

Niederschrift

über die Sitzung des **Ausschusses für Bau-, Raumplanungs- und Umweltangelegenheiten** der Stadtgemeinde Oberndorf, welche am Dienstag, den **04. Juli 2017**, um 19.00 Uhr im Rathaus der Stadtgemeinde, Sitzungszimmer 2. Stock, stattgefunden hat.

Tagesordnung:

1. Eröffnung und Begrüßung durch den Obmann
2. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 19.04.2017
3. Änderung des Flächenwidmungsplans im Bereich Michael-Rottmayr-Straße (Laber, Siegl, Wolf) samt Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes Oberndorf-Ost
4. Bebauungsplan Zwieselstraße - Abänderung
5. Revision REK - Berichterstattung aus der Arbeitsgruppe
6. Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd" - Pflanzgebot
7. Allfälliges

Anwesende:

Stadtrat Ing. Josef Eder
GV Arno Wenzl
GV Wolfgang Stranzinger für 2. Vizebürgermeister Otto Feichtner
GV Dr. Andreas Weiß
GV Stefan Jäger
GV Johannes Zrust für GV Ing. Florian Moser, BSc
Stadtrat Mag.(FH) Hannes Danner
Stadtrat Ing. Johann Schweiberer, BEd

In beratender Funktion:

Bürgermeister Peter Schröder
GV Maria Petzlberger

Weiters:

Dipl.-Ing. Georg Zeller - zu TOP 3 - 5
Architekt Dipl.-Ing. Fritz Genböck – zu TOP 3 und 4
Dipl.-Ing. Dieter Müller

Entschuldigt abwesend:

GV Peter Illinger
GV Peter Paul Hauser

Schriftführerin: Agnes Emminger

Es war 1 Zuhörer anwesend.

Verlauf und Ergebnisse der Sitzung:

1. Eröffnung und Begrüßung durch den Obmann

Der Obmann begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Sitzung um 19.01 Uhr. Er stellt fest, dass die Einberufung ordnungsgemäß ergangen und die Beschlussfähigkeit gegeben ist.

2. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 19.04.2017

Der Obmann stellt den Antrag, **die Niederschrift des Bau-, Raumplanungs- und Umweltausschusses vom 19.04.2017 zu genehmigen.**

- **Offene Abstimmung (8 Ausschussmitglieder anwesend): Die Niederschrift wird einstimmig genehmigt.**

3. Änderung des Flächenwidmungsplans im Bereich Michael-Rottmayr-Straße (Laber, Siegl, Wolf) samt Erweiterung und Änderung des Bebauungsplans Oberndorf-Ost

Obmann Ing. Eder ersucht DI Zeller um Erläuterung der Änderungen.

DI Zeller: Wie der Herr Obmann schon gesagt hat, hat es eine geänderte Planung gegeben auf Grund dessen, dass der Wunsch des Herrn Siegl war, dass sein Bestandsobjekt erhalten bleibt. Daraufhin ist der zukünftige Grundeigentümer um eine Planung gebeten worden und diese ist im Gestaltungsbeirat zweimal präsentiert worden. Auf Grund der Festlegungen im Gestaltungsbeirat wurde der Bebauungsplan entsprechend angepasst.

DI Zeller stellt an Hand einer Beamer-Projektion die Planung der Wohnbaugenossenschaft „die Salzburg“ vor.

DI Zeller: Die Planung sieht im Wesentlichen eine dreigeschoßige Bebauung auf dem gesamten Planungsgebiet vor. Das Objekt Siegl soll bestehen bleiben. Dann sind zwei weitere Objekte entlang der Michael-Rottmayr-Straße dreigeschoßig, mit einem zurückgesetzten, untergeordneten Dachgeschoßaufbau, ausgeführt. Die Gebäude, welche sich im restlichen Bereich des Grundstückes befinden, sind dreigeschoßig ausgeformt. Das war der Wunsch des Gestaltungsbeirates. Dazu sind folgende Festlegungen im Bebauungsplan übernommen und getroffen worden:

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,65 festgelegt. Dies entgegen der bisherigen Festlegung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25. Wir haben uns deshalb dafür entschieden, weil einerseits im Gestaltungsbeirat dies eine Vorgabe war und andererseits wir auch eine maßvolle Entwicklung der Geschoßflächen in der Höhe hier festlegen wollten, sodass die Höhenentwicklung auch in der Ausnutzbarkeit einen Niederschlag findet. In der Grundflächenzahl wird nur die bebaute Fläche berücksichtigt mit einer Höhenfestlegung, bei der Geschoßflächenzahl ist wirklich die Bruttogeschoßfläche relevant. Bei der Festlegung der Geschoßfläche geht es nur um die Bruttogeschoßfläche. Das sagt noch nicht aus wo diese Geschoßflächen situiert sind, sondern nur wie viele Geschoßflächen.

In weiterer Folge haben wir eine Firsthöhe und eine Traufenhöhe gleichfalls mit 9,5 m. Im ursprünglichen Entwurf war es so, dass man einen Teil zweigeschoßig und einen Teil dreigeschoßig gehabt hat. Davon ist man auf Grund der Aussagen des Gestaltungsbeirates und der umgebenden Bebauung abgegangen. Es soll somit eine grundsätzliche dreigeschoßige Bebauung mit einer max. First- und Traufenhöhe von 9,5 m sein, d.h. auch ein Flachdach ist möglich. Das Projekt wird mit einer an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit mit einem Flachdach umgesetzt werden. Zusätzlich haben wir, was die Höhe anbelangt, zwei besondere Festlegungen in diesem Zusammenhang festgelegt, und zwar Festlegung 1 hinsichtlich eines untergeordneten Dachgeschoßes, d.h. sie müssen die Höhenentwicklung, diese 9,5 m, im Zusammenhang mit dieser besonderen Festlegung einsehen.

Diese sagt Folgendes aus:

„Die Baukörper an der Michael-Rottmayr-Straße sind max. zweigeschoßig mit einem untergeordneten Dachgeschoßaufbau auszuformen. Das untergeordnete Dachgeschoß ist zur inneren Anlage hin zu orientieren, sodass von der Michael-Rottmayr-Straße aus eine Zweigeschoßigkeit wahrnehmbar ist.“

Die zweite Festlegung betrifft die Beurteilung des Gestaltungsbeirats, die auch zwingende Voraussetzung ist im Zusammenhang mit dem Gesamtprojekt und insbesondere mit der Höhe und heißt:

„Eine positive Beurteilung des Gestaltungsbeirats im Sinne einer Einfügung in die Qualität des Bestandes ist für das weitere Baubewilligungsverfahren zwingende Voraussetzung.“

Die dritte Festlegung betrifft die Stellplätze in der Tiefgarage. Es sind 75 % der Stellplätze in einer Tiefgarage zu errichten. Die restlichen Stellplätze können oberirdisch errichtet werden.

Die besondere Festlegung 2 betrifft die Solaranlagen. Solaranlagen sind auf Flachdächern gem. § 2 BauPolG zumindest 1 m zurückversetzt vom aufgehenden Mauerwerk anzubringen, wobei ihre Höhe lotrecht zum Flachdach 1 m nicht zu übersteigen hat. Diese Festlegung haben wir in den Bebauungsplan übernommen.

Die nächste besondere Festlegung betrifft eingeschößige Nebenanlagen. Eingeschößige Nebenanlagen, z.B. Garagen und Carports, Abfallbehälter udgl. haben die Baufluchtlinie nicht zu überschreiten. Unter gewissen Voraussetzungen dürfen eingeschößige Nebenanlagen auch über der Baufluchtlinie errichtet werden. Das möchten wir hier nicht und schließen das deshalb in dieser besonderen Festlegung aus.

Die besondere Festlegung 4 betrifft Nebenanlagen, Sichtschutz und Einfriedungen. Nebenanlagen, z.B. Gartengerätehütten, Sichtschutzelemente, Einfriedungen udgl. sind einheitlich zu gestalten und dürfen nur im Rahmen des Gesamtkonzepts errichtet werden. Das Gesamtkonzept ist vorab im Rahmen der Einreichplanung der Behörde zur Bewilligung zu übermitteln. Hier geht es darum, nachdem eine architektonisch hochwertige Planung gemacht wurde, nicht jeder seine individuelle Gartenhütte, seinen Sonnenschutz oder seine Einfriedung aufstellt, sondern dass das einheitlich einem Gesamtkonzept folgt.

Die besondere Festlegung 5 betrifft Aus- und Einfahrten von Tiefgaragen. Die Erschließung der Tiefgarage hat über eine gemeinsame Aus- und Einfahrt zu erfolgen. Es soll nur eine sein und nicht zwei, um die Verkehrsbelastung so gering wie möglich zu halten.

Das wäre die Vorlage auf Grund der letzten Gestaltungsbeiratssitzung.

Obmann Ing. Eder ersucht Herrn Arch. Genböck um eine Zusammenfassung aus dem Gestaltungsbeirat.

Arch. Genböck: Die wesentlichen Kriterien waren eigentlich eine Verdichtung zu machen, die im Bereich der Reihenhäuser im Nordosten nicht gespürt wird, d.h. die höheren Bauteile werden zum Wald hin situiert. Das zweite war, dass eine Durchsichtung zwischen den Baukörpern erfolgt, d.h., dass der Blick auf den Wald nicht unterbrochen ist. Des Weiteren war die Einfahrt an der südöstlichen Grundgrenze zu verlegen, damit der Siedlungsraum östlich der Michael-Rottmayr-Straße ungestört bleibt.

GV Ing. Schweiberer: Wie lautet der Stellplatzschlüssel?

DI Zeller: So wie in der Gemeinde verordnet, pro Wohneinheit 2 Stellplätze.

GV Ing. Schweiberer: Widerspricht die besondere Festlegung 4 nicht dem geltenden Baugesetz?

DI Zeller: Das Gesetz, dass die Gartengerätehütten bewilligungsfrei sind, tritt erst mit 1.1.2018 in Kraft. Zum anderen kann man schon in einer besonderen Festlegung im Bebauungsplan verlangen, dass die Gestaltung einheitlich erfolgt. Das heißt nur, dass sie bis 12 m²

überbaute Fläche, inkl. Dächern, zukünftig bewilligungsfrei sind. Aber man kann sehr wohl verlangen, dass es in Gestaltung im Rahmen eines Gesamtkonzepts festgelegt wird.

DI Müller: Es wird schon so sein, wenn jemand bewilligungsfrei eine Gartenhütte aufstellt, dann unterliegt er keinem Bauregime und damit nicht den Vorgaben des Bebauungsplans. Für diese eine Gartenhütte, die bewilligungsfrei aufgestellt wird, braucht man niemanden fragen. Wenn es mehrere Objekte werden, dann muss er um Bewilligung ansuchen. Wir werden darauf drängen, dass die Genossenschaften das auch in die zivilrechtlichen Verträge aufnehmen. Auf diesem Weg könnte man diese Sorge abfedern.

Arch. Genböck: Wir können Standardentwürfe einfordern und diesen zivilrechtlich umsetzen.

Stadtrat Mag. (FH) Danner: Zur besonderen Festlegung 2 nehme ich an, dass eine Photovoltaikanlage genauso zu bewerten ist wie eine Solaranlage.

DI Zeller: Ja. Unter Solaranlagen sind Photovoltaikanlagen und thermische Solaranlagen subsummiert. Ich habe bewusst diesen Begriff gewählt, weil dieser auch im Baupolizeigesetz so verwendet wird.

GV Stranzinger: Die Traufenhöhe von 9,5 m ist ohne Photovoltaikanlage gemeint?

DI Zeller: So ist es.

GV Stranzinger: Wieviele Wohneinheiten sind hier geplant?

Obmann Ing. Eder: von 51 bis max. 57.

Stadtrat Wenzl: Bei den Gartenhütten gilt ja grundsätzlich die Regelung, dass man pro Bauplatzseite 1 bewilligungsfreie Hütte mit Unterschreitung zum Nachbarn machen darf. Das gilt hier als 1 Bauplatz. Also diese Gartenhütten, die möglicherweise errichtet werden, sind mit zivilrechtlichen Verträgen zu regeln.

Stadtrat Wenzl: Weiß man schon den Anteil Eigentums- / Mietwohnungen?

Bürgermeister Schröder: Meines Wissens werden alle Eigentumswohnungen.

GV Petzlberger: Sind überdachte Fahrradabstellplätze geplant?

DI Müller: Vom Gesetz her ist es so, dass 2 Fahrradabstellplätze je Wohnung bei Wohnanlagen mit mehr als 5 Wohnungen vorzusehen sind. Es gibt aber keine Forderung im Gesetz auf Überdachung.

Obmann Ing. Eder: Das sind Nebenanlagen und das werden wir uns im Gestaltungsbeirat dann ansehen.

Stadtrat Ing. Schweiberer: Ist ein untergeordnetes Dachgeschoß ausbaubar?

DI Zeller: Wir haben eine zweigeschoßige Bebauung und dann soll ein 3. Geschoß, ein Penthouse quasi, ermöglicht werden. Darum haben wir das dahingehend eingeschränkt, dass es untergeordnet sein muss. Also dass man es zurückversetzt von der Michael-Rottmayr-Straße und man die Bebauung zweigeschoßig wahrnimmt. Es gibt diese zusätzlichen Festlegungen nicht zuletzt auch im Gestaltungsbeirat, der sich dann genau anschauen wird, ob das auch dann tatsächlich der Fall sein wird. Es soll sogar ausgebaut sein, dieses 3. Geschoß bzw. untergeordnete Dachgeschoß. Darüber kann man da nichts mehr errichten. Alleine mit der Traufenhöhe ist man hier eingeschränkt.

GV Dr. Weiß: Mir persönlich geht die Vorschreibung beim Sichtschutz zu weit. Einheitlichkeit ist das Eine, aber ein bisschen kann man dem Individualismus und der Vielfalt übrig lassen bei so einer Siedlung. Ich meine, wir bauen ja für die, die dann darin wohnen und nicht nur für das architektonische Gesamtprojekt. Ich halte das für leicht übertrieben.

Arch. Genböck: Ich möchte vielleicht die Leute motivieren, dass sie sich einem gewissen Gestaltungswillen unterwerfen oder da mitmachen und vielleicht doch davon etwas Positives davon zurückbekommen.

GV Dr. Weiß: Es ist eine Chance, aber es könnte auch sein, dass es allen ausdrücklich nicht gefällt, was hier vorgesehen ist. Also es geht mir schon sehr ins Geschmackliche rein beim Sichtschutz. Ein wenig Vertrauen würde ich mir wünschen.

Stadtrat Wenzl: Nachdem es zivilrechtliche Verträge werden und die Leute viel Geld investieren, ist die Frage ob die dann diese zivilrechtlichen Verträge unterschreiben.

Arch. Genböck: Wer hat etwas dagegen, dass wir den Gestaltungswillen einbringen und den Leuten eine Qualität anbieten, dass das dann die Bösen sind. Wenn sie es nicht unterschreiben, ist mir das auch wurscht, ich wohne nicht da oben. Nur, wir plagen uns hier und schauen, dass es sich harmonisch einfügt und dass es einen Gesamtgestaltungswillen darstellt.

GV Dr. Weiß: Wenn man sich Altstädte anschaut, die sind überhaupt nicht einheitlich und gerade diese Ungenauigkeit ...

Arch. Genböck: Früher war noch Qualität im Spiel aber heute hat keiner mehr Geschmack. Weil jeder im Bauhaus einkauft.

Bürgermeister Schröder: Ich kann das nur unterstreichen, was der Herr Architekt gesagt hat. Ich bin auch für ein stärkeres Regulativ, weil alleine, wenn man Oberndorf Mitte anschaut, haben wir es schon mit einer Zwischenabtrennung zu tun zwischen zwei Wohneinheiten. Die haben einen Holzbretterzaun errichtet. Da bemüht man sich über Monate einen vernünftigen Bebauungsplan auf die Reise zu schicken, und dann passieren einem solche Sachen, dass das Gartenhaus vom Lagerhaus hineingepfercht wird und daneben vielleicht noch eine Schilfmatte. Das tut weh. Die Architekten haben sich angestrengt, die Baufirmen haben sich angestrengt, die Errichter haben sich angestrengt, und die Stadtgemeinde hat sich angestrengt. Da sollte man schon schauen, dass man zu einem gewissen Erscheinungsbild kommt. Das mag alles seine Berechtigung haben, aber ich habe auch schon ein Gespräch geführt, beim Buchner Bau, wo jemand gesagt hat, der Balkon von der Nachbarin, der ist schon ein wenig weit herüber. Da werde ich mir eine Matte kaufen und die ziehe ich hoch, damit sie nicht herüberschauen kann. Wehret den Anfängen. Sonst haben wir nurmehr die grünen Schilfmatten dort. Daher sind solche Regelungen schon wichtig.

DI Müller: Von der Teilabänderung des Flächenwidmungsplans ist auch das Grundstück Wolf betroffen, da das Betriebsgebiet auf Grundstück Wolf in erweitertes Wohngebiet geändert werden kann.

Der Obmann stellt den Antrag, dass die Änderung des Flächenwidmungsplans im Bereich Michael-Rottmayr-Straße (Laber, Sigl, Wolf) samt Erweiterung und Änderung des Bebauungsplans Oberndorf-Ost in der vorliegenden Form empfohlen wird.

- **Offene Abstimmung (8 Ausschussmitglieder anwesend): Wird einstimmig empfohlen.**

4. Bebauungsplan Zwieselstraße - Abänderung

Obmann Ing. Eder berichtet, dass Fa. Myslik Bau keinen Gegenvorschlag zu dem im Bebauungsplan angeführten Wendehammer eingebracht hat und sind mit der Vorgabe einverstanden.

5. Revision REK – Berichterstattung aus der Arbeitsgruppe

DI Zeller: Wie Sie wissen beabsichtigt die Stadt Oberndorf ein neues räumliches Entwicklungskonzept zu machen. Dazu gibt es bereits eine Arbeitsgruppe. Die Initialzündung dazu ist, da Teilflächen des Sportplatzes nicht mehr zur Verfügung stehen, in Wohngebiet umwidmen zu lassen und in diesem Zusammenhang eine Neuerrichtung des Sportplatzes an der Gemeindegrenze im Osten andenk.

Da eine Teiländerung des REK nach den bisherigen Vorschlägen des neuen ROG nicht mehr möglich war, haben wir begonnen ein neues REK zu erstellen. Der Bürgermeister hat gleichzeitig um einen Termin bei der ressortzuständigen Landeshauptmann-Stellvertreterin Dr. Rössler gebeten, um hier die Rahmenbedingungen abzuklären. Es hat im Vorfeld auch eine Besprechung mit dem Regionalverband gegeben, weil im Bereich des geplanten neuen Sportplatzes eine betriebliche Vorrangzone gemeinsam mit der Gemeinde Göming vorgesehen ist und der Sportplatz hier ein Widerspruch zu dieser Festlegung wäre und daher das Regionalprogramm zu ändern ist.

Der Regionalverband hat dem grundsätzlich zugestimmt.

Bei dem Gespräch mit Frau Dr. Rössler ist hinsichtlich der Abänderung des Regionalprogramms Folgendes herausgekommen: Wir werden gemeinsam mit dem Juristen Herrn Dr. Ginzinger und dem Techniker Herrn DI Lebesmühlbacher einen besonderen Grund für die Abänderung herausarbeiten. Es ist juristisch notwendig für die Abänderung des Regionalprogramms einen besonderen Anlass zu haben. In diesem Zusammenhang wird eine Evaluierung von Sachbereichen, und zwar wahrscheinlich von dem Sachbereich „Betrieb und Gewerbe“, im Regionalprogramm notwendig sein. Dieser Umfang der Evaluierung wird ebenfalls mit der Fachabteilung abgestimmt. Es ist das Bestreben der Frau Dr. Rössler hier die Evaluierung so schlank wie möglich zu gestalten, weil man sich fachlich und auch politisch einig ist, dass eine Abänderung des Regionalprogramms, nämlich der Entfall des Betriebsstandortes, ebenfalls sinnvoll ist. Dieser Betriebsstandort ist nur kurz im Regionalprogramm und auch in weiterer Folge im REK der Gemeinde erwähnt. Das große Problem, und das hat man sich damals offensichtlich nicht überlegt oder war nicht notwendig, dass eine Erschließung von der B156 für das Gewerbegebiet nicht möglich sein wird. Nämlich einerseits weil die Landesstraßenverwaltung dem nicht zustimmen wird und andererseits, weil es vom Niveau her deutlich tiefer liegt. D.h. ein Gewerbegebiet ohne einen direkten Anschluss an die B156 macht so gut wie gar keinen Sinn, weil jegliche andere Zufahrt schwierig ist, wie es sich auch bereits beim Sportplatz zeigte. Es gibt hier wirklich gute Gründe.

Ein Entfall oder eine Reduzierung von potentiellen Betriebsgebietsflächen ist auch im Sinne von allen Beteiligten.

Der nächste Punkt ist die Änderung des REK, die lt. den bisherigen gesetzlichen Regelungen nicht möglich war. Im endgültigen Entwurf des neuen REK gibt es einen Passus, der ermöglicht, dass die Stadtgemeinde Oberndorf eine Änderung des REK vornimmt, wodurch eine raschere Umsetzung des geplanten Sportplatzes möglich ist.

DI Zeller liest diesen Passus vor:

„... können Entwicklungskonzepte nach dem alten ROG abgeändert werden, wenn die Gemeinde bereits eine ausreichende Öffentlichkeitsarbeit zur Anpassung des geltenden REK an die Bestimmungen des ROG 2009 durchgeführt hat.“

Wir haben bereits mit der Öffentlichkeitsarbeit begonnen, und zwar dadurch, dass die Gemeinde die Änderung des REK der Gemeinde und die Neuaufstellung kundgemacht hat. Es

wird lt. Frau Dr. Rössler ausreichend sein eine öffentliche Gemeindeversammlung oder dgl. wo man darüber informiert, zu veranstalten. Damit ist im Gesetz als ausreichende Öffentlichkeitsarbeit Genüge getan, wenn diese Öffentlichkeitsarbeit durchgeführt ist und die Änderung des geltenden neuen REK nach den bisher geltenden Bestimmungen bis zum 31.12.2019 der Landesregierung zur zusammenfassenden Begutachtung vorgelegt wurde.

Das bedeutet de facto für uns, dass wir eine Teiländerung des REK in 3 Teilbereichen machen können:

- Sportplatz alt von Grünland/Sport in Wohnen – Kerngebiet oder erweitertes Wohngebiet
- eine Erweiterung der Waldrandsiedlung Richtung Osten, also eine Rodung dieser Flächen des Waldes und eine Aufforstung im Bereich der Sportplatzflächen und
- Ermöglichung eines Sportplatzes an der Gemeindegrenze zu Göming

In diesen 3 Punkten wird das REK abgeändert werden. Mit den Vorarbeiten kann bereits begonnen werden, sodass nach Inkrafttreten des Gesetzes, das ist der 01.01.2018, die Änderung von der Gemeindevertretung beschlossen werden kann und auch parallel dazu der Flächenwidmungsplan geändert werden kann. All diese Sachen kann man parallel vorbereiten, sodass wir möglichst rasch im Frühjahr bis Sommer 2018 eine Rechtskraft des Flächenwidmungsplans haben und dann mit den Arbeiten für den Sportplatz udgl. begonnen werden kann. Parallel dazu und unabhängig davon würde natürlich mit der Neuaufstellung des REK der Gemeinde fortfahren. Wir haben also hier mit den Vorarbeiten begonnen und es wird hier auch eine Abstimmung mit dem Juristen und der zuständigen Juristin Frau Mag. Koller und dem zuständigen Techniker Herrn DI Lebesmühlbacher geben, um hier die Rahmenbedingungen des weiteren Fortlaufens für die Neuaufstellung des REK zu machen. Ich werde einen Entwurf der Änderung des REK in diesen 3 Teilbereichen vorbereiten. Parallel dazu wird die Abstimmung mit der Fachabteilung hinsichtlich der notwendigen Arbeiten für die Änderung des Regionalprogramms erfolgen. Ebenfalls parallel dazu würden wir eine Abstimmung mit der Fachabteilung hinsichtlich der notwendigen Rahmenbedingungen für das neue REK machen. Lt. Dr. Rössler soll es noch im Juli diesen ersten Termin geben, sodass wir mit diesen Arbeiten rasch fortfahren können.

Bürgermeister Schröder: Das alles hört sich relativ einfach an, war aber letztendlich die Arbeit von 2 Jahren, die Dinge so vorzubereiten mit den Fachabteilungen und mit den Ressortverantwortlichen. Denn das ist nicht mit nur 1 Gespräch bei Frau Dr. Rössler erledigt gewesen, sondern hat es einiges an Netzwerken benötigt.

Zum Punkt 3, der ins Gesetz gekommen ist, habe ich ein Gespräch beim Gemeindeverband geführt, welcher auch dasselbe Problem dieser Teilabänderungen oder vorgezogenen Abänderungen gesehen hat. Es ist uns gelungen in einer sehr guten Art und Weise in der Zusammenarbeit mit allen Fachabteilungen, aber auch mit sehr vielen Partnern, die selbst auch derartige Probleme gehabt haben. Ich möchte nicht verhehlen, dass Peter Weissenböck und Frau Petzlberger sehr unterstützend tätig waren. Auch Herr Lebesmühlbacher sieht, dass wir hier eine sehr starke Notwendigkeit haben. Die große Herausforderung, die wir noch haben werden, sind die Wünsche der Landwirte, die noch mit den einzelnen Fachabteilungen zu besprechen sind. Wenn es ein gemeinsames Auftreten in der Gemeindevertretung gibt, bin ich guter Dinge, dass das umgesetzt werden kann. Letztendlich ist es ein gemeinsames Ganzes – die eine Fläche bekommen wir nur dann, wenn wir die andere Fläche auch bereitstellen. Das hat nichts mit Erpressung zu tun, das hat damit zu tun, dass es gewisse Vorstellungen gibt von den Landwirten und von den Grundstücksbesitzern auch innerorts, die sich eben auch zu gewissen Forderungen geäußert haben. Wenn man etwas will, muss man auch zu geben bereit sein. Wir sind gerade bei der REK-Neuaufstellung, da werden wir noch das eine oder andere zu diskutieren haben, inwieweit die Stadt sich weiterentwickeln sollte.

Stadtrat Ing. Schweiberer: Die in der Arbeitsgruppe bisher ausgearbeiteten Vorschläge, Teilabänderungen, Ergänzungen etc. sind hier nicht betroffen, oder?

DI Zeller: Nein, die sind davon nicht betroffen. Das würde dann im Rahmen des REK neu umgesetzt werden. Jetzt ging es nur um eine Beschleunigung für den Sportplatz und in diesem Zusammenhang um die Flächen dazu.

6. Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ - Pflanzgebot

Obmann Ing. Eder ersucht Herrn DI Müller um nähere Erläuterungen zum Pflanzgebot im Gewerbegebiet Süd lt. Bebauungsplan.

DI Müller: Wir haben einen Antrag auf Aufhebung des Pflanzgebotes entlang der B156 erhalten, unterschrieben von den Grundbesitzern Wolfgang Hofer, Friedrich Staller, Sabine Mayrhofer. *(Der Antrag wird von DI Müller vorgelesen)*

Im Bebauungsplan ist als Pflanzgebot eine Baumpflanzung mit 2,5 m hohen Bäumen mit einem Stammumfang von 40 cm enthalten. Es liegt noch ein Gutachten eines Geologen bei, welcher die Baumaßnahme Mayrhofer mit Fotos des Untergrunds begleitet hat. Es war ursprünglich das Gelände schräg. Es wurde abgeböschert um einen ebenen Baugrund zu erzielen und in tieferen Schichten kommt man dann auf diese Gesteinsformationen. Wir haben dann ein Gutachten von Herrn Albrecht Thausing als anerkannten Experten in Sachen Baumtechnik eingeholt und um eine Stellungnahme zum Pflanzgebot gebeten. Er hat ebenfalls für jedes Grundstück seine Empfehlungen abgegeben. *(Die Stellungnahme wird ebenfalls von DI Müller vorgelesen)*

Obmann Eder: Seit wann gibt es das Pflanzgebot im Bebauungsplan?

DI Müller: Das gibt es schon seit 30.04.1997. Die exakte Größe der Gehölze wurde 2010 eingeführt.

Obmann Eder: Warum unterhält man sich *jetzt* darüber?

Bürgermeister Schröder: Weil man sich bis jetzt dagegen gewehrt hat.

Stadtrat Ing. Schweiberer: Zum Thema Nichtanwachsen: wenn man gesehen hat, wie das vorher bei Fa. Schäfer war, hier hat der Zufall sehr gut Regie gespielt. Wir waren bei einer Bauverhandlung vor Ort und dann ist die Bundes- oder Landesstraßenverwaltung vorgefahren und hat die Bäume abgeschnitten aus Sicherheitsgründen. Die waren vorher sehr ordentlich gut groß. Herr Schäfer hat sich vor Lachen nicht halten können, weil er gleichzeitig die 21 cm vorgeschrieben bekommen hat, die die Landesstraßenverwaltung vorher gerade weggeschnitten hat.

Arch. Genböck: Eine Klage auf Sachbeschädigung wäre angebracht. Der Sichtschutz bei Ausfahrten auf Landes-, Bundes- und Gemeindestraßen und auch Erschließungsstraßen im Wohngebiet ist der, dass man eine bestimmte Winkelabhängigkeit, von der Geschwindigkeit, die gefahren wird, in einer sitzenden Position hinausschauen kann. Es sind im gewissen Bereich in diesem Winkel gewisse Pflanzen wie Thujen oder sonstige Hecken ausgeschlossen. Aber ein Baum mit einem Stamm ist keine Sichtbehinderung. Das ist völlig falsch verstanden worden.

Bürgermeister Schröder: Es geht darum, dass dieser Bebauungsplan, was das Pflanzgebot betrifft, nie eingehalten wurde, auch nach mehrmaliger Urgenz einfach ignoriert worden ist. Jetzt hat die Gewerbebehörde das kontrolliert und auch vorgeschrieben. Jetzt ist dieses Ansuchen gekommen und meines Erachtens ist dieses Ansuchen abzulehnen. Es gibt eine ganz klare sachliche Beurteilung, was möglich ist.

GV Petzlberger: Ich bin auch der Meinung Bäume mit einem gewissen Umfang sind überhaupt nicht sichtbehindernd.

DI Müller: Das Pflanzgebot ist nicht koordinativ verordnet im Bebauungsplan, sondern nur schematisch. D.h. hier sind 4 Bäume eingezeichnet, die kann man etwas weiter weg von der Kreuzung anordnen, das ist möglich.

GV Stranzinger: Hat sich seit 1997 oder 2010 irgendetwas geändert? Hier hat sich doch weder eine Ein- oder Ausfahrtssituation geändert noch sonst etwas. Warum ist das dann nicht durchgeführt worden?

DI Müller: Die Gewerbebehörde schaut ob Pflanzungen im Bebauungsplan vorgegeben sind. Es werden Pläne vorgelegt, in denen Bäume eingezeichnet sind, aber nicht gepflanzt werden.

Die Behörde ist dann schon sehr bemüht, tut sich aber auch schwer. Mit diesem Gutachten hätten wir eine Möglichkeit, welche Bepflanzung bei der Bestandssituation möglich ist. Wir müssten nur den Bebauungsplan anpassen, dass man dieses Gutachten in den Bebauungsplan übernimmt. Jetzt haben wir im Bebauungsplan 2,5 m Höhe, 40 cm Umfang. Das sind schon größere Dimensionen.

Stadtrat Ing. Schweiberer: Die Anwohner von der Oichtensiedlung konnte man mit dem Pflanzgebot ein bisschen beruhigen, die sich massivst gegen das Gewerbegebiet gewehrt haben. Wir haben versucht dem verstärkt entgegen zu wirken. Dass das einmal irgendwann durchgesetzt gehört, ist ganz klar. Die, die damals dabei gewesen sind, wissen ganz genau was uns das an Überzeugungsarbeit gekostet hat.

Bürgermeister Schröder: Du hast vollkommen Recht. Es ist immer wieder Thema bei jeder Bauverhandlung, wo eben erwähnt wird, dass es bis jetzt nicht umgesetzt wurde - berechtigterweise. Aber die Handhabe ist eine sehr schwierige. Dann wird noch gegraben und betoniert, damit das Ganze noch schwieriger wird.

Der Obmann stellt nach eingehender Beratung den Antrag, dass die Aufhebung des Pflanzgebotes abgelehnt wird.

- **Offene Abstimmung (8 Ausschussmitglieder anwesend): Wird einstimmig abgelehnt.**

DI Müller: Jetzt gibt es 2 Möglichkeiten: Wir lassen den Bebauungsplan wie er ist, dann muss jeder schauen wie er die 2,5 m hohen Bäume mit 40 cm Umfang hinbekommt. Wir können nicht dazu sagen, „macht es wie im Gutachten empfohlen“, weil das dem Bebauungsplan widersprechen würde.

Stadtrat Mag. (FH) Danner: Kennen die Anrainer dieses neue Gutachten schon? Würde es nicht Sinn machen, wenn man ihnen das zukommen lässt? Dann kann man den Bebauungsplan abändern.

Bürgermeister Schröder: Es gibt schon über ein Jahrzehnt einen Bebauungsplan, in dem dieses Pflanzgebot besteht. Es gibt ein Gutachten, dass es auf diese Art und Weise auf jeden Fall möglich ist. Es müsste eigentlich von der Gemeindevertretung zu erwarten sein, dass sie auch das Amt unterstützt, damit eine Sache umgesetzt werden kann, was eine Gemeindevertretung beschlossen hat, was aber bisher negiert worden ist.

Stadtrat Mag. (FH) Danner: Es steht aber offensichtlich auch in dem Gutachten, dass diese Pflanzung mit 40 cm Umfang nicht möglich ist.

Bürgermeister Schröder: Jetzt nicht mehr möglich ist, weil Baumaßnahmen stattgefunden haben, dass es nicht mehr möglich ist.

GV Dr. Weiß: Eine Möglichkeit wäre, dass die Betroffenen auf freiwilliger Basis das Gutachten umsetzen und dann ändern wir die Reglementierungen so, dass es damit erfüllt ist.

Nach eingehender Diskussion kommt der Bauausschuss überein, dass der Antrag zur Aufhebung des Pflanzgebotes abgelehnt wird. Gleichzeitig wird das den Betroffenen und der Gewerbebehörde mitgeteilt. Die Gewerbebehörde wird darum gebeten das Verfahren einzuleiten, dass der Bebauungsplan mit dem bestehenden Pflanzgebot eingehalten wird. Die Betroffenen haben jederzeit die Möglichkeit einen Abänderungsantrag einzubringen.

- **Offene Abstimmung (8 Ausschussmitglieder anwesend): Wird einstimmig empfohlen.**

7. Allfälliges

7.1. Stadtrat Ing. Schweiberer – Schrankenanlage Stille Nacht-Parkplatz:

Bürgermeister Schröder: Eine Verrohrung kommt hinein, falls irgendwann eine Schrankenanlage installiert werden sollte.

7.2. GV Stranzinger – was wird bei Hinterholzer gebaut?

Bürgermeister Schröder: Das Dach wird saniert.

Da keine Wortmeldungen mehr vorliegen, wünscht der Obmann schönen Urlaub und schließt die Sitzung um 20.12 Uhr.

Die Schriftführerin:

gez. Agnes Emminger eh.

Der Obmann:

gez. Stadtrat Ing. Josef Eder eh.