



Gemeinde St. Lorenz

Wredeplatz 2 – 5310 Mondsee
Bezirk Vöcklabruck / Oberösterreich

Verhandlungsschrift

aufgenommen am Donnerstag, den 7. 2. 2019, über die
Sitzung des Gemeinderates St. Lorenz (1/2019).

Tagungsort: Gemeindeamt St. Lorenz

Mitglieder Gemeinderat:

1. Bgm. Andreas Hammerl
2. Vizebgm. Karl Nußbaumer
3. Ing. Anton Ebner
4. Karl Eder
5. Michaela Schleicher
6. DI Christian Lidl – entschuldigt fern geblieben
7. Gerhard Erber
8. Mag. Ulrich Humer
9. Matthias Widroither
10. Josef Schruckmayr
11. Mag. Albert Hollweger – entschuldigt fern geblieben
12. Simon Strobl
13. Dr. Margit Humer
14. Mag. Harald Kohlberger – entschuldigt fern geblieben
15. Peter Hiller MAS
16. Mag. Josef Dobesberger
17. Bernadette Märzinger
18. Dr. Ingrid Lehmann – entschuldigt fern geblieben
19. DI Mag. Dr. Helmut Eichert

Anwesende Ersatzmitglieder: Ing. Wolfgang Schachl, Franz Wistauder (beide ÖVP),
Mag. Beatrice Prost (Die Grünen)

Anwesende Mitglieder des Gemeinderates: 18

Beginn: 19.00 Uhr

Zuhörer: 9

Bürgermeister Andreas Hammerl begrüßt alle Anwesenden, insbesondere die Zuhörer sowie Amtsleiter Mag. Günter Schardl. Er stellt fest, dass

- a) die Einladung zu dieser Sitzung an alle Mitglieder des Gemeinderates unter Bekanntgabe der Tagesordnung ergangen ist,
- b) die Abhaltung der Sitzung an der Amtstafel des Gemeindeamtes ordnungsgemäß kundgemacht wurde,
- c) die Verhandlungsschrift der Gemeinderatssitzung vom 10. 12. 2018, Nr. 7/2018, während der Sitzung zur Einsicht aufliegt und Einwendungen bis Sitzungsschluss eingebracht werden können,
- d) die Beschlussfähigkeit gegeben ist,
- e) zum Schriftführer dieser Sitzung VB Hubert Daxner bestimmt wird,
- f) seitens der ÖVP-Fraktion GR Mag. Ulrich Humer, von der FPÖ-Fraktion GV Mag. Harald Kohlberger von den Grünen GR Mag. Josef Dobesberger und von Seiten Frischer Wind für St. Lorenz GV DI Mag. Dr. Helmut Eichert als Protokollfertiger der heutigen Gemeinderatssitzung namhaft gemacht werden.

Tagesordnung

1. Beratung und Grundsatzbeschluss über die Erstellung eines Bebauungsplanes - Bereich „Höribachhof“ – Gstk. 1220/47, 1220/55, 1220/56, 1220/57 u. 1220/58 je KG Sankt Lorenz

In der Sitzung des GR vom 10. 12. 2018 wurde dieser Tagesordnungspunkt vertagt, da zwischen der Sitzung des Bauausschusses und der Gemeinderatssitzung von Grundeigentümern Anträge auf Aufnahme in den Bebauungsplan am Gemeindeamt eingelangt sind. Diese Anträge (Beilagen zur Verhandlungsschrift vom 07. 02. 2019) wurden in der Bauausschusssitzung vom 28. 01. 2019 diskutiert und der Tagesordnungspunkt entsprechend angepasst.

Um eine geordnete Siedlungsentwicklung im Bereich der Gstk. 1220/47, 1220/55, 1220/56, 1220/57 und 1220/58, je KG St. Lorenz, zu gewährleisten, beabsichtigt der Gemeinderat, einen Bebauungsplan für diese Grundstücke aufzustellen. Diesbezüglich wird nach Fassung des Grundsatzbeschlusses die Planungsabsicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes durch vierwöchigen Anschlag an der Amtstafel kundgemacht. Die Grundlagenforschung bzw. Erarbeitung der Bebauungsrichtlinien sollen gemeinsam mit einer dazu befugten Fachperson (Raum- bzw. Landschaftsplaner) erarbeitet werden.

In der Bauausschusssitzung am 28. 01. 2019 wurde über die Erstellung eines Bebauungsplanes in diesem Bereich eingehend diskutiert und dem Gemeinderat mehrheitlich empfohlen, einen Bebauungsplan für die Gstk. 1220/47, 1220/55, 1220/56, 1220/57 und 1220/58 je KG St. Lorenz (unmittelbar zusammenhängendes Gebiet) zu erlassen.

GV Ing. Anton Ebner, Obmann des Bauausschusses, erinnert an das Vorhaben der Fa. Bauzone in diesem Bereich, dies sei der Ausgangspunkt gewesen. Im Bauausschuss sei man sich einig darin gewesen, dass eine Verbauung in der von der Bauzone vorgeschlagenen Dichte und Massivität nicht erwünscht sei. Es sei dann besprochen worden, einen Bebauungsplan zu erstellen, der die unbebauten Parzellen erfasst; dieser Vorschlag habe dann auch Eingang in die Tagesordnung in der Gemeinderatssitzung im Dezember gefunden. Dieser Punkt sei schlussendlich vertagt worden, weil weitere Anträge auf Aufnahme in den Bebauungsplan eingelangt seien.

In der jüngsten Bauausschusssitzung sei zu entscheiden gewesen, welche Flächen nun tatsächlich in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollten. Die Frage sei gewesen, ob man diese drei Flächen allesamt aufnehmen oder nicht. Mehrheitlich habe man sich schließlich dafür ausgesprochen, diese Grundstücke mitaufzunehmen, nicht jedoch die Grundstücke Scheed und Kohlberger.

Dass das Grundstück Scheed nicht inkludiert sei hänge damit zusammen, dass ein Baubewilligungsverfahren gelaufen sei, in dessen Zuge der Hauptforderung, nämlich einer Reduktion der Höhe, entsprochen wurde. Im Ausschuss habe man keine eindeutige Position finden können, ob sich der Einschluss des Grundstückes Scheed in den Bebauungsplan ungünstig auswirken werde oder nicht. Das Grundstück Kohlberger sei nicht mehr Inhalt des Bebauungsplanes, weil Kohlberger selber um Herausnahme aus demselben gebeten habe. Grundsätzlich ziele man mit dem Bebauungsplan auf die Regulierung unbebauter Grundstücke ab.

GV Ing. Anton Ebner stellt den Antrag, die Erstellung eines Bebauungsplanes gemäß OÖ. Raumordnungsgesetz idGF. betreffend der Gstk. 1220/47, 1220/55, 1220/56, 1220/57 und 1220/58, je KG St. Lorenz, lt. beiliegendem Lageplan A – Bebauungsplan Nr. 16 „Höribachhof“ - mittels Grundsatzbeschluss einzuleiten.

GV DI Mag. Dr. Helmut Eichert hält fest, er sei beim Vertagungs-Beschluss in der Dezembersitzung davon ausgegangen, dass auch das Grundstück Scheed Teil des zu beschließenden Bebauungsplanes sei; es sei damals vom Bürgermeister nicht gesagt worden, dass die Baubewilligung für das Vorhaben Scheed ergehen werde. Es sei die Frage gestellt worden, ob die Vertagung irgendeinen Einfluss haben werde auf die Art, wie wir den Bebauungsplan umsetzen wollen. Das ist natürlich jetzt passiert mit dem Baubescheid, die Situation jetzt sei eine andere als im Dezember.

Er halte den Bebauungsplan, wie er jetzt angedacht sei, für angreifbar, und zwar deswegen, weil auf dem Grundstück Scheed ein sehr großes Objekt bewilligt worden ist. Er könne sich vorstellen, dass die Eigentümer jener Parzellen, die noch nicht bebaut sind, daraus etwas ableiten und den Bebauungsplan rechtlich angreifen. Er sehe konkret das Risiko, dass der Gemeinderat etwas beschließe, was nicht umsetzbar ist oder dann halt wieder gekippt werden müsse aufgrund des inzwischen erlassenen Baubescheids. Kern sei, das sichere Instrument des Neuplanungsgebietes anzuwenden und nicht jenes des Bebauungsplanes.

GV DI Mag. Dr. Eichert stellt deshalb den Gegenantrag, für die Grundstücke **1220/47, 1220/55, 1220/56, 1220/57, 1220/58** und das Grundstück **Sheed ein Neuplanungsgebiet zu verordnen**.

GR Mag. Josef Dobesberger argumentiert, dass es, ausgehend vom Bebauungsplan für den Entwurf der Bauzone, sinnvoll sei, auch die umliegenden Grundstücke einzubeziehen. Deshalb müsste im Gegenantrag auch das Grundstück Kohlberger inkludiert werden, um die Sache abzurunden.

Das Thema Scheed habe man innerhalb der Fraktion besprochen und sei der Meinung, dass man eigentlich das Größere im Auge behalten solle, und das sei nur mit einem Neuplanungsgebiet möglich. Ursprünglich sei das Grundstück Scheed drinnen gewesen im Bebauungsplan, erinnert Dobesberger mit Verweis auf das Protokoll des Planungsausschusses vom 26. 11. 2018. In erwähnter Sitzung habe man sich auf Folgendes verständigt:

- *Bebauungsplan für die Gstk. 1220/47, 1220/48, 1220/49, 1220/56 (zusammenhängendes Gebiet);*
- *Bebauungsdichte entsprechende Umgebungsbebauung;* da sei die Frage, ob das Bauvorhaben Scheed kompatibel sei, so Dobesberger;
- *Baufluchtlinien (quasi Freihaltekorridore entsprechend der Gärten bei den Bestandsbebauungen) vorsehen;* das sei im Hinblick auf das Vorhaben der Bauzone geschehen, erläutert Dobesberger;
- *max. zwei ansichtswirksame Geschosse plus ausgebauter Dachraum;* das sei im Hinblick auf das Vorhaben Scheed nicht der Fall, weil es da drei volle Geschosse sind, merkt Dobesberger an;
- *Dachform entsprechend der Umgebungsbebauung;*
- *Festlegung der max. Wohnungsanzahl denkbar.*

All diese Punkte sollten in den Bebauungsplan eingearbeitet, vom Bauausschuss begutachtet und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung empfohlen werden. Das Vorhaben Scheed bringe uns da sicherlich durcheinander und man laufe große Gefahr, in

einen Rechtsstreit zu geraten, der für die Gemeinde nicht „sehr schön aussehen“ werde, so Dobesberger weiter. Daher unterstütze er den Gegenantrag von GV Eichert nicht nur, sondern wolle ihn ergänzen um das Grundstück Kohlberger.

GV DI Mag. Dr. Helmut Eichert **ändert seinen Gegenantrag dahingehend** ab, für die Gstk. **1220/47, 1220/55, 1220/56, 1220/57, 1220/58 sowie das Grundstück Scheed und das Grundstück Kohlberger** ein Neuplanungsgebiet zu verordnen.

GV Peter Hiller MAS bringt noch seine Enttäuschung darüber zum Ausdruck, dass der Bürgermeister die Baubewilligung für das Vorhaben Scheed erlassen und damit einen Vertrauensverlust riskiert habe. Er (Bgm. Hammerl) sei in der letzten GR-Sitzung ausdrücklich gefragt worden, ob die Vertagung Auswirkungen auf das Grundstück Scheed habe, das sei von ihm (Bgm.) verneint worden, obwohl er gewusst habe, dass alle Unterlagen für die Scheed-Entscheidung da seien. Es habe keinen Zeitdruck gegeben, diese Entscheidung vor der heutigen GR-Sitzung zu treffen. Damit sei alles, was im Bauausschuss besprochen wurde, ad absurdum geführt worden. Die Risiken, die diese Entscheidung mit sich bringe, seien dargelegt worden.

Bgm. Hammerl lässt über den Gegenantrag von GV DI Mag. Dr. Eichert betreffend Verordnung eines Neuplanungsgebietes für die Grundstücke **1220/47, 1220/55, 1220/56, 1220/57, 1220/58 sowie die Grundstücke Scheed und Kohlberger abstimmen.**

GR Michaela Schleicher erklärt sich für befangen.

Beschluss: 9 Ja-Stimmen (GV DI Mag. Dr. Eichert, GV Hiller MAS, GR Mag. Dobesberger, GR Mag. Märzinger, Ersatz-GR Mag. Prost, GV Eder, GR Schruckmayr, GR Strobl, Ersatz-GR Ing. Schachl); **8 Gegenstimmen** (Bgm. Hammerl, Vizebgm. Nußbaumer, GV Ing. Ebner, GR Mag. Ulrich Humer, GR Dr. Margit Humer, GR Erber, GR Widroither, Ersatz-GR Wistauder). Der Gegenantrag von GV DI Mag. Dr. Eichert ist angenommen, der Hauptantrag von GV Ing. Ebner beseitigt.

2. Beschlussfassung über die Verordnung eines Neuplanungsgebietes gem. § 45 Oö. BauO idgF. betreffend der Gstk. 1224/1, 1224/3, 1224/4, 1224/13, 1220/3, 1220/30, u. 2515/1 je KG Sankt Lorenz

Einleitend ist festzustellen, dass DI David Ebner, Höribachhof 7/9, 5310 St. Lorenz, um Erteilung einer Baubewilligung für die Errichtung eines Pavillons, eines Lagergebäudes und weiteren Bauwerken auf dem Gstk. 1224/13, KG St. Lorenz, bei der Gemeinde angesucht hat.

Das betroffene Grundstück 1224/13, KG St. Lorenz, ist im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Lorenz als „Grünland-Parkanlage“ ausgewiesen. Diese Fläche ist mit einem ausgeprägten Bestand an Ufergehölz und ein Naturufer mit vorgelagertem Schilfgürtel gekennzeichnet und bildet eine der letzten Feuchtflächen im Bereich Schwarzindien.

Gem. ÖEK-Vorgaben im Ziel- und Maßnahmenkatalog vom 24. 08. 2001 sind folgende Ziele bzw. Maßnahmen angeführt:

- Festlegung einer zweckmäßigen Widmung
- Ausweisung von Bereichen, die naturnah als Badeplätze genutzt werden, als „Grünzug-Seeufer“ – Vermeidung der Neuerrichtung von Gebäuden
- Erhalt von Streuwiesen im Übergang zu den Naturschutzgebieten
- sachgerechte Bewirtschaftung der Feuchtgebiete
- keine Intensivierung der Badeplatznutzung

Gem. Bauausschusssitzung vom 03. 09. 2018 sind jegliche Bauten und Anlagen in diesem Bereich nicht erwünscht. Eine stark untergeordnete naturnahe Erholungsnutzung ist vorzusehen, womit eine Übereinstimmung des gegenständlichen Bauansuchens mit dem rechtswirksamen Flächenwidmungsplan nicht gegeben ist. Basierend auf diesen Ausführungen hat der Bauausschuss in seiner Sitzung am 28. 01. 2019 den einstimmigen Beschluss gefasst, dem Gemeinderat die Verordnung eines Neuplanungsgebietes für die Grundstücke 1224/1, 1224/3, 1224/4, 1220/3, 1220/30, 2515/1 u. 1224/13 je KG. St. Lorenz zu empfehlen und die Flächenwidmung zu ändern bzw. zu konkretisieren.



Zl.: 0300-2019/Ra

Erklärung eines Neuplanungsgebietes

KUNDMACHUNG

betreffend die Erklärung eines Neuplanungsgebietes im Interesse der Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung.

Der Gemeinderat der Gemeinde St. Lorenz hat in seiner Sitzung am 07. 02. 2019 die nachstehende Verordnung eines Neuplanungsgebietes beschlossen:

Verordnung

§ 1

Gemäß § 45 Abs. 1 Oö. Bauordnung 1994 idgF wird für den Bereich der Grundstücke 1224/1, 1224/3, 1224/4, 1220/3, 1220/30, 2515/1 u. 1224/13, jeweils KG St. Lorenz, ein Neuplanungsgebiet erklärt.

§ 2

Die Grenzen des Neuplanungsgebietes sind dem angeschlossenen Lageplan vom 29. 01. 2019 (Beilage 1), der einen Teil dieser Verordnung bildet, zu entnehmen.

§ 3

Das Erfordernis dieses Neuplanungsgebietes wird damit begründet, dass es sich bei den angeführten Grundstücken um eine der letzten Feuchtflächen im Bereich Schwarzindien handelt und diese von jeglicher Bebauung frei gehalten werden sollen. Die Grundstücke sind derzeit als „Grünland - Parkanlage“ bzw. „Verkehrsfläche“ im Flächenwidmungsplan ausgewiesen. Um eine stark untergeordnete Erholungsnutzung dieser Grundstücke zu gewährleisten, ist es erforderlich, die Flächenwidmung zu ändern bzw. zu konkretisieren.

§ 4

Gemäß § 45 Abs. 2 der Oö. Bauordnung 1994 idgF hat die Erklärung zum Neuplanungsgebiet bzw. deren Verlängerung die Wirkung, dass Bauplatzbewilligungen, Bewilligungen für die Änderung von Bauplätzen und bebauten Grundstücken und Baubewilligungen – ausgenommen Baubewilligungen für Bauvorhaben gemäß § 24 Abs. 1 Z.4 – nur ausnahmsweise erteilt werden dürfen und die Ausführung der gemäß § 25 Abs. 1 Oö. Bauordnung 1994 idgF angezeigten Bauvorhaben ausnahmsweise nur dann nicht zu untersagen ist, wenn nach der jeweils gegebenen Sachlage anzunehmen ist, dass die beantragte Bewilligung oder die Nicht-Untersagung der Ausführung des Bauvorhabens die Durchführung des künftigen Bebauungsplanes nicht erschwert oder verhindert.

§ 5

Die Neuplanungsgebietsverordnung wird mit Ablauf des auf die zweiwöchige Kundmachungfrist folgenden Tages rechtswirksam.

§ 6

Die Wirksamkeit der Verordnung des Neuplanungsgebietes tritt entsprechend dem Anlass, aus dem sie verhängt wurde, mit dem Rechtswirksamwerden des neuen Flächenwidmungsplanes, spätestens jedoch nach zwei Jahren, außer Kraft, wenn sie nicht verlängert wird.

Der Gemeinderat kann die Verordnung des Neuplanungsgebietes durch Verordnung höchstens zweimal auf je ein weiteres Jahr verlängern.

Eine darüber hinausgehende Verlängerung auf höchstens zwei weitere Jahre kann durch Verordnung des Gemeinderates erfolgen, wenn sich die vorgesehene Erlassung oder Änderung des Flächenwidmungsplanes ausschließlich deswegen verzögert, weil überörtliche Planungen berücksichtigt werden sollen.

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister

(Andreas Hammerl)

Beilage:

Lageplan (Beilage 1)

Angeschlagen am:

Abgenommen am:

Bauausschussobmann Ing. Anton Ebner führt ergänzend aus, dass die Park-Widmung bestehen bleibe. Die Frage sei, ob, und wenn ja, welche Bauvorhaben errichtet werden dürfen. GR Mag. Josef Dobesberger bekräftigt, dass das Gebiet äußerst schützenswert sei und fragt, wer das Neuplanungsgebiet ausarbeiten werde, der Ortsplaner oder jemand anderer? GV Ing. Ebner antwortet, es gebe keine automatische Zuweisung, der Auftrag werde ausgeschrieben und vergeben.

GV Ing. Anton Ebner stellt den Antrag, für die Grundstücke 1224/1, 1224/3, 1224/4, 1220/3, 1220/30, 2515/1 u. 1224/13 je KG. St. Lorenz ein Neuplanungsgebiet auszuweisen und beiliegende Verordnungskundmachung zu beschließen.

Beschluss: einstimmig

3. Allfälliges

- **Verfahren Ganglmair/Gemeinde:** Amtsleiter Mag. Schardl berichtet, dass der Sachverständige seine Befundaufnahme noch gar nicht gestartet habe.
- **Personelles Gemeindeamt:** Bgm. Hammerl berichtet, dass für die vakante Stelle im Bauamt jemand gefunden worden sei, der Kandidat jedoch am geplanten ersten Arbeitstag wieder abgesagt habe. Die Stelle wurde neu ausgeschrieben, ein Vorstellungsgespräch mit einer Kandidatin findet nächste Woche statt.
Kassenleiterin Mag. Eva Worzfeld erwartet Nachwuchs und ist nur noch bis Mitte Mai im Haus; mit einer Bewerberin gibt es ebenfalls nächste Woche ein Vorstellungsgespräch. Ob und wann Mag. Worzfeld zurückkehrt, sei offen.
- **Radweg St. Lorenz – St. Gilgen:** GV Hiller erkundigt sich nach dem aktuellen Stand. Bgm. Hammerl teilt mit, dass der WEV den Auftrag habe, die Kosten für die Alternativvariante zu ermitteln. Seine Bgm.-Kollegen in St. Gilgen, St. Wolfgang und Strobl habe er in einem persönlichen Gespräch darüber informiert, dass die finanzielle Lage der Gemeinde angespannt sei.

- **Gemeinsamer Bauhof:** Aus den Reihen der Marktgemeinde Mondsee sei zu vernehmen, dass sich die Landgemeinden gegen den Bauhof „spreizen“, so GV Hiller. AL Mag. Schardl stellt dazu fest, dass es sich genau umgekehrt verhält. Das aus Sicht der Landgemeinden fertig ausgearbeitete Statut wurde Ende Oktober 2018 an die Marktgemeinde versendet. Am 16.11.2018 wurde von Seiten Mondsees schriftlich mitgeteilt, dass das Statut derzeit nicht freigegeben werde, weil weitere Abklärungen innerhalb der Fraktionen notwendig seien. Seither habe man nichts mehr gehört in dieser Sache.
- **KVZ:** GR Mag. Josef Dobesberger erkundigt sich nach dem aktuellen Stand; GR Mag. Ulrich Humer teilt mit, dass eine Gesellschafterversammlung stattgefunden habe. Bgm. Hammerl ergänzt, dass sich der Aufsichtsrat konstituiert habe, als Vorsitzender wurde seines Wissens Karl Meidl bestellt.

4. Genehmigung der Verhandlungsschrift vom 10. 12. 2018 (7/2018)

Bürgermeister Andreas Hammerl stellt fest, dass gegen die während der Sitzung aufliegende Verhandlungsschrift vom 10. 12. 2018 (7/2018) eine Einwendung von GR Mag. Josef Dobesberger vom 4. 2. 2019, betreffend Tagesordnungspunkt 8 (Beratung und Beschlussfassung über die Erstellung eines Bebauungsplanes – Bereich „Höribachhof – Gstk. 1220/47, 1220/48, 1220/49, 1220/56, je KG St. Lorenz) vorgebracht wurde. **Dobesberger ändert seine schriftliche Einwendung vom 4. 2. 2019 in der Sitzung ab und stellt folgenden Antrag:**

Die unvollständige Darstellung „*Probleme mit dem Bauvorhaben Scheed erwarte er nicht, antwortet Hammerl auf die entsprechende Frage von GR Mag. Josef Dobesberger.*“

ist durch folgende Formulierung mittels Beschluss zu ersetzen: „*Probleme mit dem Grundstück Scheed erwarte er nicht, antwortet Hammerl auf die entsprechende Frage von GR Mag. Josef Dobesberger.*“

Bgm. Andreas Hammerl stellt den Antrag, der Einwendung stattzugeben und ersucht die Gemeinderäte um ein Zeichen mit der Hand.

Beschluss: einstimmig

Ende: 19.48 Uhr

Der Bürgermeister:

Der Schriftführer:

(Andreas Hammerl)

(VB Hubert Daxner)

Die noch nicht genehmigte Verhandlungsschrift wurde am _____ an die Fraktionsobleute abgeschickt.

Die gegenständliche Verhandlungsschrift wurde in der Sitzung am _____ ohne Einwendungen genehmigt.

Die Protokollfertiger:

ÖVP – GR Mag. Ulrich Humer:

FPÖ – GV Mag. Harald Kohlberger:

Die Grünen – GR Mag. Josef Dobesberger:

Frischer Wind für St. Lorenz – GV DI Mag. Dr. Helmut Eichert: