

## **Niederschrift**

über eine Sitzung des **Ausschusses für Bau-, Raumplanungs- und Umweltangelegenheiten** der Gemeindevertretung der Stadtgemeinde Oberndorf bei Salzburg, welche am Mittwoch, dem **27.05.2015**, um 19.00 Uhr im Sitzungszimmer des Rathauses stattgefunden hat.

### **Tagesordnung:**

1. Eröffnung und Begrüßung durch den Obmann
2. Genehmigung der Niederschrift vom 31.03.2015
3. Bebauungsplan Oberndorf-Zentrum
4. Allfälliges

### **Anwesende:**

Obmann GV Ing. Josef Eder  
Stadtrat Dietmar Innerkofler – für 2. Vizebgm. Otto Feichner  
GV Ing. Florian Moser, BSc  
GV Dr. Andreas Weiß  
GV Marion Reitsamer  
Stadträtin Caroline Glier  
1. Vizebgm. Sabine Mayrhofer – für Stadtrat Mag. (FH) Johann Danner  
GV Arno Wenzl  
Stadtrat Ing. Johann Schweiberer, BEd

### **In beratender Funktion:**

Bürgermeister Peter Schröder  
GV Maria Petzlberger  
GV Peter Paul Hauser

### **Weiters zu TOP 3:**

Dipl.-Ing. Georg Zeller  
Architekt Dipl.-Ing. Fritz Genböck

Bauamtsleiter DI Dieter Müller

### **Entschuldigt abwesend:**

2. Vizebgm. Otto Feichner, Stadtrat Mag. (FH) Johann Danner

Schriftführerin: Adelheid Haberl

Es waren 15 Zuhörer anwesend.

## **VERLAUF UND ERGEBNISSE DER SITZUNG**

### **1. Eröffnung und Begrüßung durch den Obmann**

Der Obmann begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Sitzung um 19.00 Uhr. Er stellt fest, dass die Einberufung ordnungsgemäß ergangen ist und die Beschlussfähigkeit gegeben ist.

## **2. Genehmigung der Niederschrift vom 31.03.2015**

Da keine Wortmeldungen vorliegen, stellt der Obmann den **Antrag, die Niederschrift des Bau-, Raumplanungs- und Umweltausschusses vom 31.03.2015 zu genehmigen.**

- **Offene Abstimmung (9 Ausschussmitglieder anwesend): Wird einstimmig genehmigt.**

## **3. Bebauungsplan Oberndorf-Zentrum**

Der Obmann berichtet, dass der Bebauungsplan Oberndorf-Zentrum bereits in verschiedenen Gestaltungsbeirats- und Bauausschusssitzungen besprochen worden ist. Der Obmann ersucht Herrn DI Zeller um eine Zusammenfassung der einzelnen Einwände und die raumplanerische Stellungnahme dazu.

DI Zeller erläutert, dass der Bebauungsplanentwurf 4 Wochen lang in der Gemeinde zur allgemeinen Einsicht aufgelegt ist und dazu einige Einwendungen eingegangen sind. Die Einwendungen der einzelnen Einschreiter wurden zusammengefasst und dazu eine ortsplanerische Stellungnahme und Empfehlung abgegeben:

### **a) Einwendung der Fam. Gratzl und Berger vom 09.02.2015, GP 1296/1 und 1296/2, Brückenstraße 4:**

Die Einschreiter führen an, dass ein direktes Heranbauen an die Grundgrenze durch den östlichen Nachbarn zu Lasten des Werts ihres Gartengrundstücks und ihrer Privatsphäre sei.

#### Stellungnahme Ortsplaner:

Bereits heute besteht das Objekt der ggstl. Nachbarliegenschaft GP 1112/2 direkt an der Grundgrenze, wobei das Bestandsobjekt im Bereich der unbebauten GP 1296/2 eingeschobig ausgeführt ist.

Da sich eine allfällige Bebauung auf GP 1112/2 im Nordosten der Liegenschaft befindet, geht die baurechtlich erforderliche Belichtung und Besonnung nicht verloren. Eine zukünftige max. 3-geschoßige Bebauung der GP 1112/2 würde auch keine erhebliche, weitere Beeinträchtigung der Privatsphäre bedeuten, da ohnedies bereits eine Bestandsbebauung existiert. Ein Heranbauen des Nachbarn an die gemeinsame Grundgrenze entspricht viel mehr dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne der Nachverdichtung des Stadtzentrums.

In diesem Zusammenhang sei auch auf das Wesen der geschlossenen Bauweise verwiesen, wodurch störende Einflüsse (zB Lärm, Abgase und Wind) auf der Straßenseite im öffentlichen Bereich bleiben und durch den Wegfall der seitlichen Grünstreifen eine kompaktere Anordnung der Häuser ermöglicht wird und dadurch die Aufschließungskosten wesentlich geringer gehalten werden. Durch die geschlossene Bauweise können die negativen Auswirkungen der Zersiedelung und dem damit einhergehenden Flächenverbrauch entgegenwirkt werden und kommt es auch durch die gemeinsamen Außenwände zur Einsparung von Energie, Dämm- und Verkleidungskosten.

Eine allfällige Wertminderung der Liegenschaft ist im Hinblick auf das ROG 2009 nicht relevant, da eine Wertminderung oder –steigerung nicht Thema der Raumordnung ist. Unabhängig davon kann von den Eigentümern eine Nachverdichtung des ggstl. Grundstücks in Anspruch genommen werden.

Empfehlung Ortsplaner: keine Änderung

### **b) Einwendung der Fam. Gruber, vertreten durch RA Dr. Gerhard Lebitsch, eingelangt am 24.02.2015, GP 1293, Untersbergstraße 23:**

Die Einschreiter beeinspruchen im Wesentlichen die entlang der Untersbergstraße ge-

plante geschlossene Bebauung, insbesondere, dass eine künftige Bauführung auf der südlichen GP 1112/2 dreigeschoßig an die südliche Hausmauer herangebaut werden muss und dies eine Verschlechterung des Ist-Zustandes sei.

Durch die vorgesehene geschlossene Bauweise, die festgelegte Baugrenzlinie und die zulässige Gebäudehöhe würden jedenfalls die § 55 Abs. 5 und § 57 Abs. 5 ROG 2009 missachtet. Durch die wesentlich größeren Höhen, größeren Dichten und den geringeren Abstand zum Bestandsobjekt der Familie Gruber, bestünde ein Widerspruch zum Gesetz und wäre der ggstl. Bebauungsplan bei Beschluss gesetzeswidrig.

Es wird daher seitens der Einschreiter dringend ersucht, von der Beschlussfassung in der vorliegenden Form Abstand zu nehmen.

#### Stellungnahme Ortsplaner:

Das städtebauliche Ziel des ggstl. Bebauungsplanes ist einerseits eine Nachverdichtung des Stadtzentrums und andererseits die räumliche Geschlossenheit um den Stadtpark. Diese geschlossene Bebauung um den Park, welche zu großen Teilen bereits besteht, soll im ggstl. Bereich fortgeführt werden und damit den Stadtpark in seiner räumlichen Struktur „fassen“.

Die Gebäudefront zur Unterbergstraße hin weist bereits (bis auf zwei schmale Durchlässe) einen geschlossenen Charakter auf. An der Grundgrenze zw. GP 1293 und GP 1112/2 besteht darüber hinaus bereits ein eingeschößiges Objekt und auch das Café Gruber weist nach den heutigen baurechtlichen Bestimmungen eine Unterschreitung des Mindestabstandes auf.

Durch die Verordnung einer geschlossenen Bebauung im ggstl. Bereich sind zukünftige Gebäude an die Grundgrenze heranzubauen. Die beiden GP 1293 und 1112/2 weisen zusammen einen alten, bewilligten Konsens auf, wodurch es bei einer allfälligen Bauführung an der gemeinsamen Grundgrenze zu einer gegenseitigen Beeinflussung des Bestandes kommt, die allenfalls gemeinsam gelöst werden kann.

Eine Reduzierung der geplanten geschlossenen Bebauung von der Färberstraße bis zum bestehenden Rathaus führt zu einer Auflösung der räumlichen Geschlossenheit des Stadtparks und ist aus städtebaulicher Sicht daher abzulehnen.

Empfehlung Ortsplaner: keine Änderung

Der Zuhörer, Herr Gratzl, sieht die Errichtung eines 3-geschoßiges Bauwerks direkt an der Grundstücksgrenze als totale Entwertung seines Grundstücks. Diese Nachverdichtung ginge auf Kosten der Privatsphäre und man könnte die Gärten nicht mehr nutzen.

DI Zeller: Es war die Aufgabe, das gesamte Stadtzentrum zu sehen und der Auftrag einer Nachverdichtung des Stadtzentrums. Im Stadtkern ist überwiegend eine 3-geschoßige Bebauung und das GSt. Gratzl selbst hat auch ein Nachverdichtungspotential. Nach Norden und Westen besteht weiterhin noch eine freie Fläche.

GV Hauser meint, dass die Privaten zumindest eine Entschädigung für die Einbuße ihres Wertes erhalten sollten. – Laut DI Zeller ist ein Wertausgleich im ROG nicht vorgesehen. Das müsste gegebenenfalls auf einem zivilrechtlichen Weg geschehen.

1. Vizebgm. Mayrhofer: Für mich ist es nicht in Ordnung, dass wir nicht vorher einen besseren Austausch mit den Anwohnern gehabt haben. Oberndorf hat in diesem Bereich eine Verdichtung in dem Ausmaß nicht unbedingt notwendig.

Bürgermeister Schröder: Der Bauausschuss ist ein Gremium, in dem es normalerweise nicht üblich ist, dass mit den Bürgern diskutiert wird. Wir haben das heute ausgeweitet und es kommt jeder zu Wort.

Fr. Gruber (Zuhörerin): Bei einer geschlossenen Bebauung sitzen wir mit den Privaträumen und dem Cafe im Dunkeln. Die Eigentümer dieses Bereiches wollen das alle nicht.

DI Zeller: Das Wesen einer geschlossenen Bebauung ist die Verpflichtung anzubauen.

Bürgermeister Schröder schlägt vor, den Bebauungsplan im Bereich der Grundstücke Gruber, Maier, Gratzl und Berger wie bei der GSWB IX zu regeln, damit in Zukunft im Zentrum ein einheitliches Bild vorherrscht und nicht immer anlassbezogen mit Einzellösungen operiert werden muss. Der Bebauungsplan soll als Entwurf von der Gemeindevertretung beschlossen werden, und damit kann dann der Gestaltungsbeirat und letztendlich das Bauamt operieren. Wenn dann jemand in diesem Bereich ein Ansuchen stellt, dann wird sich die Gemeindevertretung mit diesem Ansuchen befassen müssen.

DI Zeller: Die bestehenden Bauplatzerklärungen für diese 3 Grundstücke würden aufrecht bleiben, der Rest würde verordnet. Der Bebauungsplan in diesem Bereich wäre nicht rechtskräftig. Wenn einmal alle 3 Grundeigentümer etwas machen möchten, dann könnte die Gemeindevertretung diesen Teil in den rechtskräftigen Bebauungsplan aufnehmen.

**Zu den Einwendungen der Familien Gratzl, Berger, Maier und Gruber stellt der Obmann nach eingehender Beratung den Antrag, dass der Bebauungsplan für den gegenständlichen Bereich verordnet werden soll, mit Ausnahme der Grundparzellen 1296/1, 1296/2, 1112/2 und 1293.**

- **Offene Abstimmung (9 Ausschussmitglieder anwesend): Wird vom Bau-, Raumplanungs- und Umweltausschuss einstimmig empfohlen.**

c) **Einwendung von Herrn Franz Grubmüller vom 23.02.2015, GP 811, 794/4 und 1024/3, Salzburger Straße 49 und 51:**

Die Einwendung betrifft den nördlich angrenzenden Bebauungsplan „Buchner-Gründe“, welcher gemeinsam mit dem Bebauungsplan „Oberndorf Zentrum“ kundgemacht wurde.

Stellungnahme Ortsplaner:

Die Einwendungen von Herrn Grubmüller beziehen sich auf den Bebauungsplan „Buchner-Gründe“. Die Änderung des Bebauungsplans „Buchner-Gründe“ im Zuge der Erstellung des ggstl. Bebauungsplans bezieht sich auf die Erschließung des Planungsgebiets, welche aufgrund der neuen Straße im Bereich GP 1283 notwendig wurde, wodurch es auch zu einer Änderung der Baufluchtlinie in diesem Bereich gekommen ist. Hier wurde der Abstand der Baufluchtlinien zu den Straßenfluchtlinien mit einem Abstand von 8,5 m vereinheitlicht. Diese Festlegung entspricht den Zielen des ROG 2009, da der Abstand von der neuen Straße sogar größer ist als gem. § 55 Abs. 4 ROG 2009 (Anm.: 2/3 h von der Straßenachse) vorgesehen.

Ursprünglich war der Abstand der Baufluchtlinie 7 m zur Straßenfluchtlinie und wurde dann auf 8,5 m erhöht. Aus raumordnungsfachlicher Sicht ist die einheitliche Festlegung der Baufluchtlinie mit 8,5 m zur Straßenfluchtlinie gerechtfertigt und ermöglicht eine dem ROG 2009 entsprechende ausreichende Belichtung und Besonnung der angrenzenden Liegenschaften.

Empfehlung Ortsplaner: keine Änderung

**Der Obmann stellt den Antrag, dass der Bebauungsplan im Bereich „Grubmüller“ so beibehalten werden soll und keine Änderung erfolgen soll.**

- **Offene Abstimmung (9 Ausschussmitglieder anwesend): Wird vom Bau-, Raumplanungs- und Umweltausschuss einstimmig empfohlen.**

d) Einwendung von **Herrn Dipl.-Ing. Johann und Elisabeth Eisner, vertreten durch Herrn RA Dr. Gassner, vom 22. und 26.02.2015, GP 1102, Färberstraße 5:**

Fam. Eisner beansprucht im Wesentlichen die Festlegung der Baugrenzlinie im Bereich ihrer östlichen Nachbarliegenschaft GP 1103, da dadurch keine ausreichende Belichtung und Besonnung mehr gegeben wäre.

Des Weiteren wäre durch die ggstl. Festlegungen eine Firsthöhe von ca. 20 m möglich, welche die bestehenden Bauten wesentlich überragen würde. Auch würde es dem Gleichheitsgrundsatz widersprechen, dass ihre GP 1102 nur zu ca. 28 % bebaut werden könnte, Nachbargrundstücke jedoch bis zu 67 %.

Familie Eisner regt an, den Abstand der Baulinie zur Untersbergstraße zu verkleinern und in diesem Zusammenhang den Abstand der Baugrenzlinie auf GP 1103 zu GP 1102 entsprechend zu vergrößern.

Stellungnahme Ortsplaner:

Das städtebauliche Ziel des Bebauungsplans ist es, die bestehenden Durchblicke und Blickbeziehungen zwischen den Gebäuden an der Färberstraße zu erhalten, wie auch allfällige Nachverdichtungen zu ermöglichen. Ebenfalls ist es das Ziel, die bestehende Gebäudeflucht zur Untersbergstraße hin zu erhalten.

Im Hinblick auf die behauptete, unzureichende Belichtung und Besonnung sei angeführt, dass das Bestandsobjekt von Familie Eisner sogar um 0,50 m näher an der Grundgrenze liegt (3,00 m), als die geplante Baugrenzlinie auf GP 1103 (ca. 3,40 m - 3,50 m) – die Beeinträchtigung für GP 1103 ist damit sogar etwas größer, als für jene der Familie Eisner. Auf GP 1103 könnte rechnerisch eine max. Traufenhöhe von 10,50 m und eine max. Firsthöhe von 18,20 m errichtet werden. Unabhängig davon ist gem. der „Besonderen Festlegung BF2“ eine positive Beurteilung des Gestaltungsbeirates im Sinne einer Einfügung in die Qualität des Bestandes für das weitere Baubewilligungsverfahren zwingende Voraussetzung.

Zur Kritik der unterschiedlichen Bebaubarkeit der Grundflächen sei angeführt, dass es Ziel des ggstl. Bebauungsplans ist, im Rahmen des Bestandes eine Nachverdichtung zu erreichen. Um die Durchblicke zwischen den Gebäuden zu erhalten, wurden im Bereich des Teilgebiets 2a Baufenster um den Bestand festgelegt. Dass es hier zu unterschiedlichen Bebaubarkeiten der Grundstücke kommt, verstößt nicht gegen die Gleichbehandlung, sind doch darüber hinaus zusätzlich noch für sämtliche Flächen des Teilgebietes 2a, die gleichen Festlegungen hinsichtlich Ausnutzbarkeit, Höhe, Dachneigung und Bauweise getroffen.

Eine Verkleinerung des Abstandes der Baulinie zur Untersbergstraße widerspricht der Zielsetzung, zum Stadtpark hin die bestehende Gebäudefront zu erhalten.

Empfehlung Ortsplaner: keine Änderung

**Nachtrag von RA Dr. Gassner (für Fam. Eisner) vom 26.02.2015:**

Dr. Gassner führt an, dass die Situierung der Baugrenzlinie in Verbindung mit drei Vollgeschoßen (ohne Festlegung von First- und/oder Traufenhöhen) den gesetzlichen Bestimmungen bezüglich der ausreichenden Belichtung und Besonnung widerspricht. Die Einschreiter verlangen, dass die Baugrenzlinie der GP 1103 mit der Situierung des derzeitigen Bestandsbaus festgelegt wird.

Des Weiteren sieht RA Dr. Gassner einen Widerspruch zwischen planlicher Darstellung und Verordnungstext hinsichtlich der Festlegung, die Baugrenzlinien werden gemäß planlicher Darstellung seitlich und an der straßenabgewandten Seite um die Bestandsbauten festgelegt. Abschließend wird angeführt, dass die planliche Darstellung des Bebauungsplanentwurfs, soweit es die Baugrenzlinie betrifft, nicht den Bestimmungen der Darstellungsverordnung für Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne LGBI 10/2011 entspricht.

Stellungnahme Ortsplaner:

Zur Situierung der Baugrenzlinie siehe oben.

Es ist nicht erkennbar, welchen Widerspruch Dr. Gassner zwischen Verordnungstext und planlicher Darstellung sieht, da auf GP 1103 wohl zweifellos die Festlegung der Baugrenzlinie seitlich (Anm: 3,40 m - 3,50 m westlich) des Bestandes erfolgt und im weiteren Abstand von 3,50 m zur Grundgrenze. Damit ist, wie bereits oben angeführt, der Abstand der Baugrenzlinie um 0,40 m - 0,50 m größer als jener auf GP 1102.

Ein Widerspruch zur Darstellungsverordnung LGBl 10/2011 ist ebenfalls nicht erkennbar:  
Empfehlung Ortsplaner: keine Änderung

Fam. Eisner (Zuhörer): Benachteiligung, weil die Belichtung beeinträchtigt ist und das Nachbargrundstück mit 62 % und das Gst. Eisner nur mit 28 % bebaut werden kann, Gestaltung Gesimse, Terrassen, Abwertung, Grundflächenzahl, Abstand Baulinie zur Baugrenzlinie in der Watzmannstraße 12 m und in der Färberstraße 16,4 m.

DI Zeller erläutert die Bebauungsbedingungen zum Gst. Eisner: 3 oberirdische Geschoße, besondere Festlegung 1 (Ausschluss der Kniestockregelung, d.h. 3 Vollgeschoße ohne Kniestock), min. Dachneigung 7,5 °, geschlossene Bauweise, der Gestaltungsbeirat muss zu Bauansuchen in diesem Bereich eine positive Stellungnahme abgeben.

Zum Vorschlag einer Kompromisslösung von Stadtrat Ing. Schweiberer erläutert DI Zeller, dass man eine gestaffelte Baugrenzlinie für das EG mit 3,50 m, für das 1. OG mit 4 m und für das 2. OG mit 7 m festlegen könnte, das wäre ½ m mehr und ein Kompromiss, der möglich wäre.

**Der Obmann stellt nach eingehender Diskussion den Antrag, dass der Bebauungsplan im Bereich „Eisner, Noppinger (Färberstraße)“ wie folgt festgelegt werden soll: Gestaffelte Baugrenzlinie im EG mit 3,50 m, im 1. OG mit 4 m und im 2. OG mit 7 m, max. Firsthöhe ca. 14 m (wird im Erläuterungsbericht festgehalten).**

- **Offene Abstimmung (9 Ausschussmitglieder anwesend): Wird vom Bau-, Raumplanungs- und Umweltausschuss einstimmig empfohlen.**

**e) Einwendung von Frau Irmgard Wallmann vom 23.02.2015 (Posteingang 24.02.2015), GP 1290, Färberstraße 7**

Die Einschreiterin beansprucht die höchstzulässige Dachneigung von 45° auf GP 1103 und 1292, da dies ein wesentlicher Nachteil im Lichteinfall sei. Frau Wallmann fordert eine maximale Dachneigung von 15°, da der Ausbau des Dachgeschoßes ausgeschlossen sei.

Stellungnahme Ortsplaner:

Die beiden GP 1103 und 1292 liegen ca. 18 m und ca. 25 m von der GP 1290 entfernt – eine Beeinträchtigung für den Lichteinfall ist auch aufgrund des Bestandes auf GP 1102 (Eisner) nicht relevant.

Unabhängig davon ist bereits jetzt gem. § 57 Abs. 3 ROG 2009 eine maximale Dachneigung von 45° zulässig. Die Beschränkung der Dachneigung auf 15° widerspricht der Zielsetzung der Nachverdichtung des Stadtzentrums. Ein Ausbau des Dachgeschoßes ist sehr wohl möglich (und auch gewünscht), jedoch ohne den Kniestock von 1,60 m über der Deckenoberkante des letzten Geschoßes und mit positiver Beurteilung des Gestaltungsbeirates.

Empfehlung Ortsplaner: keine Änderung

Hr. Wallmann (Zuhörer): Eine 3-geschoßige Bebauung des bereits bestehenden angrenzenden Gebäudes auf GP 1291 (TG 2a und TG 2c) würde den Lichteinfall schwer beeinträchtigen und sein Gebäude überragen.

DI Zeller: Das TG 2c darf nur 2-geschoßig verbaut werden, im Bereich der GP 1291 und 1105 entspricht das dem jetzigen Bestand, an der gemeinsamen Grundgrenze ist bereits jetzt eine geschlossene Bebauung.

DI Müller: Ein Recht auf Sonnenlicht gibt es im Baurecht nicht und die Belichtung wird nicht genommen.

Fr. Wallmann (ZuhörerIn) möchte nicht, dass das Pultdach des Nachbarn Schleindl im TG 2c auf ein Giebeldach umgebaut werden kann, da dies für ihr Grundstück eine starke Beeinträchtigung wäre (Südseite). Eine Verbauung des Streifens neben der Fam. Eisner hätte auch einen Einfluss auf ihre Balkone. Frage Verkehr (Linksabbiegen in die Salzburger Straße ist dzt. schon schwierig, eine Verlegung der Straße Richtung Grubmüller wäre für die Schulkinder verkehrstechnisch nicht gut gelöst).

Obmann Ing. Eder stellt fest, dass in der Stellungnahme des Ortsplaners zu den Einwendungen von Frau Wallmann nur Einwände gegen die Bereiche Pz. 1103 und 1292 angeführt sind, nicht aber gegen Pz. 1291.

Fr. Wallmann: Dann darf ich das aber anmerken, dass das auf jeden Fall so ist. Weiters möchte ich anführen, dass unsere einzige Attraktion in Oberndorf eigentlich „Stille Nacht“ ist und wir das Image einer romantischen Stille Nacht-Gemeinde haben und 5 historische Häuser in unserer Ecke abgerissen werden. Ich bezweifle, dass das neue Gemeindeamt in dem Stil von Riedl und Mautner wieder errichtet werden wird.

Bürgermeister Schröder: Die Entscheidung betreffend den Abriss der beiden Objekte Riedl und Mautner (Lions) ist in der GV gefallen. Was die Verkehrssituation betrifft, nehmen wir uns dieses Themas bis hin zur Parkraumbewirtschaftung in der Verkehrsarbeitsgruppe an.

**Der Obmann stellt nach eingehender Beratung den Antrag, dass im Bereich der GP 1103 und 1292 keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs erfolgen soll.**

- **Offene Abstimmung (9 Ausschussmitglieder anwesend): Wird vom Bau-, Raumplanungs- und Umweltausschuss einstimmig empfohlen.**

**f) Einwendung von Herrn Erwin Wallmann vom 24.02.2015, GP 1221, Watzmannstraße 38 a:**

Herr Wallmann verweist auf seine rechtskräftige Bauplatzerklärung vom 24.04.1981 und wird einer Änderung dieser keine Zustimmung erteilen. Des Weiteren geht er davon aus, dass die bisherige Ausnutzbarkeit aufrecht bleibt.

Stellungnahme Ortsplaner:

Gem. § 64 ROG 2009 dürfen ab Inkrafttreten des Bebauungsplans Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen nur in Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan erteilt werden. Bei bestehenden Bauten, die dem Bebauungsplan widersprechen, dürfen nur Erhaltungsmaßnahmen genehmigt werden bzw. solche Maßnahmen, die nicht wesentlich vom Bebauungsplan abweichen.

Die rechtskräftige Bauplatzerklärung von Herrn Wallmann sieht eine geschlossene Bebauung vor, wobei keine Ausnutzbarkeit festgelegt wurde. Die derzeitigen Bebauungsgrundlagen erlauben eine BMZ von 5,95, womit durch den ggstl. Bebauungsplan für Herrn Wallmann ein Nachverdichtungspotential besteht (Anm. BMZ = 7,0). Um auch weiterhin hier eine geschlossene Bebauung zu gewährleisten und vor allem, da dies städtebaulich sinnvoll ist, soll im Wesentlichen entlang der GP 1221 und 1286 eine Teilgebietsgrenze eingezogen und hier eine geschlossene Bebauung festgelegt werden.

Empfehlung Ortsplaner: Änderung in eine geschlossene Bebauung durch eine Teilgebietsgrenze.

**Der Obmann stellt den Antrag, dass im Bereich der GP 1221 und 1286 eine geschlossene Bebauung durch eine Teilgebietsgrenze festgelegt werden soll.**

- **Offene Abstimmung (9 Ausschussmitglieder anwesend): Wird vom Bau-, Raumplanungs- und Umweltausschuss einstimmig empfohlen.**

**g) Einwendung von Frau DI Petra Pfeiffer, vertreten durch RA Dr. Robert Krivanec, eingelangt am 25.02.2015, GP 1287, Färberstraße 8/8a**

Die Einschreiter führen an, dass die im Bebauungsplan dargestellten Bebauungsverhältnisse von der tatsächlichen Bebauung abweichen und bringen hierzu eine planliche Darstellung bei.

Darüber hinaus wird im Wesentlichen die verdichtete, geschlossene Bauweise im ggstl. Teilgebiet als nicht gerechtfertigt angesehen, da das ggstl. Gebiet durch eine lockere, offene Verbauung (2 Vollgeschoße + DG) gekennzeichnet wäre.

Des Weiteren wird angeführt, dass der Bebauungsplan anlassbezogen sei, da auf den östlichen Nachbargrundstücken das neue Rathaus errichtet werden soll und hierfür die Baudichte und Bauhöhe angehoben worden wären.

Die Festlegung einer Mindestdachneigung von 7,5° würde zu einer Bauhöhe von bis zu 15 m führen und würde damit die Umgebungsbauten deutlich überragen.

Die Einschreiter beantragen daher eine Abänderung des Bebauungsplans im ggstl. Bereich hinsichtlich der tatsächlichen Bebauungssituation sowie, dass keine verdichtete Bebauung zugelassen wird und eine Maximalhöhe (orientiert an der derzeitigen Bauhöhe) verfügt wird.

Stellungnahme Ortsplaner:

Gem. § 50 Abs. 5 ROG 2009 ist die Plandarstellung aufgrund der entsprechenden Katastergrundlage zu erstellen.

Das Teilgebiet 3 befindet sich im unmittelbaren Stadtzentrum und grenzt direkt an den Stadtpark an. Ziel des ggstl. Bebauungsplans ist u.a. die Nachverdichtung des Stadtzentrums von Oberndorf. Die bestehende Bebauung weist etwa eine Baumassenzahl (BMZ) von 5,50 mit einer Höhe von 2-3 Geschoßen auf. Die geplante BMZ von 7,0 mit 3 Vollgeschoßen (ohne DG) ist daher aufgrund der Zentrumslage und der bestehenden Bebauung vollkommen gerechtfertigt und nachvollziehbar und stellt eine angemessene Erhöhung unter Berücksichtigung des Bestandes dar.

Bereits jetzt ist gem. § 57 Abs. 3 ROG 2009 eine maximale Dachneigung von 45° zulässig. Unabhängig davon soll der Dachraum im Sinne einer Nachverdichtung im Rahmen der geplanten Höhenfestlegung (Anm. ohne Kniestock 1,60 m) ausgebaut werden dürfen. Der Struktur des Teilgebiets wurde insofern Rechnung getragen, als die BMZ geringer ist als im Bereich östlich des Stadtparks und eine offene Bebauung (im Gegensatz zu einer geschlossenen in weiten Teilen des Planungsgebietes) festgelegt wurde.

Eine Anlassbezogenheit des ggstl. Bebauungsplans wird entschieden zurückgewiesen, da für den gesamten Bereich um den Stadtpark die städtebauliche Struktur des Stadtkerns geplant wird. Darüber hinaus wurde entlang der östlichen Grundgrenze der GP 1287 eine Baugrenzlinie so festgelegt, dass auch bei einem Abriss des Bestandes eine allfällige, zukünftige Bauführung unmittelbar an der Grundgrenze zu GP 1364 wieder möglich ist. Im Gegenzug wurde jedoch die Baugrenzlinie im Bereich der GP 1364 in einem Abstand von 3 m festgelegt, wodurch es zu einer deutlichen Besserstellung der ggstl. GP 1287 kommt. Den Einwendungen der Einschreiter wird jedoch insofern Rechnung getragen, als die geplanten Baugrenzlinien beiderseits der GP 1287 sowie GP 1364 und 1094 entfallen sollen, womit die Bestimmungen des § 25 Abs. 3 ROG 2009 zur Anwendung gelangen sollen.



Empfehlung Ortsplaner: Änderung hinsichtlich Entfall der Baugrenzlinien zwischen GP 1287 sowie GP 1364 und 1094; es gelten damit die üblichen Abstandsbestimmungen, wie sie im Baurecht vorgesehen sind.

Fr. Pfeiffer (ZuhörerIn): Durch die Bebauung an der Grundstücksgrenze zu GP 1364 und 1094 würden die Wohnungen im EG, die jetzt schon wenig Lichteinfall haben (ca. 3 m hohe Mauer), dann noch mehr Licht verlieren. Eine Einhaltung der Nachbarschaftsabstände wäre im Sinne der Eigentümer.

**Der Obmann stellt den Antrag, dass die Baugrenzlinien zwischen GP 1287 sowie GP 1364 und 1094 entfallen sollen.**

- **Offene Abstimmung (9 Ausschussmitglieder anwesend): Wird vom Bau-, Raumplanungs- und Umweltausschuss einstimmig empfohlen.**

#### **h) Einwendung von Herrn Fritz Nußdorfer vom 20.03.2015 (Posteingang vom 26.03.2015), GP 1115, Brückenstraße 8:**

Der Einschreiter begehrt die Baufluchtlinie zur Watzmannstraße hin im Bereich der GP 1115 von 9 m auf 5 m zu reduzieren, da im Bereich der bestehenden Terrasse ein kleinerer Zubau geplant sei.

Stellungnahme Ortsplaner:

Die Festlegung der ggstl. Baufluchtlinie erfolgte zur Gewährleistung der Belichtung der nördlichen Fenster des angrenzenden Objektes Brückenstraße 8. Ein näheres Heranrücken der Baufluchtlinie auf 5 m zur Straßenfluchtlinie kann grundsätzlich befürwortet werden, wenn weiterhin für Aufenthaltsräume eine ausreichende Belichtung gegeben ist.  
Empfehlung Ortsplaner: Änderung hinsichtlich Baufluchtlinie

**Der Obmann stellt den Antrag, dass die Baufluchtlinie im Bereich GP 1115 mit 5 m zur Straßenfluchtlinie festgelegt werden soll.**

- **Offene Abstimmung (9 Ausschussmitglieder anwesend): Wird vom Bau-, Raumplanungs- und Umweltausschuss einstimmig empfohlen.**

#### **4. Allfälliges**

4.a. Stadträtin Glier stellt die Frage, ob der mündliche **Antrag von Frau Wallmann betreffend GP 1291** noch schriftlich eingereicht werden muss?

DI Zeller erklärt, dass dies nicht Gegenstand der Einwendungen während der Kundmachung war und deshalb auch in dieser Stellungnahme nicht behandelt worden ist. Es steht natürlich dem Bauausschuss frei, das noch zu diskutieren, dann würde die Einwendung noch zusätzlich in die Stellungnahme aufgenommen werden. – Dies wird vom Bauausschuss befürwortet.

Fam. Wallmann beeinsprucht, dass die Bebauung im nördlichen Bereich der GP 1291 eine negative Auswirkung auf ihre GP 1290 hätte. Das Bestandsobjekt ist jetzt bereits 2 ½-geschoßig.

Die Intention dahinter ist, dass man im Bereich des Ortszentrums eine Nachverdichtung haben möchte und es hier nicht nachvollziehbar wäre, wieso man das Bestandsobjekt im nördlichen Bereich der Grundparzelle mit 2 Geschoßen festlegen sollte, da im gesamten Bebauungsplan entlang der Straße 3 Geschoße vorgesehen sind.

Hr. Wallmann (Zuhörer): Es geht in erster Linie um das TG 2 c (dzt. 2-geschoßig mit Pultdach). Wenn dort eine Giebelverbauung mit 45 Grad möglich wäre, könnte man rein theoretisch auf TG 2 a 3-geschoßig bauen und unter 45 Grad Dachneigung das eine Gebäude ohne Giebel dazusetzen.

DI Zeller: Das geht nicht, man muss schon ein herkömmliches Dach im TG 2 c haben und auf beiden Seiten einen First machen.

Arch. DI Genböck: Die Firstrichtung ist immer parallel zur Straße.

DI Zeller auf die Frage von Frau Wallmann: Fam. Schleindl darf im TG 2 a bis zur Baugrenze 3-geschoßig mit einer max. Dachneigung von 45 Grad bauen. Da im gesamten Bereich des Bebauungsplans an der Straße eine 3-geschoßige Bebauung ist, würde ich dies als nachvollziehbar und sinnvoll sehen. Wenn ein konkretes Projekt vorliegt, dann wird der Gestaltungsbeirat sicher eine Lösung finden.

Arch. DI Genböck: Das Eckhaus ist in der Erscheinung fast 3-geschoßig, das Haus aus der Jahrhundertwende hat andere Geschoßhöhen, das kann man nicht vergleichen, das muss man im Ensemble sehen. Auch der Anschluss, wenn der 3-geschoßig wird, muss gestaltet sein, deshalb ist der Gestaltungsbeirat beizuziehen.

**Der Obmann stellt den Antrag, dass im Bereich der GP 1291 keine Änderung des Bebauungsplanentwurfes erfolgen soll.**

➤ **Offene Abstimmung (9 Ausschussmitglieder anwesend): Wird vom Bau-, Raumplanungs- und Umweltausschuss einstimmig empfohlen.**

**4.b.** Die Zuhörerin, Frau Gruber, stellt die Frage hinsichtlich der Bebauungsbedingungen bei einem **Abriss der Remise hinter der Gemeinde.**

DI Zeller erläutert die Bebauungsbedingungen in diesem Bereich: eingeschößige Bebauung, GRZ 0,25, max. Traufenhöhe 3,0 m, max. Firsthöhe 4,50 m, offen-gekuppelte Bauweise.

**4.c.** GV Wenzl stellt die Frage, ob es vom **Palaverhaus** schon eine 3-dimensionale Darstellung gibt? - Das Thema soll bei der nächsten Bauausschusssitzung diskutiert werden.

**4.d.** Der Zuhörer, Herr Gratzl, bedankt sich sehr herzlich beim Bauausschuss, beim Bürgermeister und allen, die mitgewirkt haben, für die seiner Ansicht nach sehr faire Behandlung der Anliegen sowie die Kompromissbereitschaft.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt der Obmann die Sitzung um 21.33 Uhr.

Die Schriftführerin:

Der Obmann:

gez. Adelheid Haberl eh.

gez. GV Ing. Josef Eder eh.