

Niederschrift

über die am Dienstag, den **4. April 2017 um 19:30 Uhr** im Sitzungssaal der Gemeinde Fuschl am See, Dorfplatz 1 stattgefundene Sitzung des Bauausschusses.

Anwesend:

<u>ÖVP-Fraktion</u>	Bauausschussobmann GR Andreas Klaushofer, GV Josef Ebner und GV Robert Leitner
<u>DIE GRÜNEN</u>	GR Elisabeth Maschler i.V. für GV DI Lukas Soukup
<u>FPO-Fraktion</u>	GV Engelbert Leitner
<u>Ortsplaner</u>	Dipl.-Ing. Günther Poppinger
<u>Schriftführer</u>	Robert Haberpointner
<u>Zuhörer</u>	Bürgermeister Franz J. Vogl, Albert Walcher (bis 20:50 Uhr), DI Erich Flir (bis 20:25 Uhr), Marcus und Elisabeth Edenberger (ab 20:35 Uhr)

Nicht anwesend: GV DI Lukas Soukup

Tagesordnung:

A: Öffentlicher Teil:

1) Begrüßung durch den Bauausschussobmann GR Andreas Klaushofer:

Der Vorsitzende des Bauausschusses, Herr GR Andreas Klaushofer begrüßt die Anwesenden sehr herzlich und dankt für das Erscheinen. Die nächste Bauausschusssitzung wird den Bauausschussmitgliedern frühzeitig bekannt gegeben.

2) Genehmigung der Niederschriften vom 16.01.2017:

Die Niederschriften des Bauausschusses der Gemeinde Fuschl am See (öffentlicher und nicht öffentlicher Teil) vom 16.01.2017 wurden vom Schriftführer erstellt und als Genehmigungsvorschlag übermittelt.

Die Anwesenden sind mit den Niederschriften der Bauausschusssitzung vom 16.01.2017 **einverstanden**.

3) Bebauungspläne „Kreuzbichl-Steinbach“ und „Schönbichl“ – Diskussion über die weitere Vorgangsweise:

In der letzten Bauausschusssitzung wurde festgehalten, dass aufgrund der in Bearbeitung befindlichen Novelle des Raumordnungsgesetzes die beiden Bebauungspläne erst dann abgeändert werden, wenn das neue Raumordnungsgesetz rechtskräftig ist. Mittlerweile steht fest, dass die Novellierung des Gesetzes noch längere Zeit in Anspruch nimmt. Daher soll mit der Arbeit an den Bebauungsplänen fortgesetzt werden.

a) Bebauungsplan „Kreuzbichl-Steinbach“:

Der Ortsplaner DI Günther Poppinger teilt den Anwesenden mit, dass das Raumordnungsgesetz die Möglichkeit eines „erweiterten Bebauungsplanes“

vorsieht. Unter Zugrundelegung eines konkreten Bauvorhabens (fertiger Einreichplan) können die Bebauungsgrundlagen für das betreffende Grundstück geringfügig geändert werden. Für sämtliche andere Grundstücke, die sich im Planungsgebiet des Bebauungsplanes befinden, gilt weiterhin der „Bebauungsplan der Grundstufe“. Sollte das eingereichte Projekt nicht innerhalb von 3 Jahren ab Rechtskraft des „erweiterten Bebauungsplanes“ umgesetzt worden sein, erlischt automatisch der „erweiterte Bebauungsplan der Grundstufe“. Unter diesen Umständen würde für das Grundstück wieder der ursprüngliche „Bebauungsplan der Grundstufe“ gelten.

Herr DI Flir äußert sich sehr negativ über den derzeit gültigen Bebauungsplan. Seiner Meinung nach haben sich die Siedlungen im Randbereich dem regional üblichen Landschaftsbild unterzuordnen. Für diese Gebiete sind Bebauungsgrundlagen zu schaffen, die sich hinsichtlich der Höhenentwicklung (keine vertikale Bauweise, sondern eine horizontale Bauweise), als auch der baulichen Ausnutzbarkeit (Baudichte) zum Ortszentrum einer Gemeinde hin deutlich unterscheiden. Weiters führt Herr Flir an, dass in gegenständlichem Gebiet Steinbach die Höhenfestsetzungen derart willkürlich festgelegt wurden, dass einzelne Grundstücke gegenüber anderen benachteiligt sind. Der Ortsplaner erwidert, dass sämtliche Höhenfestlegungen gemäß der Bestandsbebauung festgelegt wurden. Wichtig ist vor allem die Festlegung von zwei talseitig sichtbaren Vollgeschoßen, zuzüglich Dachgeschoß. Durch diese Bestimmung könnten jene Gebäude, die bereits höher als im Bebauungsplan fixiert, errichtet wurden, im Falle eines Abbruchs und einer Wiedererrichtung nicht mehr so hoch gebaut werden.

Nach einer längeren Diskussion wird festgehalten, dass der rechtskräftige Bebauungsplan beibehalten werden soll. Sollte bei der Gemeinde ein Bauvorhaben eingereicht werden, dass den Bestimmungen des Bebauungsplanes widerspricht, kann um „Erweiterung des Bebauungsplanes“ für das betroffene Grundstück angesucht werden. Unter Zugrundelegung des Einreichprojektes kann die Gemeindevertretung im Einzelfall dem „erweiterten Bebauungsplan“ zustimmen, wobei nur geringfügige Abweichungen zum Bebauungsplan möglich sind. Eine Überschreitung der baulichen Ausnutzbarkeit ist davon jedoch ausgeschlossen.

Die Anwesenden Bauausschussmitglieder sind mit dieser Vorgangsweise für das Gebiet „Kreuzbichl-Steinbach“ einverstanden.

Nach Abschluss dieses Tagesordnungspunktes verlässt Herr DI Flir um 20:25 Uhr den Sitzungssaal.

b) Bebauungsplan „Schönbichl“:

Es soll mit der Erstellung des Bebauungsplanes „Schönbichl“ fortgesetzt werden. Die Kundmachung des Entwurfes des Bebauungsplanes kann jederzeit an der Amtstafel angeschlagen werden. Den betroffenen Grundeigentümern des Gebietes Schönbichl wird der Entwurf des Bebauungsplanes zugestellt. Die Bürger haben die Möglichkeit, innerhalb von 4 Wochen ab Kundmachung

Einwendungen gegen den Vorschlag des Bebauungsplanes zu erheben. Sollten innerhalb dieser 4-wöchigen Frist keine Einwendungen bei der Gemeinde einlangen, so kann der Bebauungsplan in einer der nächsten Gemeindevertretungssitzungen beschlossen werden.

Die Bauausschussmitglieder sind mit dieser Vorgangsweise allesamt **einverstanden**.

4) Grundsatzdiskussion Baulandsicherungsmodell:

Den Anwesenden wird mitgeteilt, dass bereits letztes Jahr an Vereinbarungen für das Baulandsicherungsmodell Oberhaus gearbeitet wurde. Diese Vereinbarungen sollen in den nächsten Wochen durch einen Rechtsanwalt geprüft und überarbeitet werden. Den Grundeigentümern Andreas und Maria Klaushofer (Oberhaus) wird dieser Bauvertrag in den kommenden Wochen ausgehändigt. Danach werden noch die letzten Details der Vereinbarung mit der Familie Klaushofer geklärt.

Nach Vertragsabschluss mit den Grundeigentümern soll sofort mit der Umwidmung der beantragten Flächen in Bauland begonnen werden. Die Umwidmung soll spätestens im Herbst 2018 abgeschlossen sein.

In der Zwischenzeit wird gegenständliches Gebiet durch einen Geometer vermessen und eine Parzellierung,- und Höhenplan in Absprache mit Familie Klaushofer erarbeitet. Zudem sollen die Bedürfnisse der Bürger bzw. die Nachfrage nach geförderten Wohnungen erhoben werden.

Hinsichtlich der Bebaubarkeit der Flächen wird von Seiten des Bauausschusses festgehalten, dass jene Flächen (50% der Gesamtbaulandfläche), die zu günstigeren Konditionen durch den Grundeigentümer zur Verfügung gestellt werden, in verdichteter Form bebaut werden sollen. Dieser verdichtete Wohnbau, aufgeteilt in geförderte Eigentumswohnungen und geförderte Mietwohnungen, soll zur Gänze von einem Bauträger realisiert werden. Mittlerweile gab es sehr positive Gespräche mit einem Bauträger. Dieser gab u. a. an, dass er die Gemeinde in das Projekt einbeziehen möchte und es sich vorstellen kann, dass die Gemeinde neben der Wohnungsvergabe auch bei der Gestaltung der Wohnobjekte mitwirkt. Dem Bauträger sei es wichtig, dass gemeinsam mit der Gemeinde ein tolles Projekt für junge Familien realisiert wird.

Den Anwesenden wird noch mitgeteilt, dass man die ursprünglich vorgesehene Vergabe von Grundstücken für junge Familien nicht mehr in Erwägung zieht. Für die Gemeindevertretung ist eine Grundstücksvergabe wesentlich schwieriger als die Vergabe einer geförderten Wohnung.

Um 20:35 Uhr betreten Marcus und Elisabeth Edenberger den Sitzungssaal.

Nach einer kurzen Diskussion wird den anwesenden Bauausschussmitgliedern noch mitgeteilt, dass der erwähnte Bauträger weitere Gespräche mit einem anderen Grundeigentümer in Fuschl am See führt. Die Realisierung dieses Projektes wird dem Baulandsicherungsmodell Oberhaus noch hintangehalten.

Alle Mitglieder des Bauausschusses sind mit dieser Vorgangsweise **einverstanden**. Zudem ist man auch der Meinung, dass man mit einer verdichteten Bauweise mehr aus den zur Verfügung stehenden Grundstücken herausholt und damit den Wohnbedarf für junge Familien besser abdeckt.

5) Allfällige Raumordnungsangelegenheiten, Allfälliges:

Unter dem Tagesordnungspunkt „Allfällige Raumordnungsangelegenheiten, Allfälliges“ gibt es nichts zu berichten.

Nach Abschluss des Tagesordnungspunktes 5) verlässt Herr Albert Walcher um 20:50 Uhr den Sitzungssaal.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, dankt der Vorsitzende GR Andreas Klaushofer den Anwesenden für die Mitarbeit und schließt die Ausschusssitzung um **21:08** Uhr.

Der Schriftführer

Der Vorsitzende