

**VERHANDLUNGSSCHRIFT**

über die  
öffentliche

**SITZUNG**

des

**GEMEINDERATES**

**am Mittwoch, 23.Juni 2021**

Ort: Gemeindeamt Matzendorf-Hölles

Beginn: 19:30 Uhr

Die Einladung erfolgte am 17.06.2021 durch Kurrende.

Den Vorsitz führt Bgm. Johann Grund

Schriftführer: Alfred Kollar

anwesend waren:

1. GRUND Johann
2. SCHAGL Leopold
3. WEIGELHOFER Christa
4. KRUPKA Franz
5. SCHRAMMEL Mag. Gerhard
6. SCHNEIDHOFER Martin
7. STIEGLER Franz
8. ARTNER Claudia
9. WÖHRER Andreas
10. RESCH Robert
11. BAUER KR Heinz
12. HARTBERGER Andreas
13. LUCKENBERGER Patrick
14. MOCEK Hermann
15. HORVATH Andreas
16. GESTRAB Harald
17. HANEK Kurt

entschuldigt abwesend waren:

18. GROISS Michael
19. ENGEL Thomas

unentschuldigt abwesend waren:

**Der Vorsitzende begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.**

**Tagesordnung:**

- 1.) Genehmigung des Sitzungsprotokolls vom 17.05.2021
- 2.) Aufschließung Sollenauerweg
- 3.) Grundstücksverkauf – wurde von der Tagesordnung abgesetzt**
- 4.) Auftragsvergabe Überarbeitung Flächenwidmungsplan
- 5.) Bausperre

**Top 1: Genehmigung des Sitzungsprotokolls vom 17.05.2021**

Da gemäß § 53 (5) NÖ GO schriftlich keine Einwendungen gegen das Protokoll erhoben wurden, gilt das Protokoll der Sitzung vom 10.02.2021 ex lege als genehmigt.

**Top 2: Aufschließung Sollenauerweg**

Der Bgm. erteilt GGR Martin Schneidhofer das Wort, dieser berichtet, dass der Gemeinderat mehrheitlich die Bauparzellen Ecke Badenerstraße Sollenauerweg verkauft haben. Da dort die Wasserleitung und der Regenwasserkanal umgelegt werden muss, wurde in diesem Zusammenhang auch gleich die Aufschließung aller neuen Bauparzellen ausgeschrieben. Diese Unterlagen liegen jetzt dem Gemeinderat vor.

Gesamtkosten:

Strabag	148.044,01
Uhl	164.543,50
Pittel & Brausewetter	167.610,08

Die Strabag gewährt 2 % Nachlass und 3 % Skonto.

Der Bestbieter ist die Fa. Strabag, GGR Martin Schneidhofer stellt daher den Antrag die Arbeiten durch die Fa. Strabag durchführen zu lassen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig:  
Mehrheitlich: 13  
Gegenstimmen:  
Enthaltung: Mocek, Horvath, Gestrab, Hanek

**Top 3: Grundstücksverkauf - wurde von der Tagesordnung abgesetzt****Top 4: Auftragsvergabe Überarbeitung Flächenwidmungsplan**

Der Bgm. berichtet, dass sehr viele umliegenden Gemeinden ihre Flächenwidmungspläne bzw. Bebauungspläne bereits überarbeiten oder überarbeitet haben, um Fehlentwicklungen hintanzuhalten bzw. zur Sicherung des strukturellen Siedlungscharakters.

Mit der Maßnahme der Beschränkung der Wohneinheiten pro Bauplatz soll der zunehmenden Tendenz in Richtung großvolumiger bzw. verdichteter Wohnbebauung sowie der ungesteuerten Verdichtung gezielt entgegengewirkt werden.

Für die Überarbeitung unseres Flächenwidmungsplanes bzw. Bebauungsplanes wurde uns von unserer Raumplanerin ein Angebot in der Höhe von 9.840 € gestellt.

Bgm. Johann Grund stellt daher den Antrag dieses Angebot anzunehmen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig: angenommen

Mehrheitlich:

Gegenstimmen:

Enthaltung:

**Top 5: Bausperre**

Der Bgm. erteilt GGR Franz Stiegler das Wort, dieser berichtet, damit niemand während der Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes bzw. der Erarbeitung eines Bebauungsplanes Bauwerke errichten soll die dem Zwecke des erarbeiteten Bebauungsplanes bzw. des Flächenwidmungsplanes entgegenstehen, deshalb ist es notwendig zwischenzeitlich Bausperren zu erlassen.

Folgende Erläuterung dient als Beilage zur Verordnung der Erlassung einer Bausperre gemäß § 26 NÖ ROG 2014 zur Sicherung des strukturellen Charakters und der ortsbildprägenden Struktur, beschlossen in der Sitzung des Gemeinderates am 23.06.2021

**Erläuterung zu Geltungsbereich und den Zielen der Bausperre**

Wie viele Gemeinden sieht sich auch die Gemeinde Matzendorf Hölles in den letzten Jahren mit einem zunehmenden Siedlungsdruck konfrontiert, welcher ohne steuernde Maßnahmen zu einer Verdichtung in ungeeigneten Lagen, zu einer wesentlichen Änderung der charakteristischen Ortsstruktur und zu künftigen Engpässen der erforderlichen Infrastruktur führen kann.

Daher ist eine Anpassung des rechtskräftigen Flächenwidmungsplanes gemäß § 16 Abs. 5 NÖROG vorgesehen, um auf Basis einer Grundlagenforschung die Ausweisung der Zusätze „maximal zwei Wohneinheiten“ oder „maximal drei Wohneinheiten“ innerhalb der Widmungsart „Bauland-Wohngebiet“ bzw. „maximal sechs Wohneinheiten“ bis „maximal zwanzig Wohneinheiten“ innerhalb der Widmungsart „Bauland-Kerngebiet“ zu prüfen und gegebenenfalls festzulegen.

Um bis zur endgültigen Rechtskraft des zu überarbeitenden Flächenwidmungsplanes Entwicklungen hintanzuhalten, die diesem Ziel widersprechen, soll daher eine Bausperre gem. § 26 NÖ ROG 2014 i.d.dzt.g.F. erlassen werden.

Ausgenommen werden vom Geltungsbereich dieser Bausperre die Liegenschaften Badenerstr. 43 (Parz.: .50, 644/174, 644/175, 1371/2) und Badenerstr. 1 / Sollenauerweg 2-4 (Parz.: .9, 56/2, 56/8, 56/9, 56/10, 56/11, 56/12), in der KG Matzendorf, da für diese Bereiche bereits qualitätsvolle Planungsverfahren in Durchführung sind.

Während des Geltungsbereiches der Bausperre ist:

- Die Errichtung von mehr als 2 Wohneinheiten pro Grundstück in der Widmung Bauland Wohngebiet unzulässig,
- Die Errichtung von mehr als 6 Wohneinheiten pro Grundstück in der Widmung Bauland Kerngebiet unzulässig,
- die Teilung bestehender, bewilligter Wohneinheiten sowie Ausbau von Dachgeschoßen, sofern die oben angeführten Anzahl an Wohneinheiten überstiegen wird, unzulässig.

---

Der Gemeinderat der Gemeinde Matzendorf-Hölles beschließt in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ unter TOP \_\_\_\_\_ folgende

## VERORDNUNG

### §1

Gemäß § 26 NÖ ROG 2014 geltende Fassung wird für Teilbereiche der KG Matzendorf und Teilbereiche der KG Hölles eine Bausperre erlassen.

### § 2- Geltungsbereich der Bausperre

Die Bausperre umfasst alle im aktuell rechtsgültigen Flächenwidmungsplan als Bauland - Wohngebiet und Bauland - Kerngebiet gewidmeten Flächen innerhalb der KG Matzendorf, mit Ausnahme der Liegenschaften Badenerstr. 43 (Parz.: .50, 644/174, 644/175, 1371/2) und Badenerstr. 1 / Sollenauerweg 2-4 (Parz.: .9, 56/2, 56/8, 56/9, 56/10, 56/11, 56/12), und innerhalb der KG Hölles.

### § 3 – Zielsetzung

Aufgrund des bestehenden Siedlungsdruckes im Gemeindegebiet ist es zur nachhaltigen Sicherung des strukturellen Charakters und der ortsbildprägenden Strukturen erforderlich, den Flächenwidmungsplan gemäß § 16 Abs. 5 NÖROG dahingehend zu überarbeiten, als dass auf Basis einer Grundlagenforschung die Ausweisung der Zusätze „maximal zwei Wohneinheiten“ oder „maximal drei Wohneinheiten“ innerhalb der Widmungsart „Bauland-Wohngebiet“ bzw. „maximal sechs Wohneinheiten“ bis „maximal zwanzig Wohneinheiten“ innerhalb der Widmungsart „Bauland-Kerngebiet“ geprüft und gegebenenfalls festgelegt werden.

Dies soll der zunehmenden Tendenz in Richtung großvolumiger Wohnbebauung sowie der ungesteuerten Verdichtung entgegengewirkt und durch eine gezielte Steuerung der Siedlungsentwicklung Fehlentwicklungen vermieden und die Bereitstellung der erforderlichen Infrastruktur gewährleistet werden.

### § 4- Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt gemäß § 59 Abs. 1 NÖ Gemeindeordnung mit dem ersten Tag der Kundmachung in Kraft. Baubehördliche Verfahren, die zum Zeitpunkt der Kundmachung der Bausperre bereits anhängig waren, werden hierdurch nicht berührt. Die Bausperre tritt spätestens zwei Jahre nach Kundmachung außer Kraft, wenn sie nicht früher aufgehoben oder für ein Jahr verlängert wird.

Der Bürgermeister:

Johann Grund

Angeschlagen am: \_\_\_\_\_

Abgenommen am: \_\_\_\_\_

GGR Franz Stiegler stellt den Antrag die Verordnung der Bausperre gem. § 26 NÖ ROG 2014 wie verlesen und eingefügt zu beschließen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig: angenommen  
Mehrheitlich:  
Gegenstimmen:  
Enthaltung:

Folgende Erläuterung dient als Beilage zur Verordnung der Erlassung einer Bausperre gemäß § 35 NÖ ROG 2014 zur nachhaltigen Sicherung des Ortsbildes und der Bebauungsstrukturen, beschlossen in der Sitzung des Gemeinderates am 23.06.2021

### **Erläuterung zu Geltungsbereich und den Zielen der Bausperre**

Zur nachhaltigen Sicherung des Ortsbildes und der Bebauungsstrukturen innerhalb der Siedlungsgebiete von Matzendorf und Hölles ist es erforderlich, auf Basis einer umfangreichen Grundlagenforschung Festlegungen für die künftige Gestaltung und Anordnung der Baukörper gem. den § 29 ff der NÖ ROG zu erarbeiten und in einem Teilbebauungsplan neu zu erlassen.

Durch die Festlegung von Bebauungshöhen und Bebauungsdichten unter Berücksichtigung der Bestandsstruktur sollen Planungsvorgaben für die künftige Gestaltung des Ortsbildes festgelegt werden. Weiters ist die Festlegung von Mindestbauplatzgrößen in den zugehörigen Bebauungsbestimmungen vorgesehen, um überdimensionale Verdichtungen in ungeeigneten Lagen hintanzuhalten.

Um bis zur endgültigen Rechtskraft des zu überabreitenden Flächenwidmungsplanes Entwicklungen hintanzuhalten, die diesem Ziel widersprechen, soll daher eine Bausperre gem. § 35 NÖ ROG 2014 i.d.dzt.g.F. erlassen werden.

Ausgenommen werden vom Geltungsbereich dieser Bausperre sind die Widmungen Bauland – Betriebsgebiet und Bauland – Sondergebiet im Süden von Matzendorf im Bereich der Badener Straße (L 151)., siehe Plandarstellung.

Bauansuchen, welche während der Geltungsdauer der Bausperre einlangen, sind in Hinblick auf etwaige Widersprüche zu dem Zweck der Bausperre zu prüfen.

Die Änderung von Grundgrenzen, welcher der Intention der Bausperre zuwiderläuft, sind unzulässig, Die Mindestgrößen der künftigen Bauplätze werden folgendermaßen festgelegt:

im Bauland – Kerngebiet und Bauland – Wohngebiet: 600m<sup>3</sup>,  
im Bauland – Agrargebiet: 1.200 m<sup>2</sup>

---

Der Gemeinderat der Gemeinde Matzendorf-Hölles beschließt in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ unter TOP \_\_\_\_\_ folgende

## VERORDNUNG

### §1

Gemäß § 35 NÖ ROG 2014 geltende Fassung wird für Teilbereiche der KG Matzendorf und Teilbereiche der KG Hölles eine Bausperre erlassen.

#### § 2- Geltungsbereich der Bausperre

Die Bausperre umfasst alle im aktuell rechtsgültigen Flächenwidmungsplan als Bauland - Wohngebiet, Bauland – Kerngebiet, Bauland – Agrargebiet und Bauland – Sondergebiet gewidmeten Flächen innerhalb der Ortsgebiete von Matzendorf und Hölles.

Ausgenommen von der Bausperre sind die Widmungen Bauland – Betriebsgebiet und Bauland – Sondergebiet im Süden von Matzendorf im Bereich der Badener Straße (L 151).

#### § 3 – Zielsetzung

Zur nachhaltigen Sicherung des Ortsbildes und der Bebauungsstrukturen innerhalb der Siedlungsgebiete von Matzendorf und Hölles ist es erforderlich, auf Basis einer umfangreichen Grundlagenforschung Festlegungen für die künftige Gestaltung und Anordnung der Baukörper gem. den § 29 ff der NÖ ROG zu erarbeiten und in einem Teilbebauungsplan neu zu erlassen.

Durch die Festlegung von Bebauungshöhen und Bebauungsdichten unter Berücksichtigung der Bestandsstruktur sollen Planungsvorgaben für die künftige Gestaltung des Ortsbildes festgelegt werden. Weiters ist die Festlegung von Mindestbauplatzgrößen in den zugehörigen Bebauungsbestimmungen vorgesehen, um überdimensionale Verdichtungen in ungeeigneten Lagen hintanzuhalten.

#### § 4- Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt gemäß § 59 Abs. 1 NÖ Gemeindeordnung mit dem ersten Tag der Kundmachung in Kraft. Baubehördliche Verfahren, die zum Zeitpunkt der Kundmachung der Bausperre bereits anhängig waren, werden hierdurch nicht berührt. Die Bausperre tritt spätestens zwei Jahre nach Kundmachung außer Kraft, wenn sie nicht früher aufgehoben oder für ein Jahr verlängert wird.

Der Bürgermeister:

Johann Grund

Angeschlagen am: \_\_\_\_\_

Abgenommen am: \_\_\_\_\_

---

GGR Franz Stiegler stellt den Antrag die Verordnung der Bausperre gem. § 35 NÖ ROG 2014 wie verlesen und eingefügt zu beschließen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig: angenommen

Mehrheitlich:

Gegenstimmen:

Enthaltung:

Sitzungsende: \_\_\_\_ 19:45 \_\_\_\_

Dieses Sitzungsprotokoll wurde in der Sitzung am .....  
genehmigt – abgeändert – nicht genehmigt.

.....  
Bürgermeister

.....  
Schriftführer

.....  
Gemeinderat

.....  
Gemeinderat

.....  
Gemeinderat

.....  
Gemeinderat

Die Unterschrift des \_\_\_\_\_ wurde verweigert, weil