

Kurzprotokoll

zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Lichtenberg

Datum: Dienstag, den 16.05.2023

Anwesend:

Bürgermeisterin

Durstberger Daniela ÖVP

Vizebürgermeisterin

Wöss Melanie, BEd ÖVP

Gemeindevorstandsmitglieder

Bohaumilitzky Thomas, Dr. ÖVP

Füreder Klaus ÖVP

Schardtmüller Sabine ÖVP

Stadlbauer Helmut, Dr. GRÜNE

Mitglieder

Pumberger Andreas, Mag. ÖVP

Rechberger Daniela ÖVP

Stelzer Johannes ÖVP

Hemmelmeir Veronika ÖVP

Freudenthaler Johannes ÖVP

Kirchbner Andreas, DI Dr. GRÜNE

Funk Sabine, Mag. GRÜNE

Reiter-Kolb Berta, MAS GRÜNE

Schneckenleithner Meinrad, Mag. Dr. GRÜNE

Weilguny Karin, Mag. SPÖ

Reichinger Erich, Mag. SPÖ

Zainzinger Julia, MSc SPÖ

Schwarz Hermann FPÖ

Reinthal Gregor, BSc NEOS

Ersatzmitglieder

Brixel Michaela, Mag. ÖVP Vertretung von Mario Merwald, MSc MBA

Freudenthaler Ulrike ÖVP Vertretung von Michael Pany

Kitzmüller Ewald SPÖ Vertretung von Mag. Leopold Füreder

Kogler Martin ÖVP Vertretung von Mag. Michael Mayrhofer

Leiter des Gemeindeamtes

Silber Franz

Schriftführer

Lang Silke

Abwesend:

Füreder Leopold, Mag.	SPÖ	entschuldigt, vertreten durch Ewald Kitzmüller
Merwald Mario, MSC MBA	ÖVP	entschuldigt, vertreten durch Mag. Michaela Brixel
Pany Michael	ÖVP	entschuldigt, vertreten durch Ulrike Freudenthaler
Mayrhofer Michael, Mag.	ÖVP	entschuldigt, vertreten durch Martin Kogler
Lingner Ronald	FPÖ	entschuldigt, keine Vertretung

Tagesordnung:

1. Kastner Josef - Antrag auf Änderung des Flächenwidmungsplanes für Teilbereiche (Widmungstausch) der Grundstücke 1625/3 und 1625/4 KG Lichtenberg; Beratung und Beschlussfassung
2. Fam. Meyer-Blaschegg - Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 30; Beratung und Beschlussfassung
3. Energieraumplanung für das Gemeindegebiet Lichtenberg; Beratung und Beschlussfassung
4. Infrastrukturkostenvereinbarung "Hofbauer"; Beratung und Beschlussfassung
5. Maurer Sieglinde - Kündigung des Mietvertrages betr. Objekt "Am Ortsplatz 3"; Beratung und Beschlussfassung
6. Allfälliges

1. Kastner Josef - Antrag auf Änderung des Flächenwidmungsplanes für Teilbereiche (Widmungstausch) der Grundstücke 1625/3 und 1625/4 KG Lichtenberg; Beratung und Beschlussfassung

Bericht:

Herr Josef Kastner hat am 17.05.2022 eine Anpassung der Sternchenwidmung im Grünland auf Teilfläche der Parzellen .146, 1625/4 und 1625/3 KG Lichtenberg beantragt. Das Flächenausmaß der Sternchenwidmung im Grünland soll mit 1034m² ident bleiben.

Hintergrund des Antrages ist, dass Herr Kastner das alte Gebäude abbrechen und ein neues Gebäude (auf der angepassten Widmungsfläche) neu errichten möchte. Die Widmungsfläche soll dahingehend angepasst werden, dass die Fläche gedreht wird, um für die Zukunft eine bessere Parzellierung (flächenschonende und zweckmäßige Bebauung) der umliegenden Grundstücke zu ermöglichen und die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen zu erleichtern. Die betroffene Parzelle sowie die angrenzenden Flächen sind im ÖEK als Bauerwartungsland ausgewiesen.

Der Mitglieder des Planungsausschusses sprachen sich bei der Sitzung am 13.06.2022 für die Änderung der Flächenwidmung für die Teilbereiche der Parzellen .146, 1625/4 und 1625/3 KG Lichtenberg aus, wenn sichergestellt wird, dass das alte Gebäude abgebrochen wird. Diesbezüglich soll eine Rechtsauskunft eingeholt werden.

Die Rechtsauskunft des Amtes der OÖ Landesregierung welche am 12.07.2022 auf der Gemeinde einlangte, bewertete den gesamten Sachverhalt als problematisch. Sowohl ein Abbruch des Gebäudes vor der Umwidmung (dann besteht kein „Gebäude im Grünland“ mehr) und insbesondere auch die Einleitung des Umwidmungsverfahrens vor dem Abbruch des Gebäudes ist nicht zielführend. Die zweite Variante kann zur Gänze ausgeschlossen werden da bei dieser Vorgehensweise ein Gebäudeteil in die nicht gewidmete Fläche ragen würde und es zu keiner Genehmigung des Landes OÖ kommen würde. Die einzige Lösung wäre die Anpassung der Widmungsfläche.

Der Mitglieder des Planungsausschuss sprachen sich bei der Sitzung am 08.09.2022 für die Änderung der Flächenwidmung für die Teilbereiche der Parzellen .146, 1625/4 und 1625/3 KG Lichtenberg aus, wenn die Widmungsfläche derart angepasst wird, dass einerseits keine zusätzliche Widmungsfläche geschaffen wird und weiters sich das gesamt bestehende Gebäude in der neuen angedachten Widmungsfläche befinden. Diesbezüglich wurde ein Gespräch zwischen Frau Bürgermeisterin Daniela Durstberger und Herrn Kastner geführt. Die Unterlagen wurden daraufhin entsprechend den Vorgaben angepasst.

Bei der Sitzung des Gemeinderates am 04.10.2022 wurde die Einleitung der Umwidmung beschlossen. Nach dem erfolgten Stellungnahmeverfahren, wurden die Verfahrensunterlagen ab dem 15.03.2023 für 4 Wochen zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt.

Da es zu keinerlei Einwendungen kam, kann die Genehmigung der Umwidmung vom Gemeinderat beschlossen werden.

Antrag: Dr. Thomas Bohaumilitzky

Der Gemeinderat möge beschließen:

Die Änderung der Flächenwidmung für die Teilbereiche der Parzellen .146, 1625/4 und 1625/3 KG Lichtenberg von Grünland auf Grünland (Sternchensignatur) bzw. umgekehrt wird genehmigt.

Art der Abstimmung: Durch Erheben der Hand

Abstimmungsergebnis: **Einstimmig angenommen**

2. Fam. Meyer-Blaschegg - Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 30; Beratung und Beschlussfassung

Bericht:

Auf der Parzelle 445/5 KG Lichtenberg soll ein Umbau/Zubau bei dem bestehenden Wohnhaus der Familie Meyer-Blaschegg umgesetzt werden. Dabei ist geplant an der westlichen Seite eine Loggia zu errichten. Damit dies möglich ist, wäre eine Anpassung der Baufluchtlinie notwendig. Ein diesbezüglicher Antrag wurde bei der Gemeinde eingebracht (mündlich 31.08.2022/schriftlich 16.09.2022).

Aufgrund der Geringfügigkeit der Veränderung der Baufluchtlinie sprachen sich die Mitglieder des Planungsausschusses in der Sitzung am 08.09.2022 für die Änderung des Bebauungsplanes aus.

Bei der Sitzung des Gemeinderates am 04.10.2022 wurde die Einleitung des Änderungsverfahrens. Nach dem erfolgten Stellungnahmeverfahren, wurden die Verfahrensunterlagen ab dem 15.03.2023 für 4 Wochen zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt.

Am 04.04.2023 wurde von Frau Claudia Kaufmann und Herrn Thomas Kaufmann, den Eigentümern der Parzelle 445/6 eine Einwendung gegen die Änderung vorgebracht. Darin wird hauptsächlich gegen das bereits bewilligte Bauvorhaben der Fam. Meyer-Blaschegg argumentiert, welches durch die Erweiterung nach Süden eine Einschränkung im Bereich Licht und Sonne für die Liegenschaft der Familie Kaufmann darstellt. Als Grundlage für die Baubewilligung wurde der derzeit rechtswirksamen Bebauungsplanes rechtskonform herangezogen. Die nun angedachte Änderung des Bebauungsplanes (Änderung der Baufluchtlinie an der westlichen Gebäudeseite) stellt keinerlei Einschränkung für die Liegenschaft von Familie Kaufmann dar. Die Einwendung kann dahingehend interpretiert werden, dass man mit der Gesamtsituation unzufrieden ist – steht aber sachlich gesehen in keinem Zusammenhang mit der tatsächlichen angestrebten Anpassung des Bebauungsplanes. Die Anpassung der Baufluchtlinie beeinflusst keinesfalls die Wohnqualität von Frau Claudia Kaufmann und Herrn Thomas Kaufmann.

Die Mitglieder des Planungsausschusses sprachen sich in der Sitzung dafür aus, dass die Einwendung als unerheblich abgewiesen wird und die Genehmigung für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 beschlossen wird.

Antrag: Dr. Thomas Bohaumilitzky

Der Gemeinderat möge beschließen:

Die Änderung Nr. 1 „Meyer-Blaschegg“ des Bebauungsplans Nr. 30 „Außerwegerstraße“ wird genehmigt.

Art der Abstimmung: Durch Erheben der Hand

Abstimmungsergebnis: **Einstimmig angenommen**

3. Energieraumplanung für das Gemeindegebiet Lichtenberg; Beratung und Beschlussfassung

Bericht:

Aufgrund der Energiekrise wird der Ausbau von alternativen Energiequellen immer mehr zum Thema. In Lichtenberg steht insbesondere die Errichtung von PV-Anlagen im Fokus. Die derzeit vorliegenden Ansuchen (Schwarz/Zöchbauer & Hofstetter) auf Umwidmung von Grünland-Flächen in Sonderausweisung „AGRI-PV“ im Grünland, würden aus derzeitiger Sicht seitens des Landes OÖ wohl nicht genehmigt werden. Für das Ansuchen „Schwarz/Zöchbauer“ liegt bereits eine negative Stellungnahme des Landes vor – hierbei ist insbesondere der Teil des Fachbereichs Naturschutz hervorzuheben. Auch die Mitglieder des Planungsausschusses sehen es in der derzeitigen Situation, insbesondere im Hinblick auf die Fachabteilung Naturschutz, als nahezu unmöglich an, eine Umwidmung zu realisieren.

Die Problematik ist auch in vielen anderen Gemeinden ein Thema und wurde bei der Bürgermeisterkonferenz besprochen. Es soll nun über die Region Urfahr West eine Energieraumplanung erstellt werden. Das Projekt soll im Herbst 2023 starten und vom Energiebezirk Freistadt (Geschäftsführer Norbert Miesenberger) begleitet werden. Das gemeinsame Projekt soll über LEADER gefördert werden und ein Instrument für Gemeinden sein, um sich für die Energieversorgung künftig zu rüsten. Ausgangspunkt sollen unter anderem die PV Freiflächen Anträge, welche in manchen Gemeinden vorliegen, bilden.

Die Energieraumplanung soll es dann einerseits den Widmungswerbern erleichtern eine entsprechende Widmung zu bekommen (wenn die Flächen geeignet sind) und andererseits kann einem Wildwuchs von PV-Anlagen Einhalt geboten werden.

Die Mitglieder des Planungsausschusses kamen in der Sitzung am 02.05.2023 überein, dass in die Energieraumplanung auch die Windkraft und andere alternative Energiequellen miteinbezogen werden sollen. Weiters soll kein Widmungsstopp, wie von der Region „uwe“ vorgeschlagen, beschlossen werden. Die Energieraumplanung soll auch in die Gesamtüberarbeitung von Flächenwidmungsplan und ÖEK einfließen.

Antrag: Dr. Thomas Bohaumilitzky

Der Gemeinderat möge beschließen:

Die Erstellung einer Strategie mit Energieraumplanung zur Ermittlung der PV-Flächen auf landwirtschaftlichen Freiflächen und Windkraftanlagen als gemeinsames LEADER-Projekt mit der Region „uwe“ wird genehmigt.

Art der Abstimmung: Durch Erheben der Hand

Abstimmungsergebnis: **Einstimmig angenommen**

4. Infrastrukturkostenvereinbarung "Hofbauer"; Beratung und Beschlussfassung

Bericht:

Zur Sicherstellung der Interessen der Gemeinde, insbesondere der sparsamen Baulandnutzung und der Schaffung einer öffentlichen Straßenverbindung zwischen dem Tischlerweg und dem Elmerweg, wurde vor der Parzellierung des gewidmeten Baulandes des Herrn Gottfried Hofbauer beim Tischlerweg (insbesondere ein Teilbereich der Parzelle 552/1 KG Lichtenberg) die Verordnung des Neuplanungsgebietes „Tischlerweg/Elmerweg“ vom Gemeinderat beschlossen (rechtswirksam seit 22.07.2021)

Das Verfahren bezüglich der geringfügigen Anpassung der Widmung des Planungsraumes, welcher von der Neuplanungsgebietsverordnung umfasst ist, wurde bereits durchgeführt. Als nächster Schritt soll ein Bebauungsplan für den betroffenen Bereich erstellt werden – zuvor ist allerdings festzulegen wie die Straßenerrichtung zwischen dem Tischlerweg und dem Elmerweg organisiert und finanziert werden soll. Dies ist nicht nur für die Gemeinde relevant, sondern auch Herrn Hofbauer ein Anliegen.

Aufgrund dessen wurde ein Entwurf eines Infrastrukturkostenvertrages erstellt. Die Eckpunkte waren im konkreten, dass die Herstellung des Niveaus von Herrn Hofbauer (oder dessen Rechtsnachfolger) durchgeführt werden soll. Bezüglich der Errichtung des Straßenkörpers einschließlich der Nebenkosten war eine Kostenaufteilung von 70% (Herr Hofbauer bzw. Rechtsnachfolger) zu 30% (Gemeinde) vorgesehen. Die Straße sollte spätestens vor dem Antrag einer Baubewilligung (bzw. Bauplatzbewilligung) für einer der neuen Parzellen Nr. 552/14, 552/15 und 552/16 KG Lichtenberg fertigzustellen sein und die neue Parzelle 552/17 KG Lichtenberg wäre kostenfrei an die Gemeinde zu übertragen.

Die Mitglieder des Planungsausschusses stimmten in der Sitzung am 09.03.2023 der Vorlage des Entwurfes zu. Als einzige Änderung, welche von Herrn Mag. Reichinger angeregt wurde, sollte im Vertrag noch angeführt werden, dass für die Errichtung der Straße die Gemeinde der Auftraggeber sein und die Planung in Absprache erfolgen soll.

Nach der erfolgten Anpassung wurde der Entwurf Herrn Hofbauer vorgelegt. Er stimmte dem Entwurf großteils zu. Nur eine Änderung wurde seinerseits gewünscht – dass die Verpflichtung zur Fertigstellung der Straße nur vor dem Antrag einer Baubewilligung (bzw. Bauplatzbe- willigung) für eine der neuen Parzellen Nr. 552/15 und 552/16 KG Lichtenberg bestehen soll. Parzelle Nr. 552/14 soll aus dem Passus gestrichen werden. Dies wurde in der Planungsaus- schusssitzung am 02.05.2023 diskutiert und die Mitglieder sprachen sich dafür aus diesen Änderungswunsch zu akzeptieren.

Antrag: Dr. Thomas Bohaumilitzky
Der Gemeinderat möge beschließen:
Dem vorliegenden und vollinhaltlich vorgetragenen Infrastrukturkostenvertrag mit Herrn Gott- fried Hofbauer wird zugestimmt.

Art der Abstimmung: Durch Erheben der Hand

Abstimmungsergebnis: **Einstimmig angenommen**

5. Maurer Sieglinde - Kündigung des Mietvertrages betr. Objekt "Am Ortsplatz 3"; Beratung und Beschlussfassung

Bericht:

Mit Schreiben vom 1. April 2023 hat Frau Sieglinde Maurer die Kündigung des Mietverhältnis- ses für das Wohnobjekt „Am Ortsplatz 3“ mitgeteilt und festgehalten, dass unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten der Vertrag mit 31.7.2023 endet. In einer weiteren Ein- gabe vom 18.4.2023 hat Frau Maurer ihrer Kündigung mit einer weiteren Begründung hin- sichtlich des schlechten Gebäudezustandes Nachdruck verliehen.

Im Sinn einer rechtlichen Beurteilung ist das gegenständliche Mietverhältnis vom Anwen- dungsbereich des Mietrechtsgesetzes ausgenommen. Der im MRG enthaltene Kündigungsschutz trifft folglich nicht zu und das Mietverhältnis endet laut Mietvertrag mit 1.4.2025.

Nachdem aber auch familiäre Gründe laut Schilderung von Frau Maurer vorliegen, sollte das Mietverhältnis einvernehmlich mit 31.7.2023 beendet werden.

Das Kündigungsschreiben wird vollinhaltlich vorgetragen.

Antrag: Vzbgm. Melanie Wöss
Der Gemeinderat möge beschließen:
Das Mietverhältnis mit Frau Sieglinde Maurer für das Wohnobjekt „Am Ortsplatz 3“ wird ein- vernehmlich mit 31.7.2023 beendet.
Gleichzeitig wird festgelegt, dass umgehend die Vermietung des Wohnobjekts mit gleichen Bedingungen wie bisher (Miete: 845 Euro inkl. MWSt, ohne Betriebskosten, Mietdauer: 3 Jahre mit Option auf Verlängerung um 2 Jahre) neu ausgeschrieben wird.

Art der Abstimmung: Durch Erheben der Hand

Abstimmungsergebnis: **Einstimmig angenommen**

HINWEISE:

- a) **Der Volltext dieses Sitzungsprotokolls liegt nach Genehmigung beim Gemeindeamt Lichtenberg zur Einsichtnahme auf.**
- b) **Erläuterung der „Stimmenthaltung“:
Laut § 51 Abs. 2 OÖ Gemeindeordnung gilt eine Stimmenthaltung als Ablehnung des Antrages.**