevölkerung in diesem Ortsteil der Umgang mit Niederschlagsgewässern durch Schutzbauten und andere Maßnahmen zu berücksichtigen sein wird. In einem Bebauungsplan wäre daher insbesondere

- der Umgang mit Niederschlagswässern zu regeln.

Zur Beurteilung der Verkehrssituation des ruhenden und fließenden Verkehrs in Paudorf mit dem Schwergewicht auf den Ortsteil Hörfarth wurde die Marktgemeinde Paudorf Immobilienentwicklungs-GmbH zur Einbringung eines Verkehrskonzeptes beauftragt. Besonders zu behandeln wären darin die Einmündung des fließenden Verkehrs in das übergeordnete Straßennetz unter Berücksichtigung des Bahnübergangs, der Einsatz von Einsatzfahrzeugen (zB Feuerwehr) aufgrund der geringen Straßenbrei-

ten und Kurvenradien, der ruhende Verkehr durch Bewertung der Parkplatzsituation sowie des Verkehrsaufkommens zu Stoßzeiten im Früh- bzw. Abendverkehr. Die Ergebnisse und Empfehlungen dieses Verkehrskonzeptes wären bei der Bearbeitung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Durch die ansässige Ortsbevölkerung wurden im Rahmen einer Bürgerversammlung Anbringen vorgebracht, die einerseits berücksichtigt werden sollen und andererseits den Bedarf einer Regelung mittels eines Bebauungsplanes unterstreichen.

Durch den Bauwerber wurde der Bevölkerung ein Entwurf eines Bauvorhabens mit 66 Wohneinheiten präsentiert. Es muss daher von einer zeitnahen Einreichung eines Bauprojektes ausgegangen werden.

Folgerung:

Die erwartbare zeitnahe Einreichung eines Bauprojektes in Verbindung mit der mangelnden Regelung der Bebauungsmöglichkeiten durch einen Bebauungsplan erfordern den dringenden Handlungsbedarf des Gemeinderates. Der Gemeinderat möge daher folgenden Beschluss fassen:

Neuerstellung eines Bebauungsplanes für jenen Teil des Grundstücks Nr. 183, KG Hörfarth, welcher die Widmung Bauland-Wohngebiet aufweist, in dem unter Berücksichtigung des durch die Marktgemeinde Paudorf Immobilienentwicklungs-GmbH vorzulegenden Verkehrskonzeptes, die Bebauungsmöglichkeiten im Bauland auf dem Gst. 183, KG Hörfarth, insbesondere hinsichtlich

- der Bebauungshöhe oder der höchstzulässigen Gebäudehöhe,
- der Bebauungsdichte oder der höchstzulässigen Geschoßflächenzahl,
- der Anzahl der Pflichtstellplätze für Kraftfahrzeuge, und
- des Umganges mit Niederschlagswässern

geregelt sind.

In der anschließenden Diskussion zwischen GR Harbich und GGR Härtinger wird der Dringlichkeitsantrag um das Wort „mindestens“ vor 25 Wohneinheiten in der Beurteilung ergänzt (in Abstimmung mit allen Fraktionen). GR Harbich informiert, dass die NÖ. Bauordnung eingehalten wurde.

**Antrag des Bürgermeisters:** Der Gemeinderat möge einen Grundsatzbeschluss fassen:

Grundsatzbeschluss für die Erstellung eines Bebauungsplanes auf dem Grundstück 183, KG. Hörfarth.

**Beschluss:** Der Antrag wird angenommen.

**Abstimmung:** einstimmig

## **Pkt. 7 : Verordnung einer Bausperre auf dem Grundstück 183, KG. Hörfarth**

Der Obmann der Volkspartei Paudorf, GGR Georg Härtinger, bringt den Sachverhalt vor:

Sachverhalt:

Die Umsetzung eines geplanten Bauvorhabens ist derzeit ohne Richtlinien bzgl. Bebauungshöhe oder der höchstzulässigen Gebäudehöhe, Bebauungsdichte oder der höchstzulässigen Geschoßflächenzahl, Anzahl der Pflichtstellplätze für Kraftfahrzeuge sowie dem Umgang mit Niederschlagswässern möglich. Dies hat möglicherweise negative Auswirkungen auf die Sicherheit der unmittelbar ansässigen Bevölkerung (bspw. Niederschlagswässer, Verkehrsaufkommen fließender bzw. ruhender Verkehr). Durch den Bauwerber wurde ein Entwurf eines Bauvorhabens mit 66 Wohneinheiten präsentiert. Es muss daher von einer zeitnahen Einreichung eines Bauprojektes ausgegangen werden. Bis zur Vorlage eines Bebauungsplanes für den Grundstücksteil im Bauland auf dem GSt. 183, KG Hörfarth, der die Bebauungsmöglichkeiten regelt, soll eine Bausperre verordnet werden.

Beurteilung:

Aktuell sind die Bebauungsmöglichkeiten im Bauland auf dem GSt. 183, KG Hörfarth, hinsichtlich

- der Bebauungshöhe oder der höchstzulässigen Gebäudehöhe,
- der Bebauungsdichte oder der höchstzulässigen Geschoßflächenzahl,
- der Anzahl der Pflichtstellplätze für Kraftfahrzeuge,
- dem Umgang mit Niederschlagswässern

nicht eindeutig geregelt. Somit besteht die Gefahr, dass mit Realisierung des Bauvorhabens ohne vorangegangene Regelung in einem Bebauungsplan Schaden zum Nachteil der Anrainer entstehen könnte.

Die Ergebnisse eines Verkehrsgutachtens, mit deren Erstellung die Marktgemeinde Paudorf Immobilienentwicklungs-GmbH beauftragt wurde, liegen nicht vor. Sie können somit nicht in die Beurteilung der Bebauungsmöglichkeiten auf ggstdl GSt. 183, KG Hörfarth, einfließen und haben möglicherweise negativen Einfluss auf die Bevölkerung.

Die Starkregenereignisse im Sommer 2021 haben zum Schutz der Bevölkerung in diesem Ortsteil eine dringende Regelung des Umgangs mit Niederschlagsgewässern aufgezeigt. Die dadurch erforderlichen Maßnahmen haben Einfluss auf die Bebauungsmöglichkeiten auf ggstdl GSt. 183, KG Hörfarth. Die Projektierung von Rückhaltemaßnahmen bzw. Regelungen zum Umgang mit Niederschlagswässern ist in Bearbeitung. Die Ergebnisse bzw. Empfehlungen wären in einem Bebauungsplan aufzunehmen und haben direkten Einfluss auf die Bebauungsmöglichkeiten sowie die Sicherheit der Anrainer.

Zur Beurteilung der Verkehrssituation des ruhenden und fließenden Verkehrs in Paudorf mit dem Schwergewicht auf den Ortsteil Hörfarth wurde die Marktgemeinde Paudorf Immobilienentwicklungs-GmbH zur Einbringung eines Verkehrskonzeptes beauftragt. Besonders zu behandeln wären darin die Einmündung des fließenden Verkehrs in das übergeordnete Straßennetz unter Berücksichtigung des Bahnübergangs, der Einsatz von Einsatzfahrzeugen (zB Feuerwehr) aufgrund der geringen Straßenbreiten und Kurvenradien, der ruhende Verkehr durch Bewertung der Parkplatzsituation sowie des Verkehrsaufkommens zu Stoßzeiten im Früh- bzw. Abendverkehr. Die Ergebnisse und Empfehlungen dieses Verkehrskonzeptes wären bei der Bearbeitung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.



Durch die ansässige Ortsbevölkerung wurden im Rahmen einer Bürgerversammlung Anbringen vorgebracht, die berücksichtigt werden sollen. Einerseits wurden o.a. Aspekte bestätigt, andererseits der Bedarf einer Regelung mittels eines Bebauungsplanes unterstrichen sowie bis zum Vorliegen eines solchen Bebauungsplanes ein Baustopp gefordert.

Durch den Bauwerber wurde der Bevölkerung ein Entwurf eines Bauvorhabens mit 66 Wohneinheiten präsentiert. Es muss daher von einer zeitnahen Einreichung eines Bauprojektes und der beabsichtigten raschen Umsetzung ausgegangen werden.

Folgerung:

Aus o.a. Beurteilung, insbesondere dem Fehlen eines Bebauungsplanes in Verbindung mit dem möglichen zeitnahen Einbringen eines Bauprojektes, geht die Dringlichkeit hervor. Der Gemeinderat möge daher folgenden Beschluss fassen:

Verordnung einer Bausperre gemäß § 35 Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 i.d.g.F., für jenen Teil des Grundstücks Nr. 183, KG Hörfarth, welcher die Widmung Bauland-Wohngebiet aufweist, bis in einem neu erstellten Bebauungsplan die Bebauungsmöglichkeiten im Bauland auf dem Gst. 183, KG Hörfarth, insbesondere hinsichtlich

- der Bebauungshöhe oder der höchstzulässigen Gebäudehöhe,
- der Bebauungsdichte oder der höchstzulässigen Geschoßflächenzahl,
- der Anzahl der Pflichtstellplätze für Kraftfahrzeuge, und
- des Umganges mit Niederschlagswässern

geregelt sind.

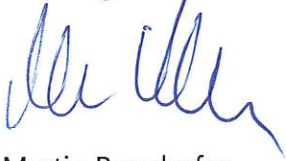
**Antrag des Bürgermeisters:** Der Gemeinderat möge eine Verordnung beschließen:

Verordnung einer Bausperre auf dem Grundstück 183 KG. Hörfarth, Beilage A).

**Beschluss:** Der Antrag wird angenommen.

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig

Der Bürgermeister



Martin Rennhofer

Die Schriftführerin



Margit Eder

Dieses Protokoll wurde in der Sitzung am 17.10. 2023 genehmigt.



ÖVP: GGR Georg Härtinger



SPÖ: GGR Michael Sacher



FPÖ: Erich Spiegl