

Entscheidung über die Beschlussfassung – Teiländerung Flächenwidmungsplan / ÖEK-Änderung: Flächenwidmungsplanänderung 3.206 – Bereich Schusterberg Gstk. 310/1 u. 297/2, KG Hof - Umwidmung von „Grünland-Landwirtschaft bzw. Wald“ in „Verkehrsfläche – Fließender Verkehr“

Einleitend ist festzuhalten, dass das Gstk. 310/10, KG 50102 Hof, seit Erstellung des Flächenwidmungsplanes im Jahr 1984 als Bauland-Wohngebiet und das Grundstück 310/11 u. eine Teilfläche der Gstk. 310/1 u. 310/9, KG 50102 Hof, seit 21.03.2016 (Änderungsnummer 3.141) als Bauland Wohngebiet im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan ausgewiesen sind. Weiters wurde das Gstk. 310/10, 50102 Hof, mit Bescheid vom 17. 11. 1999 als Bauplatz erklärt und im dazugehörigen Lageplan ein Geh- und Fahrrecht, welches auch grundbücherlich sichergestellt ist, eingetragen.

Mit Datum vom 10.08.2018 wurde ein Antrag zur Umwidmung der Grundstücke 310/1 u. 297/2, KG Hof, im Ausmaß von ca. 1000 m² von „Grünland“ in „Verkehrsfläche“ eingebracht. Grundlage für die Widmungsfläche war ein Projekt der Zufahrtsstraße der Fa. Steinbacher u. Steinbacher ZT vom 28.09.2017.

Zu diesem Projekt wurde eine wasserrechtliche Bewilligung der BH Vöcklabruck mit Datum vom 01. 10. 2018 erteilt. Weiters wurde mit Bescheid vom 04.12.2017 eine Rodungsbewilligung erteilt u. liegt ein Schreiben der Naturschutzbehörde vor, wonach für dieses Projekt keine Naturschutzbewilligung erforderlich sei.

Da die Anrainer Schusterberg bereits Bedenken zu dieser Aufschließungsstraße geäußert haben, wurde am 31.07.2018 ein Besprechungstermin mit allen Beteiligten durchgeführt, bei dem die Vor- u. Nachteile erläutert wurden.

Bezüglich der verkehrsfachlichen Stellungnahme wird festgehalten, dass die Anrainer Schusterberg eine verkehrstechnische Stellungnahme der Kolator ZT GmbH mit Datum vom 01.02.2018 eingeholt und vorgelegt haben. Seitens des Projektanten Steinbacher + Steinbacher wurde zusätzlich zum ursprünglichen Projekt eine Stellungnahme mit Datum vom 06.03.2018 eingebracht, worin ausgeführt ist, dass die Straßenplanung den geltenden Regeln der Technik entspricht.

Da es sich bei der geplanten Zufahrtsstraße um eine private Aufschließungsstraße handelt, wurde nunmehr seitens der Antragsteller bzw. der betroffenen Grundeigentümer ein Antrag auf Umwidmung der geplanten Aufschließungsstraße von dzt. landw. Grünland in Verkehrsfläche gestellt.

Die Gemeindevertretung hat sich ausführlich mit der vorliegenden Problematik beschäftigt und über die Vor- und Nachteile dieser Widmungsänderung bzw. Zufahrtssituation abgewogen und kam abschließend zum Entschluss, das Umwidmungsverfahren einzuleiten. Diesbezüglich wird auf den Gemeinderatsbeschluss vom 13.09.2018 verwiesen.

Nach dem Einleitungsbeschluss wurde eine Verständigungsverfahren mit Schreiben vom 18. 02. 2019 durchgeführt und langten nachfolgende Stellungnahmen ein:

- Land Oö. Abt. Raumordnung vom 23.04.2019
- Land Oö. Abt. Naturschutz vom 20.03.2019
- Land Oö. Abt. Wasserwirtschaft vom 11.03.2019
- Wildbach- und Lawinerverbauung vom 27.03.2019
- Forstfachl. Stellungnahme vom 11.03.2019
- Netz Oö. GmbH vom 25.02.2019
- Nachbar Johannes Lutz vom 15.04.2019
- Nachbar Franz u. Theresia Schwaighofer vom 02.04.2019

Aufgrund der negativen Stellungnahmen gab es mit allen Beteiligten mehrere Gesprächstermine, um alternative Lösungen zu suchen.

Diesbezüglich wurde über eine Zufahrtsstraße östlich entlang der best. Häuser diskutiert, welche an einer Grundeigentümergebilligung scheiterte. Weiters wurde überlegt, eine Zufahrt über die über den Landwirtschaftlichen Hof „Irrseeweg 13“ herzustellen. Für diese wäre allerdings auch ein Umwidmungsverfahren notwendig und von Seiten der Aufsichtsbehörde ist dabei nur ein „Spurweg“ bewilligungsfähig, welcher allerdings für die Aufschließung von drei Bauparzellen nicht optimal (Schneeräumung, Ausweichmöglichkeit, etc.) wäre. Weiters müsste bei dieser Variante der best. Graben überquert werden und ist eine Bodenversiegelung von ca. 150 m Länge erforderlich.

Als dritte Variante wurde eine Baulandverlegung anschließend zum Gstk. 310/5, KG Hof, überlegt, wobei sich diese Fläche im Überflutungsbereich des Grabens (Gelbe Gefahrenzone der Wildbachverbauung)

befindet; auch aus raumordnungsfachlicher und naturschutzfachlicher Sicht ist diese Variante nicht denkbar. Weiters wäre dies auch von den Eigentümern nicht gewünscht.

Da sich das Umwidmungsverfahren bereits seit mehreren Jahren hinzieht, haben die Antragsteller die Volksanwaltschaft eingeschaltet. Diesbezüglich wurde schon mehrmals mit dieser schriftlich und telefonisch kommuniziert und wurde auch ein ORF-Beitrag bei der Sendung Bürgeranwalt ausgestrahlt.

Da sich, wie oben erwähnt, nach mehreren Zusammenkünften mit den Eigentümern und der Aufsichtsbehörde keine alternativen Lösungen ergeben haben, wurde das best. Projekt der Fa. Steinbacher u. Steinbacher ZT GmbH adaptiert und mit Datum vom 25. 11. 2020 ein neues Projekt vorgelegt, welches als Grundlage für den überarbeiteten Umwidmungsplan des Ortsplaners DI Roland Attwenger diene.

Die Zufahrt wurde lt. Vorschlag der Volksanwaltschaft auf die Mindestbreite von 3,00 m samt 0,30 m beidseitigen Bankett reduziert. Weiters wurden die aufwändigen Aufschüttungen und Geländeeingriffe reduziert und vom best. Gewässer mit der Umwidmungsfläche weiter abgerückt.

Die Widmungskategorie „Verkehrsfläche“ wurde, in Absprache mit dem Ortsplaner und der Aufsichtsbehörde, ganz bewusst so gewählt, da diese genau auf das Straßenprojekt der Fa. Steinbacher + Steinbacher ZT GmbH abgestimmt wurde und ausschließlich zur Errichtung einer Verkehrsfläche dienen soll. Gem. Oö. Planzeichenverordnung 2016 ist die Widmung „Verkehrsfläche“ auch für private Zufahrten vorzusehen. Eine Umwidmung in Bauland „Wohngebiet“ wäre aus Sachverständigensicht noch problematischer, da in dieser Widmungskategorie die Zuschreibung zu best. Bauplätzen und auch die Errichtung von Bauwerken (wie z. B. Gebäude und Schutzdächer, etc.) möglich wäre. In der Widmung „Verkehrsfläche“ ist ausschließlich die Errichtung einer Straße samt Stützbauwerken möglich. Die befestigte Straße lt. Projekt weist nunmehr ohnehin einen Abstand von mehr als 5 m zum Gerinne auf und sollte nach Errichtung der befestigten Straße eine Uferbestockung des Gewässers wieder möglich sein.

Die Umwidmungsfläche wurde nunmehr auf das unbedingt erforderliche Maß (inkl. Böschungen, etc.) reduziert und somit auch der Flächenverbrauch um ca. 25 % von 800 m² auf nunmehr 590 m² minimiert. Weiters ist festzuhalten, dass zwar im Widmungsverfahren eine negative Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung und der Abt. Wasserwirtschaft vorliegt, allerdings wurde das Projekt der Fa. Steinbacher u. Steinbacher ZT GmbH wasserrechtlich verhandelt und liegt eine diesbezügliche wasserrechtliche Bewilligung mit Datum vom 01. 10. 2018 vor. Entgegen der Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung sind in die Umwidmungsfläche sehr wohl die Böschungflächen und Stützbauwerke mit aufzunehmen und eine Zufahrtslänge von ca. 60 m (gem. gegenständlichen Projekt) besser als eine Alternativvariante (Aufschließung über Hofstelle Irrseeweg 17) von einer Länge mit ca. 150 m. Weiters wurde von der Naturschutzbehörde bei der BH Vöcklabruck mit Datum vom 05. 12. 2017 schriftlich bestätigt, dass das Gerinne nicht unter die Schutzbestimmungen fällt und somit keine Naturschutzbewilligung für das Projekt erforderlich ist.

Bezüglich der Stellungnahmen der Nachbarn wird darauf verwiesen, dass die Einbindung der geplanten privaten Straße in die öffentliche Straße bereits vor dem Einleitungsbeschluss eingehend im Straßenausschuss und im Gemeinderat behandelt wurde und wird diesbezüglich auf den Einleitungsbeschluss verwiesen.

Die Planänderung wurde den Betroffenen zur Kenntnis gebracht und wurde dieser mit Datum vom 04. 03. 2021, 05. 03. 2021 und 08. 03. 2021 zugestimmt. Somit wurde das Parteiengehör gewahrt.

Abschließend ist festzuhalten, dass es sich beim gegenständlichen Umwidmungsverfahren um keine neue Baulandschaffung handelt, sondern lediglich um die rechtmäßige Sicherstellung der verkehrsmäßigen Aufschließung des seit Jahrzehnten best. Baulandes. Da es sich bei der gegenständlichen Widmungsvariante um eine Privatzufahrt und um den geringsten Flächenverbrauch aller geprüften Varianten handelt, ist dies die beste Lösung, um das bereits seit Jahrzehnten vorhandene Bauland mit einer verkehrsmäßigen Aufschließung zu versorgen; aus den oben genannten Gründen wird somit im Zuge der Interessensabwägung dem Gemeinderat empfohlen, das Umwidmungsverfahren zu beschließen. Weiters wird vom Bauausschuss empfohlen, für die unbebauten Baulandgrundstücke einen Bebauungsplan zu erstellen, um eine geordnete Siedlungsentwicklung sicherzustellen und somit die verkehrsmäßige Mehrbelastung in Grenzen zu halten.

Vizebgm. Anton Landauer verweist darauf, dass sich der Bauausschuss schon oftmals mit dieser Thematik auseinandergesetzt habe. Nach langwierigen Gesprächen mit Behörden und Eigentümern habe man sich auf die vorliegende Lösung verständigt.

GV Johann Maier bringt dazu folgende Wortmeldung ein: Diese hier vorliegende Flächenwidmungsplanänderung für eine Zufahrt zu den Grundstücken 310/10 und 310/11 wurde bereits in der GR-Sitzung vom 13.9.2018 im Gemeinderat zu einer Abstimmung zur Einleitung vorgelegt. Schon damals gab es große Kritik an dieser Zufahrtstrasse. Mit diesen im Amtsvortrag angegebenen Änderungen gibt es aber noch mehr an Kritik für dieses Vorhaben. Eine von Fa. Steinbacher +

Steinbacher erstellte Projektierung der Zufahrt bewegte sich wohl damals schon an der Grenze der Vorgaben nach technischen Regelwerken. (z.B. Gefälle, Radien etc.) Aufwändige Maßnahmen wie: Mächtige Aufschüttungen, Geländeabtragungen, Verbreiterungen der Zufahrt wären notwendig damit eine Trassenführung dieser Art technisch überhaupt möglich ist. Die im Amtsvortrag erwähnte zusätzliche Stellungnahme von Seiten des Projektanten Steinbacher vom 06.03.2018, dass die Straßenplanung den geltenden Regeln der Technik entspricht, kann sich daher nur auf die damals vorliegende aufwendige Planung beziehen. Keinesfalls aber auf eine nun vorgeschlagenen Variante. Aber genau die vom Antragsteller eingebrachten Änderungen wie Reduktion der aufwendigen Aufschüttungen und Geländeeingriffe, Reduktion der Mindestbreite mögen zwar eine erhebliche Kosteneinsparung für den Erbauer bedeuten. Die Befahrbarkeit und Sicherheit für die Anrainer wird dadurch aber immer schlechter. Schlichtweg ist es vom Gelände her einfach nicht möglich, Wir sind also somit wieder bei der Verkehrstechnischen Stellungnahme der Kolator - ZT GmbH (01.02.2018) angelangt, welche in einem verkehrstechnischem Gutachten eine Zufahrt für mehrere Bauparzellen auf Grund der örtlichen Gegebenheiten als nicht möglich darstellt.

Bis heute liegt uns für die vom Antragsteller eingebrachten Änderungen keine Planung vor, die den Vorgaben der technischen Regelwerke für Straßenbau entspricht. Selbst eine vom Antragsteller am 26. Dezember 2020 eingebrachte Planung von Steinbacher + Steinbacher vom 25. 11. 2020 (wurde bisher im Amtsvortrag gar nicht erwähnt; Maier verteilt dazu eine Kopie der Planung an die Gemeinderäte; dies wird dem Protokoll beigelegt) bestätigt und weist darauf hin, dass die Vorgaben nach technischen Regelwerken nicht eingehalten werden können. GV Maier führt fort: „Als ich dieser Planung zum ersten Mal sah, war ich mir nicht sicher ob es sich hier um eine Straßenplanung, oder das Profil einer Motocross – Strecke handle. Gemäß dieser Planung ergibt sich ein durchgängig gefährliches Gefälle von 12 bis 25 %. Ein Nichtbeachten der straßentechnischen Vorgaben ist grob fahrlässig und kann zu erheblichen und katastrophalen Folgen für Bauwerber, Anrainer, Bewohner und Nachbarn führen.

Es geht hier um eine Zufahrt zu einem Wohngebiet in einem Ausmaß von ca. 1900 m². Durch die Bebauung dieser Fläche können realistisch betrachtet durchaus 10 - 15 Wohneinheiten entstehen. Dies bringt aber auch einen nicht unerheblichen Zu - und Abfahrtsverkehr mit sich. Egal ob Bauwerber, Bewohner, Nachbarschaft, Lieferanten, Zustelldienste, Schneeräumung, Rettung, Feuerwehr, etc. Eine sichere Zufahrt zu den Häusern muss gegeben sein. Dies ist hier auf Grund der exponierten Kreuzung hin zum Güterweg, dem steilen Gelände mit gefährlichem Gefälle sowie der schmalen Wegtrasse nicht gegeben. Wir schaffen damit gefährliche Straßenabschnitte in der Gemeinde. Deshalb werden wir diesen Antrag nicht mittragen.

Auch wenn es etwas mehr Zeit benötigt empfehlen wir unter Einbeziehung aller relevanten Beteiligten eine andere Zufahrtsmöglichkeit zu finden, welche den Anforderungen des heutigen Standards entspricht. Gegenwärtig gibt es ohnehin auch andere Bauinteressenten in diesem Bereich. Mit einigem guten Willen der Beteiligten könnte durchaus eine qualitativ bessere Lösung einer Straßenanbindung geschaffen werden. Die SPÖ hat sich dazu eingehend beraten und kommt zur Auffassung, diese Trassenführung als Zufahrt nicht mitzutragen.

GV Johann Maier stellt die Frage an den Bürgermeister, ob er für die Gemeinde eine solche Erschließungsstraße errichten würde? Der Bürgermeister antwortet auf diese Frage mit nein.

Zudem **stellt GV Johann Maier den Antrag** auf geheime Abstimmung. Beschluss: **5 Jastimmen** (J. Maier, F. Rakar, H. Rakar, A. Maier, Putz); **19 Gegenstimmen** (Bgm. Dittlbacher, Vizebgm. A. Landauer, Steinbichler, Lackner, Parhammer, DI Sperr, Edtmeier, DI Pfeffer, M. Landauer, Ehrschwendtner, Liebewein, Emeder, Winkler, Pöllmann, Furtner, Mauritz, G. Strobl, T. Strobl, Prommegger). Antrag auf geheime Abstimmung abgelehnt.

GRⁱⁿ Silvia Liebewein sieht ebenfalls Gefahren aufgrund der Steilheit des Straßenstücks. Andererseits sei es Fakt, dass die Parzellen da sind und eine Lösung gefunden werden muss. Bei der Bebauung müsse man jedoch darauf achten, dass kein großes Wohnprojekt mit 12 – 15 Wohnungen entstehe, sondern maximal Ein- bis Zweifamilienhäuser. GR DI Hans-Peter Pfeffer weist darauf hin, dass die SPÖ von Beginn an in die Entscheidungsfindung eingebunden war und man sich bemüht habe, eine bessere Lösung zu finden. Deshalb habe der Prozess auch so viel Zeit in Anspruch genommen. GR Andreas Putz pflichtet GRⁱⁿ Liebewein bei, er sieht ebenfalls Probleme mit Müllabfuhr etc. GV Karl Lackner hingegen meint, es gebe mehrere derartige Straßenstücke im Gemeindegebiet, die Müllabfuhr könne nicht bei jedem bis zur Haustür fahren. GR Johann Parhammer möchte wissen, ob die Straße privat sei und für den Winterdienst die Anrainer aufkommen müssen? Bgm. Dittlbacher sagt, eine Räumung mit Unimog und Pflug so schwer vorstellbar. GV Gregor Furtner appelliert, bei künftigen Projekten zu berücksichtigen, wie die Zufahrt aussieht. Im vorliegenden Fall sei das Problem, dass bereits eine Baulandwidmung vorliegt.

Vizebgm. Anton Landauer stellt den Antrag, die Umwidmung der Flächenwidmungsplanänderung 3.206 von „Grünland-Landwirtschaft bzw. Wald“ in „Verkehrsfläche – Fließender Verkehr“ der Gstk. 310/1 u. 297/2, KG Hof, gem. Plan des DI Roland Attwenger vom 01. 03. 2021 zu beschließen.

Beschluss: 13 Jastimmen (Bgm. Dittlbacher, Vizebgm. A. Landauer, Steinbichler DI Sperr, Ehrschwendtner, Winkler, DI Pfeffer, M. Landauer, Edtmeier, Parhammer, Pöllmann, Lackner, Emeder); **7 Gegenstimmen** (J. Maier, A. Maier, F. Rakar, H. Rakar, T. Strobl, G. Strobl, Putz); **4 Enthaltungen** (Liebewein, Furtner, Prommegger, Mauritz). Antrag Vizebgm. Landauer angenommen.

2/8/2021