

Verhandlungsschrift,

aufgenommen bei der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Marktgemeinde Ulrichsberg am 03. November 2022 im Sitzungssaal des Rathauses Ulrichsberg, Markt 20.

Beginn der Sitzung: 19:30 Uhr

Ende der Sitzung: 23:10 Uhr

Die Sitzungstermine für das 2. Halbjahr 2022 wurden den Mitgliedern des Gemeinderates gemäß den Bestimmungen der Gemeindeordnung bereits nachweislich zugestellt. Weiters wurde den Mitgliedern des Gemeinderates zeitgerecht die Tagesordnung zur Sitzung bekanntgegeben. Die Gemeinderäte Anneliese Pfleger, Johanna Pfoser, Christof Krenn und Michael Rauscher sowie die Ersatzgemeinderäte Martin Nigl und Christoph Löffler haben sich von der Teilnahme an der Sitzung entschuldigt. Der Vorsitzende hat daher die Ersatzmitglieder Peter Zoidl, Thomas Gabriel, Peter Berger und Bruno Berger einberufen. Gemeinderat Anton Zöchbauer ist leider vor Kurzem verstorben. Deshalb sind an der Sitzung nur 22 Gemeinderäte anwesend.

Anwesend: Vorsitzender Bürgermeister Wilfried Kellermann

Gemeinderäte der ÖVP-Fraktion:

Vizebgm. Thaller Josef, Pröll Peter, Pfoser Josef, List Regina, Pfoser Markus, Studener Klaus, Ortner Verena, Jungwirth Waltraud, Mitgutsch Johann, Zoidl Peter, Gabriel Thomas und Berger Bruno

Gemeinderäte der SPÖ-Fraktion:

Krenn Herbert, Geretschläger Christian, Wögerbauer Sabine, Pröll Morris und Berger Bruno

Gemeinderäte der FPÖ-Fraktion:

Stöbich Johann

Gemeinderäte der ALU-Fraktion:

Kniewasser Wilma, Fuchs Dieter und Sigl Markus

Schriftführer: Amtsleiter Daniel Jungwirth

Der Vorsitzende begrüßt die Damen und Herren Gemeinderäte und teilt mit, dass bei ihm ein Antrag gemäß § 45 Abs 2 der Oö. Gemeindeordnung eingebracht wurde, weshalb er daraufhin diese Sitzung einberufen hat.

Anschließend teilt er mit, dass Gemeinderat Anton Zöchbauer vor wenigen Tagen verstorben ist. Gemeinderat Anton Zöchbauer war insgesamt 13 Jahre als Gemeinderat (1997-2003; 2015-2021 und 2021-2022) sowie 7 Jahre als Mitglied im Bauausschuss in den Jahren 2015 bis 2022 tätig. Zudem war er ein langdienendes Mitglied der FF-Ulrichsberg. Im Gedenken an ihn wird daraufhin eine Gedenkminute abgehalten werden.

Anschließend stellt er fest, dass

- a) die heutige Gemeinderatssitzung von ihm einberufen wurde,
- b) die Verständigung zur Sitzung nachweisbar und zeitgerecht erfolgte,

- c) die Sitzung durch den Anschlag der Kundmachung an der Amtstafel allgemein bekannt gemacht wurde und
- d) die Beschlussfähigkeit gegeben ist, nachdem 22 Gemeinderäte anwesend sind.

Der Vorsitzende weist einfühend darauf hin, dass das Protokoll der letzten Sitzung vom 22. September 2022 zur Einsichtnahme aufliegt und Einwendungen gegen die Abfassung des Protokolls bis Sitzungsende beantragt werden können.

In weiterer Folge werden dem Vorsitzenden von den jeweiligen Fraktionen folgende Gemeinderäte, die die Verhandlungsschrift in Reinschrift unterfertigen, namhaft gemacht.

ÖVP: Gemeinderat Peter Pröll, SPÖ: Gemeinderat Herbert Krenn, FPÖ: Gemeinderat Johann Stöbich, ALU: Gemeinderätin Wilma Kniewasser

1. Antrag auf Ausschluss der Öffentlichkeit (gemäß § 53 Abs. 2 der Oö. Gemeindeordnung 1990 i.d.g.F.) – Beschlussfassung

Der Vorsitzende teilt eingangs mit, dass bei den Tagesordnungspunkten 2. und 3. die Beschlussfassung über die Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes sowie der dazugehörigen Flächenwidmungsplanänderung und des Bebauungsplanes betreffend die Errichtung einer Hotelanlage im Bereich des Golfparks Böhmerwald erfolgen soll.

Da diese Entscheidungsfindung durchaus Brisanz birgt, wurde aus Datenschutzgründen und zum Schutz der Gemeinderäte wegen deren Entscheidung angedacht, die Öffentlichkeit von den Tagesordnungspunkten 2. und 3. auszuschließen.

Dazu teilt der Vorsitzende allerdings mit, dass dieser durch acht Gemeinderäte eingebrachte Antrag zum Ausschluss der Öffentlichkeit nun wieder zurückgezogen wurde und somit zu diesem Tagesordnungspunkt keine Beschlussfassung erforderlich ist.

2. Örtliches Entwicklungskonzept; Änderung Nr. 21 und Flächenwidmungsplan Nr. 2, Änderung Nr. 106 (Böhmerwaldpark/Golf Seitelschlag); Umwidmung von Grünland Sonderwidmung Erholungsfläche Golfplatz in Sonderwidmung des Baulandes Tourismusbetrieb sowie Schutz- und Pufferzone im Bauland – Beschlussfassung

Der Vorsitzende verweist eingangs auf den Beschluss des Gemeinderates vom 12. Mai 2022, wonach dieses Änderungsverfahren eingeleitet wurde. Daraufhin wurden die erforderlichen Stellungnahmen eingeholt und die betroffenen Grundbesitzer gehört. Weiters verweist er auf die öffentliche Auflage der Pläne durch Bekanntmachung auf der Amtstafel, der Homepage sowie im Amtsblatt der Marktgemeinde Ulrichsberg.

Weiters erläutert der Vorsitzende nochmals anhand von Folien die vorgesehene Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes sowie die beabsichtigte Änderung des Flächenwidmungsplanes. Er erläutert in der Folge nochmals das vorgesehene touristische Projekt, welches bereits bei diversen Zusammenkünften den Gemeinderäten und auch der Bevölkerung vorgestellt wurde.

Weiters teilt er mit, dass dieses geplante Vorhaben durchaus zu Diskussionen in der Bevölkerung geführt hat, da vor allem von der „Seitelschläger Dorfgemeinschaft“ Bedenken

gegen die Umsetzung dieses Projektes vorgebracht wurden. Es gibt aber wiederum auch Befürworter zur Errichtung dieses Projekts.

Anschließend gibt der Vorsitzende die im Zuge Verfahrens eingebrachten Stellungnahmen vollinhaltlich bekannt. Demnach bestehen von Seiten des Wirtschaftsparks Oberes Mühlviertel, der Wirtschaftskammer Rohrbach, der Gemeinde Julbach und der Netz Oö. keine Einwände. Seitens der Netz Oö. wird aber darauf verwiesen, dass für die Stromversorgung des Areals die Errichtung einer Trafostation samt Anschlussleitung erforderlich werden kann. Dazu weist der Vorsitzende darauf hin, dass dies bei Bedarf nicht Sache der Gemeinde ist, sondern natürlich seitens der Projektverantwortlichen umzusetzen ist.

Weiters teilt der Vorsitzende mit, dass seitens der Brandverhütungsstelle darauf verwiesen wird, dass in bebauten Gebieten grundsätzlich für die Löschwasserversorgung der Grundschutz nach Vorgabe der TRVB 137 sicher zu stellen ist. Dieser sollte bei einer Umwidmung auf Bauland immer berücksichtigt werden und eine Grundlage für eine Umwidmung darstellen. Die erforderliche Löschwassermenge des Grundschutzes hängt von der zu erwartenden Bebauung ab. Aus dem übermittelten geplanten Bebauungsplan ist abzuleiten, dass maximal drei oberirdische Geschoße umgesetzt werden dürfen und Apartments (Beherbergungsstätten) geplant sind. Daraus ergibt sich eine erforderliche Löschwassermenge von mindestens 1600 l über eine Lieferdauer von mindestens 2 Stunden (oder 192 m³) wobei mehrere Löschwasserentnahmemöglichkeiten innerhalb eines Abstandes von maximal 250 m von der Grundstücksgrenze der einzelnen Objekte herangezogen werden können. Zur Löschwasserbereitstellung können Teiche oder ähnliches in Abstimmung mit der Feuerwehr herangezogen werden, wobei sichergestellt sein muss, dass diese ganzjährig zur Löschwasserentnahme geeignet sind.

Anschließend verliest er die eingelangten Stellungnahmen der Fachabteilungen des Landes Oö.

Demnach wird seitens der Direktion Umwelt und Wasserwirtschaft, Abteilung Wasserwirtschaft darauf verwiesen, dass eine geordnete Abwasserentsorgung zu erfolgen hat, wodurch jedenfalls ein Kanalanschluss erforderlich ist. Weiters ist auch für eine gesicherte Versickerungs- bzw. Ableitmöglichkeit von Regenwässern zu sorgen, wobei bei Trennsystemen eine strikte Trennung von Regen- und Schmutzwässern gewährleistet werden muss. Seitens der Schutzwasserwirtschaft (Gewässerbezirk Grieskirchen) wird der Umwidmung zugestimmt, da sich die Planungsfläche in keinem durch Hochwasser gefährdetem Bereich befindet. Lediglich eine geringe Oberflächenwassergefährdung (Hangwasser) ist insbesondere im Falle von Starkregenereignissen zu berücksichtigen.

Aus schutzwasserwirtschaftlicher Sicht wird festgehalten, dass der Oberflächenwasserabfluss von Nachbargrundstücken in Bezug auf die Auswirkungen auf die geplante Bebauung zu berücksichtigen ist und die Gebäude hangwassergeschützt auszuführen sind. Weiters darf durch die Bebauung der Parzelle keine Verschlechterung der Oberflächenwassersituation für Unterlieger bzw. Oberlieger erfolgen. Dies ist im Verfahren zur Bauplatzzeichnung bzw. im Bauverfahren sicherzustellen.

Seitens der Direktion Umwelt und Wasserwirtschaft, Sachverständiger für Natur und Landwirtschaftsschutz wird festgehalten, dass durch den gegenständlichen Änderungsantrag und die damit einhergehende Errichtung von 4 Apartmenthäusern sowie die dazugehörige Flächenversiegelung mit negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu rechnen ist. Die geplanten großvolumigen Baukörper stellen einen Fremdkörper in dem landschaftlich strukturierten und lediglich durch vereinzelte landwirtschaftliche Gebäude baulich kaum

vorbelasteten Bereich dar. Weiters wird festgestellt, dass es sich bei der gegenständlichen Umwidmungsabsicht um die Schaffung eines Baulandsplitters im Grünland bzw. - aufgrund des Struktureichtums und der bestehenden vielfältigen Lebensraumkomplexe - innerhalb einer naturschutzfachlich hochwertigen und einzigartigen Kulturlandschaft handelt.

Seitens der Bezirkshauptmannschaft Rohrbach, Abteilung Forst, wurde die forstfachliche Stellungnahme dahingehend abgegeben, dass aus forstfachlicher Sicht keine Einwände gegen die geplante Widmungsänderung bestehen, wenn Waldflächen mit einem Gesamtausmaß von ca. 2.100 m² gerodet werden können oder auf der Widmungsfläche eine zusätzliche Schutz-/Pufferzone ausgewiesen werden kann um einen Waldperimeter von ca. 30 m zu erreichen. Dazu teilt der Vorsitzende mit, dass die erforderliche Rodungsbewilligung laut Auskunft der zuständigen Behörde erteilt werden wird und auf Ausgleichsflächen eine Ersatzaufforstung stattfinden wird.

Seitens der Bezirkshauptmannschaft Rohrbach, Abteilung Natur- und Landschaftsschutz wird festgehalten, dass es sich bei der gegenständlichen Umwidmungsabsicht um die Neuschaffung eines Baulandsplitters im Grünland bzw. - aufgrund des Struktureichtums und der bestehenden vielfältigen Lebensraumkomplexen - innerhalb einer naturschutzfachlich hochwertigen und einzigartigen Kulturlandschaft, die keine sparsame Flächeninanspruchnahme erkennen lässt, handelt. Die Zerstörung von Hecken (inkl. Parkplatzumrandung), Einzelgehölzen, Ökotonen und naturschutzfachlich wertvollen Wiesenlebensräumen samt geschützter Pflanzenart durch die geplante Versiegelung und der anthropogenen, intensiven Nutzung und Überformung der Grünlandflächen stellen maßgebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Wirkungsgefüges des Natur- und Bodenhaushaltes sowie der Lebensgemeinschaften der (z.T. geschützten) Pflanzen- und Tierarten sowie eine dauerhafte Reduzierung der Biotopverbundfunktion dar.

Abschließend bringt der Vorsitzende noch die Stellungnahme von der Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche und ländliche Entwicklung, Abteilung Raumordnung zur Kenntnis. Demnach wird in Berücksichtigung der Aussage in der eingeholten naturschutzfachlichen Stellungnahme der Planungsraum als landschaftlich strukturierter, baulich kaum vorbelasteter Erholungsraum mit zahlreichen ökologisch wertvollen Flächen beurteilt. Insgesamt ist die Schaffung eines zusätzlichen Baulandsplitters auf Grund der isolierten Lage ohne wirtschaftliche, kulturelle und soziale Anbindungen in einer hochwertigen, einzigartigen Kulturlandschaft aus fachlicher Sicht jedenfalls abzulehnen. Darüber hinaus wird auf etwaige mögliche Nutzungskonflikte im Hinblick auf die aktiv geführten landwirtschaftlichen Betriebe im Umfeld hingewiesen. Ungeachtet der grundsätzlich negativen Beurteilung wird der Vollständigkeit halber auf die wasserwirtschaftliche und forstfachliche Stellungnahme mit den darin enthaltenen Forderungen verwiesen.

Weiters informiert der Vorsitzende, dass zahlreiche Stellungnahmen in Form einer Unterschriftenliste bzw. auch zusätzlich Stellungnahmen von Privatpersonen aus verschiedenen Ortschaften von Ulrichsberg und auch von anderen Gemeinden eingelangt sind. Insgesamt ergeben sich daraus 436 Unterschriften, wobei 212 aus Ulrichsberg sind und der Rest aus anderen auch weiter entfernten Gemeinden.

Die Hauptgründe dieser negativen Stellungnahmen beziehen sich auf die Wasserversorgung von Seitenschlag, da die Versorgung ausgereizt und mangelhaft sei, auf das steigende Verkehrsaufkommen, wobei das derzeitige Straßennetz nicht dafür ausgelegt sei und die Anwohner erhöhten Lärm & Abgasen ausgesetzt seien, auf die geplanten vier Stück und dreistöckiger Gebäude mit ausgebautem Dachraum, denn diese würden nicht ins Orts- und

Landschaftsbild passen sowie dass es im Hauptort Ulrichsberg bereits ein Hotel gibt, das in der Nähe zu diversen Sportstätten (Hochficht, Schöneben, etc.), Geschäften, Veranstaltungsangeboten und viel zentraler läge. Zusätzlich wird die Versiegelung von großen Flächen sowie die Vermutung der Nutzung der Apartments als Zweitwohnsitze bemängelt.

Anschließend verliest der Vorsitzende die weiteren privaten Stellungnahmen unter Einhaltung des Datenschutzes.

Weiters bringt der Vorsitzende ein Schreiben der Dorfgemeinschaft Seitelschlag zur Kenntnis. Laut diesem soll dem zur Erstellung des Änderungsplanes bzw. zur Abgabe einer Stellungnahme und Grundlagenforschung zur Flächenwidmungsplanänderung Nr. 2.106, ÖEK Änderung Nr. 1.21 sowie der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Marktgemeinde Ulrichsberg beauftragten Architekturbüro Max Mandl das Vertrauen entzogen werden, er weiters als befangen erklärt und ein anderes, nicht mit dem Vorhaben vertrauten Architekturbüro mit der Abgabe einer Stellungnahme bzw. Grundlagenforschung zu den Verfahren beauftragt werden. Hierzu weist der Vorsitzende darauf hin, dass die Beauftragung des Planers Sache der Gemeinde sei und hier auch keine Befangenheit gegeben ist.

Nach dieser Präsentation der Stellungnahmen zeigt der Vorsitzende an Hand von Folien daraufhin dem Gemeinderat nochmals die beabsichtigte Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes, welches dafür als Basis für die geplante Flächenwidmungsplanänderung angepasst werden muss. Demnach soll das ÖEK dahingehend geändert werden, dass im Bereich der für das gegenständliche touristische Projekt umzuwidmenden Fläche im Baulandkonzept als Entwicklungsziel ein Singulärer Standort ohne genaue Angaben über den tatsächlichen Flächenbedarf mit der Sonderfunktion mit Angabe der Zweckwidmung „Tourismus“ ausgewiesen wird.

Weiters erläutert der Vorsitzende anhand mehrerer Folien nochmals die Änderung des Flächenwidmungsplanes zur Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 4474, 4467, beide KG Berdetschlag im Ausmaß von ca. 12.550 m² von derzeit Grünland Erholungsgebiet - Golfplatz in Sondergebiet des Baulandes - Tourismusgebiet bzw. Verkehrsfläche fließender Verkehr. Ein Teil des Grundstücks Nr. 4467 soll dabei zusätzlich mit einer Schutzzone SP1: Gebäude unzulässig überlagert werden. Er weist in diesem Zusammenhang insbesondere auch darauf hin, dass aufgrund der vorgesehenen Widmungskategorie eine Nutzung für Zweitwohnsitze ausgeschlossen ist.

Weiters weist der Vorsitzende an Hand von Folien nochmals darauf hin, dass aufbauend auf die erforderliche Widmung in diesem Bereich das Hotelprojekt Alprima durch das Stift Schlägl und die Vereinigten Bergbahnen (HOIG) zur Umsetzung gelangen soll. Er weist im Zuge dessen auch darauf hin, dass mit der Umsetzung dieses Hotelprojekts auch viele positive Aspekte für die Gemeinde Ulrichsberg und die Tourismusregion Böhmerwald verbunden sind. Demnach würden einmalige Anschlusskosten für Wasser in der Höhe von rund € 36.000,- für Kanal von rund € 56.000,- und von rund € 7.800,- für den Verkehrsflächenbeitrag anfallen. Somit würden rund € 99.800,- einmalige Gebühren lukriert werden. Weiters würden laufende Einnahmen der Kanalgebühr von rund € 28.000,- pro Jahr zustande kommen. Dementgegen steht die Verlängerung des Kanals um 95 Meter, was Kosten von rund € 35.000,- verursachen würde.

Die Errichtung der Wasserversorgung mit einer Tiefenbohrung wird vom Projektanten auf ca. € 230.000,- geschätzt. Diese Errichtung der Wasserversorgung sei aber ohnehin nötig, da die Seitelschläger Bevölkerung ohnedies eine qualitative Verbesserung der Wasserversorgung

benötigt. Bei Errichtung des Hotels würde sich dies aber wesentlich leichter ohne Erhöhung der Gebühren rechnen.

Anschließend bringt der Vorsitzende an Hand von weiteren Folien die Kosten/Einnahmen für die Gemeinde wie folgt zur Kenntnis:

Wasserversorgung	Kosten (egal ob Hotel oder nicht)	
Tiefenbohrung mit Leitungen	€ 230.000	
Einnahmen:	mit Hotel	ohne Hotel
Wasseranschlussgebühr	36.000	0
Restfinanzierung Darlehen	194.000	230.000
Rückzahlung pro Jahr (25 Jahre)	9.800	11.500
Bundesförderung 27 %	2.700	2.700
Rest Gemeinde	7.100	8.800
Wassergebühr Hotel	15.000	0
Überschuss Gemeinde/Jahr	7.900	-8.800

Erhaltung Güterweg Gmuhäusl:	Kosten
Instandhaltung obliegt zur Gänze Wegeerhaltungsverband	0
Instandsetzung (Generalsanierung)	50 % Land
	Rest Gemeindefinanzierung NEU
	54 % Land/BZ (27% Gesamt)
	46 % Gemeinde (23 % Gesamt)

Laufende Einnahmen/Wertschöpfung für die Gemeinde/Tourismusregion:

„laufende Abgabe“	Wert auf kumulierter Basis 25 Jahre
Tourismusabgabe	EUR 48.000 x 25J. = EUR 1,20 Mio.
Wassergebühren	EUR 15.000 x 25J. = EUR 0,375Mio.
Kanalgebühr	EUR 28.000 x 25J. = EUR 0,70 Mio.
Kommunalsteuer	EUR 8.000 x 25J. = EUR 0,20 Mio.
Pro Jahr für Gemeinde	EUR 51.000
Summe	EUR 2,475 Mio.
Gemeinde	EUR 1,275 Mio.

Anschließend teilt der Vorsitzende mit, dass bezüglich dieses Projekts neben den „offiziellen“ behördlichen Stellungnahmen auch eine schriftliche Stellungnahme der HOIG Hochficht Immobilien Entwicklungs GmbH betreffend die Löschwasserversorgung eingelangt ist. Demnach wird gemäß der Stellungnahme der Oö. Brandverhütungsstelle mitgeteilt, dass im Zuge der geplanten Errichtung des Alprima Aparthotels auch ein Teich mit einem Fassungsvermögen von mindestens 400 m³ errichtet wird. Auch wird bestätigt, dass dieser

Teich ganzjährig für die erforderliche Löschwasserentnahme des geplanten Alprima Aparthotel herangezogen werden kann und diesbezüglich die erforderlichen Löschwasserentnahmeverrichtungen (Absaugvorrichtung) von der HOIG Hochficht Immobilien Entwicklungs GmbH hergestellt werden. Zusätzlich kann dieser Löschwasserteich auch zur Versorgung vom Golfclubhaus und der Ortschaft Seitelschlag verwendet werden. Die ausreichende Löschwasserversorgung wäre somit also jedenfalls ganzjährig gewährleistet und somit würde der Stellungnahme der Brandverhütungsstelle jedenfalls entsprechen.

Weiters wurde seitens der HOIG schriftlich zugesagt, dass die Erstellung eines neuen Geh- und Radweges vom Golfpark zur Kreuzung Seitelschlag (Güterweg Gmuhäusl) finanziert wird. Voraussetzung dafür ist jedoch die Zurverfügungstellung eines Grundes durch die derzeitigen Besitzer. Dies wäre aus Sicht des Vorsitzenden jedenfalls auch eine Verbesserung zur derzeitigen Verkehrssituation.

Abschließend teilt der Vorsitzende einige weiteren Verbesserungen aus Sicht der Gemeinde im Falle einer Umsetzung des Hotelprojekts Alprima wie folgt mit:

- Verbesserung der Wasserversorgung Seitelschlag ohne zusätzliche Kosten für die Seitelschläger
- Sicherung des Golf- und Freizeitparks mit Restaurant
- Kein Rückbau des Golfparks und keine drohenden Rekultivierungskosten für die Gemeinde
- Keine weiteren Unterstützungen durch Gemeinde erforderlich
- Wertschöpfung für die gemeindeeigenen Einrichtungen durch die Nächtigungsgäste (Hallenbad, Langlauf, Türme usw.)
- Zusätzliche Einnahmen aus der Betriebstätigkeit (Kommunalsteuer, Kanalgebühr, Wassergebühr, Verkehrsflächenbeitrag, Tourismusabgabe)
- Keine Kosten für Gemeinde für Stromversorgung oder Breitband
- Kein anderes Projekt wird dadurch verzögert

Auch weitere allgemeine Aspekte für die Tourismusregion bringt er an Hand einer Folie wie folgt dar:

- Sicherung der gastronomischen Infrastruktur in der Gemeinde Ulrichsberg und Region – Stichwort: „Gasthaus sterben“
- Sicherung des Skigebietes Hochficht – auch Bahnbetrieb im Sommer möglich
- Jährliche Wertschöpfung in der Region (laut Statistik bis 4,0 Mio.) – Bäcker, Fleischhauer, Lebensmittelgeschäfte, Geschäfte im Zentrum usw.
- Einmalige Wertschöpfung für die Region (16 Mio. Investition)
- Touristische Weiterentwicklung der Region möglich (Belebung)
- Neuer Skishuttle-Bus in der Region möglich
- Erweiterung der touristischen Erlebniskarte „Böhmerwald-Card“ mit den zusätzlichen Betten möglich

Abschließend teilt der Vorsitzende mit, dass es sich sicher um keine einfache Entscheidung handelt, letztlich aber eine Abwägung der verschiedenen Interessen insbesondere auch der öffentlichen Interessen zu machen und eine Entscheidung zu treffen sei.

Gemeinderat Dieter Fuchs hinterfragt daraufhin, warum diese Widmungsänderungen nochmals im Gemeinderat behandelt werden, wenn doch die meisten öffentlichen Stellungnahmen des Landes Oö. negativ sind. Normalerweise wird dies nämlich nicht in dieser Form praktiziert.

Daraufhin informiert der Vorsitzende von einem eingelangten Gutachten zur Flächenwidmungsplanänderung Nr. 106 samt Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes von Frau Dipl.-Ing. Dr. Olga Lackner, allgemein beedete gerichtliche Sachverständige für Landschaftsplanung. Dazu teilt er mit, dass dieses Gutachten, welches dem Akt, der dem Land Oö. übermittelt wird, angeschlossen werden wird, jederzeit eingesehen werden kann. Daraus ergibt sich insbesondere, dass für den Erhalt der bestehenden Landschaftsstrukturen, der Biotope und der schützenswerten Arten auch der Erhalt der Golfanlage und Absicherung durch die Umwidmung einem öffentlichen Interesse zugrunde liegt.

Weiters verweist der Vorsitzende auf die Informationen und Gespräche die es zwischenzeitlich mit der Bevölkerung und insbesondere auch mit den Gemeinderäten gegeben hat. Zum Thema Bodenverbrauch verweist er insbesondere auf die gleichzeitige Erlassung des Bebauungsplanes, wodurch der Erhalt von Grünflächen von mindestens 50 % sowie nur eine maximale Bebauung von 2.000 m² bei drei Geschoßen gemäß der darin vorgeschriebenen Geschoßflächenzahl vorgegeben wird. Somit soll ein möglichst schonender Flächenverbrauch vorgegeben werden, wobei es sich bei der zu bebauenden Fläche ohnedies um Parkflächen bzw. um Golfflächen und nicht um landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt.

Vizebürgermeister Josef Thaller weist anschließend darauf hin, dass man sich mit den Befürchtungen sehr ausführlich auseinandergesetzt hat, dieses Hotel aber für den Tourismus in der Böhmerwaldregion dringend benötigt wird. Zudem wird dieses Hotel für Familien ausgelegt, was auch wichtig sei, weil derzeit ein Hotel für Familien in Ulrichsberg fehlt und die Privatzimmervermieter leider rückläufig sind. Abschließend teilt er mit, dass die Umsetzung dieses Hotelprojekts sowohl Vorteile als auch Nachteile hat, wobei hier aus seiner Sicht die Vorteile überwiegen und dies aus Sicht der Tourismusregion besonders von öffentlichem Interesse sei.

Nach Ansicht von Gemeinderat Herbert Krenn ist es spätestens jetzt klar, warum eine Sondergemeinderatssitzung zu diesen Tagesordnungspunkten gemacht wurde. Zudem teilt er mit, dass die SPÖ-Fraktion bei diesem Projekt immer skeptisch war. Einige Diskussionspunkte konnten zwar geklärt werden, einige jedoch nicht. Zudem bemängelt er die anfangs mangelnde Kommunikation zu diesem Projekt. Für ihn ist weiters maßgeblich, dass die Stellungnahme der Umweltschutzkommission negativ ist. Seiner Meinung nach kann aber jedes SPÖ-Fraktionsmitglied frei und ohne Parteizwang abstimmen. Aus seiner Sicht hat es aber bis jetzt eine geordnete und gesittete Diskussion gegeben.

Gemeinderat Dieter Fuchs ist der Ansicht, dass man über alles diskutieren kann, auch über das Projekt und mit Menschen, die anderer Meinung sind, die Diskussion darüber sollte aber öffentlich sein. Deshalb bewundert er den Mut der ÖVP-Parteimitglieder, den Antrag zum Ausschluss der Öffentlichkeit von dieser Sitzung zurückzuziehen. Weiters teilt er mit, dass die Kommunikation mit den Projektverantwortlichen stets sehr gut war. Zu den befürchteten Ferienwohnungen, die mit diesem Projekt realisiert werden könnten, sollte man seiner Meinung nach ein Parifizierungsverbot zur Sicherstellung der widmungsgemäßen Verwendung erlassen, damit es nicht als Investmentobjekt wie in Hinterstoder verwendet werden kann. Abschließend teilt er mit, dass für die ALU-Fraktion die vorgesehene Kubatur dieses Projektes zu groß ist und die Fragen diesbezüglich nicht ausgeräumt werden konnten.

Anschließend informiert Gemeinderat Peter Pröll, dass die heutige Sitzung so gehandhabt werden sollte, dass die Öffentlichkeit bei der Beratung der einzelnen Punkte anwesend sein durfte, sie jedoch bei der anschließenden Behandlung der datenschutzrechtlichen Belange (Vorlesung einer vertraulichen Stellungnahmen) und der folgenden Abstimmung bei den

Tagesordnungspunkte 2. und 3. ausgeschlossen werden sollte, um so die Abstimmung frei und ohne Druck ausführen zu können.

Gemeinderat Herbert Krenn teilt daraufhin mit, dass die SPÖ-Fraktion eigentlich eine geheime Abstimmung vorgeschlagen hätte, dies aber auf Grund des anhängigen behördlichen Verfahrens entsprechend der Gemeindeordnung nicht möglich ist. Dies wäre transparenter als der nun geforderte Ausschluss der Öffentlichkeit bei der Abstimmung zu den Tagesordnungspunkten 2. und 3. Weiters teilt er mit, dass die SPÖ-Fraktion kein Problem mit einer öffentlichen Abstimmung hätte. Letztendlich sei dieser nun geforderte Ausschluss der Zuhörer bei den Abstimmungspunkten 2. und 3. zum Schutz der Gemeinderäte sinnvoll. Erfreulicherweise hat ja die Öffentlichkeit bei der Beratung zu den Tagesordnungspunkten 2. und 3. anwesend sein dürfen.

Gemeinderätin Wilma Kniewasser dankt dem Vorsitzenden für die ausführlich erklärten Stellungnahmen. Dies sollte künftig auch so gehandhabt werden. Weiters teilt sie mit, dass die ALU-Fraktion auch schon öfters bei einem Tagesordnungspunkt dagegen oder dafür gestimmt hat, sie jedoch auch dazu stehen. Dies sollte auch von anderen Fraktionen auch bei strittigen Punkten so gehandhabt werden, denn dies sei Sinn einer transparenten Politik. Ihrer Meinung nach hat für Diskussionen hinter verschlossenen Türen niemand Verständnis, denn transparente Politik sehe anderes aus. Zudem ist sie der Meinung, dass die Öffentlichkeit bei der Beschlussfassung wieder in den Sitzungssaal hergelassen werden sollte, denn jeder sollte zu seiner Stimmenscheidung stehen.

Anschließend stellen die Gemeinderäte Peter Pröll, Josef Thaller und Josef Pfoser schließlich den Antrag, die Öffentlichkeit bei der nun folgenden Behandlung von datenschutzrelevanten Belangen und der anschließenden Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt 2. und dem anschließenden Tagesordnungspunkt 3. auszuschließen.

Diesem Antrag stimmen durch Handerheben 13 Gemeinderäte zu.

Die übrigen 9 Gemeinderäte, das sind die Gemeinderäte Herbert Krenn, Christian Geretschläger Christian, Sabine Wögerbauer, Morris Pröll, Bruno Berger, Johann Stöbich, Wilma Kniewasser, Dieter Fuchs und Markus Sigl lehnen den Antrag ab.

Somit wurde der Antrag auf Ausschluss der Öffentlichkeit mehrheitlich angenommen.

Daraufhin verlassen die noch anwesenden Zuhörer den Sitzungssaal.

Nachdem somit die Öffentlichkeit bei den nun folgenden datenschutzrechtlichen Belangen und der Abstimmung über diesen Tagesordnungspunkt ausgeschlossen wurde, wird über diese Angelegenheit gemäß § 54 Abs. 3 der Oö. Gemeindeordnung i.d.g.F. in weiterer Folge eine gesonderte Verhandlungsschrift geführt.

3. Erstellung eines Bebauungsplanes Nr. 11 (Böhmerwaldpark Seitelschlag) – Beschlussfassung

Der Vorsitzende verweist eingangs auf den Beschluss des Gemeinderates vom 12. Mai 2022, wonach dieses Verfahren zur Erstellung eines Bebauungsplanes Nr. 11 eingeleitet wurde. Daraufhin wurden die erforderlichen Stellungnahmen eingeholt und die betroffenen Grundeigentümer gehört. Weiters verweist er auf die öffentliche Auflage der Pläne durch Bekanntmachung auf der Amtstafel, der Homepage sowie im Amtsblatt der Marktgemeinde Ulrichsberg.

Anschließend verweist er auf die zuvor ausführlich erörterten Stellungnahmen der zuständigen Fachabteilungen, die auf das zu diesem Verfahren anhängigen Verfahren der Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr. 1.21 sowie auf das Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 2.106 Bezug nehmen sowie auf die beim vorhergehenden Tagesordnungspunkt vorgebrachten Stellungnahmen seitens der Privatpersonen, welche auch zu diesem Verfahren eingebracht wurden. Auf eine neuerliche Verlesung der gesamten Stellungnahmen wird verzichtet.

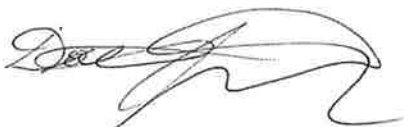
Weiters nimmt der Vorsitzende Bezug auf die zu diesem Verfahren eingelangte Stellungnahme der Abteilung Raumordnung. Demnach werden unabhängig von der grundsätzlichen Standortfrage die vorgesehenen Festlegungen auf Grund der geplanten, großvolumigen Baukörper sowie der damit verbundenen Flächenversiegelung negativ beurteilt. Im Detail wird hier auf die naturschutzfachliche Stellungnahme verwiesen, wobei überörtliche Interessen im besonderen Maß durch die Planung in der vorliegenden Form bedingt durch die beschriebene Eingriffserheblichkeit und die Lage des Planungsgebietes in einem Waldrandbereich berührt werden.

Anschließend stellt der Vorsitzende den Bebauungsplanentwurf nochmals anhand einer Folie vor, auf der auch die Bebauungslinie mit Schutzbereichen mit Waldabständen dargestellt ist. Insbesondere verweist er auf die im Bebauungsplan festgelegten Parameter zur Bebauung, sowie die erforderlichen Vorgaben zur Grünraummindestgestaltungen und die Geschoßflächenzahl für eine Bebauung, wonach bei einer dreigeschoßigen Bebauung eine maximale Fläche von ca. 2.000 m² tatsächlich bebaut werden darf.

Anschließend verweist der Vorsitzende auf den bereits beim vorherigen Tagesordnungspunkt gefassten Beschluss zum Ausschluss der Öffentlichkeit bei der Behandlung von datenschutzrechtlichen Belangen sowie der Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt. In der Folge erfolgt daher die weitere Behandlung dieses Tagesordnungspunktes unter Ausschluss der Öffentlichkeit und wird daher über diese Angelegenheit gemäß § 54 Abs. 3 der Oö. Gemeindeordnung i.d.g.F. eine gesonderte Verhandlungsschrift geführt.

4. Allfälliges

- a) Der Vorsitzende bringt zur Kenntnis, dass der bisherige Amtsleiter-Stellvertreter Daniel Jungwirth mit Wirksamkeit ab 01. November 2022 die Agenden der Amtsleitung übernommen hat. Dies gilt für die Dauer, in der er als bisherige Amtsleiter in seiner Funktion als Bürgermeister in dieser Funktionsperiode gemäß § 159 Abs. 1 des OÖ. GDG 2002 als Amtsleiter außer Dienst gestellt ist.



(Schriftführer)



(Bürgermeister)

Genehmigungsvermerk:

Das Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 03. November 2022 lag vom 11. November 2022 bis zur Gemeinderatssitzung am 15. Dezember 2022 und während dieser Sitzung zur Einsichtnahme auf. Einwände gegen die Abfassung der Verhandlungsschrift wurden bis Sitzungsende von keinem der Gemeinderäte eingebracht.

Die Verhandlungsschrift gilt somit gemäß § 54 Abs. 5 der Oö. Gemeindeordnung 1990 als genehmigt.

Der Vorsitzende

Mitglied der ÖVP – Fraktion

Mitglied der FPÖ – Fraktion

Mitglied der SPÖ – Fraktion

Mitglied der ALU – Fraktion

