

Sitzungsprotokoll

über die öffentliche Sitzung des **Ausschusses für Bau-, Raumplanungs-, Verkehrs- und Umweltangelegenheiten** der Stadtgemeinde Oberndorf, welche am Mittwoch, dem **21. September 2022**, um 19.04 Uhr, im Sitzungszimmer EG des Rathauses stattgefunden hat.

Tagesordnung:

1. Eröffnung und Begrüßung durch den Obmann
2. Feststellungen im Zusammenhang mit dem Sitzungsprotokoll vom 15.06.2022
3. Ergebnisse aus der REK-AG
4. Bebauungsplan "Marktstraße - Salzburger Straße"
5. FWP-TAA im Bereich "Lücke nordöstlich St. Georgener-Straße (Schauer)"
6. FWP-TAA im Bereich "Lücke östlich der Haggenstraße (Prem)"
7. Bebauungsplan "Rosenstatter-Gründe"
8. Allfälliges

Anwesende:

2. Vizebürgermeister Ing. Josef Eder
GV Stefanie Brandstätter
GV Wolfgang Oberer
GV Dr. Andreas Weiß
GV Nicole Höpflinger i.V. GV Stefan Jäger
1. Vizebürgermeisterin Carola Schößwender
Stadtrat Mag. (FH) Hannes Danner
Stadtrat Johann Peter Pertiller
GV Gerhard Rosenstatter i.V. für GV Mag. Johannes Paradeiser

In beratender Funktion:

Bürgermeister Ing. Georg Djundja
GV Mag. Peter Weissenböck
GV Vitus Guido Maier

Weiters:

Bauamtsleiter Dipl.-Ing. Dieter Müller
Dipl.-Ing. Georg Zeller zu Top 3-7

Entschuldigt abwesend:

GV Stefan Jäger
GV Mag. Johannes Paradeiser

Schriftführerin: Juliane Ploderer, BSc

Es waren 4 Zuhörer anwesend.

Verlauf und Ergebnisse der Sitzung:

1. Eröffnung und Begrüßung durch den Obmann

Obmann Ing. Josef Eder begrüßt die Anwesenden zur Sitzung des Ausschusses für Bau-, Raumplanungs-, Verkehrs- und Umweltangelegenheiten und eröffnet die Sitzung um 19.04 Uhr.

Obmann Ing. Josef Eder stellt fest, dass aufgrund der Anwesenheit von 9 Ausschussmitgliedern die Beschlussfähigkeit des Gremiums gegeben ist. Die Tagesordnung der Sitzung wurde zeitgerecht und ordnungsgemäß zusammen mit der Einberufung zugestellt, es bestehen daher keine Einwände.

2. Feststellungen im Zusammenhang mit dem Sitzungsprotokoll vom 15.06.2022

Das Protokoll der Ausschusssitzung für Bau-, Raumplanungs-, Verkehrs- und Umweltangelegenheiten vom 15.06.2022 wurde am 12.07.2022 den Fraktionen übermittelt. Gegen das Protokoll wurden keine Einwendungen erhoben und gilt dieses somit als genehmigt (§ 36 Abs. 4 der Salzburger Gemeindeordnung 2019 – GdO 2019, LGBI. 9/2020, i.d.g.F.).

3. Ergebnisse aus der REK-AG

Obmann Ing. Josef Eder übergibt das Wort an Dipl.-Ing. Georg Zeller.

Dipl.-Ing. Georg Zeller begrüßt die Anwesenden der Sitzung und erläutert die Ergebnisse der REK Arbeitsgruppe.

Der Verfahrensstand sei zum jetzigen Zeitpunkt, dass um die Stellungnahme zur Umweltprüfung und zur Vorbegutachtung angesucht wurde. Für die einzelnen Differenzflächen, dass sind jene Flächen, die für eine Entwicklung in Frage gekommen sind, konkrete Aufschließungserfordernisse, Widmungsvoraussetzung, Erschließungsvoraussetzung und die bauliche Entwicklung bezüglich Höhe, Ausnutzbarkeit und Rahmenbedingungen der Erschließung festgelegt worden. Es wurde bereits in einem sehr langen Prozess, der gemeinsam erarbeitet wurde, ein Dichtekonzept für die einzelnen Flächen, die dann in die Entwicklungsziele integriert wurden, festgelegt.

Man befinde sich derzeit beim dritten Verfahrensschritt.

Der Erste Verfahrensschritt war die Forderung um Bekanntgabe der unerlässlichen Untersuchungen zu stellen, die bereits im Februar 2019 erfolgte. Es folgte die Öffentlichkeitsarbeit die bereits im Dezember 2018 stattgefunden hat.

Der Nächste Schritt sei nun den Antrag auf Vorbegutachtung beim Amt der Landesregierung und die Stellungnahme zur Umweltprüfung zu stellen. Das Amt der Landesregierung sendete bereits das gesamte Konvolut des REKs an die einzelnen Fachdienststellen aus. Dieses besteht aus der Bestandsaufnahme, dem Differenzplan, dem Umweltbericht, dem Entwicklungszielen und dem Entwicklungsplan.

Von den einzelnen Fachdienststellen wird dies beurteilt und die Gemeinde Oberndorf bekomme im Anschluss eine Rückmeldung der Begutachtung. Diese Rücksendungen müsse man dann in das räumliche Entwicklungskonzept einarbeiten und der Entwurf wird fertiggestellt.

Der Folgeschritt sei die Auflage des Entwurfs für einen Zeitraum von vier Wochen, vergleichbar wie bei einem Flächenwidmungsplan. Dann erfolge die Verständigung der Nachbargemeinden und des Regionalverbands der Gemeindebürger. Anschließend werden Stellungnahmen dazu eingehen, diese seien von der Gemeindevertretung zu berücksichtigen. Daraufhin folge ein Beschluss über das räumliche Entwicklungskonzept und der Antrag auf Genehmigung. Abschließend würde dies vom Land voraussichtlich positiv beurteilt werden.

4. Bebauungsplan "Marktstraße - Salzburger Straße"

Obmann Ing. Josef Eder leitet das Thema ein und bezieht sich dabei auf die Vorgeschichte der Thematik. Zur näheren Erläuterung der Thematik übergibt der Obmann Ing. Josef Eder das Wort an Dipl.-Ing. Georg Zeller.

Dipl.-Ing. Georg Zeller erörtert die vorgeschlagenen Bebauungsgrundlagen.

Die Straßenfluchtlinien befinden sich entlang der Salzburger Straße und der Marktstraße, sowie entlang des Fußwegs im Westen des Planungsgebiets und entlang der Trasse der Lokalbahn.

Ebenso wurde festgelegt, dass die Baufluchtlinien im Teilgebiet 2 entlang der Salzburger Straße und der Marktstraße mit der Straßenfluchtlinie zusammen verlaufen. D.h. in diesem Bereich direkt an die Straßenfluchtlinie angebaut werden dürfte.

Im Westen des Planungsgebiets verläuft die Baufluchtlinie im Abstand von 12 m zur Achse der Salzburger Lokalbahn.

Im Osten von Teilgebiet 1 verläuft die Baufluchtlinie gemäß Plandarstellung entlang der Salzburger Straße als lineare Verlängerung der Straßenfluchtlinie und endet am nördlichen Planungsgebietsgrenze im Abstand von 4,50 m. Dies war deshalb gewünscht, damit hier ein Blickwinkel in den Park frei bliebe. Dies wurde auch in einer gemeinsamen Begehung mit dem Gestaltungsbeirat besprochen.

Im direkten Kreuzungsbereich Marktstraße – Salzburger Straße entlang der Salzburger Straße verlaufen die Baufluchtlinie und die Straßenfluchtlinie übereinander.

Baugrenzzlinien sind von der Wirkung her gleich wie Baufluchtlinien nur, dass diese nicht zur Straße hin festgelegt werden, sondern zu einer anderen Grenze, in dem Fall intern. Die Baugrenzzlinien werden im Teilgebiet 2 gemäß Plandarstellung so festgelegt, dass zwischen den Bestandsgebäuden ein Freihaltebereich geschaffen wird. Dies habe eine städtebauliche Wirkung, sodass diese Gebäude nicht zusammengebaut werden und damit von der Marktstraße diese Blickbeziehung zum nördlich liegenden Park frei bliebe.

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche für das Planungsgebiet wird mit einer GRZ mit 0,5 bebaut. Dies ist das Verhältnis von bebauter Fläche zum Bauplatz.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe 407 m ü.A. für das Teilgebiet 1 und 408,60 m ü.A. für das Teilgebiet 2 entspricht einer Traufenhöhe von etwa 6,50 m bzw. 8,00 m.

Eine Aufbaustufe ist nicht erforderlich, die Erschließungsstraße ist die Salzburger Straße und die Marktstraße. Hinsichtlich der äußeren architektonischen Gestaltung sind eine Mindestdachneigung von 7,5° Grad festgelegt und als Dachform ein Satteldach und oder ein Walmdach, kein Flachdach oder Pultdach.

Eine offene Bauweise ist beizubehalten, d.h. freistehende Baukörper. Die Anzahl der Stellplätze wird auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit festgelegt, darüber hinaus gelten die Bestimmungen des § 38 Bautechnikgesetz.

Es herrsche ein Pflanzgebot zur Schaffung von Grünflächen und Gehölzen. Der nördliche und westliche Rand des Planungsgebietes sind zum angrenzenden Stadtpark und zur Lokalbahn zu begrünen und mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Zu verwenden sind ausschließlich heimische und standortgerechte Laubgehölze, die im Jahreslauf unterschiedlich Blüten und Früchte tragen. Die gegenständlichen Bäume haben einen Stammumfang von mindestens 0,40 m gemessen in 1 m Höhe und eine Baumkrone von mindestens 2,5 m auf-

zuweisen. Besonders im Kreuzungsbereich Marktstraße – Salzburger Lokalbahn sind hochstämmige Baumarten derart zu pflanzen, dass die gewünschte Durchsicht der PKW Fahrer gewährleistet wird.

Der Gestaltungsbeirat hat festgelegt, dass vom Beirat eine Beurteilung über die Qualität der Einfügung des Bestandes für das weitere Verfahren einzuholen sei. Bezüglich des Lärms sei laut Emissionskataster Prognose im Lärmbereich der Salzburger Straße eine Lärmentwicklung zwischen 70 und 75 dB zu erwarten. Der östliche Bereich des Planungsgebiets ist als Kerngebiet Lärm gewidmet. D.h. im nachfolgenden Lärmschutzverfahren sind Maßnahmen entsprechend der Widmung mit dem Zusatz L gemäß dieser Richtlinie Emissionsschutz in der Raumordnung umzusetzen.

Obmann Ing. Josef Eder übergibt das Wort an Dipl.-Ing. Dieter Müller.

Dipl.-Ing. Dieter Müller verliest die Stellungnahme der Grundeigentümer.

„Wir ersuchen das zuständige Gremium der Stadtgemeinde Oberndorf um Überprüfung unserer Hinweise, da der o. g. Bebauungsplan aus unserer Sicht nicht die optimalen Rahmenbedingungen für die Bebauung der Grundstücke 1169/1 und 1169/2 schafft.

Traufenhöhen

Die TH an der Salzburger Straße ist im Teilgebiet 1 um 1,6 m niedriger definiert als im Teilgebiet 2. Aus unserer Sicht wäre eine Anpassung der TH Neubau an die TH Traube - in Rücksichtnahme auf eine eventuelle, leichte Anhebung (+409,57) des Daches der Traube - notwendig, da andernfalls eine Zweigeschossigkeit (mit lichter Raumhöhe von 3,00 m im EG) des Gebäudekörpers ausgeschlossen wird.

Teilgebiete

Die Teilgebiete 1 und 2 unterschieden sich ausschließlich durch die Definition unterschiedlicher Traufenhöhen. Die Aufhebung der Grundstücksteilung würde, im Falle einer Neudefinition der Traufenhöhe, die Organisation der Gebäudekörper am Grundstück verbessern bzw. vereinfachen.

Dachform

Im Entwurf des Bebauungsplans ist ein Satteldach vorgeschrieben. Die Option eines Flachdaches würde im baulichen Anschluss an die charakteristische Dachform der Traube einen ruhigen Baukörper ermöglichen. Eine durch die vorgeschriebene Dachform zwangsläufig eigenwillig erscheinende Dachform ist unserer Meinung nach an dieser Stelle zu vermeiden.

Ausnutzbarkeit des Grundstückes

Die vom Gestaltungsbeirat als positiv bewertete Studie vom 24.7. 2019 weist eine GRZ von 0,56 auf. Wir ersuchen um Beibehaltung der baulichen Ausnutzbarkeit aus diesem Entwurf.

Baufluchtlinie Salzburger Straße

Um dem Bild des Straßenzuges zu folgen, sollte ermöglicht werden, dass die Baufluchtlinie an der Salzburger Straße der Grundstücksgrenze folgt und nicht die Flucht des Bestandshauses aufnimmt.“

Obmann Ing. Josef Eder weist darauf hin, dass der übliche Ablauf bei Abänderungen des Bebauungsplans sei, dass diese zuerst im Gestaltungsbeirat besprochen werden würde. Da der Bauausschuss jedoch vor dem Gestaltungsbeirat stattfindet, wurde diese Thematik zur Information heute zuerst dem Bauausschuss vorgefragt.

GV Mag. Peter Weissenböck spricht an ob der Stellplatzschlüssel bei 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit fix sei oder es individuelle Anpassungen geben könne?

Obmann Ing. Josef Eder weist darauf hin, dass diese Thematik bereits in der REK Arbeitsgruppe besprochen wurde. Obmann Ing. Josef Eder übergibt das Wort an Bürgermeister Ing. Georg Djundja.

Bürgermeister Ing. Georg Djundja begrüßt die Anwesenden der Sitzung und erläutert es gelte an sich der Wert von 2,0. Dennoch könne in Bebauungsplänen der Stellplatzschlüssel angepasst werden wie beispielsweise damals bei dem Projekt „Oberndorf Mitte“.

1. Vizebürgermeisterin Carola Schößwender fragt an ob Stellplätze beim derzeitige Bestand bereits vorhanden seien.

Dipl.-Ing. Dieter Müller antwortet, dass unter Bedingung des Bestandes Stellplätze gegeben wären. Eine diesbezügliche Ermittlung wurde im Einvernehmen mit den Grundeigentümern erstellt.

Obmann Ing. Josef Eder fragt nach dem Konsens des Gremiums, ob diese Thematik zur weiteren Besprechung in den Gestaltungsberat kommen solle. Dem wird Zustimmung erteilt. Anschließend wird dies nochmal dem Bauausschuss vorgelegt.

5. FWP-TAA im Bereich "Lücke nordöstlich St. Georgener-Straße (Schauer)"

Obmann Ing. Josef Eder übergibt das Wort an Dipl.-Ing. Georg Zeller.

Dipl.-Ing. Georg Zeller die Lücke der Familie Schauer befindet sich nördlich der St. Georgener Straße, nördlich von Ziegelhaiden, direkt an der Gemeinde Grenze zu St. Georgen. Hier sei es vorgesehen eine Lückenschließung im Grünland § 40 des Raumordnungsgesetzes durchzuführen. Dies ermögliche eine Bebauung auf diesem zukünftigen Bauplatz mit maximal 300 m² Bruttogeschossfläche bzw. 375 m² Bruttogeschossfläche bei sogenannten Mehrgenerationen Wohnhäusern. Die Lückenschließung hat eine Fläche von 996 m², auf Grund der trapezförmigen Konfiguration, ergäbe sich ein sparsamer Umgang von Grund und Boden. Die grundsätzlichen Rahmenbedingungen wurden bereits erläutert. Aus fachlicher Sicht könne man diese Kennzeichnung der Lückenflächen im Flächenwidmungsplan positiv beurteilen. Im August wurde der Aufsichtsbehörde des Land Salzburg die sogenannte Vorbegutachtung übermittelt.

Der nächste Verfahrensschritt sei die Auflage des Entwurfs, danach die Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung und anschließend das Ansuchen um aufsichtsbehördliche Genehmigung. Die Aufsichtsbehörde hat anschließend 3 Monate Zeit, die Genehmigung zu erteilen bzw. diese zu versagen. Jedoch gehe er nicht davon aus, dass die Genehmigung versagt werden würde.

Obmann Ing. Josef Eder erwähnte, dies sei bereits 2-mal in der REK Arbeitsgruppe besprochen worden und dieses Ergebnis habe die REK Arbeitsgruppe einstimmig beschlossen. Dabei sei die Genehmigung durch den Bauausschuss der nächste Schritt.

Stadtrat Mag. (FH) Hannes Danner fragt ob dieser Sachverhalt im Zusammenhang mit Baulandwidmung der Familie Schauer bei Bauernhaus stehe.

Obmann Ing. Josef Eder erwidert, dass dies nun die Konsenslösung sei.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, stellt der Bauausschussobmann den Antrag, der Gemeindevertretung die vorliegende Flächenwidmungsplanänderung zur Beschlussfassung zu empfehlen.

Offene Abstimmung (neun anwesend): wird einstimmig beschlossen

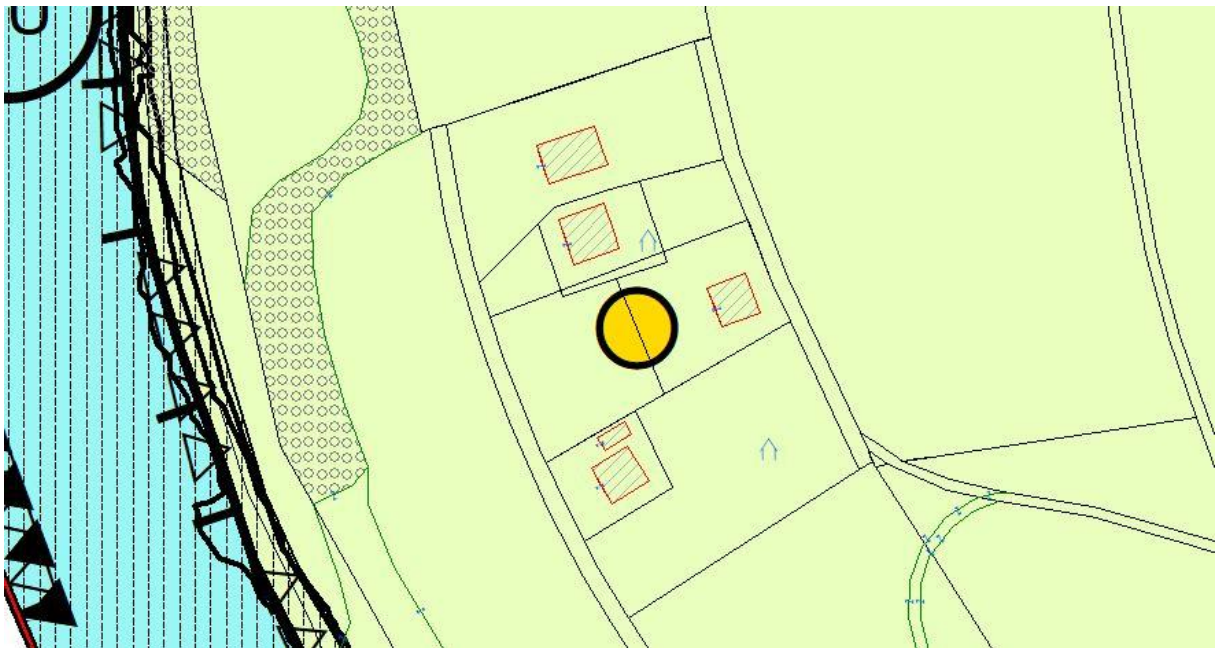
6. FWP-TAÄ im Bereich "Lücke östlich der Haggenstraße (Prem)"

Obmann Ing. Josef Eder übergibt das Wort an Dipl.-Ing. Georg Zeller.

Dipl.-Ing. Georg Zeller erläutert die Vorgeschichte und das weitere Vorgehen des Verfahrens.

Im Bereich der Haggenstraße habe die Familie Prem um eine Lückenkennzeichnung angesucht. Auf dieser Fläche von 2.146 m² sei bereits eine bestehende Lückenkennzeichnung für ein Objekt das bereits errichtet wurde. Nach langer Abstimmung mit dem Land Salzburg ist es möglich hier eine zweite Lückenfläche zu bekommen.

Der jetzige Bestand wird zur näheren Erläuterung gezeigt.



Die schwarz umrandete Lückenfläche, die im Wesentlichen die 307/88 und 307/89 umfasst, weist eine Gesamtfläche von 2.146 m² auf.

Auf der östlichen Fläche besteht bereits ein Bestandsobjekt. Nach Abstimmung mit der Landesregierung sei es nun möglich, dass auf der westlichen Fläche 307/88 zusätzlich eine Lücke gekennzeichnet werden kann.

Das Verfahren dazu sei nicht ganz so einfach wie im vorherigen Tagesordnungspunkt angesprochenen Verfahren, da entgegen der ursprünglichen Informationen doch zwei Verfahren dazu notwendig seien. Zum einen müsse eine Reduzierung der bestehenden Lücke auf die Fläche östlich 307/89 und zum anderen die Neuausweisung der westlichen Lücke auf der 307/88 beantragt werden. Ursprünglich wurde davon ausgegangen, dass dies in einem Verfahren machbar sei, dafür seien jedoch nun zwei Verfahren notwendig.

Im ersten Verfahren in der sogenannten Rückkennzeichnung werde die bestehenden Lückenfläche mit einer Fläche von 2.146 m² auf die Fläche der Grundparzelle 307/89 auf 1.013

m² Fläche reduziert. Es sei wichtig, dass dieser Verfahrensschritt bei der Gemeindevertretungssitzung als erstes beschlossen werde. Somit werde zuerst die Fläche reduziert und im zweiten Verfahrensschritt auf der westlichen Fläche 307/88 die Lückenfläche neu ausgewiesen mit einer Fläche von 1.133 m². Anschließend werden auf diesen beiden Parzellen zwei Lückenflächen gekennzeichnet. Die eine östliche mit dem Bestandsbau und die westliche auf der ein neues Objekt mit maximal 300 m² bzw. 375 m² Bruttogeschossfläche möglich ist. Die Voraussetzung der Lückenschließung laut § 40 Raumordnungsgesetz liegen laut Dipl.-Ing. Georg Zeller vor.

Man beurteile dieses Vorhaben, die Rückkennzeichnung und Neuausweisung der Lücke positiv. Es ist Mitte August der Antrag auf Vorbegutachtung ergangen, auch hier gelte die Fachdienststellen melden sich zurück. Man arbeite dann diese Rückmeldungen ein, man gehe nicht davon aus, dass es große Komplikationen geben werde. Nächster Verfahrensschritt ist dann die Auflage des Entwurfs und anschließend die Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung. Zum Schluss ergehe die Übermittlung des aufsichtsbehördlichen Genehmigungsauftrags an die Aufsichtsbehörde. Diese habe wiederum 3 Monate Zeit um zu versagen oder zu genehmigen.

Stadtrat Mag. (FH) Hannes Danner fragt was aus der angedachten Wegbindung zwischen Hagenstraße und Maria Bühel geworden sei.

Bürgermeister Ing. Georg Djundja erwidert es sei bereits in einem Bauausschuss diskutiert worden und es habe diesbezüglich bereits Erstgespräche mit Grundeigentümern gegeben. Dieses Vorhaben sei auf Grund fehlendem Budgets noch nicht ausgeführt worden.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, stellt der Bauausschussobmann den Antrag, der Gemeindevertretung die vorliegende Flächenwidmungsplanänderung zur Beschlussfassung zu empfehlen.

Offene Abstimmung (neun anwesend): wird einstimmig beschlossen

7. Bebauungsplan "Rosenstatter-Gründe"

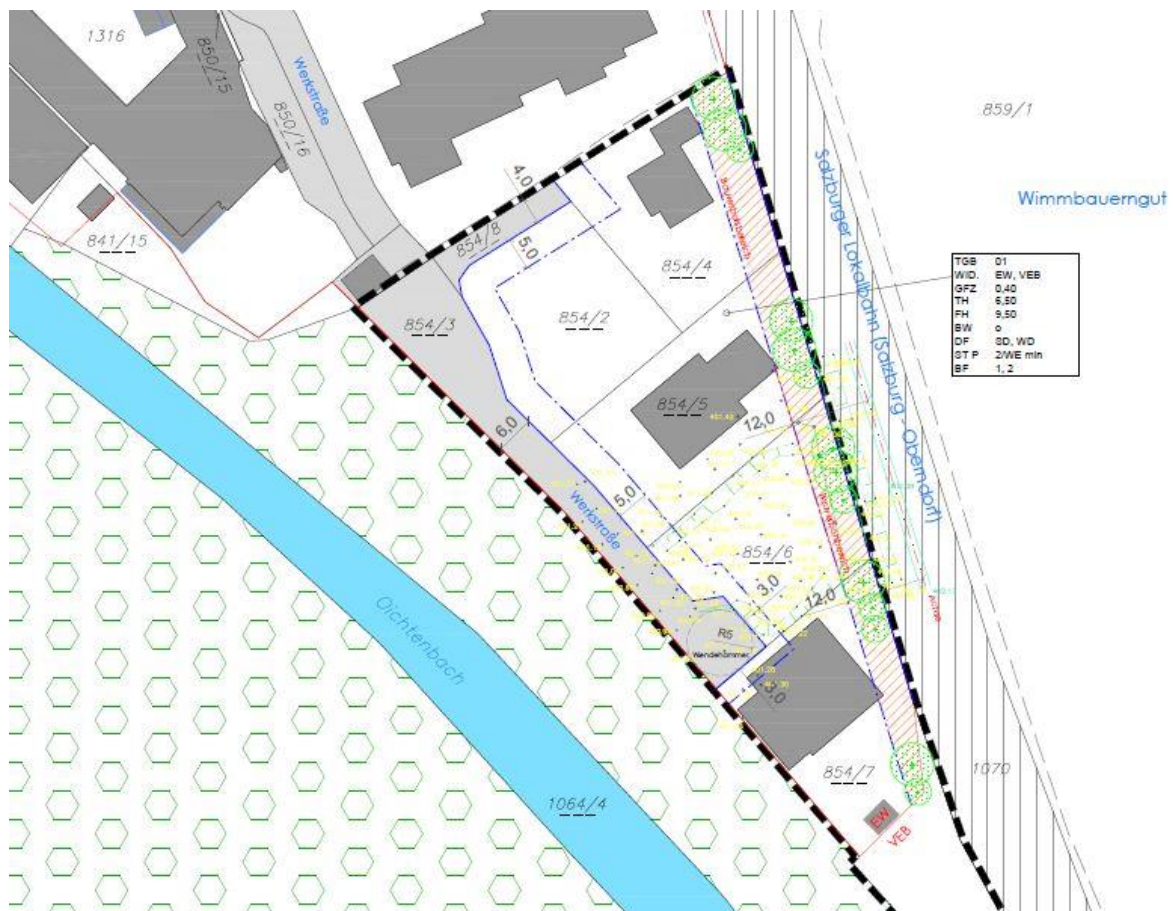
Obmann Ing. Josef Eder übergibt das Wort an Dipl.-Ing. Dieter Müller

Dipl.-Ing. Dieter Müller erläutert die Vorgeschichte zum Bebauungsplan, der aus dem Jahr 1986 stamme. Damals wurde von den Grundeigentümern beabsichtigt die Liegenschaften Rosenstatter zu bebauen. Dies ist der Bereich zwischen der Werkstraße und der Lokalbahn. Der damalige Bebauungsplan gab im Wesentlichen die Erschließung vor und eine Baufluchtlinie zur Lokalbahn hin im Abstand von 10 m zur Grundgrenze und 5 m zur internen Erschließungsstraße. Das Areal wurde entsprechend bebaut und zwei Liegenschaften sind noch unbebaut.

Der Liegenschaftseigentümer wollte vor Kurzem die Bebauungsgrundlagen ausheben und dabei stellte sich raus, dass in diesem Bereich, die Bebaubarkeit durch die vorgegebenen Baufluchtlinien, stark eingeschränkt sei. Der Bürgermeister hat nun den Auftrag erteilt, einen Bebauungsplan zu erstellen, der eine verbesserte Ausnutzbarkeit dieser Liegenschaften zulässt. Unter anderem durch die neue Festlegung der Baufluchtlinien, insbesondere im Zusammenhang mit der Lokalbahn, sodass die ursprüngliche Baufluchtlinie zurückgesetzt wird, eben nicht mit 10 m Abstand zur Grundgrenze, sondern mit 12 m Abstand zur Gleisachse. Dies entspräche dem Bauverbotsbereich der Lokalbahn und damit würde man ein paar Meter mehr Platz erhalten.

Dipl.-Ing. Georg Zeller ergänzt die baulichen Rahmenbedingungen.

Wie bereits angesprochen sei der Bebauungsplan aus dem Jahr 1986. Aufgrund der Novelle des Raumordnungsgesetzes 2018 und der damit zusammenhängenden Planzeichenverordnung hat der gesamte Bebauungsplan an diese neuen Gesetze an diese Rahmenbedingungen anzupassen.



Die Straßenfluchtlinien verlaufen entlang der Erschließungsstraße gemäß dem tatsächlichen Bestand. Die Baufluchtlinien lägen 12 m zur Leitungsachse der Lokalbahn. Zur internen Erschließungsstraße 5 m im normal Bereich und im Bereich des Wendehammers zur besseren Bebaubarkeit des Grundstücks eine 3 m Baufluchtlinie festgelegt. Man habe eine Geschossflächenzahl von 0,4 festgelegt und First- und Traufenhöhen von 6,5 m und 9,5 m. Dies entspräche im Wesentlichen dem Bestand und den damaligen Festlegungen. Es gäbe eine offene Bauweise entweder freistehend oder gekuppelt. Die Dachformen sind Satteldach oder Walmdach. Die Stellplätze sowie vom Bebauungsplan genannt 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit und die Bestimmungen des Bautechnikgesetzes. Es sind gewisse Grünbestände gemäß der Plandarstellung zu schaffen. Das Planungsgebiet liegt im Verlärmungsbereich zwischen 55-70 dB Tags der Salzburger Lokalbahn, dies sei entsprechend der Richtlinienemissionsschutz der Raumordnung im nachfolgenden Bauvorhaben die entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen. Bis zu einer Tiefe von 12 m von der Leitungsachse der Lokalbahn der Bauverbotsbereich gemäß dem Eisenbahngesetz gegeben. Und die Baufluchtlinie ist dort entlang des entstehenden Bauverbots verordnet werden. Die Salzburg AG ist als Planbetreiberin zum nachfolgenden Bauverfahren zu laden.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, stellt der Bauausschussobmann den Antrag, der Gemeindevertretung den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf zur Beschlussfassung zu empfehlen.

Offene Abstimmung (neun anwesend): wird einstimmig beschlossen

8. Allfälliges

8.1 Sportanlage neu - Konzepterstellung

Obmann Ing. Josef Eder übergibt das Wort an Bürgermeister Ing. Georg Djundja

Bürgermeister Ing. Georg Djundja hat den Auftrag übernommen mit der Planungsfirma Erlmoser Landschafts- und Freiraumplanung in Kontakt zu treten. Dipl.-Ing. Karin Erlmoser sei eine etablierte Planerin in Salzburg und vor allem in der Thematik Sportanlagen und Sportzentren. Der Bürgermeister sollte erstens Erstgespräche führen und zweitens ein Angebot einholen, was die Projektkonzeptierung nicht die Detailplanung betrifft.

Das Erstgespräch wurde bereits am 15.09.2022 geführt und das Angebot wurde übermittelt. Dieses Angebot wird in der Sitzung vorgestellt.

Die Inhalte der Konzepterstellung sind:

Die Konzepterstellung bzw. Vorentwurfserstellung für die Außenanlagen. Die Hochbauten werden mittels Platzhalter vorgesehen, das Konzept bildet damit die Grundlage für einen Architektenwettbewerb oder für ein Architekturbüro für eine konkrete Hochbauplanung. Für diese Konzepterstellung findet ein Raumordnungsverfahren statt. Eine Zusammenarbeit mit dem Ortsplaner ist hier notwendig und in der Konzepterstellung erfasst.

Das Angebot umfasst nicht das Gutachten für das Raumordnungsverfahrens, und die natur-schutzfachliche Erhebungen, es wird im Zuge des Konzepterstellung erarbeitet welche weitere Verfahrensschritte baubehördliche Bewilligungen diesbezüglich Grundlagen notwendig sind und Grundlage bildet den gemäß Kalkulationsempfehlungen der WKÖ ermittelte Durchschnittsstundensatz von 90,- € Netto für das Jahr 2022/23 und angeboten wird nach dem Leistungs- und Vergütungsmodell deren Anwendung die Wirtschaftskammer Österreich und die Bundeskammer der Ziviltechniker vereinbart haben und natürlich die Berechnung der Vergütung erfolgt mittels Abschätzung des zeitbezogenen Büro/Personalaufwandes auf Grundlage von objektivierter Kosten und Erfahrungswerten.

Leistungsphasen Arbeitsschritte

Die unten angeführte Aufstellung beruht auf einer Schätzung auch mit vergleichbaren Projekten im Bundesland Salzburg und eine kostenmäßige Vorabschätzung des Vorhabens kann aktuell noch nicht erfolgen. Mit der Konzepterstellung wird eine entsprechende Abschätzung ermöglicht.

Grundlagenanalyse 2.700,- €

Vorentwurf 18.000,-€

Vorentwurf: Abstimmung der Zielvorstellungen Hinweise auf Zielkonflikten und Gespräche mit den angedachten Vereinen, Erfassen, Bewerten und Erläutern der Ausgangssituation und anschließend biotischer Strukturen, zusammenhänge erarbeiten eines Planungskonzeptes einschließlich untersuchen, bewerten von Varianten nach gleichen Anforderungen unter Berücksichtigung unter z.B. Topographie und der weiteren standörtlichen ökologischen Rahmenbedingungen, der Umweltbelange einschließlich der natur- und artenschutzrechtlichen Anforderungen und vegetationstechnischen Bedingungen. Weiteres erklären und erläutern der Wesentlichen zusammenhänge, Vorgänge und Bedingungen. Darstellen des Vor-

entwurfes mit Erläuterungen und Angaben zum terminlichen Ablauf, Grobkostenschätzung, Erläutern und Zusammenfassen der Dokumentierten Ergebnissen.
Macht in Summe Brutto 24.840,- €

GV Mag. Peter Weissenböck fragt in wie weit die Verkehrsplanung berücksichtigt wird?

Bürgermeister Ing. Georg Djundja erwidert, dass es sich hierbei nicht um eine Detailplanung handle sondern um eine Konzepterstellung. Die Konzepterstellung mit der Grobkostenschätzung sei die Basis für die Förderansuchen beim Land. Die Erschließung an sich sei bereits gegeben.

GV Mag. Peter Weissenböck antwortet, dass die fußläufige Zuwegung noch nicht ganz klar sei. Eine kürzere Verbindung sei notwendig.

Bürgermeister Ing. Georg Djundja erwidert dies sei nur dann möglich, wenn die Grundstücke, die aber nicht im Gemeindeeigentum sind, auch verfügbar sind.

Der Bürgermeister schlägt vor, dass er als Bürgermeister den Auftrag bekommen könnte, sich mit einer Verkehrsplanungsfirma auszutauschen und dass diese Firma parallel zu den laufenden Prozessen eine Erschließungsplanung erstellen könnte.

1.Vizebürgermeisterin Carola Schößwender erläutert man müsse dabei zwei Dinge grundsätzlich voneinander trennen. Was Herr Mag. Weissenböck anspricht, sei inhaltlich völlig richtig. Aber in einem Prozess inkludiert, der im Laufen sei, bei dem man auf Antworten warten würde. Was hier unter Allfälliges als zusätzlicher Tagesordnungspunkt behandelt werden soll, sei nur die Frage wie man parallel schon den Prozess so aufbauen könne, damit man keine Zeit verloren werde. Es gehe darum, wenn man um Förderungen ansuchen wolle, müsse man für die Budgetierung des Landes, Zahlen so konkret wie möglich vorlegen. Die Empfehlung solle nun sein, diesen Prozess mit der Firma Erlmoser zu starten. Dieses Geld sei gut investiert. Man wolle dieses Sportzentrum.
Ihre Empfehlung an den Bürgermeister sei, der Firma Erlmoser den Auftrag zu geben.

Stadtrat Mag. (FH) Hannes Danner sagt man habe bereits mehrmals darüber diskutiert, er würde empfehlen gemeinsam mit der Gemeinde Göming abzuklären, wo wirklich der Fuß- bzw. Radweg sei. Und ob es möglich wäre über das Siedlungsgebiet Göming einen Fuß- und Radweg zu erschließen.

GV Dr. Andreas Weiß sagt man brauche das Konzept um das Raumordnungsverfahren zu unterstützen. Dies sei der Ausgangspunkt gewesen zu sagen, man benötige schon jetzt dieses Konzept.

Dipl.-Ing. Georg Zeller stimmt dieser Aussage zu. Es wäre sehr hilfreich, wenn man wisse wie die Planung aussehen würde und wie die Situierung der Sportflächen aussehe. Bisher habe man nur eine relativ große Fläche, die grundsätzlich als Grünland/Sportanlage vorgesehen sei. Aber ohne konkrete Lage beispielsweise der Spielplätze oder anderer allenfalls geplanter Sportfunktionen wäre die Planung zu voreilig. Da sei es jedenfalls hilfreich, wenn man hier Genaueres wisse. Je detaillierter, desto leichter tue man sich die Aufsichtsbehörde in der Genehmigung des ganzen Verfahrens zu überzeugen.

GV Mag. Peter Weissenböck geht auf die Aussage von Herrn Danner ein. Man rede schon sehr lange über diese Thematik. In jeder Sitzung würde es wieder diskutiert werden, jedoch passiere nichts Konkretes. Für ihn sei dies eine gewisse Grundvoraussetzung, dass diese Erschließung gesichert sei. Dies sei für die Widmung und für die konzeptionelle Situierung der Flächen wichtig. Er bittet darum, dass diese Erreichbarkeit dieser Fläche abgeklärt und

gesichert werde. Er kenne kein vergleichbares Projekt, dass zum jetzigen Planungsstand keine gesicherte Erschließung hatte.

Bürgermeister Ing. Georg Djundja sagt man könne die Erschließung erst planen, wenn man weiß wo was situiert werde. Man wisse aktuell nicht wo der Sportplatz situiert werde, wo die Tennisplätze hinkämen. Diese Prozesse müssen parallel laufen.

Zur Thematik mit der Gemeinde Göming habe es bereits informelle Gespräche mit dem Bürgermeister von Göming gegeben. Bürgermeister Djundja wisse, dass das Grundstück nördlich der angedachten Sportanlagenfläche nicht zur Verfügung stehe. Somit sei die Erschließung von Göming über den Wiesenring nicht möglich. Im Idealfall ist die Göminger Gemeinde mit an Bord bei diesem Projekt damit man mehr Förderungen bekäme und eventuell bis hin zu gemeinsamen Leaderprojekten, die man dort ansiedeln könnte.

Die Erschließung per PKW sei klar, dies sei die Grundlage für die Widmungsmöglichkeit. Die weitere Frage sei nun, wie eine zusätzliche Erschließung via Fußweg aussehen könnte, zusätzlich zur Erschließung zu dem ohne hin angedachten Fußweg durch den Wald.

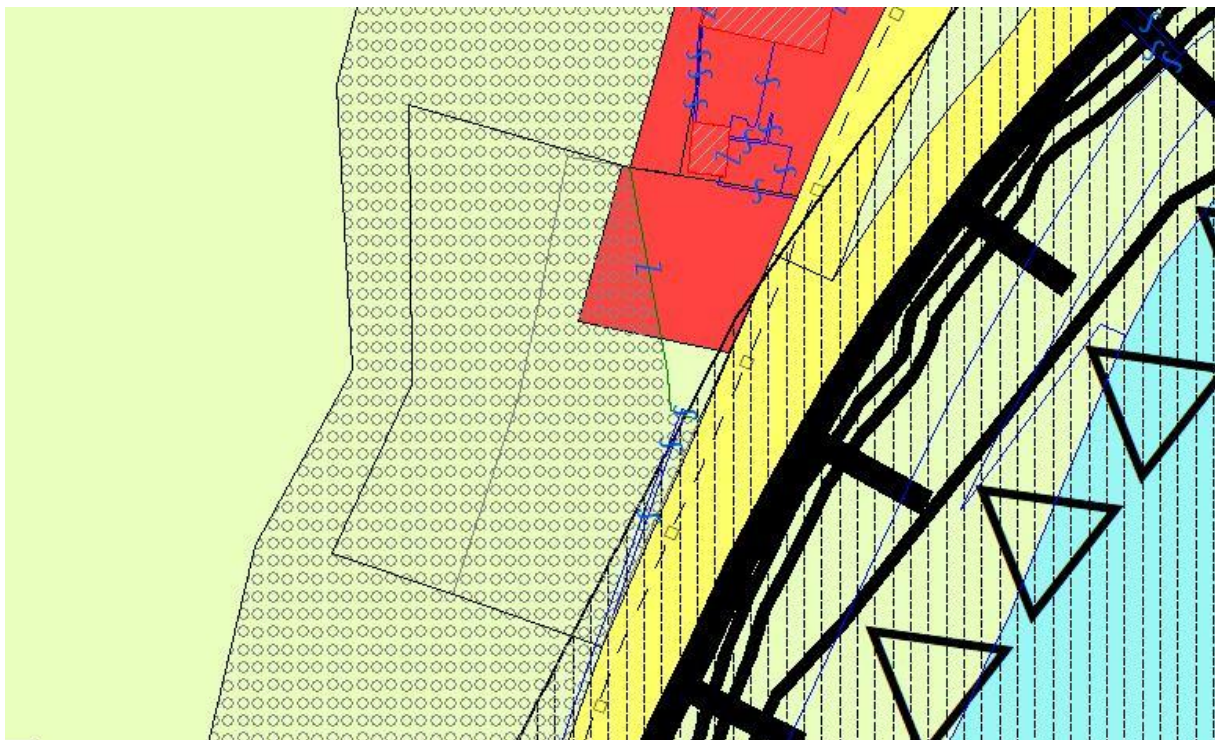
GV Dr. Andreas Weiß fügt hinzu, wenn es sich aus dem Konzept der Sportanlage ergäbe, dass dieser Fuß- und Radweg über Göming sinnvoll sei, so sei dies ein gutes Argument gegenüber der Gemeinde Göming, diesen Weg zu befürworten.

Obmann Ing. Josef Eder fasst die Aussagen zusammen, indem er feststellt, dass der Grundtenor grundsätzlich für eine Beauftragung sei.

8.2 Bebauungsplan Schöffleutgasse (Eder)

Obmann Ing. Josef Eder übergibt das Wort an Dipl.-Ing. Dieter Müller.

Dipl.-Ing. Dieter Müller leitet in die Thematik ein.



Laut aktuellem Flächenwidmungsplan ist nur ein relativ kleiner Teil im Anschluss an die bestehende Bebauung in der Schöffleutgasse als Bauland-Kerngebiet ausgewiesen. Es wurde in der REK Arbeitsgruppe ausführlich diskutiert, ob hier eine weitere Siedlungsentwicklung stattfinden solle oder nicht. Das Ergebnis war, man solle sich auf den bestehenden Baulandbereich begrenzen. Und darauf aufbauend hat Herr Dipl.-Ing. Zeller seinen Entwurf für einen Bebauungsplan in zwei Varianten erarbeitet.

Dipl.-Ing. Georg Zeller erläutert die beiden Varianten.

Die Varianten unterscheiden sich im Westlichen in der Höhenentwicklung.

Die bebaubare Baulandfläche sei im Verhältnis zur gesamten Grundstücksfläche relativ klein. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sei der Vorschlag dahingegen, dass annähernd die gesamte Baulandfläche bebaut werden solle. An der westlichen und an der südlichen Bauland-Grünlandgrenze werden Baugrenzlinien festgelegt, die ermöglichen sollen, dass direkt an die Baulandgrenze angebaut werden könne. Normalerweise müsste der Nachbarschaftsabstand gemäß § 25 Bauordnungsgrundlagengesetz eingehalten werden. Dies wären $\frac{3}{4}$ Traufenhöhe mindestens jedoch 4 m. Das würde allerdings das Grundstück im Wesentlichen unbebaubar machen.

Die nächste Festlegung sei, dass eine Baufluchtlinie entlang der Schöffleutgasse, die den bestehenden Festlegungen für diesen Bauplatz nämlich 3 m im Norden und 2,5 m im südlichen Bereich entspricht. Diese verläuft dann hier nicht ganz parallel zur Straßenfluchtlinie der Schöffleutgasse.

Die Grundflächenzahl GRZ ist mit 1,0 festgelegt, d.h. der gesamte Bauplatz könnte zur Gänze überbaut werden. Das ermöglichen auch die Bauordnungsgrundlagen im Wesentlichen. Ausgenommen die gerade erwähnte Baufluchtlinie an der Schöffleutgasse. Die Grundflächenzahl kann nicht zur Gänze ausgeschöpft werden, aber wurde der Vereinfachung wegen mit 1,0 festgelegt.

Die 1. Variante orientiert sich von der Höhenentwicklung her am nördlich angrenzende Bestandsobjekt. Hier habe man eine Traufenhöhe von 406 m, eine Gesimshöhe von 407 m und eine Firsthöhe von 409,50 m als Absoluthöhe. Vom Höhenplan bewege man sich hier in etwa in einem Bereich von 399-400 m.

Man habe eine geschlossene Bauweise festgelegt, dies ermöglicht, dass an der nördlichen Planungsgrenze angebaut werden müsse. Auch hier die optimale Ausnutzbarkeit des Bauplatzes, d.h. die maximal bebaute Fläche ist die nördliche Planungsgebietsgrenze. Die Grünland/Baulandfläche und die Baufluchtlinie sind festgelegt.

Die Dachform ist als Satteldach oder Walmdach angedacht. Der Stellplatzschlüssel ist mit 2,0 Stellplätzen pro Wohneinheit festgelegt und darüber hinaus gelten die Bestimmungen des Bautechnikgesetzes. Als besondere Festlegung wird eine Stellungnahme des Gestaltungsbeirats für das weitere Verfahren vorgesehen.

Die 2. Variante orientiere sich am nördlichen Objekt Mack, das ein bisschen höher sei. Alle anderen Festlegungen blieben gleich. Die Traufhöhe werde in dem Fall mit 408 m statt 406 m festgelegt. Die Gesimshöhe mit 408,75 m statt 407 m und die Firsthöhe mit 409,50 m festgelegt, gleich wie bei Variante 1.

Das sind die beiden Varianten, die man in Anlehnung an die Bestandbebauung ausgearbeitet habe und zur weiteren Beurteilung vorliegen.

Obmann Ing. Josef Eder sagt bevor man dies in den Gestaltungsbeirat gebe, solle man heute im Bauausschuss darüber diskutieren, welche Meinungen sich zu diesen Varianten ergeben.

Stadtrat Mag. (FH) Hannes Danner fragt nach ob es bereits einen Plan gebe, der den jetzigen Bestand zeige, um sich die Relation der Varianten im Verhältnis zum Bestand besser

vorzustellen zu können und die zweite Frage betreffe das Anbauen an den nördlichen Anrainer.

Dipl.-Ing. Georg Zeller antwortet diese Pläne werden nachgereicht.

Bürgermeister Ing. Georg Djundja antwortet auf die Frage bezüglich des Anbaus. Es gehe nicht darum, dass etwas gemeinsam errichtet werde, sondern wie es funktioniere, wenn man an die Grenze bauen kann. Hier gebe es konkrete Vorgaben.

Dipl.-Ing. Georg Zeller ergänzt es sei im Bebauungsplan sei mit einer geschlossenen Bauweise eine Anbauverpflichtung vorgesehen. Es sei verpflichtend anzubauen und es gibt die Möglichkeit mit dieser maximal zulässigen Höhenentwicklung hier direkt an die nördliche Grundstücksgrenze anzubauen.

GV Gerhard Rosenstatter fügt hinzu, dass es bereits bei einem anderen Projekt diese Diskussion gab bezüglich des Anbaus an ein anderes Gebäude.

Dipl.-Ing. Georg Zeller erwidert man könne via google maps sehen, dass bereits der nördliche Nachbar mit einer Mauer direkt an der Grundstücksgrenze stehe. Auch das hintere Objekt sei höher.

Bürgermeister Ing. Georg Djundja fügt hinzu, dass weitere Überlegung, würde hier ein Abstand eingehalten werden, wäre der Bauplatz unbebaubar.

GV Mag. Peter Weissenböck fragt wie groß die bebaubare Fläche unter Berücksichtigung der Baufluchtlinien sei.

Dipl.-Ing. Dieter Müller antwortet es seien laut Plan grob überschlagen abzüglich der Baufluchtlinien in etwa 120 m² bebaubar.

GV Mag. Peter Weissenböck betont dies sei eine relativ große Fläche. Ohne Wertung gibt er an, dass nach seiner Meinung nach dieses Grundstück nicht so eingeschränkt sei. Des Weiteren fragt er, in wie weit sich die zwei Varianten vom Wohnraum unterscheiden. Habe der Bauherr durch Variante 1, einen wohnräumlichen Vorteil?

Dipl.-Ing. Georg Zeller fügt hinzu, dass durch die zusätzliche Höhe von Variante 1, das Dachgeschoss für zusätzlichen Wohnraum ausgebaut werden kann. Von der äußeren Ansicht her sind das zwei unterschiedliche Objekte. Da eine mit einer sehr flachen Dachneigung und einem Geschoss das nahezu zur Gänze in Erscheinung tritt und das andere mit einer sehr klassischen Satteldachform auftritt.

GV Gerhard Rosenstatter ergänzt, dass bei der Variante 1 ca. 300 m² Nutzfläche entstehen würde.

Dipl.-Ing. Georg Zeller erwidert, dies sei in etwa korrekt und weist darauf hin, dass es sich um bestehendes Bauland handle und es sich hierbei genauer um ein gewidmetes Kerngebiet handle. Kerngebiet bedeute eine Verdichtung der Bebauung sei grundsätzlich vorgesehen. Die Überlegung dahinter sei ob man mit der Bebauung fortfahre oder einen turmartigen Abschluss plane, zu diesem finde man in der unmittelbaren Umgebung ein Pendant.

Stadtrat Mag. (FH) Hannes Danner bringt vor, wenn man Flächen schon verbaue, dann solle man diese so gut wie möglich nutzen. Aus seiner Sicht wäre dies nur vernünftig Variante 2 zu wählen.

Dipl.-Ing. Georg Zeller erläutert die Planungsgrenzlinie sei die schwarz umrandete Linie, die deutlich über die bebaubare Fläche bzw. die Baulandfläche hinausgeht. Dies ist deshalb, weil berücksichtigt wurde, dass der ehemalige Felsenkeller viel weiter in den Berg hineingeht als das tatsächlich ausgewiesene Bauland. Dies war damals möglich durch eine Einzelbewilligung. Hierzu gibt es auch einen entsprechenden Bauplatz. Um hier eine Deckung zu finden habe man hier das Planungsgebiet entsprechend erweitert, um auch diese Bauplatzerklärung die bestehend ist in das Planungsgebiet integriert zu haben damit kein Widerspruch entstehe.

Die Grundrisse vom Felsenkeller habe man hineingespielt, damit man klar erkennen könne wo das Bestandsobjekt sich befindet und wo sich die zukünftige Bebauung befindet

Stadtrat Mag. (FH) Hannes Danner es handle sich hierbei um ein Traditionsobjekt welches seit über 100 Jahre dort stünde und mehrmals umgestaltet wurde, man könne hier keine Kopie des Objekts Standl hin bauen können. Die Vorgaben seien aus seiner Sicht im Vergleich zur 1. Bebauungsstudie die man gesehen habe, eine deutliche Verbesserung und die Höhen die sich am steilen Hang anlehnen würden, werden hier nicht das Problem seien. Er persönlich könnte sich die Variante 2 ganz gut vorstellen.

Obmann Ing. Josef Eder schließt die Diskussion zu diesem Tagesordnungspunkt und gibt die Bebauungsplanentwürfe zur Begutachtung im Gestaltungsbeirat weiter.

8.3 Scooterabsperrianlagen

GV Mag. Peter Weissenböck fragt nach ob bereits Angebote bezüglich der Scooterabsperrianlagen eingeholt wurden.

Bürgermeister Ing. Georg Djundja antwortet er würde dieser Angelegenheit nachgehen wie der derzeitige Status diesbezüglich sein. Der zuständige Kollege sei hier nicht anwesend.

Da keine Wortmeldungen mehr vorliegen, schließt der Obmann die Sitzung um 20.35 Uhr.

Die Schriftführerin:

Der Obmann:

gez. Juliane Ploderer, BSc eh.

gez. 2. Vizebürgermeister Ing. Josef Eder eh.