



Protokoll 36/2020

***über die Sitzung des Gemeinderates
am Dienstag, 30.06.2020
(Funktionsperiode 2015/2021)
im Forum Neuhofen***

Anwesende:

Vorsitzender:

Bürgermeister Günter Engertsberger

Mitglieder des Gemeindevorstandes:

SPÖ: Vbgm. Gertraud Eckerstorfer

ÖVP: Vbgm. Mag. Reinhold Sahl
Petra Baumgartner
DI Christian Maurer, BSc

FPÖ: Josef Eder

übrige Mitglieder des Gemeinderates:

SPÖ: Peter Felsberger
Magdalena Deibl (Ersatz)
Stefan Hoheneder
Johann Karmedar
Ingrid Lauss
Johann Brandstetter (Ersatz)
Erich Rossler (Ersatz)
Nicole Skrasek
Ing. Peter Stockhammer
Lydia Rosller (Ersatz)

ÖVP: Ing. Ernst Aigner
Claudia Durchschlag
Andrea Bertleff (Ersatz)
Gabriela Hofmeister
Manfred Kobler
Franz Nahringbauer
Christian Seybold
Ing. Johann Piralli (Ersatz)
DI Karl Weinberger

Grüne: Karin Chalupar
Karl Hackl (Ersatz)
Mag. (FH) Michael Langerhorst

FPÖ: Waltraud Burger-Pledl
Gerwig Eder (Ersatz)
Mag. (FH) Gerald Hofbauer

für das Gemeindeamt:

AL Sonja Emrich

Schriftführerin:

Eveline Krahofer

entschuldigt:

Christian Skrasek (SPÖ)
Harald Palmethofer (SPÖ)
Gertrude Niegl (SPÖ)
Daniela Hoheneder (SPÖ)

Ing. Johannes Eisenhuber (ÖVP)
Hermann Stoiber (ÖVP)
Adolf Held (FPÖ)
Roland Hofer (Grüne)

Der Bürgermeister eröffnet die heutige 36. Gemeinderatssitzung dieser Funktionsperiode um 19.20 Uhr, begrüßt alle herzlich und stellt fest, dass die Sitzung ordnungsgemäß einberufen wurde, die Einladung und Tagesordnung rechtzeitig zugegangen sind und die Beschlussfähigkeit gegeben ist, da alle Gemeinderats- bzw. Ersatzmitglieder anwesend sind.

Zur Schriftführerin wird Eveline Krahofer bestellt.

Der Bürgermeister stellt weiters fest, dass über alle gestellten Anträge per Akklamation abgestimmt wird, es sei denn, dass der Gemeinderat eine andere Art der Abstimmung beschließt.

Die Verhandlungsschrift vom 19.05.2020 wurde unterzeichnet und liegt zur Einsicht auf. Werden bis zum Sitzungsschluss keine Einwendungen vorgebracht, so erklärt sie die Verhandlungsschriften bereits jetzt als genehmigt.

Wortmeldungen im Rahmen der Bürgerfragestunde:

Herr Lettenmayr meldet sich zur Brunnwiese als Nachbar zu Wort:

Er beschäftigt sich seit 2014 mit dieser Thematik, die Herr Lettenmayr chronologisch aufgelistet hat. Im März 2014 hat er die erste Verständigung erhalten, im April und Oktober habe er Stellungnahmen abgegeben, auf die er bis heute keine Antwort erhalten habe. Im November 2014 habe er einen Bericht des damaligen LH-Stellvertr. bzgl. „strengen Regeln für Neubauten im Hochwassergebiet“ gelesen. Im August 2015 habe Herr Lettenmayr telefonisch bei der Landesregierung nachgefragt, die Antwort, die er dann im November erhalten hat, lautete – „es ist alles positiv erledigt“. Von der Abteilung Raumordnung wurde an die Abteilung Naturschutz verwiesen. Nun 2020 wurde er vor ca. 2 Monaten von der Fa. Neuwog über den aktuellen Stand informiert (aber keine Informationen bzgl. Höhengniveau). Herr Lettenmayr hat daraufhin die ganze Strecke der geplanten Parzellen selber durchnivelliert. Herr Lettenmayr macht auf die Höhengniveauunterschiede aufmerksam und zeigt seine Bedenken bzgl. der Straßenerrichtung auf (Straßenniveau liegt unter der Fundamentkante seines Grundstückes (ebenso bei seiner Tochter). Er weist weiters auf die Kosten hin, die durch die Fundamentunterfangung entstehen werden. Seiner Meinung nach kann die Errichtung einer Straße nur durch eine Firma erfolgen.

Der Bürgermeister antwortet:

Er habe bis heute kein Bauansuchen erhalten. Den einzigen Kontakt habe es immer mit dem Grundstücksbesitzer gegeben. Der Grundstücksbesitzer wurde auf die Beachtung des Baulandsicherungsvertrages hingewiesen. Dieser im Vorjahr abgelaufene Vertrag wurde vom GR um ein Jahr (bis September 2020) verlängert, ansonsten wäre eine Rückwidmung möglich gewesen.

GR Kobler nimmt dazu Stellung:

Für die Stundung dieses Baulandsicherungsvertrages hat es triftige Gründe gegeben. Dass auf einem Grundstück ein Neuplanungsgebiet verordnet werden kann, ist das Werkzeug einer Kommune in der Raumplanung. Die Meinung der Bevölkerung von Neuhofen sei, dass sich der Ort in den letzten 10 bis 15 Jahren viel zu stark entwickelt habe und es müsse auf ein moderates Wachstum zurückgekehrt werden.

Der Bürgermeister geht nun zur Tagesordnung über:

Tagesordnung:

- Punkt 1) Örtliche Raumplanung:
- a) Verordnung eines Neuplanungsgebietes zur Erlassung / Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 Brunnwiese
 - b) Erlassung Bebauungsplan Nr. 104 Brunnwiese, Grundsatzbeschluss
 - c) Verordnung eines Neuplanungsgebietes zur Erlassung / Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 Libellenstraße
 - d) Erlassung Bebauungsplan Nr. 105 Libellenstraße, Grundsatzbeschluss
- Punkt 2) Allfälliges

Punkt 1) **Örtliche Raumplanung:**

a) Verordnung eines Neuplanungsgebietes zur Erlassung / Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 Brunnwiese:

Kundmachung

betreffend der Erklärung eines Neuplanungsgebietes im Interesse der Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung. Der Gemeinderat der Marktgemeinde Neuhofen a. d. Krems hat in seiner Sitzung vom 30.6.2020 die nachstehende Verordnung eines Neuplanungsgebietes beschlossen.

Verordnung

Gemäß § 45 Abs. 1 Oö. Bauordnung 1994, LGBl 66/1994 idF LGBl 70/1998, wird der Bereich „Brunnwiese“, Flächenwidmung Wohngebiet W, KG 45508 Fischen, betreffend einen Teil des Grundstückes Nr. 20/2 (5 geplante Parzellen), zum Neuplanungsgebiet erklärt. Die Grenzen des Planungsgebietes sind im beiliegenden Bebauungsplan Entwurf dargestellt.

Im Bereich des Neuplanungsgebietes ist die Erlassung / Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Brunnwiese“ beabsichtigt für gekuppelte (Doppelhäuser) oder offene (Einzelhäuser) Bauweise.

Die Verhängung des Neuplanungsgebietes hat gemäß § 45 Abs 2 Oö. BauO die Wirkung, dass im angeführten Gemeindegebiet Bauplatzbewilligungen (§ 5 Oö. BauO), Bewilligungen für die Änderung von Bauplätzen und bebauten Grundstücken (§ 9 Oö. BauO) und Baubewilligungen – ausgenommen Bewilligungen für Bauvorhaben gem. § 24 (1) Z 4 Oö. BauO – nur ausnahmsweise erteilt werden dürfen und die Ausführung der gem. § 25 (1) Oö. BauO angezeigten Bauvorhaben ausnahmsweise nur dann nicht zu untersagen ist, wenn nach der jeweils gegebenen Sachlage anzunehmen ist, dass die beantragte Bewilligung oder die Nichtuntersagung der Ausführung des Bauvorhabens die Durchführung des künftigen Bebauungsplanes nicht erschwert oder verhindert.

Die Neuplanungsgebietsverordnung wird zwei Wochen nach ihrer Kundmachung rechts-wirksam.

Die Verordnung tritt entsprechend dem Anlass, aus dem sie verhängt wurde, mit dem Rechtswirksamwerden des neuen Bebauungsplanes, spätestens jedoch nach zwei Jahren außer Kraft, wenn sie nicht verlängert wird. Der Gemeinderat kann das Neuplanungsgebiet durch Verordnung höchstens zweimal auf je ein weiteres Jahr verlängern. Eine darüberhinausgehende Verlängerung auf höchstens zwei weitere Jahre kann durch Verordnung des Gemeinderates erfolgen, wenn sich die vorgesehene Erlassung des Bebauungsplanes ausschließlich deswegen verzögert, weil überörtliche Planungen berücksichtigt werden sollen. Eine solche Verordnung bedarf der Genehmigung der Landesregierung, die zu erteilen ist, wenn mit einer Fertigstellung und Berücksichtigung der überörtlichen Planung innerhalb der weiteren Verlängerungsfrist gerechnet werden kann. Auch im Fall einer Verlängerung tritt die Verordnung mit dem Rechtswirksamwerden des neuen Plans oder der Änderung des Plans außer Kraft.

Seitens des Bauausschusses wird die Erlassung der Verordnung mehrheitlich beantragt.

GR Baumgartner ist der Meinung, dass eine Rückwidmung bei Nichterfüllung der Pflichten aus dem Baulandsicherungsvertrag seitens des Widmungswerbers rechtlich nicht möglich sei. Die Gemeinde habe die Möglichkeit, falls der Grundbesitzer die Bebauungsfrist von 4 Jahren nicht einhalten kann, Käufer nennhaft zu machen (§ 3 des Baulandsicherungsvertrages).

GR Chalupar merkt an, dass es beim Antrag Neuplanungsgebiet um die Art der Bebauung gehe und nicht um den Baulandsicherungsvertrag. Die Wünsche der Bauträger standen meistens im Vordergrund nicht die Interessen des Gemeinwohles und die Bedürfnisse der Bevölkerung (wie leistbares Wohnen, Sozialer Wohnbau, Umwidmung für förderbares Wohnen). Infrastrukturelevante Bedingungen wären aber wichtig.

GR Kobler ergänzt, dass der GR schon 2015 diese Fläche mit Auflagen gewidmet hat.

Die Infrastruktur wird abgedeckt, führt Bgm. Engertsberger aus.

Der Bürgermeister fordert den Gemeinderat auf über den Antrag abzustimmen.

Beschluss: der Antrag wird mit Stimmenmehrheit angenommen;
16 Stimmen dafür: ÖVP, Grüne, Burger-Pledl
15 Stimmen dagegen: SPÖ, FPÖ (ohne Burger-Pledl)

b) Erlassung Bebauungsplan Nr. 104 Brunnwiese, Grundsatzbeschluss *(Entwurf wird mit Beamer erläutert)*

Die Kundmachung Aufforderung zur Abgabe der Planungsinteressen gemäß § 33 (1) OÖ. ROG, erfolgte im Zeitraum vom 6.10. bis 4.11.2015 und sind dazu keine Stellungnahmen eingelangt.

Im Zuge des Umwidmungsverfahrens in Bauland wurde in der Stellungnahme von 2 Nachbarn (2014) eine Bebauung durch „Kleinhausbauten“ in offener Bauweise mit max. 2 Wohnungen und einer mittleren Gebäudehöhe von max. 9 m beantragt, sowie eine Freihaltezone von mindestens 12 m ab der Grundgrenze bis zu den geplanten Nachbargebäuden.

Beabsichtigt ist einen Teil des Grundstückes Nr. 20/2, KG 45508 Fischen, im Bereich Brunnwiese, in 5 Parzellen zu teilen.

Der Ausschuss für Bau- und Raumplanung mit dem Ortsplaner haben darüber beraten und empfehlen einen Abstand der geplanten Häuser von ca. 9 m zur Nachbargrenze als ausreichend (laut Baurecht wären mindestens 3 m erf.) - die geplante Aufschließungsstraße mit 6-7 m Breite plus mind. 3 m Abstand zur Straße ergeben somit 9-10 m. Hin- gewiesen wird dabei auch auf den Geländeanstieg bis zu den benachbarten Häusern von mehr als 5 m.

Als Bebauung wird eine maßvolle Verdichtung der 5 Parzellen mit Doppelhäusern (10 Wohnungen) und einer Gebäudehöhe von max. 9 m angeregt. Laut Plan Entwurf sind auch Einzelhäuser mit max. 2 Wohnungen je Bauplatz möglich.

Die Lage der Aufschließungsstraße wird wie im Plan dargestellt nördlich empfohlen, weil damit das Erdgeschoß der neuen Wohnungen barrierefrei erreichbar ist. Durch den ab- fallenden Geländeverlauf bieten sich im Untergeschoß Wohnräume mit Gartenausgang an.

Zum südöstlich angrenzenden Hochwasserabflussbereich der Krems HQ30/100, kann durch maßvolle Anschüttungen (WR Bewilligung erf.) ein ausreichender Schutz herge- stellt werden.

In der Bodengefahrenhinweiskarte wird das Risiko mit mäßig A1/SU setzungsempfindli- cher Untergrund angegeben. Eine geotechnische Begutachtung wurde von der Bauträge- rin bereits in Auftrag gegeben. Hinzuweisen ist auf die seit längerem vorhandene land- wirtschaftliche Flächendrainage im Planungsgebiet und auf die Lage im 50 m Bereich des Mühlbach-zubringers (siehe auch Erhebungsblatt vom 23.6.2020).

Seitens der Wassergenossenschaft Neuhofen wurde eine Versorgung der Wohnungen zugesagt. Dies ist in den Bauverfahren als Auflage zu berücksichtigen.

Auch auf Anregung des Umweltausschusses sind Auflagen zum Umweltschutz wie folgt vorgesehen: Mindestanteil an Grünflächen pro Bauplatz, zumindest extensive Begrünung von Flachdächern, Versickerung oder Rückhaltung des Niederschlagswassers, Regenwas- serspeicherung in Abhängigkeit von den Entwässerungsflächen.

Die Bauträgerin (künftige Grundeigentümerin) hat mehrfach ersucht eine Bebauung mit 3-Familienhäusern (gemäß Ortsbebauungskonzept 02) zu gestatten und zuerst 15 Woh- nungen angedacht, dann 11 Whg. und zuletzt 10 Whg. angeboten (2 x 3 Fam. Häuser, 1 x Doppelhaus, 2 x Einfam. Häuser). Begründet wird dies mit der aktuellen Nachfrage und besseren Verkaufbarkeit verschiedener Wohnungsgrößen, zu leistbaren Preisen, in fußläufiger Entfernung zum Zentrum. Ein Konsens war nicht möglich.

Seitens des Bauausschusses wird der Grundsatzbeschluss zur Aufstellung des gegen- ständlichen Bebauungsplanes und Einleitung des Raumordnungsverfahrens mehrheitlich beantragt.

GR Kobler weist daraufhin, dass seitens der ÖVP dem Bauträger nichts zugesagt wurde. Die Behandlung von Projekten müsse in den zuständigen Gremien/Ausschüssen erfol- gen.

Auch 11 Wohnungen wären für sie in Ordnung, merkt GR Baumgartner an. In der letz- ten Sitzung wurde das Neuplanungsgebiet beschlossen, dieser Beschluss müsse umge- setzt werden.

Bgm. Engertsberger erwähnt, dass es Aufzeichnungen gebe, wo dieses von GR Baumgartner dem Bauträger versprochen wurde.

GV Josef Eder ist der Meinung, der Bauausschuss habe sich schon seit 2015 ohne Erfolg mit dieser Thematik befasst, es wäre genug Zeit gewesen, einen Bebauungsplan zu beantragen.

Der Bürgermeister fordert den Gemeinderat auf, über den Antrag abzustimmen.

Beschluss: der Antrag wird mit Stimmenmehrheit angenommen;
16 Stimmen dafür: ÖVP, Grüne, Bürger-Pledl
15 Stimmen dagegen: SPÖ, FPÖ (ohne Bürger-Pledl)

c) **Verordnung eines Neuplanungsgebietes zur Erlassung / Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 Libellenstraße**

Kundmachung

betreffend der Erklärung eines Neuplanungsgebietes im Interesse der Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung. Der Gemeinderat der Marktgemeinde Neuhofen a. d. Krems hat in seiner Sitzung vom 30.6.2020 die nachstehende Verordnung eines Neuplanungsgebietes beschlossen.

Verordnung

Gemäß § 45 Abs. 1 Oö. Bauordnung 1994, LGBl 66/1994 idF LGBl 70/1998, wird im Bereich der Libellenstraße, Flächenwidmung Wohngebiet W, KG 45505 Dambach, betreffend einen Teil der Grundstücke Nr. 2/1, 2/2, 15, (8 geplante Parzellen), zum Neuplanungsgebiet erklärt.

Die Grenzen des Planungsgebietes sind im beiliegenden Bebauungsplan Entwurf dargestellt.

Im Bereich des Neuplanungsgebietes ist die Erlassung / Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 „Libellenstraße“ beabsichtigt für offene Bauweise.

Die Verhängung des Neuplanungsgebietes hat gemäß § 45 Abs 2 Oö. BauO die Wirkung, dass im angeführten Gemeindegebiet Bauplatzbewilligungen (§ 5 Oö. BauO), Bewilligungen für die Änderung von Bauplätzen und bebauten Grundstücken (§ 9 Oö. BauO) und Baubewilligungen – ausgenommen Bewilligungen für Bauvorhaben gem. § 24 (1) Z 4 Oö. BauO – nur ausnahmsweise erteilt werden dürfen und die Ausführung der gem. § 25 (1) Oö. BauO angezeigten Bauvorhaben ausnahmsweise nur dann nicht zu untersagen ist, wenn nach der jeweils gegebenen Sachlage anzunehmen ist, dass die beantragte Bewilligung oder die Nichtuntersagung der Ausführung des Bauvorhabens die Durchführung des künftigen Bebauungsplanes nicht erschwert oder verhindert.

Die Neuplanungsgebietsverordnung wird zwei Wochen nach ihrer Kundmachung rechtswirksam.

Die Verordnung tritt entsprechend dem Anlass, aus dem sie verhängt wurde, mit dem Rechtswirksamwerden des neuen Bebauungsplanes, spätestens jedoch nach zwei Jahren außer Kraft, wenn sie nicht verlängert wird. Der Gemeinderat kann das Neuplanungsgebiet durch Verordnung höchstens zweimal auf je ein weiteres Jahr verlängern.

Eine darüber hinaus gehende Verlängerung auf höchstens zwei weitere Jahre kann durch Verordnung des Gemeinderates erfolgen, wenn sich die vorgesehene Erlassung des Bebauungsplanes ausschließlich deswegen verzögert, weil überörtliche Planungen berücksichtigt werden sollen. Eine solche Verordnung bedarf der Genehmigung der Landesregierung, die zu erteilen ist, wenn mit einer Fertigstellung und Berücksichtigung der überörtlichen Planung innerhalb der weiteren Verlängerungsfrist gerechnet werden kann. Auch im Fall einer Verlängerung tritt die Verordnung mit dem Rechtswirksamwerden des neuen Plans oder der Änderung des Plans außer Kraft.

Seitens des Bauausschusses wird die Erlassung der Verordnung mehrheitlich beantragt.

GR Seybold (ÖVP) ist bei der Abstimmung nicht anwesend.

Beschluss: der Antrag wird abgelehnt;
15 Stimmen dafür: ÖVP (ohne Seybold), Grüne, Bürger-Pledl
15 Stimmen dagegen: SPÖ, FPÖ (ohne Bürger-Pledl)

d) **Erlassung Bebauungsplan Nr. 105 Libellenstraße, Grundsatzbeschluss**
(Entwurf wird mit Beamer erläutert)

Die Kundmachung Aufforderung zur Abgabe der Planungsinteressen gemäß § 33 (1) OÖ. ROG, erfolgt im Zeitraum vom 23.6.2020 bis 22.7.2020. Von der Grundeigentümerin wurde die Planungsabsicht in 3 Variantenstudien bekannt gegeben. Die benachbarten Eigentümer sind von der Planungsabsicht informiert (früherer Grundbesitzer und Gemeinde).

Im Zuge des Umwidmungsverfahrens in Bauland wurde in der Stellungnahme der Wassergenossenschaft Neuhofen eine Versorgung von maximal 27 Wohnungen zugesagt. Dies ist in den folgenden Bauverfahren als Auflage zu beachten. Der Ausschuss empfiehlt daher die Beschränkung auf max. 27 Wohnungen in unterschiedlichen Bauformen welche im vorliegenden Plan berücksichtigt wurden. Betroffen sind Teile der Grundstücke Nr. 2/1, 2/2, 15, KG 45505 Dambach, im Bereich Libellenstraße und Regenbogenweg, welche in 8 Parzellen geteilt werden, mit unterschiedlicher Bebauung und Wohnungsanzahl (3 Einfamilienhäuser und 5 Mehrfamilienhäuser mit 2x 3 Wohnungen, 2x 4 Whg., 1x 10 Whg.).

In der Bodengefahrenhinweiskarte wird das Risiko mit mäßig A1/SU setzungsempfindlicher Untergrund angegeben, (lt. Erhebungsblatt vom 23.6.2020) eine geotechnische Begutachtung vor der Bauplanung ist zu empfehlen. Zum südlich angrenzenden Hochwasserabflussbereich des Dambaches HQ30/100, kann durch maßvolle Geländeanhebungen (WR Bewilligung erf.) ein ausreichender Schutz hergestellt werden. Auf die Lage im 50 m Bereich des Dambaches wird hingewiesen, ebenso auf eine geringe Hangwassergefährdung bei Starkregen welche bei den Bauverfahren zu berücksichtigen ist.

Auch auf Anregung des Umweltausschusses sind Auflagen zum Umweltschutz wie folgt vorgesehen: Mindestanteil an Grünflächen pro Bauplatz, extensive Begrünung von Flachdächern, Versickerung oder Rückhaltung des Niederschlagswassers, Regenwasserspeicherung in Abhängigkeit von den Entwässerungsflächen.

- Die verkehrsmäßige Erschließung ist nur über die Libellenstraße gestattet nicht am Kindergarten im Regenbogenweg vorbei. Ein Wendeplatz für Müll-, Winterdienst, Einsatzfahrzeuge und PKW ist vorgesehen. Die Feuerwehrezufahrt zur Löschwasserentnahmestelle am Dambach ist zu gewährleisten.

Seitens des Bauausschusses wird der Grundsatzbeschluss zur Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes und Einleitung des Raumordnungsverfahrens mehrheitlich beantragt.

Beschluss: der Antrag wird mit Stimmenmehrheit angenommen;
16 Stimmen dafür: ÖVP, Grüne, Bürger-Pledl
15 Stimmen dagegen: SPÖ, FPÖ (ohne Bürger-Pledl)

Punkt 2) **Allfälliges**

- Bgm. Engertsberger gibt GR Chalupar bis Ende der Woche Zeit, sich beim ihm zu entschuldigen (Korruptionsvorwurf anlässlich eines Gespräches am Gemeindeamt), ansonsten wird sie nicht mehr als Radfahrbeauftragte der Gemeinde Neuhofen tätig sein können.
- GR Kobler fragt bzgl. Projekt Heizung/Schule mit Photovoltaik und Wärmepumpe nach; es wird ein Projekt versucht - Wärmedämmung der Schule bzw. Umbau/Neubau der Volksschule, antwortet der Bgm.



Nachdem keine Wortmeldungen mehr vorliegen, dankt der Bürgermeister allen Anwesenden für ihre Mitarbeit, verabschiedet sich und schließt die heutige Sitzung um **20.25** Uhr.

Schriftführerin

Vorsitzender

Die gegenständliche Verhandlungsschrift ist in der Sitzung am zur Einsichtnahme aufgelegt. Gegen den Inhalt wurden keine Einwendungen erhoben. Die Verhandlungsschrift gilt als genehmigt.

Neuhofen, am

Bürgermeister

Günter Engertsberger

Gemeinderatsmitglied der SPÖ-Fraktion

Gemeinderatsmitglied der ÖVP-Fraktion

Gemeinderatsmitglied der Grünen-Fraktion

Gemeinderatsmitglied der FPÖ-Fraktion