

Verhandlungsschrift

der Marktgemeinde Grafenbach-St.Valentin

über die SITZUNG des GEMEINDERATES

am Dienstag, dem 31.01.2017 im Gemeindeamt Grafenbach-St.Valentin.

Beginn: 18.00 Uhr
Ende : 18.25 Uhr

Die Einladung erfolgte am 24.01.2017
durch Kurrende - Einzelladung

Anwesend waren:

Bürgermeisterin: Mag. Sylvia Kögler
die Mitglieder des Gemeinderates

- | | |
|--------------------------------|-------------------------|
| 1. V.-bgm. Buchegger Hermann | 11. GR Mohr Reinhard |
| 2. gf. GR Dorfstätter Marianne | 12. GR Lechner Horst |
| 3. gf. GR Egger Robert | 13. GR Velek Herbert |
| 4. gf. GR Sommer Otmar | 14. GR Tanzer Thomas |
| 5. GR Heel Bernd | 15. GR Gaulhofer Walter |
| 6. GR Rottensteiner Kurt | 16. GR |
| 7. GR Scherzer Günter | 17. GR |
| 8. GR Gersthofer Herbert | 18. GR |
| 9. GR Jaitler Markus | 19. GR |
| 10. GR Rumpler Matthias | 20. GR |

Anwesend waren außerdem:

- | | |
|----|----|
| 1. | 2. |
| 3. | 4. |

Entschuldigt abwesend waren:

- | | |
|------------------------------|---------------------|
| 1. gf. GR Koglbauer Silke | 2. GR Haiden Iris |
| 3. GR Mag. Landbauer Gerhard | 4. GR Kastner Helga |
| 5. GR Mag. Lehr Christoph | 6. |

Nicht entschuldigt abwesend waren:

- | | |
|----|----|
| 1. | 2. |
| 3. | 4. |

Vorsitzender: Bürgermeisterin Mag. Sylvia Kögler
Die Sitzung war öffentlich
Die Sitzung war beschlussfähig

Tagesordnung:

- Punkt 1) Protokoll
„ 2) Erlassung eines Teilbebauungsplan im Bereich zwischen den Straßenzügen der B17,
Auriegasse und der L4148 im Abschnitt Austrasse - Verordnung

Verlauf der Sitzung:

Bürgermeisterin Mag. Kögler begrüßt die anwesenden Gemeinderäte. Die Einladung mit der Tagesordnung ist den Gemeinderäten zeitgerecht, ordnungsgemäß und nachweislich zugegangen. Der Gemeinderat ist aufgrund der erschienenen Mitglieder beschlußfähig. Gegen die Tagesordnung wurden keine Einwände erhoben. Die Sitzung ist öffentlich.

Punkt 1) Protokoll

Das Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 01.12.2016, war nach § 53, Abs.4, der Gemeindeordnung zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt und wurde einstimmig genehmigt.

„ 2) Erlassung eines Teilbebauungsplan im Bereich zwischen den Straßenzügen der B17, Aurieglasse und der L4148 im Abschnitt Austraße - Verordnung

Fr. Bgm. Kögler berichtet, dass der vom Ingenieurbüro für Raumplanung - DI Weingartner & Arch. DI Wilda verfasste Entwurf zur Erlassung eines Teilbebauungsplanes - im Bereich zwischen den Straßenzügen B17, Aurieglasse und der L4148 im Abschnitt Austraße – samt Erläuterungsbericht vom 5.12.2016 in der Zeit vom 16.12.2016 bis 27.1.2017 während der Amtsstunden im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufgelegt ist.

Gem. §33 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 i.d.g.F., wurde die Auflage durch Anschlag an der Amtstafel der Gemeinde öffentlich kundgemacht. Die betroffenen Grundeigentümer wurden von der Auflage schriftlich und nachweislich benachrichtigt.

Die geplanten Festlegungen im Teilbebauungsplan werden dem Gemeinderat nochmals in Kurzform erläutert.

Stellungnahmen

Zur geplanten Erlassung des Teilbebauungsplanes sind 4 Stellungnahmen (davon 3 fristgerecht und eine weitere nach Ende der Auflagefrist) aus der Bevölkerung eingelangt.

Verlesung der Stellungnahmen von

- Hanika Peter und Susanne (Stellungnahme liegt dem Protokoll bei)
- Holzbauer Raphaela und Roland (Stellungnahme liegt dem Protokoll bei)
- Holzbauer Walter und Monika (Stellungnahme liegt dem Protokoll bei)
- Kallinger Sabine (nach Ende der Auflagefrist eingelangt)

Diesbezügliche Stellungnahme von DI Weingartner Philipp (Entwurfsverfasser des Teilbebauungsplanes)

Aufgrund der selben Thematik (insbesondere Anmeldung von Bedenken hinsichtlich der angestrebten Gebäudehöhe) werden die eingelangten Stellungnahmen zusammengefasst behandelt.

Wie im Planungsbericht vom 5.12.2016 (vgl. S.9) angeführt, wurden im Sinne einer vorausschauenden Erhaltung und Entwicklung eines homogenen Ortsbildes zwei Maßnahmen festgelegt:

- Festlegung einer max. zulässigen Gebäudehöhe von 10,5 m anstatt der Bauklasse III (die bis zu 11 m zulassen würde)

Wie auch im Planungsbericht angeführt, wird nochmals darauf hingewiesen, dass laut Bebauungsstudie bzw. der Projektmappe der Fa. site.at - Bau und Projektmanagement GmbH die angestrebte

Bebauungshöhe mit 9,95 m vorgesehen ist. Von der Festlegung einer max. zulässigen Gebäudehöhe von 10 m wurde hinsichtlich der Gewährleistung eines Planungsspielraums abgesehen, wobei davon auszugehen ist, dass das Gebäude in der vorgesehenen Höhe errichtet werden soll.

- Festlegung einer ergänzenden Bebauungsbestimmung
 - *Auf denen im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen mit einer max. zulässigen Gebäudehöhe von 10,5 m sind die Hauptgebäude mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis 10° auszubilden.*

Wie im Planungsbericht angeführt wird nochmals darauf hingewiesen, dass durch die ergänzende Vorgabe eines Flachdaches oder nur leicht geneigten Daches, eine jedenfalls beeinträchtigende Wirkung auf das Ortsbild (im Falle einer nachträglichen Projektänderung) vermieden werden soll. Mit zusätzlichem Dach bzw. Dachformen (z.B. Satteldach, Walmdach etc.) würden sich die höchsten Punkte des Gebäudes je nach Dachneigung zusätzlich erhöhen, was dann jedenfalls zu einer Beeinträchtigung des charakteristischen Ortsbildes hinsichtlich der Höhenausbildung der Dachlandschaft führen würde.

Ergänzend dazu wird noch angemerkt, dass selbst bei Bauklasse II mit Sattel- oder Walmdächern die tatsächliche Gebäudehöhe je nach Dachneigung höher als die projektierte betreute Wohneinrichtung sein kann. So auch bei bereits bestehenden Gebäuden im unmittelbaren Umgebungsbereich mit der Bauklasse II (wie z.B. Wohnhaus am Gst. .73/2 bzw. 197 mit einer tatsächlichen Gebäudehöhe von ca. 10,70 m).

Ein Flachdach stellt daher aus hierortiger Sicht eine sinnvolle Alternative dar, das Projekt in der angestrebten Form bzw. den angestrebten Wohneinheiten zu realisieren. Die angemeldeten, ästhetischen Bedenken hinsichtlich eines Flachdaches können hierorts nicht nachvollzogen werden, zumal der unmittelbar angrenzende Kindergarten ebenfalls mit einem Flachdach ausgebildet ist.

Hinsichtlich der angemeldeten Bedenken etwaiger Konflikte zwischen den Sportnutzungen (Skateranlage, Beachvolleyballplatz) wird angemerkt, dass das ursprüngliche Ausmaß der gewidmeten Sportfläche mittlerweile durch die Widmung Parkanlage ersetzt wurde und hier entsprechend die Einrichtung eines Generationenparks vorgesehen ist.

Der Gemeinderat schließt sich nach kurzer Diskussion einstimmig der Stellungnahme des Herrn DI Weingartner (Entwurfsverfasser des Teilbebauungsplanes) an.

Gutachten

Von Seiten der NÖ-Landesregierung, Abt. RU1 wurden keine Gutachten abgegeben. Es wird davon ausgegangen, dass die beabsichtigten Festlegungen den Bestimmungen des NÖ ROG 2014 sowie der NÖ BO 2014 i.d.g.F. entsprechen und daher keine Bedenken aus bau- und raumordnungsrechtlicher Sicht bestehen.

Änderungen im Beschlussexemplar

Es ergeben sich daher keine Änderungen im Beschlussexemplar.

Antrag der Bürgermeisterin:

Der Gemeinderat möge folgende Verordnung zur Erlassung des Teilbebauungsplanes im Bereich zwischen den Straßenzügen B17, Aurieglasse und der L4148 im Abschnitt Austraße beschließen:

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Grafenbach – St. Valentin beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen in seiner Sitzung am 31.1.2017, TOP 2 folgende

VERORDNUNG

§ 1

Aufgrund der §§ 29 bis 33 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 i.d.g.F., wird der Bebauungsplan für den **Teilbereich zwischen den Straßenzügen B17, der Aurieglgasse und der L4148-Austraße**“, der im Plan entsprechend gekennzeichnet ist, erlassen.

§ 2

Die Festlegung der Einzelheiten der Bebauung und Aufschließung der einzelnen Grundflächen ist dieser Verordnung und der vom Ingenieurbüro für Raumplanung - DI Weingartner & Arch. DI Wilda, 1120 Wien, Schönbrunner Straße 252-254/1/3, am 5.12.2016, verfassten und aus einem Blatt inklusive der Legende mit der Plannummer 338/TBPL-GB-StV/1-2016 bestehenden Plandarstellung, welche einen wesentlichen Bestandteil der Verordnung bildet, zu entnehmen.

§ 3 (BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN)

I.) ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAUWERKEN

- 1.) Auf denen im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen mit einer max. zulässigen Gebäudehöhe von 10,5 m sind die Hauptgebäude mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis 10° auszubilden.

II.) FREIFLÄCHEN

- 1.) Die im Bebauungsplan als „Freifläche“ (Signatur „F“) gekennzeichnete Fläche ist gärtnerisch zu gestalten und mit standortheimischen Sträuchern und Gehölzen zu bepflanzen.

§ 4

Die Plandarstellung, die mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist sowie die Bebauungsvorschriften liegen im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 5

Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung, mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag, in Kraft.

Die Bürgermeisterin

Abstimmungsergebnis:

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Die Bürgermeisterin schließt die Sitzung um 18.25 Uhr.

Die Bürgermeisterin:
Mag. Sylvia Kögler