

## VERHANDLUNGSSCHRIFT

über die Sitzung des

## GEMEINDERATES

am Dienstag den 23.5.2023, um 19:30 Uhr  
im Gemeindeamt Baumgarten, Großer Sitzungssaal

**Beginn:** 19:30 Uhr

**Ende:** 22:15 Uhr

Die Einladung erfolgt am 16.5.2023

per email

### Anwesend sind:

Bgm.	Georg HAGL	GR	Hannes FEIERTAG
Vizebgm.	Tanja SCHÜTTENGRUBER BED	GR	Ing. Andreas HAGL
GGR	Christian BRUCKNER	GR	Mag. Petra HIESINGER
GGR	Elisabeth EICHINGER	GR	Heinz MAHL
GGR	Sabrina HIESINGER	GR	Anton PRENDL
GGR	Rudolf RZIHA	GR	Alois SCHALLAUN
GGR	Reinhold KLEIß	GR	Martin SCHREIBLEHNER
GGR	Jürgen SCHREIER	GR	Boris SPANNBRUCKNER
GR	Ing. Christian BICHLER	GR	Johann WALLNER
GR	Wolfgang BERGER	GR	Franz ZIKA
GR	Thomas BITTLINGMAYER		

### Außerdem anwesend:

Lukas SCHNITZER (Zöfing), Gernot REISENTHALER (Zöfing)

### Entschuldigt:

---

**Vorsitzender:** Bürgermeister Georg HAGL

**Schriftführerin:** Judith NAGL

**Die Sitzung war öffentlich.**

**Die Sitzung war beschlussfähig.**

## TAGESORDNUNG

- Pkt. 1: Entscheidungen über Einwendung gegen die Verhandlungsschrift der letzten Sitzung
- Pkt. 2: Verlängerung der Bausperre betreffend  
Beschränkung über die Anzahl der Wohneinheiten
- Pkt. 3: Verlängerung der Bausperre betreffend  
über die Festlegung einer Bauplatzmindestgröße
- Pkt. 4: Ausarbeitung Bebauungsplan für sämtliche Baulandflächen - Angebot
- Pkt. 5: Grundverkauf - KG Freundorf
- Pkt. 6: EVN Lichtservice – Übereinkommen über  
Erneuerung und Sanierung öffentliche Beleuchtung
- Pkt. 7: Widmung/Entwidmung ins/aus dem öffentliche/n Gut der Marktgemeinde
- Pkt. 8: Beschluss über Förderantrag „Baumgarten Hintaus“ (Kleine-Tulln-Straße)
- Pkt. 9: Straßenbauvorhaben
- Pkt. 10: Führerscheinergänzungsausbildung Feuerwehrmitglieder - Kostenbeteiligung

### Nicht öffentlich:

- Pkt. 11: Personalia

## NIEDERSCHRIFT

Bürgermeister Hagl stellt fest, dass der Gemeinderat ordnungsgemäß geladen wurde. Von 21 Gemeinderäten sind 21 anwesend und die Beschlussfähigkeit ist gegeben.

### **Pkt. 1. Entscheidung über die Einwendungen gegen die Verhandlungsschrift der letzten Sitzung**

Der Vorsitzende stellt fest, dass gegen die Verhandlungsschrift der Gemeinderatssitzung vom 14.3.2023 keine schriftlichen Einwendungen erhoben wurden und die Verhandlungsschrift wird genehmigt.

### **Pkt. 2: Verlängerung der Bausperre betreffend Beschränkung über die Anzahl der Wohneinheiten**

Sachverhalt: Im Hinblick auf eine geordnete zukünftige Entwicklung der Wohnbaulandflächen im Bauland-Kerngebiet (BK) und Bauland-Wohngebiet (BW) wurde am 15.6.2021 eine Bausperre (Geltungszeitraum 2 Jahre) mit Beschränkung über die Anzahl von Wohneinheiten vom Gemeinderat beschlossen. Es wird gegenwärtig ein Bebauungsplan ausgearbeitet dessen Umsetzung jedoch noch Zeit beansprucht. Die Bausperre soll um 1 Jahr verlängert werden. Bis dahin sollen im Bauland-Wohngebiet Bauvorhaben, welche die Errichtung von mehr als 3 Wohneinheiten pro Grundstück (bisher: mehr als 2 Wohneinheiten pro Grundstück) vorsehen, und im Bauland-Kerngebiet solche die eine Errichtung von mehr als 6 Wohneinheiten pro Grundstück vorsehen, nicht zulässig sein. Die neuen Richtlinien sollen Grundlage für den Bebauungsplan sein.

Antrag des Gemeindevorstandes: Der Gemeinderat möge die Verlängerung der Bausperre um 1 Jahr mit nachstehender Verordnung beschließen:

## VERORDNUNG

§ 1 Gemäß § 26 (3) des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 idgF., wird die am 15.6.2021 – für die als „Bauland – Wohngebiet (BW)“ und „Bauland – Kerngebiet (BK)“ gewidmeten Flächen in der Marktgemeinde Judenau-Baumgarten – beschlossene Bausperre „BS2“ um ein Jahr verlängert und in §3 bezüglich der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten im „Bauland – Wohngebiet (BW)“ abgeändert. Der Geltungszeitraum der Verlängerung beginnt am 16.6.2023.

### § 2 Ziel der Bausperre (unverändert gemäß GR-Beschluss vom 15.6.2021)

Bei den, von der Bausperre betroffenen Wohnbaulandflächen handelt es sich einerseits um Kerngebietsflächen, die überwiegend noch eine landwirtschaftlich geprägte, zum Teil geschlossene und dichte Bebauungsstruktur aufweisen, sowie andererseits um die - fast ausschließlich - von Ein- bis Zweifamilienhaus-Bebauung geprägten Wohngebiete. Eine weitere, hohe Verdichtung (insbesondere durch dichte, mehrgeschossige Wohnhausanlagen), würde in beiden Bereichen einerseits der vorhandenen charakteristischen Bebauungs- und Nutzungsstruktur widersprechen und andererseits die Kapazitätsgrenzen der infrastrukturellen Ausstattung in der Marktgemeinde Judenau-Baumgarten übersteigen. Es wird daher angestrebt, dass einerseits die historisch gewachsene Orts-, Siedlungs- und Bebauungsstruktur in zentralen Ortsbereichen von Judenau-Baumgarten sowie andererseits der Charakter der bestehenden Ein- bis Zweifamilienhausgebiete für die Dauer der Bausperre und darüber hinaus möglichst gewahrt wird.

### § 3 Zweck der Bausperre bzw. der geplanten Änderung des Flächenwidmungsplanes

Die oben angeführte Zielsetzung soll im Hinblick auf eine geordnete zukünftige Entwicklung durch eine Steuerung der Beschränkung des Verdichtungspotentials für Wohnnutzung im Zuge einer Überarbeitung der Festlegungen des Flächenwidmungsplanes erreicht werden (z.B. Festlegung der Maximalanzahl von Wohneinheiten pro Grundstück...).

Bis dahin sind im „Bauland – Wohngebiet (BW)“ Bauvorhaben, welche die Errichtung von mehr als 3 Wohneinheiten pro Grundstück (bisher: mehr als 2 Wohneinheiten pro Grundstück) vorsehen, und im „Bauland – Kerngebiet (BK)“ solche, die eine Errichtung von mehr als 6 Wohneinheiten pro Grundstück vorsehen, nicht zulässig.

Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind Wohnbaulandflächen, für die bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, sowie jene Flächen im Geltungsbereich der bestehenden Bausperre im Ortszentrum von Judenau.

§ 4 Diese Verordnung tritt mit ihrer Kundmachung in Kraft.

Beschluss: Der Antrag wird mehrheitlich angenommen

Abstimmungsergebnis: 1 Stimmenthaltung (GR Franz Zika)

### **Pkt. 3: Verlängerung der Bausperre betreffend Festlegung einer Bauplatzmindestgröße**

Sachverhalt: Im Hinblick auf eine geordnete zukünftige Entwicklung durch eine Steuerung der Bebauung wurde am 15.6.2021 eine Bausperre (Geltungszeitraum 2 Jahre) über die Festlegung einer Bauplatzmindestgröße beschlossen. Es wird gegenwärtig ein Bebauungsplan ausgearbeitet dessen Umsetzung jedoch noch Zeit beansprucht. Die Bausperre soll um 1 Jahr verlängert werden. Bis dahin müssen im Zuge von Grundstücksteilungen oder Grundzusammenlegungen neu geschaffene Bauplätze im „Bauland–Wohngebiet (BW)“ und „Bauland–Agrargebiet (BA)“ jeweils eine Mindestgröße von 500m<sup>2</sup> sowie im „Bauland – Kerngebiet (BK)“ eine Mindestgröße von 1.200m<sup>2</sup> aufweisen. Die neuen Richtlinien sollen Grundlage für den Bebauungsplan sein.

Antrag des Gemeindevorstandes: Der Gemeinderat möge die Verlängerung der Bausperre um 1 Jahr mit nachstehender Verordnung beschließen:

## VERORDNUNG

§ 1 Gemäß § 35 (3) des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 idgF., wird für die am 15.6.2021 – für die Flächen in den Widmungsarten „Bauland-Wohngebiet (BW)“, „Bauland – Kerngebiet (BK)“ und „Bauland – Agrargebiet (BA)“ in der Marktgemeinde Judenau-Baumgarten – beschlossene Bausperre „BS2“ um ein Jahr verlängert und in §3 bezüglich der Mindestgröße von Bauplätzen im „Bauland – Agrargebiet (BA)“ abgeändert. Der Geltungszeitraum der Verlängerung beginnt am 16.6.2023

## **§ 2 Ziel der Bausperre (unverändert gemäß GR-Beschluss vom 15.6.2021)**

Bei den, von der Bausperre betroffenen Wohnbaulandflächen handelt es sich einerseits um zentrale Ortsbereiche, die überwiegend noch eine landwirtschaftlich geprägte, zum Teil geschlossene und dichte Bebauungsstruktur aufweisen, sowie andererseits um die - fast ausschließlich - von Ein- bis Zweifamilienhaus-Bebauung geprägten Wohngebiete. Eine weitere, hohe Verdichtung (insbesondere durch dichte, mehrgeschossige Wohnhausanlagen), würde in diesen Bereichen einerseits der vorhandenen charakteristischen Bebauungs- und Nutzungsstruktur widersprechen und andererseits die Kapazitätsgrenzen der infrastrukturellen Ausstattung in der Marktgemeinde Judenau-Baumgarten übersteigen. Es wird daher angestrebt, dass einerseits die historisch gewachsene Orts-, Siedlungs- und Bebauungsstruktur in zentralen Ortsbereichen von Judenau-Baumgarten sowie andererseits der Charakter der bestehenden Ein- bis Zweifamilienhausgebiete für die Dauer der Bausperre und darüber hinaus möglichst gewahrt wird.

## **§ 3 Zweck der Bausperre**

Die oben angeführte Zielsetzung soll im Hinblick auf eine geordnete zukünftige Entwicklung durch eine Steuerung der Bebauung anhand der Änderung bzw. Erlassung eines Bebauungsplanes erreicht werden (z.B. Festlegung von Mindestbauplatzgrößen, bzw. Baufluchtlinien ...).

Bis dahin müssen im Zuge von Grundstücksteilungen oder Grundzusammenlegungen neu geschaffene Bauplätze im „Bauland-Wohngebiet (BW)“ und „Bauland-Agrargebiet (BA)“ jeweils eine Mindestgröße von 500m<sup>2</sup> sowie im „Bauland – Kerngebiet (BK)“ eine Mindestgröße von 1.200m<sup>2</sup> aufweisen.

Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind Wohnbaulandflächen, für die bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, sowie jene Flächen im Geltungsbereich der bestehenden Bausperre im Ortszentrum von Judenau.

## **§ 4 Diese Verordnung tritt mit ihrer Kundmachung in Kraft.**

Beschluss: Der Antrag wird mehrheitlich angenommen

Abstimmungsergebnis: 1 Stimmenthaltung (GR Franz Zika)

## **Pkt. 4: Ausarbeitung Bebauungsplan für sämtliche Baulandflächen - Angebot**

Sachverhalt: Die Gemeinde kann im Rahmen der Aufgaben der örtlichen Raumordnung Bebauungspläne erlassen, wenn es zur Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung oder zur Erreichung eines möglichst wirksamen Umweltschutzes erforderlich sein sollte. In einem Bebauungsplan finden sich Vorschriften, wie auf einem Grundstück gebaut werden darf. Inhalte des Plans sind beispielsweise die Bauhöhe, die Bauweise und die Baudichte. Vom Raumplanungsbüro DI Karl Siegl wurde am 26.4.2023 ein Angebot für die Ausarbeitung eines Bebauungsplanes i.d.H.v. € 59.029,50 (inkl. USt) für sämtliche Baulandflächen der Marktgemeinde erstellt. Dieser Gesamtbetrag kann nach Arbeitsfortschritten auf 6 Teilrechnungen zu jeweils € 9.838,25 (inkl. 15 % Nebenkosten bzw. 20 % USt) in den Haushaltjahren 2023 bis 2025 aufgeteilt werden.

Antrag des Gemeindevorstandes: Der Gemeinderat möge die Ausarbeitung eines Bebauungsplanes für sämtliche Baulandflächen und die Auftragsvergabe nach den im Sachverhalt beschriebenen Kosten beschließen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

gem. § 50 Abs 1 NÖ GO 1973 verlässt GGR Jürgen Schreier den Sitzungssaal

## **Pkt. 5 Grundverkauf- KG Freundorf**

Sachverhalt: In der GR-Sitzung am 14.3.2023 wurde der Verkauf des Grundstückes 1778/15 an Frau Lisa Mayerhofer beschlossen. Lisa Mayerhofer ist zugunsten von Nadine Schreier vom Kauf zurückgetreten und die Änderung soll beschlossen werden.

Der Kaufpreis wird mit € 165,00/m<sup>2</sup> unaufgeschlossen festgesetzt. Zwischen den Vertragsparteien wird im Kaufvertrag ein grundbücherlich sicherzustellendes Wiederkaufsrecht zugunsten der Marktgemeinde vereinbart, welches nur dann ausgeübt werden kann, wenn der Baubeginn eines Hauptgebäudes nicht innerhalb von 2 Jahren nach Vertragsabschluss erfolgt und nicht innerhalb von 5 Jahren ab Baubeginn fertiggestellt ist. Die Aufschließungsabgabe ist unmittelbar nach Vertragsabschluss vom Käufer zu entrichten.

Gst.Nr.	Ausmaß	Kaufpreis (inkl. Ust)	kaufende Parteien	Straße	PLZ	Ort
1778/15	759 m <sup>2</sup>	€ 125.235,00	Nadine SCHREIER	Auberggasse 3	3441	Zöfing

Antrag des Gemeindevorstandes: Der Gemeinderat möge den Rücktritt von Lisa Mayerhofer zur Kenntnis nehmen und den Verkauf an Nadine Schreier wie im Sachverhalt angeführt beschließen.

Beschluss: Der Antrag wird mehrheitlich angenommen

Abstimmungsergebnis: 5 Stimmenenthaltungen (GR Wolfgang Berger, GR Ing. Christian Bichler, GR Johann Wallner, GR Petra Hiesinger, GR Thomas Bittlingmayer)

GGR Jürgen Schreier kehrt in den Sitzungssaal

#### **Pkt. 6: EVN Lichtservice – Übereinkommen über Erneuerung und Sanierung öffentliche Beleuchtung**

Sachverhalt: Von der EVN Lichtservice ein Übereinkommen und eine Amortisationsrechnung über die Erneuerung und Sanierung der öffentlichen Beleuchtung vorgelegt. Nach reger Diskussion wurde vor Antragstellung wurde vom Gemeinderat einstimmig entschieden diesen Tagesordnungspunkt in die nächste Sitzung zu vertagen und die Berechnung nochmals zu prüfen. Bürgermeister Hagl wird mit der EVN die Verlängerung der Gültigkeitsdauer des Angebotes (dzt. 12 Wochen) zu verlängern.

#### **Pkt. 7 Widmung/Entwidmung ins/aus dem öffentliche/n Gut der Marktgemeinde**

Sachverhalt: Die vorgeschriebenen Längsparkplätze der WHA Schlosswiese sollen direkt an die Wienerwaldstraße anschließen. Zwischen der WHA Schlosswiese und den Längsparkplätzen soll der öffentliche Gehsteig verlaufen. Die dazu notwendige Widmung/Entwidmung sollen wie folgt kundgemacht werden: Aufgrund des Vorabzuges von Teilungsplanes GZ 12146, vom 22.5.2023, der Terragon Vermessung ZT-GmbH, werden ...

... folgende Trennstücke der nachstehenden Grundstücke aus dem öffentlichen Gut der Marktgemeinde Judenau-Baumgarten entwidmet und dem Eigentümer folgender Grundstücke zugeschrieben:

Trennstück	vom Gst.	EZ	KG	Ausmaß	zu Gst.	EZ
2	127/9	104	20136	84 m <sup>2</sup>	127/13	neu
3	172/2	104	20136	129 m <sup>2</sup>	127/13	neu

... folgende Trennstücke der nachstehenden Grundstücke in das öffentliche Gut der Marktgemeinde Judenau-Baumgarten gewidmet und bei den Eigentümern folgender Grundstücke abgeschrieben:

Trennstück	vom Gst.	EZ	KG	Ausmaß	zu Gst.	EZ
1	127/8	562	20136	103 m <sup>2</sup>	127/9	104

Die Vermessungsurkunde ist ein fester Bestandteil dieses Beschlusses und liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur Einsicht auf.

Antrag des Gemeindevorstandes: Der Gemeinderat möge der Widmung/Entwidmung ins/aus dem öffentliche/n Gut der Marktgemeinde unter der Voraussetzung zustimmen, dass die geschaffenen Längsparkplätze am Gst. 127/3 keiner Wohnung als Pflichtparkplatz zugeordnet wird und diese auch öffentlich genützt werden können.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**Pkt. 8: Beschluss über Förderantrag „Baumgarten Hintaus“ (Kleine-Tulln-Straße)**

Sachverhalt: Zur Sanierung des asphaltierten Feldweges „Baumgarten Hintaus“ (Kleine-Tulln-Straße von # Sankt-Ullrich-Gasse bis # Bachstraße) soll bei der Agrar Markt Austria (AMA) ein Förderungsantrag zur Förderung eines Vorhabens im Rahmen des Österreichischen Programmes für ländliche Entwicklung 2014-2020 gestellt werden. Die Förderung beträgt 50 % der voraussichtlichen Gesamtkosten i.d.H.v. € 200.000,00 (inkl. USt).

Antrag des Gemeindevorstandes: Der Gemeinderat möge den Förderantrag zur Förderung des Vorhabens „Baumgarten Hintaus“ beschließen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**Pkt. 9: Straßenbauvorhaben**

Sachverhalt: Herr GGR Bruckner erläutert die Straßenbauvorhaben anhand der Kostenvoranschläge der Firma Pittel+Brausewetter:

Hauptstraße Baumgarten: 50 Schachtdeckel anpassen.....	€ 86.391,95
Hauptstraße 55 Baumgarten: Rigol neu herstellen.....	€ 4.001,82
Volksschule Baumgarten: Parkplatz erweitern Rasengittersteine .....	€ 30.920,81
Betriebszeile Judenau: Asphaltierung herstellen .....	€ 84.386,28
Parkplatz Gst. 256 Judenau: ungebundene Tragschicht .....	€ 43.462,73
Burgstallbergstraße Judenau: Zufahrt Haumberger neu herstellen.....	€ 8.546,34
Dammstraße Judenau: Schachtdeckel herstellen .....	€ 4.799,60

Antrag des Gemeindevorstandes: Der Gemeinderat möge auf Grund der mit der Firma Pittel+Brausewetter abgeschlossen Rahmenvereinbarung die Auftragsvergaben für die im Sachverhalt angeführten Straßenbauvorhaben beschließen. Für die Herstellung des Parkplatzes am Gst. 256 Judenau soll ein zweites Angebot eingeholt werden und dieser Auftrag an den Bestbieter erfolgen. Parkplatz soll als Privatparkplatz für Bedienstete, Besucher und Eltern des Kindergartens gekennzeichnet werden. Eine großzügige Parkplatzmarkierung soll erfolgen um das Ein- und Aussteigen mit Kindern zu erleichtern.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**Pkt. 10 Führerscheinergänzungsausbildung Feuerwehrmitglieder – Kostenbeteiligung**

Sachverhalt: Für die Fahrzeuge der Freiwilligen Feuerwehren Judenau, Baumgarten und Freundorf wird zum Großteil die Lenkerberechtigung C benötigt. Für die vom NÖ Landesfeuerwehrverband angebotene Führerscheinergänzungsausbildung für Feuerwehrmitglieder fallen Kosten i.d.H.v. ca. € 900,00 an.

Antrag des Gemeindevorstandes: Der Gemeinderat möge einer Kostenbeteiligung von € 300,00 für jede positiv absolvierte Ergänzungsausbildung übernehmen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**Ende der öffentlichen Sitzung.**

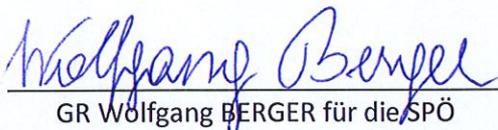
Genehmigt in der Gemeinderatssitzung am 19.9.2023



BGM Georg HAGL

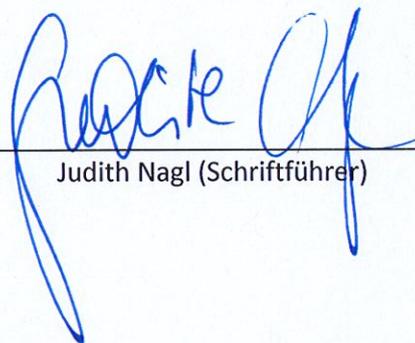


VBGM Tanja SCHÜTTENGRUBER für die ÖVP



GR Wolfgang BERGER für die SPÖ

GGR Sabrina HIESINGER für die FPÖ



Judith Nagl (Schriftführer)

