

Sitzungsprotokoll

über die öffentliche Sitzung des **Ausschusses für Bau-, Raumplanungs-, Verkehrs- und Umweltangelegenheiten** der Stadtgemeinde Oberndorf, welche am Donnerstag, dem **14. Januar 2021**, um 18.30 Uhr im Rathaus der Stadtgemeinde, Sitzungszimmer EG stattgefunden hat.

Tagesordnung:

1. Eröffnung und Begrüßung durch den Obmann
2. Feststellungen im Zusammenhang mit dem Sitzungsprotokoll vom 07.12.2020
3. Ausbau schulische Nachmittagsbetreuung
4. Ausgleichsabgaben für nicht zu errichtende Kinderspielplätze
5. Stellplatzschlüssel Bauvorhaben Salzburger Straße 44
6. Bebauungsplan "Salzburger Straße - Bahnhofstraße"
7. Bebauungsplan "Lohnergüt!"
8. Änderungen der Förderrichtlinien PV-Anlagen
9. Allfälliges

Anwesende:

2. Vizebürgermeister Ing. Josef Eder
GV Johannes Zrust - Vertretung für Stadtrat Stefan Jäger
GV Stefanie Brandstätter
GV Wolfgang Oberer
GV Dr. Andreas Weiß
GV Johann Peter Pertiller - Vertretung für Stadtrat Arno Wenzl
Stadträtin Carola Schößwender
GV Mag.(FH) Hannes Danner
1. Vizebürgermeisterin Sabine Mayrhofer - Vertreter für GV Mag. Johannes Paradeiser

In beratender Funktion:

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

Weiters:

- Baumeister Ing. Johann Bruckmoser - für Top 3
Dipl.-Ing. Alexander Eggerth - für Top 4
Architekt Dipl.-Ing. Fritz Genböck - für Top 5 und 6
Dipl.-Ing. Georg Zeller - für Top 5, 6 und 7
Dipl.-Ing. Dieter Müller

Entschuldigt abwesend:

- Stadtrat Stefan Jäger
Stadtrat Arno Wenzl
GV Mag. Johannes Paradeiser

Unentschuldigt abwesend:

- GV Josef Hagmüller, (in beratender Funktion)

Schriftführerin: Lisa Marie Vörös-Felber

Es waren 9 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 18:31 Uhr.

Obmann Ing. Josef Eder stellt fest, dass aufgrund der Anwesenheit von neun Ausschussmitgliedern (1. Vizebürgermeisterin Sabine Mayrhofer ab 18:52 Uhr) 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 07.12.2020

Das Protokoll der Sitzung der Ausschusssitzung für Bau-, Raumplanungs-, Verkehrs und Umweltangelegenheiten vom 07.12.2020 wurde am 29.12.2020 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, LGBl. 9/2020, i.d.g.F.).

3. Ausbau schulische Nachmittagsbetreuung

Obmann Ing. Josef Eder fasst zusammen, dass dieser Tagesordnungspunkt bereits bei der letzten Sitzung besprochen wurde. Es wurde beschlossen Herrn Baumeister Ing. Bruckmoser mehrere Varianten berechnen zu lassen und diese werden heute vorgestellt. Obmann Ing. Eder übergibt das Wort an Herrn Baumeister Ing. Bruckmoser.

Baumeister Ing. Bruckmoser fasst zusammen, dass in der letzten Sitzung mehrere Bebauungsvarianten besprochen wurden. Die Grobkostenschätzung für die verschiedenen Varianten ergeben folgende Bruttosummen ohne 20% Ermessenspielraum:

Neubau Nachmittagsbetreuung VS und ASO

Stadtgemeinde Oberndorf

Bauherr:

Stadtgemeinde Oberndorf

Färberstraße 4

A-5110 Oberndorf



bauplan

Grobkostenschätzung für verschiedene Ausbauvarianten

16.12.2020

	Nettosumme	MwSt. 20%	Bruttosumme
Variante 1:			
Erdgeschoßiger Neubau ohne Keller	1.987.500,00	397.500,00	2.385.000,00

Variante 2:

Erdgeschoßiger Neubau ohne Keller	1.987.500,00	397.500,00	2.385.000,00
Nachträgliche Aufstockung um ein Geschoß	1.532.900,00	306.580,00	1.839.480,00
Gesamtsumme	3.520.400,00	704.080,00	4.224.480,00

Variante 3:

2 Geschoßiger Neubau ohne Keller	3.156.200,00	631.240,00	3.787.440,00
----------------------------------	--------------	------------	--------------

Variante 4:

Erdgeschoßiger Neubau mit Keller	2.957.900,00	591.580,00	3.549.480,00
----------------------------------	--------------	------------	--------------

Variante 5:

2 Geschoßiger Neubau mit Keller	4.126.600,00	825.320,00	4.951.920,00
---------------------------------	--------------	------------	--------------

Hinweise:

Die Grobkosten-Schätzung erfolgte aufgrund des vorliegenden Raumprogramms (Konzept) vom 17.07.2020, sowie der ersten Entwurfsplanung vom 20.10.2020 der Fa. bauplan.

Dies ist eine grobe Kostenschätzung die tatsächlichen Kosten können aufgrund der tatsächlichen Planung und gewünschten Ausstattung noch erheblich um bis zu 20 % abweichen.

Bürgermeister Ing. Djundja wiederholt die wichtigsten Fakten der letzten Bauausschusssitzung. Notwendig ist der eingeschossige Neubau und es ist derzeit kein weiterer Bedarf für einen zweigeschossigen Bau gegeben. Die Möglichkeit einer Aufstockung ist bei Bedarf statisch möglich. Die zugesagten Förderungen sind nur für die benötigte Fläche der Gruppen, für einen Leerstand gibt es keine Fördermöglichkeiten. Eine Empfehlung wäre ein erdgeschossiger Bau mit den zugesagten Förderungen, dass bereits in das Budget eingepplant wurde und die Möglichkeit eines Ausbaues eines Stockwerkes bei Bedarf. Die Förderung durch das „Kommunale Investition Paket“ ist an Projekte gekoppelt. Die Projekte müssen im Jahr 2021 begonnen werden. Welche Projekte ausgewählt werden ist eine Entscheidung der Gemeinde.

Baumeister Ing. Bruckmoser gibt noch einen Überblick über den Bauzeitplan. Baubeginn könnte in der letzten Augustwoche sein. Rohbauende mit Dach wäre Ende des Jahres 2021 fertig und die Fertigstellung wäre Ende Juli, somit wäre noch der gesamte August für Adaptierungen frei um mit Schulbeginn September 2022 das Gebäude in Betrieb zu nehmen.

Obmann Ing. Eder fasst zusammen, dass das Projekt wie bereits in der Bauausschusssitzung vom 07.12.2020 vorgestellt wurde, umgesetzt werden soll.

4. Ausgleichsabgaben für nicht zu errichtende Kinderspielplätze

Obmann Ing. Eder bittet Herrn Dipl.-Ing. Alexander Eggerth um seine Expertise bezüglich Ausgleichsabgaben für nicht zu errichtende Kinderspielplätze. Zuerst wird Bauamtsleiter Dipl.-Ing. Müller einen Überblick der baurechtlichen Grundlagen präsentieren.

Bauamtsleiter Dipl.-Ing. Müller erläutert die rechtlichen Grundlagen. Die rechtliche Basis bietet das Salzburger Bautechnikgesetz 2015 konkret der § 35. Nicht jedes Gebäude muss einen Kinderspielplatz ausweisen, sondern erst bei Bauten mit mehr als 5 Wohnungen. Wie der Kinderspielplatz ausgelegt sein muss ist im § 36 wie folgt geregelt:

Kinderspielplätze für Kleinkinder

§ 36 (3) Der Kinderspielplatz für Kleinkinder hat ein Ausmaß von mindestens 4 % der Gesamtgeschoßfläche (§ 56 Abs. 4 ROG 2009) des Baus aufzuweisen; eine Fläche von 45 m² darf keinesfalls unterschritten werden. Wenn in der Gesamtgeschoßfläche bedeutende Flächen enthalten sind, die anderen als Wohnzwecken dienen, kann dies bei der Bemessung des nach der Gesamtgeschoßfläche zu bestimmenden Ausmaßes des Kinderspielplatzes verhältnismäßig berücksichtigt werden.

Es gibt eine Ausnahmemöglichkeit, diese ist im § 48 wie folgt geregelt:

Ausnahme von der Verpflichtung zur Herstellung von Kinderspielplätzen

§ 48 Von der Verpflichtung zur Errichtung eines Kinderspielplatzes für Kleinkinder (§ 36) kann die Baubehörde über Antrag durch Bescheid eine Ausnahme bewilligen, soweit dessen Errichtung nach den tatsächlichen Umständen des Einzelfalls nicht oder nur ungenügend möglich ist. Die Umstände dafür sind vom Bauwerber bzw. der Bauwerberin nachzuweisen und im Bescheid über die Ausnahme genau festzuhalten.

Wenn die Baubehörde eine Ausnahme erteilt, ist die Gemeinde durch Beschluss der Gemeindevertretung dazu ermächtigt eine Ausgleichsabgabe zu erheben. Die Gemeinde muss diese Ausgleichsabgabe nicht erheben, ist aber dazu ermächtigt. Die Höhe der Ausgleichsabgabe ergibt sich durch Multiplikation der Fläche gemäß § 36 Salzburger Bautechnikgesetz 2015 mit einem Richtwert. Die Höhe des Richtwertes ist von der Gemeindevertretung durch Verordnung auf Basis der durchschnittlichen Grundbeschaffungskosten für einen Quadratmeter Wohnbauland festzusetzen. Die Ausgleichsabgabe ist der Bauherrschaft bei Eintritt der Rechtskraft der Ausnahme vorzuschreiben und für die Finanzierung von öffentlichen Spiel- oder Sportplätzen zu verwenden.

Dipl.-Ing. Eggerth ergänzt, dass im § 36 geregelt ist, dass die Kinderspielplätze für Kleinkinder zwischen zwei und sechs Jahren ausgerichtet werden müssen. Die Spielplätze sind im freien zu errichten, müssen gefahrlos erreichbar sein, tunlichst besonnt sein, dürfen keinen schädlichen Einwirkungen ausgesetzt sein und sollen sich in Sichtkontakt zu den Aufenthaltsräumen der Wohnungen befinden. Kinderspielplätze für Kleinkinder haben jedenfalls

eine Sandkiste, eine Rutsche, eine Schaukel und Sitzplätze für Aufsichtspersonen aufzuweisen. Lage und Ausmaß sind in der Baubewilligung zu bestimmen.

GV Mag. Weissenböck ergänzt, dass die Ausgleichsabgaben im Gesetz verankert wurden, da sehr viele Kinderspielplätze nicht ausreichend und qualitativ schlecht errichtet wurden. Als Gemeinde sollte bereits beim Bebauungsplan darauf geachtet werden, dass solche Flächen eine gute Qualität und Lage haben. Wenn mehrere Wohnanlagen die Spielfläche auf einen Platz zusammenlegen oder Spielplätze in unmittelbarer Nähe genützt werden können ist okay, aber die grundlegende Intention sollte bei der Nahversorgung sein. Ein Wunsch wäre, dass im Agenda 21 Prozess ein Spielraumkonzept erarbeitet wird.

Bürgermeister Ing. Djundja schlägt vor, dass bei der nächsten Bauausschusssitzung ein Entwurf der Verordnung und ein Kriterienkatalog präsentiert wird.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, stellt der Obmann Ing. Josef Eder den Antrag, dass das Bauamt einen Entwurf einer Verordnung für die Ausgleichsabgaben für nicht zu errichtende Kinderspielplätze und einen Kriterienkatalog erarbeitet und dies bei der nächsten Bauausschusssitzung präsentiert und im Gremium überarbeitet wird.

Offene Abstimmung (neun anwesend): Wird einstimmig beschlossen.

Pause von 19:25 Uhr bis 19.33 Uhr

5. Stellplatzschlüssel Bauvorhaben Salzburger Straße 44

Obmann Ing. Eder übergibt das Wort an Herrn Dipl.-Ing- Müller zur Darlegung der gesetzlichen Grundlagen.

Bauamtsleiter Dipl.-Ing. Müller erläutert die rechtliche Grundlage. Die Grundlagen dazu sind im Salzburger Bautechnikgesetz im § 38, wo es um die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder geht, zu finden. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind geeignete Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder in ausreichender Zahl und Größe mit den erforderlichen Zu- und Abfahrten herzustellen. Die Zahl der mindestens zu schaffenden Stellplätze ist unter Heranziehung der Schlüsselzahlen gemäß der Anlage 2 festzulegen. In der Anlage 2 sind bei Wohnbauten 1,2 KFZ-Stellplätze und 2 Fahrradstellplätze (über 5 Wohneinheiten) zu errichten.

Im Absatz drei ist geregelt, dass Gemeinden berechtigt sind, die Schlüsselzahlen für die mindestens zu schaffenden Stellplätze durch Verordnung, allenfalls in den Bebauungsplänen, im Hinblick auf die jeweiligen örtlichen Verhältnisse und Interessen abweichend von der Anlage 2 höher oder niedriger festzulegen. In Oberndorf gibt es seit 2003 die Verordnung, in der der Stellplatzschlüssel auf 2,0 erhöht wurde.

Es gibt auch Ausnahmen von der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen.

Diese lautet wie folgt:

Ausnahme von der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen

§ 49 Von der Verpflichtung zur Errichtung von Stellplätzen gemäß § 38 Abs 1 bis 3 kann die Baubehörde über Antrag durch Bescheid Ausnahmen bewilligen, soweit nach den tatsächlichen Umständen des Einzelfalles kein oder ein geringerer Bedarf nach Stellplätzen besteht. Die Umstände dafür sind vom Bauwerber bzw der Bauwerberin nachzuweisen und im Bescheid über die Ausnahme genau festzuhalten. – zum Beispiel: betreutes Wohnen oder Seniorenwohnungen

Situierung der Stellplätze

§ 39 (2) Die Pflichtstellplätze für Kraftfahrzeuge sind auf dem Bauplatz herzustellen. Soweit diese Stellplätze nicht mit allgemein wirtschaftlich vertretbarem Aufwand auf dem Bauplatz hergestellt werden können, kann der Bauwerber oder die Bauwerberin nachweisen, dass für das Bauvorhaben solche Stellplätze in der notwendigen Zahl außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden sind oder hergestellt werden, die

- 1. vom Bauplatz im Fußweg nicht weiter entfernt sind als 300 m bei Kraftfahrzeug-Stellplätzen und 100 m bei Fahrradstellplätzen und*
- 2. deren Benutzbarkeit durch die ständigen Benutzer oder Besucher der späteren Anlage auf Dauer gesichert ist.*

Ausgleichsabgabe für fehlende Stellplätze

§ 51 (1) Die Gemeinde ist ermächtigt, durch Beschluss der Gemeindevertretung für jeden Pflichtstellplatz, der gemäß § 39 Abs 2 nicht hergestellt wird oder nicht zur Verfügung steht, einmalig eine Ausgleichsabgabe zu erheben. Bei der Änderung von baulichen Anlagen oder ihres Verwendungszwecks kann die Ausgleichsabgabe nur für jene Stellplätze eingehoben werden, die nicht geschaffen werden.

(2) Die Höhe der Ausgleichsabgabe je Stellplatz ist von der Gemeindevertretung nach den ortsüblichen durchschnittlichen Grundbeschaffungskosten im Bauland und auf der Grundlage von 200 € Errichtungskosten je Quadratmeter festzusetzen. Dabei ist ein Flächenbedarf von 25 m² je Stellplatz zugrunde zu legen. Die Ausgleichsabgabe je Stellplatz darf 20.000 € nicht überschreiten.

Ausgleichsabgabe für fehlende Stellplätze

§ 51 (3) Die Ausgleichsabgabe ist dem Bauherrn oder der Bauherrin bei Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung vorzuschreiben.

(4) Die Erträge der Ausgleichsabgabe sind von der Gemeinde zur Deckung ihres Aufwandes für die Errichtung oder den Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs, für Verbesserungen zu Gunsten des nicht motorisierten Individualverkehrs oder für die Errichtung öffentlicher Parkplätze oder Parkgaragen zu verwenden.

Obmann Ing. Eder dankt Herrn Bauamtsleiter Dipl.-Ing. für die Vorstellung der gesetzlichen Grundlagen und übergibt das Wort an den Ortsplaner Dipl.-Ing. Zeller.

Dipl.-Ing. Zeller begrüßt die Anwesenden und erläutert den Parkplatzschlüssel für das Bauvorhaben Salzburger Straße 44. Da sich bei Lage des Bebauungsplanes einige Besonderheiten ergeben, kann eine Abweichung des Stellplatzschlüssels der Stadtgemeinde Oberndorf argumentiert werden, diese sind wie folgt:

1. Unmittelbare Nähe zu einem öffentlichen Verkehrsmittel (Lokalbahn)
2. Direkte Lage im Zentrum - alle Einrichtungen im Zentrum sind fußläufig erreichbar
3. Starterwohnungen

Als Diskussionsgrundlage wurde folgende Berechnung der KFZ-Stellplätze erstellt:

OBERNDORF

BPL Salzburger Str. - Bahnhofstraße, 1. Änderung

GP 812/6, KG Oberndorf

Berechnung BGF

Geschoss	BGF in m ²	NFL in m ² 0,72
EG	830	598
1. OG	930	670
2. OG	930	670
Gesamt	2690	1937

GP 812/6	1502
GFZ	1,79

Berechnung Stellplätze

	WE 1. + 2. OG	m ²	
2 Zimmer Whg.	24	55	nur 2 Zi.-Whg.
3 Zimmer Whg.	18	75	nur 3 Zi.-Whg.
4 Zimmer Whg.	15	90	nur 4 Zi.-Whg.

	P EG betriebl.	m ² /Nfl.	Nutzung
EG betriebl.	20	30	Büro, Arzt
	15	40	durchschnittl.
	12	50	Handel

	P 1.+2.OG Whg.	m ²	P/WE
2 Zimmer Whg.	24	55	1
3 Zimmer Whg.	27	75	1,5
4 Zimmer Whg.	30	90	2

nur 2 Zi.-Whg.
nur 3 Zi.-Whg.
nur 4 Zi.-Whg.

	P 1.+2.OG Whg.	P EG durchsch.	P Gesamt
2 Zimmer Whg.	24	15	39
3 Zimmer Whg.	27	15	42
4 Zimmer Whg.	30	15	45

nur 2 Zi.-Whg. + EG durchschnittl.
nur 3 Zi.-Whg. + EG durchschnittl.
nur 4 Zi.-Whg. + EG durchschnittl.

Nutzungsmischung Whg.

	WE	P
1/3 2 Zimmer Whg.	8	8
1/3 3 Zimmer Whg.	6	9
1/3 4 Zimmer Whg.	5	10
Gesamt Whg. gemischt	19	27
P EG durchschnittl.		15
Gesamt		42

Zeller ZT GmbH
Anif, 13.01.2021

Bürgermeister Ing. Djundja fasst nochmals die wichtigsten Daten zusammen. Bei der Rechnung kann man erkennen, dass eine Reduktion des Stellplatzschlüssels von zwei auf eins, zwar eine Auswirkung hat, diese aber nicht sehr hoch ist. Die Empfehlung wäre in diesem Bebauungsplan „Salzburger Straße – Bahnhofsstraße“ eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels aber prinzipiell die Verordnung auf dem Jahr 2003 zu belassen.

Stadträtin Schößwender kann diesen Vorschlag nicht begrüßen. Es sollte für alle Bauwerber die gleichen Rahmenbedingungen gelten. Eine Reduzierung des Stellplatzschlüssel ist aufgrund der Tatsache das Oberndorf eine Schlafstadt ist, nicht förderlich.

Bürgermeister Ing. Djundja gibt Stadträtin Schößwender recht, dass dieser Vorschlag auch für andere Bauvorhaben gelten kann. Man aber die gesamte Verordnung auf diesen Schlüssel nicht ändern kann, da die genannten Bedingungen (Lokalbahn, Nähe zum Zentrum, etc.) nicht im gesamten Ort zu tragen kommen.

Nach eingehender Diskussion und Sammlung aller Vorschläge, wird festgelegt eine Arbeitsgruppe (jeweils ein Vertreter jeder Fraktion) mit der Überarbeitung und Entwurfserstellung folgender Themen zu bilden:

- **Verordnung der Schlüsselzahl über die mindestens zu schaffenden Stellplätze (2003)**
- **Verordnungsentwurf Ausgleichsabgabe für nicht errichtete Stellplätze und einen damit verbundenen Kriterienkatalog**

Pause 20:30 Uhr bis 20:37 Uhr

6. Bebauungsplan "Salzburger Straße - Bahnhofstraße"

Obmann Ing. Eder übergibt das Wort an den Bürgermeister Ing. Djundja und anschließend an Ortsplaner Dipl.-Ing. Zeller um den Entwurf des Bebauungsplanes „Salzburger Straße – Bahnhofstraße“ zu präsentieren.

Bürgermeister Ing. Djundja fasst zusammen, dass das Projekt „Liegenschaft Bahnhofswirt“ mit bereits mehrmals im Gestaltungsbeirat behandelt wurde. Es wurde mittels Modell- und Projektstudien versucht darzustellen wie eine mögliche Bebauung aussehen könnte. Auf Grundlage des letzten Gestaltungsbeirates am 16.12.2020 wurde besprochen für den heutigen Ausschuss einen Entwurf des Bebauungsplanes zur Diskussion zu bringen, um in weiterer Folge das Projekt im Gestaltungsbeirat auf Grundlage des Bebauungsplanes nochmalig behandeln zu können.

Architekt Dipl.-Ing. Genböck ergänzt, dass dieser Bauplatz aufgrund der Gabelung der Bahn mit der Straße, eine sehr prominente Ecke in Oberndorf sei. Die Intention war eine niedrige Geschossigkeit gegenüber der anderen Straßenseite zu behalten, aber einen Kopfbau zu machen.

Ortsplaner Dipl.-Ing. Zeller präsentiert den Entwurf des Bebauungsplanes „Salzburger Straße – Bahnhofstraße“. Da es bereits einen Bebauungsplan „Salzburger Straße – Bahnhofstraße“ gibt, sprechen wir rechtlich von der 1. Änderung, wo sich folgendes geändert hat:

Baufluchtlinien:

In TGB 05 wird im Bereich der Bestandsbebauung an der Salzburger Straße für das EG eine gestaffelte Baufluchtlinie mit einer Absoluthöhe von 403,00 m ü.A. festgelegt. Somit springt das EG bis zur Absoluthöhe von 403,00 m gegenüber der an der Salzburger Straße festgelegten Baulinie, um 1,4 m gem. planlicher Darstellung zurück und schafft so im Bereich der derzeitigen Bestandbebauung einen ab dem 1.OG überbauten Gehweg.

Baulinien:

In TGB 04 verläuft die Baulinie entlang der südöstlichen Grundgrenze zur Salzburger Lokalbahn hin gem. planlicher Darstellung.

In TGB 05 wird entlang der Salzburger Straße, entlang dem Gehweg bzw. zur Straßenfluchtlinie entlang der GP 812/8 und nach Süden hin gem. planlicher Darstellung ein Baulinie festgelegt.

Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche:

Aufgrund einer Berechnung wurde die Geschossflächenzahl kurz GFZ mit 1,80 festgelegt. Für die danebenliegende Fläche Parzelle 1071/2 (Trafo Salzburg AG) soll mit einer GFZ von 0,5 gleichbleiben.

Bauhöhen:

Die Bauhöhen bleiben im restlichen Planungsgebiet gleich. Eine Änderung gibt es im TGB 5 mit folgenden maximal zulässigen Gebäudehöhen:

- Traufenhöhe max. 410,00 m ü.A.
- Firsthöhe max. 410,00 m ü.A.

399,50 m ist das gemittelte natürliche Gelände. Die Traufen- und Firsthöhe von 10,5 m wird aufgeteilt auf drei Geschosse, das heißt die Geschossigkeit wurde angenommen mit 3,5 m für das Erdgeschoss, die Regelgeschosse für den Bereich Wohnen mit 3,0 m und für Attikaüberfahrten wurde ein Meter Spielraum eingerechnet.

Bauweise:

Die Bauweise wurde dahingehend geändert, dass entlang der Salzburger Lokalbahn eine geschlossene Bauweise stattfinden soll und zwar im Zusammenhang mit der anschließenden Parzelle der Salzburg AG. Es soll zukünftig eine dreigeschossige Bebauung im Bereich des jetzigen Gasthofs zur Bahn und eine zweigeschossige Bebauung im Bereich des jetzigen Trafogebäudes der Salzburg AG stattfinden.

Für den restlichen Bereich, zum Beispiel zur Salzburger Straße, ist weiterhin eine offene Bauweise – freistehend festgelegt.

Nutzung der Bauten:

Bei der Nutzung der Bauten ist es zu einer großen Diskussion gekommen, da wir im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan einen Nutzungsanteil von mindestens 70% gastronomischer Nutzung festgelegt haben. Diese entfällt nunmehr und wird für das Erdgeschoss (EG) nunmehr eine Dienstleistungs-, Gewerbe- oder Handelsbetriebsnutzung festgelegt.

Äußere architektonische Gestaltung von Bauten:*Materialität*

TGB 05: Das 2. Obergeschoss (2. OG) ist durch seine Materialität vom übrigen Baukörper abgesetzt zu gestalten.

Anzahl der sichtbaren Geschosse

Eine Gliederung der Baukörper hat derart zu erfolgen, dass die Baukörper maximal drei sichtbare Geschosse aufweisen, wobei das dritte Geschoss (2. OG) vom übrigen Baukörper abgesetzt zu gestalten ist.

Balkone

Nach Osten zur Salzburger Lokalbahn hin sind auskragende Balkone über den Gehweg und zur Bahntrasse hin nicht zulässig.

Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Für die TGB 04 und 05 wird die Mindestzahl der Stellplätze pro Wohneinheit wie folgt festgelegt:

- bis inkl. 2-Zimmer Wohnung: 1,0 Stellplatz pro Wohneinheit
- 3-Zimmer Wohnung: 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit
- ab inkl. 4-Zimmer Wohnung: 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit

Pflanzgebot – Verpflichtung zur Schaffung/Pflanzung von Grünflächen/Gehölzen

Im Süden des Planungsgebiets, im Bereich des ehemaligen Gastgartens wird ein Pflanzgebot zur Schaffung bzw. Pflanzung von Grünflächen und/oder Gehölzen gem. planlicher Darstellung festgelegt.

Bürgermeister Ing Djundja ergänzt, dass der bestehende Gehweg der Lokalbahn, durch eine zurückrückende Baulinie, verbreitert werden kann. Die Situierung des Spielplatzes kann im Bebauungsplan ebenfalls festgelegt werden.

Ing. Obmann Eder fasst zusammen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes „Salzburger Straße – Bahnhofstraße“ Zustimmung findet, die Punkte Spielplatz und Stellplatzschlüssel bleiben dabei noch offen und müssen diskutiert werden. Folgende Punkte wurden somit besprochen und werden an die IBT weitergegeben:

- **Bebauungsplan mit den geänderten Punkten**
- **Ersatzpflanzung**
- **Asphaltflächen (Rasensteine etc.)**
- **Stellplatzschlüssel KFZ mit 2,0 pro Wohneinheit**
- **Situierung Spielplatz**

7. Bebauungsplan "Lohnergütli"

Obmann Ing. Eder übergibt das Wort an Herrn Dipl.-Ing. Zeller zur Erläuterung des Bebauungsplanes „Lohnergütli“.

Ortsplaner Dipl.-Ing. Zeller gibt an, dass es gegenüber dem ersten Vorschlag eine Änderung gegeben hat und zwar wurde die Zufahrtssituation geändert. Eine Zufahrt von der Landesstraße wurde abgelehnt und somit führt die Zufahrt über den bereits bestehenden Bauernweg. Dieser wird auf insgesamt fünf Meter verbreitert.

In weiterer Folge wurde bereits die allfällige Erweiterungsfläche TGB 3 und 4 in die Erschließung miteingeplant. Die Erschließung endet in einem Wendehammer für die TGB 1 und 2. TGB 1 liegt direkt an der St.-Georgener Straße und ist als Grünlandemissionsschutzstreifen gewidmet, hier sind jene Bauten zulässig die den Emissionsschutz dienen (z.B. Carport, Garagen, etc.).

Das TGB 2 ist als erweitertes Wohngebiet gewidmet, hier ist eine offene Bauweise, zwei Stellplätze pro Wohneinheit und besondere Festlegung von Lärm und Boden vorgesehen.

In TGB 1 ist entlang der St.-Georgener Straße ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgelegt.

Bauamtsleiter Dipl.-Ing. Müller ergänzt, dass in diesem Zusammenhang ein Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplanes zu führen ist. Der nächste Schritt ist im Mitteilungsblatt im nächsten Monat die Gemeindeglieder darüber zu informieren, dass dieser Entwurf im Rathaus für vier Wochen aufliegt und danach wird dieser Bebauungsplan bei der nächsten Gemeindevertretungssitzung zum Beschluss auf die Tagesordnung gesetzt.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, stellt der Obmann Ing. Eder den Antrag, den Beschluss des Bebauungsplanes „Lohnergütl“ bei der nächsten Gemeindevertretungssitzung zu empfehlen.

Offene Abstimmung (neun anwesend): Wird einstimmig beschlossen.

8. Änderungen der Förderrichtlinien PV-Anlagen

Obmann Ing. Eder übergibt das Wort an Herrn Dipl.-Ing. Müller zur Erläuterung der Förderrichtlinien von PV-Anlagen.

Bauamtsleiter Dipl.-Ing. Müller erläutert, dass die aktuellen „Förderrichtlinien der Stadtgemeinde Oberndorf für Solaranlagen zur Warmwasserbereitung und/oder teilsolarer Raumheizung und für die Errichtung von Wärmepumpenanlagen sowie für Photovoltaikanlagen“ zuletzt am 17.02.2016 abgeändert und novelliert wurden. In den derzeit gültigen Förderrichtlinien der Stadtgemeinde ist eine Förderung durch den Bund nur im Zusammenhang mit Förderungen durch den *Klima- und Energiefond der österreichischen Bundesregierung (KPC)* enthalten. Der Bund fördert aber derzeit auch die Errichtung von PV-Anlage über die *Abwicklungsstelle für Ökostrom AG (OeMAG)*. Der Vorschlag wäre somit die Erweiterung der Förderrichtlinien auf alle Bundesförderungen gleichermaßen.

Bei Wärmepumpenanlagen gibt es eine ähnliche Formulierung. Hier sollen die Förderrichtlinien ebenfalls auf alle Bundesförderungen gleichermaßen erweitert werden.

Aufgrund eines Ansuchen um Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Photovoltaikspeichern, sollten auch die Förderrichtlinien dahingehend geändert werden, dass die Richtlinien um die Förderung von Photovoltaikspeichern erweitert wird.

Somit würden die Richtlinien wie folgt geändert:

**Förderrichtlinien
der Stadtgemeinde Oberndorf
für Solaranlagen zur Warmwasserbereitung
und/oder teilsolaren Raumheizung
und für die Errichtung von Wärmepumpenanlagen sowie für
Photovoltaikanlagen und Photovoltaikspeichern**

- 1) Die Förderrichtlinien treten mit 01.01.1992 in Kraft.
(Novellierung mit 12.05.1997, 12.12.2012, 02.07.2014, 17.02.2016 und)
- 2) Gefördert wird die Errichtung von Solaranlagen zur Warmwasserbereitung und/oder teilsolaren Raumheizung und von Wärmepumpenanlagen sowie von Photovoltaikanlagen und Photovoltaikspeichern im Gemeindegebiet von Oberndorf, für welche die dementsprechenden baupolizeilichen Bewilligungen erwirkt wurden.
- 3) Gewerbebetriebe und Privatpersonen sind gleichermaßen förderungswürdig.
- 4) Die zur Versorgung gelangende Baulichkeit darf kein Zweitwohnsitz sein, Fremdenzimmer bzw. Appartements eines gewerblichen Vermieters sind jedoch förderungswürdig.
- 5) Die Höhe der Förderung beträgt:
 - 5.1) für Solaranlagen (zur Warmwasserbereitung und/oder teilsolaren Raumheizung sowie für Photovoltaikanlagen und Photovoltaikspeichern):
 - bei Förderung in Form von Baukostenzuschüssen oder nicht rückzahlbaren Einmalzuschüssen 25% des jeweiligen Zuschusses durch das Land Salzburg oder den Bund (KPC),
 - bei Förderung in Form von nicht rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen durch das Land oder den Bund (KPC) 25% des kumulierten Annuitätenzuschusses.
 - bei einer Förderung von Photovoltaikanlagen durch den Klima- und Energiefonds: für jede, die durch den Klima- und Energiefonds geförderte Leistung [kWpeak] übersteigende Leistung [kWpeak] 25% des für die jeweilige Anlagenart in der Bundesförderung vorgesehenen Förderbetrages je kWpeak.
 - 5.2) für Wärmepumpenanlagen:
 - bei Förderung in Form von Baukostenzuschüssen oder nicht rückzahlbaren Einmalzuschüssen 15% des jeweiligen Zuschusses durch das Land Salzburg oder den Bund,
 - bei Förderung in Form von nicht rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen durch das Land 15% des kumulierten Annuitätenzuschusses.
 - bei einer Förderung von Wärmepumpen in Form eines einmaligen, nicht rückzahlbaren Investitionskostenzuschusses durch den Bund (KPC) 15% des förderbaren Investitionskostenzuschusses.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, stellt der Obmann Ing. Eder den **Antrag, die Förderungsrichtlinien wie vom Amt vorgeschlagen zu ändern.**

Offene Abstimmung (neun anwesend): Wird einstimmig beschlossen.

9. Allfälliges

1. Vizebürgermeister Mayrhofer erkundigt sich nach dem Baubeginn des **Projektes Färbers-
traße 3 der Genossenschaft „Die Salzburg“** und ob um Flächen für die Baustelleneinrichtung angesucht wurde. Ebenfalls sollte auch über die bereits im Bauausschuss diskutierte **Begegnungszone** eine weitere Vorgehensweise gefunden werden.

Bauamtsleiter Dipl.-Ing. Müller erläutert den aktuellen Planungsstand. Die Bauverhandlung fand bereits statt und derzeit wartet die Baubehörde. Der diesbezügliche Nutzungsvertrag wurde in der Gemeindevertretungssitzung bereits beschlossen. Sobald der Vertrag unterfertigt ist, kann seitens der Baubehörde die Baubewilligung erteilt werden. Wir gehen davon aus, dass im Jänner der Bescheid erstellt werden kann. Das Datum des Baubeginns steht noch nicht fest. Seitens des Nachbarn gab es Einwendungen und er hat vier Wochen Zeit beim Landesverwaltungsgericht Beschwerde zu erheben.

Bezüglich der Baustelleneinrichtung wurden bereits erste Gespräche geführt aber es wurde noch nicht konkretisiert.

Bürgermeister Ing. Djundja gibt ein kurzes **Update zur aktuellen Covid-19 Situation in Oberndorf.**

Da keine Wortmeldungen mehr vorliegen, schließt der Obmann die Sitzung um 21.58 Uhr.

Die Schriftführerin:

Der Obmann:

Lisa Marie Vörös-Felber eh.

2. Vizebürgermeister Ing. Josef Eder eh.