

Niederschrift

über die am Dienstag, den **03. Oktober 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>	GV DI Lukas Soukup
<u>FPO-Fraktion</u>	GV Engelbert Leitner
<u>Ortsplaner</u>	Dipl.-Ing. Günther Poppinger
<u>Schriefführer</u>	Robert Haberpointner
<u>Zuhörer</u>	GR Elisabeth Maschler, Wolfgang Fritz, Christine Janisch, Anna Hinterholzer, Christoph Brandstätter, Elfriede und Isabella Feil

Nicht anwesend: ---

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.

Der nächste Bauausschusstermin wird kurzfristig bekannt gegeben.

2) Genehmigung der Niederschriften vom 07.09.2017:

Die Niederschriften des Bauausschusses der Gemeinde Fuschl am See (öffentlicher und nicht öffentlicher Teil) vom 07.09.2017 wurden vom Schriefführer erstellt und als Genehmigungsvorschlag übermittelt.

Die Anwesenden sind mit den Niederschriften der Bauausschusssitzung vom 07.09.2017 **einverstanden**.

3) Bebauungsplan Schönbichl:

Am 03.10.2017 hat auf Grundstück 35/3 und 36/6 KG Fuschl eine örtliche Begehung mit den Mitgliedern des Bauausschusses und Familie Herbst stattgefunden. Herr Herbst hat den Anwesenden seine Planungsabsichten für das Grundstück 35/3 und 36/6 mitgeteilt.

Der provisorisch errichtete Holzzaun soll in den kommenden Jahren durch eine massive Einfriedungsmauer ersetzt werden. Dabei soll die Mauer zur Straßengrundgrenze (= Privatstraße) einen Abstand von 0,5 m aufweisen, wobei im Bereich des Grundstückes 35/3 der Abstand 0,5 m betragen und im Bereich des Grundstückes 36/6 ein Abstand zur Straßengrundgrenze von mind. 0,75 m verbleiben soll.

Während der Besichtigung konnte von Seiten des Bauausschusses festgestellt werden, dass die Straßenbreite im Bereich des Grundstückes 35/3 breiter ist als im Bereich des Grundstückes 36/6. Der Bauausschuss kann sich daher vorstellen, dass die von den Grundstückseigentümern vorgeschlagene Rückversetzung der Einfriedungen (0,5 m bzw. 0,75 m) gerechtfertigt ist.

Im Bebauungsplan „Schönbichl“, der derzeit bearbeitet wird, wäre für sämtliche Einfriedungen innerhalb des Planungsgebietes (Hecken, Zäune, Mauern etc.) ein Zurückversetzen der Einfriedungen gegenüber der Straßengrundgrenze von mind. 1,0 m eingeplant gewesen. Um jedoch eine Bewilligung für die gewünschte Einfriedung der Familie Herbst ausstellen zu können, hat auch der Bebauungsplan diesen Planungsabsichten zu entsprechen.

Die Bauausschusmitglieder sprechen sich dafür aus, dass im nächsten Entwurf des Bebauungsplanes „Schönbichl“ für die Privatstraße „Brunnweg“ die Bebauungsgrundlagen für Einfriedungen derart abgeändert werden, dass diese künftig einen Abstand von 0,5 m zur Straßengrundgrenze aufweisen. Gegenüber allen anderen Verkehrsflächen soll für Einfriedungen ein Abstand von mind. 1,0 m verbleiben. Die geänderten Bebauungsgrundlagen des Bebauungsplanentwurfes sollen sämtlichen Grundeigentümern übermittelt werden. Über die von den Bürgern erhobenen Einwendungen gegen einzelne Bebauungsgrundlagen im Bebauungsplan hat sich der Bauausschuss zu befassen.

Der Ortsplaner DI Günther Poppinger teilt den Anwesenden mit, dass in den Bebauungsplänen eine unterschiedliche Festlegung hinsichtlich Einfriedungen fixiert werden kann. Dies kann vor allem dadurch begründet werden, dass es sich beim „Brunnweg“ um eine Privatstraße handelt. Die anderen Verkehrsflächen befinden sich hingegen im Eigentum der Gemeinde.

Herr Poppinger weist darauf hin, dass mit 01.01.2018 das novellierte Raumordnungsgesetz rechtskräftig wird. Diese Änderungen betreffen auch die Höhenfestlegungen in Bebauungsplänen. Künftig kann eine Geschoßigkeit in Bebauungsplänen nicht mehr fixiert werden. Da im derzeitigen Entwurf des Bebauungsplanes „Schönbichl“ eine Höhenfestlegung mit Geschoßen vorgesehen ist, ist darüber zu diskutieren, ob man die Höhenfestlegung an das neue ROG anpasst. Sollte künftig ein Bebauungsplan abgeändert werden (auch im Falle einer Einzelabänderung), so ist der gesamte Bebauungsplan an die neuen Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes anzupassen.

Nach einer kurzen Diskussion wird von Seiten des Bauausschusses festgehalten, dass die Höhenfestlegung im Bebauungsplan „Schönbichl“ weiterhin mit Geschoßen angegeben werden soll. Die Festlegung der Einfriedungen sollen derart festgelegt werden, dass für die Privatstraße „Brunnweg“ ein Abstand zur Straßengrundgrenze von 0,5 m und für alle anderen Verkehrsflächen ein Abstand von 1,0 m einzuhalten ist. Der Entwurf wird ordnungsgemäß an alle Grundeigentümer zugestellt werden.

Alle anwesenden Bauausschusmitglieder sind mit dieser Vorgangsweise **einverstanden**.

4) Neuaufstellung des Flächenwidmungsplanes – was passiert mit den unbebauten Baulandgrundstücken (Baulandreserven)?

Zu Beginn teilt DI Günther Poppinger den Anwesenden mit, dass mit 01.01.2018 das novellierte Raumordnungsgesetz rechtskräftig wird. In diesem Zuge wird, neben einem befristeten Bauland bei Neuausweisungen, die Infrastrukturabgabe für bestehendes, unbebautes Bauland eingeführt, wobei die Infrastrukturabgabe an eine 5-jährige Frist ab Rechtskraft des neuen ROG's gebunden ist.

Weiters wird angeführt, dass in den vergangenen Wochen und Monaten die genauen Baulandreserven für die Gemeinde Fuschl am See erhoben wurden, die für künftige Neuwidmungen maßgebend sind. Dabei musste leider festgestellt werden, dass die Baulandreserven der Gemeinde Fuschl am See völlig erschöpft sind, was bedeutet, dass so gut wie keine weiteren Umwidmungen von Grünland zu Bauland realisiert werden können. Daher ist es unbedingt notwendig, dass die Gemeinde bestehende unbebaute Baulandgrundstücke zurückwidmet, um künftig bei konkreten Planungsabsichten in einem bestimmten Gebiet Widmungen zu ermöglichen.

Zudem besteht der Vorteil einer großzügigen Rückwidmungsaktion und einer damit verbundenen Neuausweisung von neuem Bauland darin, dass die Gemeinde dem Grundeigentümer mittels einer Vereinbarung Vorschreibungen machen kann, die der Grundeigentümer bzw. der nachfolgende Käufer einzuhalten hat. Zum Beispiel können Verträge mit dem Grundeigentümer vereinbart werden, die eine Bebauung innerhalb von 5 Jahren vorschreiben. Diese Maßnahme wird bereits in vielen Gemeinden umgesetzt und kann auch für ein einzelnes Grundstück, welches umgewidmet werden soll, angewandt werden.

Nach einer kurzen Diskussion wird von den Mitgliedern des Bauausschusses vorgeschlagen, dass grundsätzlich versucht werden soll, so viele unbebaute Baulandgrundstücke wie möglich zurück zu widmen, damit künftig neues Bauland ausgewiesen werden kann, das wiederum innerhalb kurzer Zeit bebaut werden muss. Weiters soll versucht werden die Baulandreserven, ohne Einbeziehung der Berechnung für Baulücken, zu verringern, damit es in den kommenden Jahren zu keinen Problemen kommt, wenn die Berechnung für Baulücken durch den Gesetzgeber aufgehoben wird.

Nachdem den Anwesenden diese Informationen mitgeteilt wurden, sollen alle Grundstücke durchbesprochen werden, bei denen man sich eine Umwidmung in Grünland vorstellen kann. Zusätzlich sollen mit den betroffenen Personen noch einmal ein Gespräch geführt werden. Im dazu vorgesehenen Einladungsschreiben soll vor allem angeführt werden, dass eine Umwidmung vorgesehen ist, von der nur durch konkrete Planungsabsichten auf diesem Grundstück noch einmal abgesehen werden kann.

Entscheidung über die künftige Widmung der einzelnen unbebauten Baulandgrundstücke:

- *Mathilde und Christine Pöckl* – Tfl. aus GP 208/2: verbleibt im FWP als Bauland
- Johann Scheibner – GP 211/8: soll in Grünland zurückgewidmet werden
- Georg Zuckerstätter – Tfl. aus GP 106/1: Bauland
- Franz Scheibner – Tfl. aus GP 208/1: Bauland
- Dr. Hans Jürgen Medicke – GP 150/10: Grünland
- Anita Leyerer – GP 129: Bauland
- Albert Ferstl – GP 127/1, 134/2, 134/3, Tfl. aus GP 1168/1 u. 1248/1: mit Herrn Ferstl soll darüber gesprochen werden, welche Flächen zurückgewidmet werden dürfen und welche weiterhin im Bauland verbleiben.
- Sandra Radacher – GP 135/10: Bauland (wird bebaut)
- Irene Haubner - GP 1290/1: Grünland
- Seehotel Schlick GesmbH – GP 1286/1: Bauland
- Manuela Grünwald – GP 1301/1: Grünland
- Jakob und Sabine Schmidlechner – GP 1301/2: Bauland
- Stefan und Petra Ebner – GP 1104/2, 1110/1, Tfl. aus GP 1113/1 u. 1107: Bauland
- Martina Ebner GP 1104/2, 1110/1, Tfl. aus GP 1113/1 u. 1107, Tfl. aus GP 1232/1 u. 1216: ein Grundstück verbleibt im Bauland, das zweite Grundstück soll zurückgewidmet werden
- Gemeinde Fuschl am See – GP 1151/1 u. 1156: Grünland
- Gemeinde Fuschl am See – GP 1173/6: Bauland (Betreutes Wohnen)
- Gabriele Brandstätter – GP 1151/6: Bauland
- Erika Breinlinger – GP 1051/3: Grünland
- Waltraud Koller – GP 1043/8: Grünland
- Susanne Kreiseder – GP 1015/1: Grünland
- Andreas und Maria Klaushofer – GP 1016/4, Tfl. aus GP 1017/1, 1019 u. 1548: Bauland
- Johann und Josefa Fritz – GP 1044/3 u. 26/28: Grünland
- Kuki Grundstückverwertungs GesmbH – GP 1043/4: Grünland
- Gerhard und Ingrid Zerbs – GP 1049/1: Grünland
- Mag. Antoinette Schery – GP 1589: Grünland
- Gerhard und Doris Stöllinger – Tfl. aus GP 1587: Grünland
- Stefan Leitner – GP 1631: Grünland
- Josef und Irene Leitner – GP 1629/8, 1629/10 u. 1629/12: Bauland
- Josef und Irene Leitner – GP 1629/4: Grünland

- Christian Wesenauer – GP 26/27, 36/36 u. 36/37:
mit Herrn Wesenauer soll darüber gesprochen werden, welche Flächen zurückgewidmet werden dürfen und welche weiterhin im Bauland verbleiben.
- Andreas Lechner – GP 36/21: Bauland
- Michael Fritz – GP 36/17: Grünland
- David Brandstätter – GP 285/22: Grünland
- Christine Janisch – GP 290/3 u. 290/4: ein Grundstück verbleibt im Bauland, das zweite Grundstück soll zurückgewidmet werden
- Kurt Leitner – GP 19/3: Bauland
- Gottfried Brandstätter - GP 293/2 u. 19/13: Bauland
- Gottfried Brandstätter – Tfl. aus GP 283/9 u. 317: Grünland
- Marion Feichtner, Heinz Kofler u. Manuela Kofler – GP 303/30: Grünland
- Wolfram u. Monika Goritschnigg – GP 303/48: Bauland
- Sebastian Urtaler – GP 315/7: Grünland
- Josef und Margarethe Ebner – GP 157/13: Bauland
- Rudolf und Ingrid Auer – GP 153/15: Bauland
- Armin Zerza – GP 135/24: Bauland
- Christiane Soukup – GP 135/26: Bauland
- Mag. Nicola Grill – GP 157/11: Grünland
- Christian Ferstl – GP 134/9: Grünland
- David Maschler – GP 134/6: Bauland (Bauvorhaben genehmigt)
- Herbert und Ursula Leitner – GP 1303/2: Grünland
- Gregor u. Gabriele Stingl – GP 1425/2 u. 1425/4: Bauland
- Josef Klaushofer jun. – Tfl. aus GP 1426/3 u. 1426/4: Bauland
- Webersberger Hodling GmbH – Tfl. aus GP 1427/2: Grünland
- Johann Binder – GP 24/1: Grünland
- Thomas Hinterholzer – GP 285/11: Bauland

Nach einer längeren Diskussion wird von **allen** Bauausschussmitgliedern **festgehalten**, dass mit sämtlichen Grundeigentümern, bei denen eine Umwidmung des Grundstückes vorgesehen ist, Gespräche geführt werden sollen. Ist keine unmittelbare Bebauung vorgesehen, wird das Grundstück in Grünland umgewidmet. Das Gespräch mit den betroffenen Grundeigentümern soll Ende November stattfinden. Bei diesen Gesprächen soll auch der Ortsplaner DI Günther Popfinger anwesend sein.

Mit dieser Vorgangsweise sind **alle** Mitglieder des Bauausschusses **einverstanden**.

5) Allfällige Raumordnungsangelegenheiten, Allfälliges:

a) Alternatives Baulandsicherungsmodell Lundwall:

Der Bauausschuss bekennt sich weiterhin zum Projekt im Bereich der Grundstücke Lundwall. Es soll bereits diesen Herbst mit den Vorarbeiten begonnen werden, sofern ein Kaufvertrag zwischen dem Bauträger und den Grundeigentümern (Fam. Lundwall) zustande kommt. GV Josef Ebner gibt an, dass hinsichtlich der Verkehrserschließung noch ein ganz wichtiges Detail vorab zu klären ist. Den Anwesenden wird noch mitgeteilt, dass es eine Genossenschaft für die Schoberstraße/Winklweg gibt. Die Eigentümer der Verkehrsflächen sind jedoch die Fam. Lundwall und die Raiffeisenbank Fuschl-St. Gilgen-Strobl.

Die Mitglieder des Bauausschusses **nehmen** diese Informationen zur **Kenntnis**.

b) Baulandsicherungsmodell Oberhaus:

Den Anwesenden wird mitgeteilt, dass noch einmal ein Gespräch mit Herrn Klaushofer, einem Rechtsanwalt (erstellt Vertrag), dem Bürgermeister und Robert Haberpointner stattgefunden hat. In diesem Gespräch wurden Details der Vereinbarungen derart abgeändert, dass sowohl die Grundeigentümer als auch der Bürgermeister mit dem Vertrag einverstanden sind. Diese Änderungen in der Vereinbarung werden vom Rechtsvertreter eingearbeitet. Weiters wird ergänzt, dass der Vertrag direkt zwischen dem Grundeigentümer und Bauträger abgeschlossen werden soll, wobei die Gemeinde dem Bauträger gewisse Klauseln vorgibt.

Die Mitglieder des Bauausschusses **nehmen** diese Informationen zur **Kenntnis**. Abschließend wird von Seiten des Bauausschusses noch angemerkt, dass vor der Vertragsunterzeichnung die Gemeindevertretung über die Forderungen, die dem Bauträger vorgeschrieben werden, abzustimmen hat.

c) ROG – Dialogforum in Koppl:

Die Anwesenden werden darüber informiert, dass GR Andreas Klaushofer und Robert Haberpointner an dem ROG - Dialogforum in Koppl teilgenommen haben. Bei diesem Forum wurden die Änderungen des ROG, das mit 01.01.2018 rechtskräftig wird, vorgestellt.

Neben den Änderungen sei zu erwähnen, dass die Raumordnungsverfahren künftig beschleunigt werden sollen.

Die Mitglieder des Bauausschusses **nehmen** diese Informationen zur **Kenntnis**.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, dankt der Vorsitzende GR Andreas Klaushofer den Anwesenden für die Mitarbeit und schließt die Ausschusssitzung um **21:25** Uhr.

Der Schriftführer

Der Vorsitzende