

	STADTGEMEINDE EBREICHSDORF Verwaltungsbezirk Baden, Bundesland Niederösterreich Bürgermeister Wolfgang Kocevar 2483 Ebreichsdorf, Rathausplatz 1	Tel.: 02254/72218 ***** Fax.: 02254/72218-291
---	--	---

DVR-Nr.: 0056782

AI-004.1

SITZUNGSPROTOKOLL

über die öffentliche Gemeinderatssitzung vom Donnerstag, 13.07.2017

Beginn: 20:05 Uhr

Ende: 21:00 Uhr

Anwesend:

Bgm.	Wolfgang	Kocevar
Vzbgm.	Johann	Zeilinger
STR	Dr. Enver	Cevik
STR	Salih	Derinyol
STR	Markus	Gubik
STR	Engelbert	Hörhan ab 20:10 h
STR	Christian	Pusch
STR	Ernst	Smetana
STR	Ing. Otto	Strauss
STR	Rene	Weiner
GR	DI (FH)Hedwig	Alscher
GR	Christian	Balzer
GR	Silvia	Barta
GR	Alfred	Bruzek
GR	Claudia	Dallinger-Jersabek
GR	Thomas	Dobousek
GR	Erika	Hierwek
GR	DI Heinrich	Humer
GR	Ing. Robert	Jungmeister
GR	Anton	Kosar
GR	Harald	Kuchwalek
GR	Maria Theresia	Melchior
GR	Walter	Mozelt
GR	Mag. Josef	Pilz
GR	KR Wolfgang	Pollak
GR	Josef	Rubin
GR	Maria	Sordje
GR	Helene	Swoboda
GR	Ing. Gerald	Valenta

Entschuldigt waren: GR Josef Bertalan, GR Lisa Gubik, GR Peter Jungmeister, GR Ing. Michael Menzel.

Außerdem war anwesend:

VB Stephan Ilse / Schriftführerin

VB Ing. Michael Cervenka/Bauamtsdirektor

Es gilt das erforderliche Präsenzquorum gemäß § 48 Abs. 1 NÖ GO 1973

§ 48 Abs. 1 NÖ GO:

Beschlussfähigkeit

(1) Der Gemeinderat ist beschlussfähig, wenn mindestens zwei Drittel seiner Mitglieder zur Zeit der Beschlussfassung anwesend sind.

Für die folgenden Tagesordnungspunkte gilt das verminderte Präsenzquorum gemäß § 48 Abs. 2 und 3 NÖ GO 1973

§ 48 Abs. 2 und 3 NÖ GO:

(2) Eine Ausnahme hievon findet statt, wenn die Mitglieder des Gemeinderates, zum zweiten Male zur Beratung über denselben Gegenstand berufen, dennoch nicht in genügender Zahl erschienen sind. In diesem Falle genügt zur Beschlussfähigkeit die Anwesenheit von mehr als der Hälfte der Mitglieder des Gemeinderates.

Sind bei einer solchen Sitzung jedoch die Voraussetzungen des Abs. 1 erfüllt, so können auch andere Verhandlungsgegenstände durch Gemeinderatsbeschluss nachträglich auf die Tagesordnung gesetzt werden.

(3) Bei der zweiten Einberufung der Mitglieder des Gemeinderates muss auf diese Bestimmung ausdrücklich hingewiesen werden.

Tagesordnung der öffentlichen Gemeinderatssitzung

01) Raumordnungsbelange

01.01) Beschluss 27. Änderung des Bebauungsplanes

01.02) Grundsatzbeschluss Änderung des Bebauungsplanes - Sonderbebauungsweisen

02) Diverse Berichte

Herr Bürgermeister Kocevar begrüßt die Gemeinderät/e/innen und Gäste und beginnt mit der Gemeinderatssitzung.

Die Einladung sämtlicher Mitglieder der Gemeindevertretung erscheint ausgewiesen.
Die Gemeindevertretung zählt derzeit 33 Mitglieder, wovon zu Beginn 28 und ab 20:10h 29 Mitglieder anwesend sind.
Die Sitzung ist beschlussfähig und öffentlich.

Als Protokollprüfer der heutigen Gemeinderatssitzung werden folgende Gemeinderäte bestellt:

GR Mag. Josef Pilz	- BL
GR Wolfgang Pollak	- SPÖ
GR Christian Balzer	- ÖVP
GR Walter Mozelt	- FPÖ
GR Maria Melchior	- Grüne

Weiterer Sitzungsverlauf der öffentlichen Gemeinderatssitzung:

20:10 h - Herr STR Hörhan kommt zur Sitzung.

01) Raumordnungsbelange

01.01) Beschluss 27. Änderung des Bebauungsplanes

Auflage von 17.05.2017 bis 28.06.2017

Betrifft Errichtung von Wohnungen für „Junges Wohnen“ durch Fa. Alpenland, Wr. Neustädterstraße Gst. 806/2.

Beschlussempfehlung Büro Dr. Paula vom 06.07.2017 auf Grundlage der Stellungnahme von der NÖ Landesregierung, Abt. RU1, Frau Mag. Wozak

Der Entwurf zur 27. Änderung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Ebreichsdorf lag bis 28. Juni 2017 zur öffentlichen Einsichtnahme auf. Es ist dazu keine Stellungnahmen eingelangt.

Zum Entwurf zur 27. Änderung ist am 31. Mai 2017 ein Email der Abteilung RU1, Amt der NÖ Landesregierung, eingelangt.

Auf Grundlage der Email des Amtes der NÖ Landesregierung wird folgende Beschlussempfehlung abgegeben:

Email Mag. Sonja Wozak, Abt. RU1, eingelangt am 31. Mai 2017

In dem Schreiben führt Frau Mag. Wozak an, dass im Erläuterungsbericht nicht dargelegt ist, ob bei der Festlegung der Bauklasse III der freie Lichteinfall auf zulässige Hauptfenster der angrenzenden Grundstücke, die wahlweise als Bauklasse I, II gewidmet sind, gewährleistet ist. Wenn dies nicht gewährleistet sein sollte wird angeregt eine entsprechende Baufluchtlinie festzulegen.

Zu dem Email von Frau Mag. Wozak kann aus raumordnungsfachlicher Sicht folgendes ergänzt werden:

1. Gemäß §53 Abs. 13 NÖ Bauordnung 2014 idgF. darf die Höhe der Gebäudefront oder des Frontabschnittes eines Bauwerks an oder gegen die Straßenfluchtlinie nicht größer sein, als der Abstand des Bauwerks zur gegenüberliegenden Straßenfluchtlinie. Gemäß §31 Abs. 6 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 idgF. muss in Bereichen, in welchen die Mehrzahl der Bauplätze noch nicht bebaut ist, die Entfernung zwischen den Baufluchtlinien die ausreichende Belichtung der Hauptfenster gegenüberliegender zulässiger Gebäude zu gewährleisten.

Im Hinblick auf die gewünschte ergänzende Erläuterung von Frau Mag. Wozak und unter Berücksichtigung der obengenannten gesetzlichen Vorgaben wird folgende Adaptierung des vorliegenden Entwurfes vorgeschlagen:

Um die vollständige Ausnutzung der Bauklasse III an der Straßenfluchtlinie des Grundstückes Nr.: 806/2 unter der Sicherung der ausreichenden Belichtung der Hauptfenster gegenüberliegender zulässiger Gebäude zu gewährleisten, ist die Festlegung einer vorderen Baufluchtlinie im Bereich der Baulandflächen auf der gegenüberliegenden Straßenseite notwendig. Aufgrund der begrenzten Baulandtiefe im Bereich des Grundstückes Nr.: 806/2 wird zur Verbesserung der Ausnutzbarkeit des Baulandes und zur Sicherung des freien Lichteinfalles auf zulässige Hauptfenster empfohlen, im Bereich der Grundstücke Nr.: 806/5 und 806/4 eine vordere Baufluchtlinie in einer Breite von 2,5m festzulegen. Die geplante Abänderung gegenüber dem Entwurf wurde mit dem betroffenen Grundstückseigentümer abgestimmt, der zu der Festlegung der Baufluchtlinie sein schriftliches Einverständnis vorgelegt hat.

2. Für den Bereich der direkten gemeinsamen Grundgrenze zwischen den Grundstücken Nr.: 806/5 und 806/2 kann, nach Rücksprache der Gemeinde mit DI Länger (BD4) eine ausreichende Belichtung im Bauverfahren durch ein entsprechendes Abrücken oder eine Anpassung der Gebäudehöhe in der Bauklasse III gewährleistet werden. Gemäß Auskunft von DI Länger ist die Festlegung einer seitlichen Baufluchtlinie in diesem Bereich daher nicht zwingend notwendig, wird aber empfohlen.

Im Hinblick auf die gewünschte ergänzende Erläuterung von Frau Mag. Wozak und unter Berücksichtigung der obengenannten Abstimmung mit DI Länger wird folgende Adaptierung des vorliegenden Entwurfes vorgeschlagen:

Um für die Grundeigentümer und für künftige Bauverfahren klare Rahmenbedingungen zu schaffen wird empfohlen der Empfehlung von DI Länger zu folgen, und zur Gewährleistung der ausreichenden Belichtung im Bereich der gemeinsamen Grundgrenze zwischen den Grundstücken Nr.: 806/5 eine seitliche Baufluchtlinie von 4m vorzusehen. Die geplante Abänderung gegenüber dem Entwurf wurde mit dem betroffenen Grundstückseigentümer abgestimmt, der zu der Festlegung der Baufluchtlinie sein schriftliches Einverständnis vorgelegt hat.

Anmerkung: Grdst. Nr.: 806/5 Bauklasse I – mind. 3m Gebäudehöhe: 4m seitliche Baufluchtlinie + Grdst. Nr.: 806/2 Bauklasse III – max. 11m Gebäudehöhe: 5,5m Bauwisch = 9,5m Abstand; unter Berücksichtigung der zulässigen 30 Grad Verschwenkung der ausreichenden Belichtung ergibt sich ein Abstand von 11m. Die ausreichende Belichtung zwischen Bauklasse I und III kann daher durch einen Abstand von 11m bei der Umsetzung der geringsten Höhe in der Bauklasse I und bei der höchsten Höhe in der Bauklasse III jedenfalls gewährleistet werden.

Es wird empfohlen die 27. Änderung des Bebauungsplanes durch eine vordere Baufluchtlinie in einer Tiefe von 2,5m im Bereich der Grundstücke Nr.: 806/5 und 806/4 und durch eine seitliche Baufluchtlinie im Bereich des Grdst. Nr.: 806/5 zu ergänzen, und die gegenständliche Änderung des Bebauungsplanes abgeändert gemäß Beschlussplan zu beschließen.

Antrag Bgm. Kocevar: Zustimmung zur 27. Änderung des Bebauungsplanes lt. vorliegender Beschlussempfehlung.

Diskussionsbeiträge: GR Pilz, Bgm. Kocevar, GR Melchior, GR Alscher.

Frau GR Alscher verlässt den Sitzungssaal.

Abstimmung: 24 Stimmen dafür.
4 Stimmen dagegen (STR Gubik M, GR Swoboda, GR Mozelt, GR Melchior).

Beschluss: Der Antrag wurde mehrstimmig angenommen.

01.02) Grundsatzbeschluss Änderung des Bebauungsplanes – Sonderbaugebungsweisen

Auflassung der Sonderbaugebungsweisen, nach Einführung der NÖBO 2014

Derzeit sind in der NÖBO folgende Baugebungsweisen vorgesehen:

- **GESCHLOSSENE BEBAUUNGSWEISE**
- **GEKUPPELTE BEBAUUNGSWEISE**
- **EINSEITIG OFFENE BEBAUUNGSWEISE**
- **GESCHLOSSENE BEBAUUNGSWEISE**

Alle anderen Baugebungsweisen sind „**SONDERBEBAUUNGSWEISEN**“

Mit Einführung der NÖBO 2014 hat das **Land NÖ sämtliche Sonderbaugebungsweisen außer Kraft** gesetzt. Somit gilt für die Bereiche auf denen Sonderbaugebungsbestimmungen verordnet waren derzeit der **§ 54 NÖBO 2014 „Bauwerke im Baulandbereich ohne Baugebungsplan“**

Der § 54 NÖBO 014 lautet wie folgt:

Bauwerke im Baulandbereich ohne Baugebungsplan

(1) Ein Neu- oder Zubau eines **Hauptgebäudes** ist auf einem als Bauland, ausgenommen Bauland-Industriegebiet, gewidmeten Grundstück, für das kein Baugebungsplan gilt oder dieser keine Festlegung der Baugebungsweise oder -höhe enthält, nur zulässig, wenn es in seiner **Anordnung** auf dem Grundstück (Baugebungsweise) oder in seiner **Höhe** (Bauklasse) von den in seiner Umgebung bewilligten Hauptgebäuden nicht abweicht.

Die **Umgebung** umfasst einschließlich des Baugrundstücks alle Grundstücke im Bauland, ausgenommen Bauland-Industriegebiet, die vom Baugrundstück aus innerhalb einer Entfernung von 100 m baubehördlich bewilligte Hauptgebäude oder -teile aufweisen.

Eine Abweichung hinsichtlich der Anordnung oder Höhe liegt dann vor, wenn das neue oder abgeänderte Hauptgebäude nicht der auf dem Baugrundstück bereits bewilligten Baugebungsweise und Baugebungshöhe (Bauklasse) oder nicht jener Baugebungsweise und Baugebungshöhe (Bauklasse) entspricht, die von der Anordnung und der Höhe der Hauptgebäude in der Umgebung abgeleitet wird und die mehrheitlich in der Umgebung vorhanden ist. Neben der abgeleiteten Bauklasse darf auch die nächst niedrigere gewählt werden. Entspricht das neue oder abgeänderte Hauptgebäude der offenen Baugebungsweise und den Bauklassen I und II und ist auf dem Baugrundstück noch keine andere Baugebungsweise bewilligt, liegt unbeschadet des Abs. 4 eine Abweichung hinsichtlich der Anordnung und der Höhe jedenfalls nicht vor. Erhebungen in der Umgebung hinsichtlich der Anordnung und Höhe sind diesfalls ebenso nicht erforderlich wie für den Fall, dass das neue oder abgeänderte Hauptgebäude der auf dem Baugrundstück bereits bewilligten Baugebungsweise und Baugebungshöhe entspricht.

(2) Ist eine Mehrheit für eine der abgeleiteten Baugebungsweisen oder Baugebungshöhen (Bauklassen) in der Umgebung nicht feststellbar, so ist der Neu- oder Zubau oder die Abänderung eines Hauptgebäudes dann zulässig, wenn es bei gleich häufigem Auftreten von Baugebungsweisen oder Bauklassen einer davon entspricht. Ist in der Umgebung keine Baugebungsweise oder Bauklasse ableitbar, gelten für das neue oder abgeänderte Hauptgebäude die offene Baugebungsweise und die Bauklassen I und II.

(3) Für Hauptgebäude und andere Bauwerke gelten – nach der Feststellung der durch die bewilligten Hauptgebäude verwirklichten Bebauungsweise und Bauklasse gemäß Abs. 1 und 2 – **dieselben Bestimmungen dieses Gesetzes wie** für Hauptgebäude und Bauwerke, die im Geltungsbereich eines **Bebauungsplanes** liegen, **sinngemäß**, wobei diese zusätzlich die ausreichende Belichtung der bewilligten Hauptfenster auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigen dürfen.

(4) Zur Wahrung des Charakters der Bebauung darf von den Absätzen 1 bis 3 abgewichen und eine andere Bebauungsweise oder Bauklasse ausgeführt werden, wenn dagegen keine brandschutztechnischen Bedenken bestehen und die ausreichende Belichtung der bewilligten Hauptfenster auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt wird.

(5) In die bei der Baubehörde vorhandenen Bauakte, die sich auf die in der Umgebung (Abs. 1) befindlichen Grundstücke und Bauwerke beziehen, darf in dem Umfang Einsicht genommen werden, als dies zur Ermittlung der erforderlichen abgeleiteten Bebauungsweise oder abgeleiteten Bauklasse notwendig ist. Können die abgeleitete Bebauungsweise oder die abgeleitete Bauklasse durch diese Einsichtnahme nicht oder nicht vollständig ermittelt werden, dann ist für die verbleibenden Grundstücke und Bauwerke § 7 Abs. 1 und 6 sinngemäß anzuwenden.

Für die Gemeinde besteht die Möglichkeit die betroffenen Bereiche weiterhin als „ungeregeltes Bauland“ zu betrachten und die Bauvorhaben gemäß § 54 NÖBO 2014 abzuwickeln, oder für diese der NÖBO 2014 entsprechende Bebauungsweisen zu verordnen.

Im Gebiet der Stadtgemeinde Ebreichsdorf gab es folgende Sonderbebauungsbestimmungen, die wie folgt ersetzt werden sollen.

1)

FREIE ANORDNUNG:

Das Hauptgebäude ist unter der Einhaltung des Bauwichts auf beiden Seiten auf dem Grundstück zu errichten.

Wird ersetzt durch: OFFENE BEBAUUNG

2)

GESCHLOSSEN WIRKENDE BEBAUUNG:

Bei der Bebauungsweise „g“ ist die Garage in baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude zu errichten und an der seitlichen Grundgrenze an die Nachbargarage oder das Nachbargebäude anzubauen. Die Überbauung der Garage bis zur festgelegten maximalen Gebäudehöhe ist unzulässig.

Wird ersetzt durch: GESCHLOSSENE BEBAUUNG

3)

BETRIEBLICHE BEBAUUNG:

Bei der „betrieblichen“ Bebauungsweise „b“ sind die Gebäude von seitlicher zu seitlicher Grundstücksgrenze oder mindestens an einer seitlichen Grundstücksgrenze zu bauen.

Wird ersetzt durch: OFFEN/GEKUPPELTE BEBAUUNG

4)

HÜTTENBAUWEISE:

Bei der Bebauungsweise „Hüttenbauweise“ „h“ dürfen Gebäude bis zur maximal festgelegten Gebäudehöhe so angeordnet werden, dass der freie Lichteinfall auf bestehende bewilligte Hauptfenster sichergestellt ist.

Bei der maximal festgelegten Gebäudehöhe „x“ dürfen Gebäude die höchstzulässige Gebäudehöhe von 3,5m nicht überschreiten. Der höchste Punkt des Gebäudes darf maximal 2,0m über der höchstzulässigen Gebäudehöhe liegen, ausgenommen davon sind untergeordnete Bauteile gemäß § 53 Abs. 2 NÖ Bauordnung 1996 (z.B. Schornsteine).

**Wird ersetzt durch: Pachtgrundstücke: OFFENE BEBAUUNG
Sonstige Grundstücke: OFFEN/GEKUPPELTE
BEBAUUNG (die Höhenbeschränkung bleibt erhalten)**

Antrag STR Strauss: Grundsätzliche Zustimmung des Gemeinderates zu den o.a. Änderungen der Bebauungsweisen und Einleitung des Verfahrens.

Diskussionsbeiträge: STR Gubik, STR Strauss, GR Humer, GR Balzer, VB Ing. Cervenka.

Abstimmung: 26 Stimmen dafür.
1 Stimme dagegen (GR Mozelt).
2 Stummen enthalten (GR Swoboda, GR Melchior).

Beschluss: Der Antrag wurde mehrstimmig angenommen.

02) Diverse Berichte

Während der Berichte verlassen STR Cevik und STR Weiner den Sitzungssaal und kehren kurz darauf zurück.

Ebreichsdorf, am 17.07. 2017

.....
Bürgermeister Wolfgang Kocevar:

Gemeinderäte/innen:

.....
GR Mag. Josef Pilz:

.....
GR Wolfgang Pollak:

.....
GR Christian Balzer :

.....
GR Walter Mozelt:

.....
Schriftführerin Ilse Stephan: