



GZ: LIW-0011/24-3

Laab im Walde, am 18.01.2024

**Protokoll Nr. 1/2024**  
**VERHANDLUNGSSCHRIFT**  
**über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates**

am Donnerstag, dem 18.01.2024 in Laab im Walde, Schulgasse 2, Gemeindesaal.

Die Einladung erfolgte fristgerecht am 11.01.2024 durch Kurrende per E-Mail.

Beginn: 20:00 Uhr

Ende: 20:15 Uhr

Stimmberechtigt:			A	E	N
Bgm.	Peter <b>KLAR</b>	(MFL)	■		
Vzbgm	Alexander <b>ASCHAUER</b>	(MFL)	■		
gfGR <sup>in</sup>	Regina <b>NIESE</b>	(MFL)	■		
gfGR <sup>in</sup>	Sabine <b>PSCHEIDL</b>	(MFL)	■		
gfGR	Daniel <b>RESCH</b>	(MFL)		■	
gfGR	Dithmar <b>SCHÜRZ</b>	(MFL)	■		
gfGR <sup>in</sup>	Ulrike <b>WOLTRAN</b>	(VP)	■		
GR	Markus <b>ASCHAUER</b>	(VP)	■		
GR <sup>in</sup>	Dina <b>GIESINGER</b>	(MFL)	■		
GR	Daniel <b>HEISSENBERGER</b>	(MFL)	■		
GR	Christoph <b>KLIMEK</b>	(MFL)	■		
GR <sup>in</sup>	Martina <b>NIEDERDORFER</b>	(VP)	■		
GR <sup>in</sup>	Natascha <b>NIESE</b>	(MFL)	■		
GR	Felix <b>PEER</b>	(VP)	■		
GR	Heinz <b>PFLEGER</b>	(MFL)		■	
GR	Fabrizio <b>PISCHEDDA</b>	(MFL)		■	
GR <sup>in</sup>	Elisabeth <b>RICHTER</b>	(MFL)	■		
GR	Johannes <b>SCHABBAUER</b>	(VP)	■		
GR	Thomas <b>STAGL</b>	(MFL)	■		

■	Anwesend
■	Entschuldigt
■	Nicht entschuldigt

**Vorsitzender:** Bürgermeister Peter Klar

Die Sitzung war öffentlich  
Die Sitzung war – nicht\* – beschlussfähig

**Schriftführer:** AL Thomas Stagl

# TAGESORDNUNG

## TOP...1 Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der Bürgermeister eröffnet die öffentliche Sitzung um 20:00 Uhr und begrüßt die Mitglieder des Gemeinderates. Er stellt zu Beginn der Sitzung die Beschlussfähigkeit fest und dass die Gemeinderätinnen und Gemeinderäte ordnungsgemäß und fristgerecht schriftlich per E-Mail zur Sitzung eingeladen wurden.

gfGR<sup>in</sup> Ulrike Woltran nahm ab 20:20 Uhr an der Sitzung teil.

### **Antragsteller: TOP Bgm. Peter Klar**

## TOP...2 Genehmigung des Sitzungsprotokolls vom 11.12.2023

Genehmigt

## TOP...3 Änderung des Flächenwidmungsplanes bzw. des „Örtlichen Raumordnungsprogrammes und der textlichen Bebauungsvorschriften

- a) SN 2 Stellungnahme **Baumann Johann: 14:1** (GR Aschauer Markus)
- b) SN 5 Stellungnahme **Baumann Rudolf: einstimmig**
- c) SN 8 Stellungnahme **Alfred & Michaela Aschauer und Margarete, Robert & Martin Peer: einstimmig**
- d) SN 8 Stellungnahme **Freywagner Mag. Arch. Ing. Hans-Jürgen und Katharina: einstimmig**
- e) SN 10 Stellungnahme **Dr.<sup>in</sup> Niederdorfer Martina: 14:1** (GR Niederdorfer Martina)
- f) SN 7 Stellungnahme **NÖ Landwirtschaftskammer: einstimmig**
- g) SN 1 Stellungnahme **Ing. Pazdera Manuel: 14:1** (GR Aschauer Markus)
- h) SN 3 Stellungnahme **Ing. Pillwax Michael: 14:1** (GR Aschauer Markus)
- i) SN 4 Stellungnahme **DI Pletterbauer Erwin: 14:1** (GR Aschauer Markus)
- j) Stellungnahme **Tuma Otmar: einstimmig**
- k) SN 6 Stellungnahme **VILS Holding GmbH.: einstimmig**

Verordnung „A“: PZ: LAAW – FÄ3 – 11884 – A – BU: **einstimmig**

Verordnung „A“: PZ: LAAW-BÄ6 – 11885 – A – BU

Neben den Punkten 6.2 und 7.4 wurde auch der Punkt 7.3. ersatzlos gestrichen

Verordnung „B“: PZ: LAAW – FÄ3 – 11884 – B – BU: einstimmig

Verordnung „B“: PZ: LAAW – BÄ6 – 11885 – B – BU: einstimmig

TOP 4

Allfälliges

## TOP 2      Genehmigung des Sitzungsprotokolls vom 11.12.2023

Es wurden keine Einwendungen gegen das Sitzungsprotokoll erhoben und somit gilt gemäß § 53 (5) NÖ Gemeindeordnung 1973 (NÖ GO 1973) das Protokoll als genehmigt.

## TOP 3      Änderung des Flächenwidmungsplanes bzw. des „Örtlichen Raumordnungsprogrammes und der textlichen Bebauungsvorschriften

**Sachverhalt:** Die Gemeinde beabsichtigt die Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes / Flächenwidmungsplanes bzw. die Änderung des Bebauungsplanes (inklusive Abänderung der textlichen Bebauungsvorschriften) vorzunehmen. Die Unterlagen wurden für 6 Wochen (06.11.2023 – 18.12.2023) öffentlich im Gemeindeamt aufgelegt. Es wurden 11 Stellungnahmen fristgerecht eingebracht. Die Stellungnahmen wurden in der Vorstandssitzung und in der Steuerungsgruppensitzung am 09.01.2024 behandelt.

Folgende Änderungen sollen beschlossen werden (siehe Mappe „Beschlussunterlagen“ vom Planungsbüro DI Susanne Haselberger, Jänner 2024).

### **Verordnung A:**

- *Beschränkung der Wohneinheiten im „Bauland-Wohngebiet“ auf 3 WE*
- *Abänderung der Baulandwidmungsart bei den Grundstücken .52, 42 von Bauland-Agrargebiet (BA) in Bauland-Wohngebiet (BW) sowie Abänderung von Bebauungsbestimmungen (u.a. Erhöhung der Bauklasse von I auf I-II).*
- *Ausweisung von Freihalteflächen (keine Bebauung zulässig) rund um das Siedlungsgebiet*
- *Geringfügige Anpassung von „Grünland- und Verkehrsflächenfestlegungen“*
- *Überarbeitung der Bebauungsdichten: 25%->35%, 35%->40%, 40%->45%, 45%->50% und das Grundstück 20/2 auf 60%.*
- *Geringfügige Verschiebung der Straßenfluchtlinie entlang der „Mauerwaldgasse“*
- *Änderung der textlichen Bebauungsvorschriften unter den Punkt 7: Beschränkung der versiegelbaren Fläche: u.a. Festlegung der Prozente für unversiegelte Flächen: ≤ 50% Verbauung 30% und > 50% Verbauung 20%.*

### **Verordnung B:**

- *Die Ausweisung eines „erhaltenswerten Gebäudes im Grünland (Geb-LA2)“ wird in einer eigenen Verordnung beschlossen.*

Folgende Stellungnahmen wurden eingereicht (siehe dazu auch die Empfehlung zur Behandlung der Stellungnahmen bei den „Beschlussunterlagen“):

- a) **Baumann Johann** – gegen die Umwidmung der Grundstücke 61/27 und 61/29 von Glf in Gfrei
- b) **Baumann Rudolf** – gegen die Umwidmung von Teilflächen der Grundstücke 186/3 und 186/6 von Glf in Gfrei

- c) **Alfred & Michaela Aschauer und Margarete, Robert & Martin Peer** – die Umwidmung der Teilflächen der Grundstücke 186/3 und 186/6 von Glf in Gfrei sollte ausgedehnt werden
- d) **Mag. Arch. Ing. Hans-Jürgen und Katharina Freywagner** – die Umwidmung einer Teilfläche des Grundstückes 186/3 von Glf in Gfrei zu gering, Bedenken gegen die Erhöhung der Bebauungs-dichte von 25% auf 35% und die Festlegung auf 3 Wohneinheiten
- e) **Dr.<sup>in</sup> Niederdorfer Martina** – Hinweis bezüglich Bebauungsdichte 20/2 (Hauptstraße 8) und einen Vorschlag die Bebauungsdichte nur im Kerngebiet um 5% zu erhöhen.

Anregung die Umwidmung von Bauland-Agrar (BA) in Bauland-Wohngebiet sollte alle Grundstücke von der Hauptstraße 42 ostwärts bis zur PVA betreffen.

- f) **NÖ Landwirtschaftskammer** – gegen die Umwidmung von Gfl -Flächen in Gfrei in diesem Ausmaß (Gleichheitsgrundsatz)
- g) **Ing. Pazdera Manuel** – gegen die Umwidmung des Grundstückes 61/36 von Glf in Gfrei
- h) **Ing. Pillwax Michael** – gegen die Umwidmung der Grundstücke, welche nördlich unmittelbar an die Liegenschaft Hauptstraße 34 angrenzen und zu dieser gehören.
- i) **DI Pletterbauer Erwin** – gegen die Umwidmung der Grundstücke 56/1 und 56/2 von Glf in Gfrei
- j) **Tuma Otmar** – Ansuchen um Erhöhung der Bebauungsdichte auf 40% für das Grundstück 231/38
- k) **VILS Holding GmbH** – gegen die Umwidmung des Grundstückes 189/3 Grünland-Gärtnerei (Gg) in Gfrei.

**Alle Stellungnahmen sowie die Verordnungen A und B sind dem Protokoll angeschlossen.**

Die Stellungnahmen wurden im Gemeindevorstand und in der Steuerungsgruppe eingehend diskutiert und teilweise wurde auch die Gelegenheit wahrgenommen die Anliegen vor Mitgliedern des Gemeinderates bei einem gesonderten Termin persönlich vorzubringen.

Die Mitglieder des Gemeinderates haben sich auf die Vorgangsweise geeinigt, dass alle Stellungnahmen einzeln abgestimmt werden.

Dieser TOP wird vom Vizebürgermeister Aschauer Alexander vorgetragen und auch die Abstimmung durchgeführt.

**Antrag Vizebürgermeister:**

Der Gemeinderat möge folgenden Beschlüsse fassen:

- a) **Ablehnung der Stellungnahme Baumann Johann.**

**Beschluss:** Der Antrag wird angenommen

**Abstimmungsergebnis:** 14:1 (GR Aschauer Markus)

**Dafür:** 14

**Enthaltung:** 1 (GR Aschauer Markus)

- b) **Zustimmung zu folgender Vorgangsweise betreffend die Stellungnahmen Baumann Rudolf.**

Der Bürgermeister wird vom Gemeinderat beauftragt, eine privatrechtliche Vereinbarung mit der Gemeinde bezüglich der Stellungnahme Baumann Rudolf aufsetzen zu lassen.

**Beschluss:** Der Antrag wird angenommen

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig

- c) **Ablehnung der Stellungnahme Alfred & Michael Aschauer und Margarete, Robert & Martin Peer**

**Beschluss:** Der Antrag wird angenommen

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig

- d) **Ablehnung der Stellungnahme Mag. Arch. Ing. Hans-Jürgen und Katharina Freywagner**

**Beschluss:** Der Antrag wird angenommen

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig

- e) **Zustimmung zu folgender Vorgangsweise betreffend die Stellungnahme Dr.<sup>in</sup> Niederdorfer Martina**

Der Stellungnahme punkto Anpassung der Bebauungsdichte beim Grundstück 20/2 auf 60% soll Folge geleistet werden.

Alle anderen Punkte der Stellungnahme sollen abgelehnt werden.

**Beschluss:** Der Antrag wird angenommen

**Abstimmungsergebnis:** 14:1 (GR<sup>in</sup> Niederdorfer Martina)

**Dafür:** 14

**Enthaltung:** 1 (GR<sup>in</sup> Niederdorfer Martina)

f) **Ablehnung der Stellungnahme NÖ Landwirtschaftskammer.**

**Beschluss:** Der Antrag wird angenommen

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig

g) **Ablehnung der Stellungnahme Ing. Pazdera Manuel.**

**Beschluss:** Der Antrag wird angenommen

**Abstimmungsergebnis:** 15:1 (GR Aschauer Markus)

**Dafür:** 15

**Enthaltung:** 1

h) **Ablehnung der Stellungnahme Ing. Pillwax Michael**

**Beschluss:** Der Antrag wird angenommen

**Abstimmungsergebnis:** 14:1 (GR Aschauer Markus)

**Dafür:** 14

**Enthaltung:** 1 (GR Aschauer Markus)

i) **Ablehnung der Stellungnahme DI Pletterbauer Erwin.**

**Beschluss:** Der Antrag wird angenommen

**Abstimmungsergebnis:** 14:1 (GR Aschauer Markus)

**Dafür:** 14

**Enthaltung:** 1 (GR Aschauer Markus)

j) Ablehnung der Stellungnahme Tuma Otmar.

**Beschluss:** Der Antrag wird angenommen

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig

k) Ablehnung der Stellungnahme VILS Holding GmbH.

**Beschluss:** Der Antrag wird angenommen

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig

Zustimmung zur Verordnung „A“ (siehe „Beschlussunterlagen“ vom Jänner 2024)

Verordnung „A“: PZ: LAAW – FÄ3 – 11884 – A – BU:

Verordnung „A“: PZ: LAAW – BÄ6 – 11885 – B – BU:

Neben den Punkten 6.2 und 7.4 soll auch der Punkt 7.3. ersatzlos gestrichen werden.

- Umwidmung der auf dem aufgelegenen Plan dargestellten Flächen von Glf in Gfrei (keine Bebauung zulässig)
- Glf-Flächen (weiß und Braun dargestellt), bei welchen eine Bebauung im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zulässig ist (keine textlichen Bebauungsvorschriften)
- Erhöhung der Bebauungsdichten: 25%->35%, 35%->40%; 40%->45%, 45%->50%, Laaberhof Grundstück 20/2 auf 60%.
- Umwidmung der Grundstücke .52, 42 von Bauland-Agrar (BA) auf Bauland-Wohngebiet (BW) und Änderung der Bauklasse von I auf I-II.
- Festlegung auf 3 Wohneinheiten (WE) wie auf dem aufgelegenen Plan dargestellt.
- prozentuellen Festlegung der unversiegelten Flächen pro Grundstück ≤ 50% Verbauung 30%; > 50% Verbauung 20%
- ~~6.2) Die Plandarstellung „Zulässigkeit landwirtschaftlicher Gebäude im Grünland“ mit der PZ: „LAAW – BÄ6 – 11885 – LGG“ ist Bestandteil der Bebauungsvorschriften. Bei den in der Plandarstellung flächig gelb dargestellten und als „Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf)“ gewidmeten Flächen ist die Errichtung von Baulichkeiten für landwirtschaftliche Zwecke auf nicht ortsfeste Weideunterstände mit einer Grundrissfläche von max. 200m<sup>2</sup> eingeschränkt.~~
- ~~7.3) Die überbaute Fläche von begrünten Dachflächen (Flachdächer und Steildächer) mit einer zumindest 20cm starken Substratschicht zählt im Sinne der Punkte 7.2. ebenfalls als unversiegelte Fläche~~



- ~~7.4) Soll bei einem vor dem 11.12.2023 bereits bebauten Bauplatz die bebaute Fläche weiter erhöht werden und kann das Ausmaß der unter Punkt 7.2 vorgegebenen, unversiegelt auszuführenden Fläche, aufgrund der bereits konsensgemäß bestehenden versiegelten Flächen, nicht erreicht werden, so ist für jeweils angefangene 50m<sup>2</sup>, welche dieses Ausmaß überschreiten, 1 Baum zu pflanzen, um eine zumindest teilweise Beschattung der versiegelten Fläche zu erreichen.~~

**Beschluss:** Der Antrag wird angenommen

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig

Zustimmung zur Verordnung „B“ (siehe „Beschlussunterlagen“ vom Jänner 2024)

Verordnung „B“: PZ: LAAW – FÄ3 – 11884 – B – BU:

Verordnung „B“: PZ: LAAW – BÄ6 – 11885 – B – BU

- Ausweisung eines baubehördlich bewilligten Hauptgebäudes als „erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb-LA2)“

**Beschluss:** Der Antrag wird angenommen

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig

Dieses Sitzungsprotokoll wurde in der Sitzung am  
genehmigt\*)      abgeändert\*)      nicht genehmigt\*)

-----  
Bürgermeister/Vorsitzender  
Peter Klar

-----  
Schriftführer  
AL Thomas Stagl

-----  
Gemeinderat/rätin (VP)