

Information für Pressegespräch am 24.02.2010

Die Initiative „Lebenswertes Seekirchen“/LeSe nimmt Stellung gegen die Errichtung einer 4-stöckigen Wohnhausanlage nahe der Seeburg und unterstützt Einspruch der Anrainer

Die am Ortsrand von Seekirchen gelegene Seeburg nimmt eine dominante Stellung in unmittelbarer Nähe zum Wallersee ein und ist – wie das Räumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Seekirchen (REK) festhält - „eine der wenigen attraktiven Gebäude im Gemeindegebiet (REK, S. 85). Oberhalb der Seeburg ist noch die alte Struktur des Ortes Seewalchen bewahrt; die vorhandenen Gebäude sowie die in diesem Bereich entstandenen Neubauten gliedern sich weitgehend harmonisch ein. Aus diesem Grund wurde im REK verbindlich festgelegt, dass das Umfeld der Seeburg von weiterer Verbauung freigehalten werden soll. Im Nahbereich der Seeburg sollen nach Bedarf nur weitere „kleinere Siedlungsentwicklungen möglich sein“ (REK, S.58). Geschoßwohnbau soll nach dem REK überhaupt nur „im engerem Stadtbereich“ zugelassen sein (S.19).

Im Gegensatz zu diesen gesetzlichen Vorgaben hat die Gemeinde Seekirchen in unmittelbarer Nähe der Seeburg mit Bescheid vom 17.04.2009 auf Antrag eines ortsansässigen Bauträgers die Errichtung einer **4-stöckigen Wohnhausanlage auf engem Raum, mit einer Höhe von 12,5m und ortsunüblicher Gestaltung (Flachdach)** genehmigt.

Obwohl der Bescheid zwischenzeitlich von der Landesregierung wegen Verfahrensmängel aufgehoben wurde, will die Gemeinde den Baubescheid neuerlich bestätigen.

Der Bescheid des Bürgermeisters bedeutet nicht nur einen dramatischen Eingriff in das bestehende Orts- und Landschaftsbild, sondern kam auch auf rechtlich fragwürdige Weise zustande. Üblicherweise wird von der Gemeindevertretung für jedes Bauland nach öffentlicher Beratung ein **Bebauungsplan** beschlossen. Ein solcher Bebauungsplan legt – unabhängig davon, wer später als Bauwerber auftritt – unter anderem Bebauungsdichte, Gebäudehöhe, Lage der Bauten und Abstände zu Nachbargrundstücken (Baufluchtlinien) fest. Als ein Bauträger das gegenständliche Grundstück erwarb, bestand noch kein Bebauungsplan. Der Bürgermeister behandelte das Grundstück als „**Baulücke**“ und bestimmte selbst in Form einer Bauplatzerklärung die Regeln der Bebauung. Das Gesetz ermöglicht zwar dieses Vorgehen, allerdings unter der Voraussetzung, dass sich der Bürgermeister dabei streng an **das Räumliche Entwicklungskonzept und die bereits bestehende Art der Verbauung** hält.

Das vom Bürgermeister tatsächlich genehmigte Projekt widerspricht dieser Gesetzeslage, wie einige Parameter zeigen:

1. Im Umkreis des beantragten Projektes bestehen nur maximal 2-geschoßige Einfamilienhäuser und landwirtschaftliche Objekte.
Das Projekt besteht hingegen aus einer Wohnhausanlage mit 14 Wohnungen (einschließlich Penthouse) über 4 Geschoße.
2. Das REK lässt eine Geschoßflächenzahl ((Verhältnis der Gesamtgeschoßfläche zur Fläche des Bauplatzes = GFZ) von 0,4 bis 0,45 zu. Die GFZ der umliegenden Grundstücke ist tatsächlich nur mit max. 0,4 festgelegt.

Die GFZ des vom Bürgermeister genehmigten Bauprojektes liegt bei 1,2!

(Als **Grundflächenzahl** = Verhältnis der überbauten Fläche des Baukörpers zur Fläche des Bauplatzes wurde 0,7 genehmigt. Die Vergleichswerte der umliegenden Bauten liegen bei 0,3! Zusätzlich wurden außen liegende Stiegehäuser, Balkone, etc. genehmigt).

3. Die maximale Firsthöhe der bestehenden Einfamilienhäuser (mit Satteldach!) beträgt 9m. Der Bürgermeister genehmigte für die neue Anlage eine Höhe von 12,5 m.
4. Nach dem REK ist bei künftiger Verbauung auf das aktuelle Landschaftsbild, welches vom historischen Ensemble der Seeburg und dem dörflichen Charakter Seewalchens geprägt wird Bedacht zu nehmen.
Die rein statisch-funktionelle Bauweise der Wohnhausanlage mit Flachdach verstärkt den Eindruck eines „Bauklotzes“ ohne jeden ästhetischen Anspruch und bedeutet eine empfindliche Störung der gewachsenen Struktur in einem baurechtlich sensiblen Bereich Seekirchens

In der Begründung des Bescheides über die Bauplatzerklärung wird die bauliche Verdichtung ganz offen als „als **Kontrapunkt** im städtebaulichen Gefüge zwischen Seeburg und den Bauernhöfen“ bezeichnet (Bescheid vom 17.04.2009, S. 14). Damit setzt sich der Bescheid in Widerspruch zum Gesetz, das im Fall der Verbauung einer Lücke verlangt, dass die Verbauung den Kriterien des REK und dem vorhandenen Orts- und Landschaftsbild entsprechen muss (§ 12 Abs.3 BGG) und daher gerade keinen Kontrapunkt, d.h. Gegensatz zur bestehenden Verbauung und Raumplanung darstellen darf. Nur unter dieser strengen Prämisse ist es zu rechtfertigen, dass ein Grundstück ohne Bebauungsplan überhaupt verbaut wird.

Wie hinreichend bekannt ist, sind einmal tolerierte „Bausünden“ auf Jahrzehnte hinaus ein Ärgernis, das nicht mehr rückgängig gemacht werden kann.

Die **Initiative Lebenswertes Seekirchen (LeSe)** unterstützt die Berufung der Anrainer und fordert die Gemeindevertretung auf, die Genehmigung des Projektes als rechtswidrig aufzuheben. Aus der Entscheidung der Landesregierung, den Bescheid (zunächst wegen Verfahrensmängel) aufzuheben, darf geschlossen werden, dass die Landesregierung dem Projekt in der genehmigten Form ebenfalls skeptisch gegenüber steht.

In einem neuen Verfahren sollte eine **Redimensionierung** des Projektes angestrebt werden, sodass sich das Objekt dem vorhandenen Orts- und Landschaftsbild einfügt und damit auch den gerechtfertigten Einsprüchen der Anrainer hinsichtlich Bauhöhe und Mindestabstände Rechnung trägt.

Der Fall sollte von der **Gemeindevertretung** auch zum Anlass genommen werden, darauf zu achten, dass grundsätzlich vor der Verbauung von Flächen ein allgemein gültiger Bebauungsplan erlassen wird. Es ist unbefriedigend, wenn der Bürgermeister in Einzelfällen eine **Genehmigung ohne Bebauungsplan** erteilt und dabei das REK nach eigenem Gutdünken auslegt, während andere Bauwerber darauf verwiesen werden, dass ihr Ansuchen erst nach Erlassung eines Bebauungsplans behandelt werden könne.