



Gemeindeamt Hinterstoder
4573 Hinterstoder 38

Linz, 29. Mai 2024

Teil B-Örtliches Entwicklungskonzept der Gemeinde Hinterstoder Nr. 1 Änderung ÖEK Nr. 1.38 „Villa Peham“

Flächenwidmungsplan der Gemeinde Hinterstoder Nr. 5/2005 Änderungs-Nr.: 5.94 „Villa Peham“

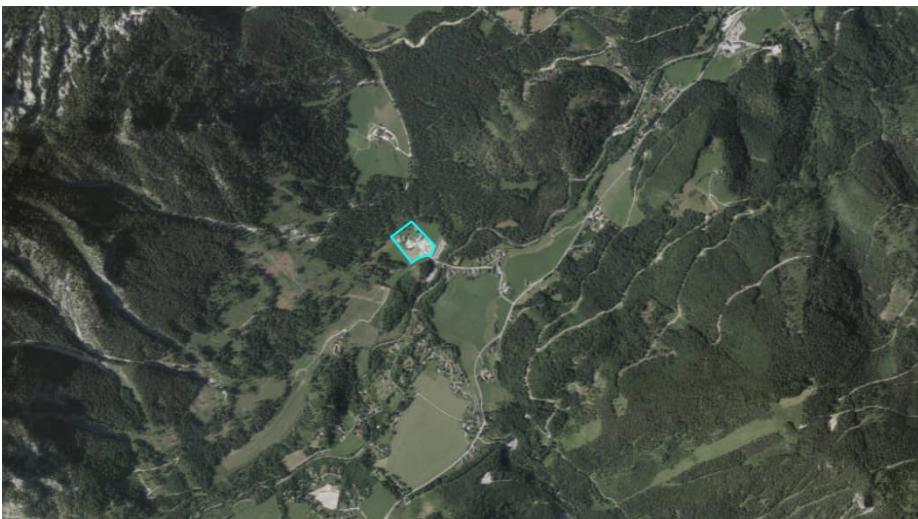
Stellungnahme der Oö. Umweltschutz

Sehr geehrte Damen und Herren!

Der VfGH hat mit Entscheidung vom 06.12.2023 den Örtlichen Entwicklungskonzeptteil Nr. 1 Änderung Nr. 1.20, den Flächenwidmungsteil Nr. 5 Änderung Nr. 5.65 sowie den Bebauungsplan Nr. 24 betreffend Peham Villa der Gemeinde Hinterstoder als gesetzwidrig aufgehoben.

Der Gemeinderat der Gemeinde Hinterstoder hat am 28.03.2024 die Einleitung des Verfahrens für die Änderung des örtlichen Entwicklungskonzepts der Gemeinde Hinterstoder Nr. 1, Änderung ÖEK 1.38 „Villa Peham“ und des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Hinterstoder Nr. 5/2005, Änderung Nr. 5.94 „Villa Peham“ beschlossen.

Die Änderung betrifft einen Teil aus Gst.Nr. 441/2-Umwidmung einer 8793,73m² großen Fläche von „Weißer Fleck“ in Sondergebiet des Baulandes-Tourismusbetrieb. Im Flächenwidmungsplan Änderung 5.94 wird die Grundstücksgröße mit 8792m², in der Verständigung des Gemeindeamts Hinterstoder vom 11.04.2024 davon etwas abweichend die Grundstücksgröße 8793,73m² angegeben.



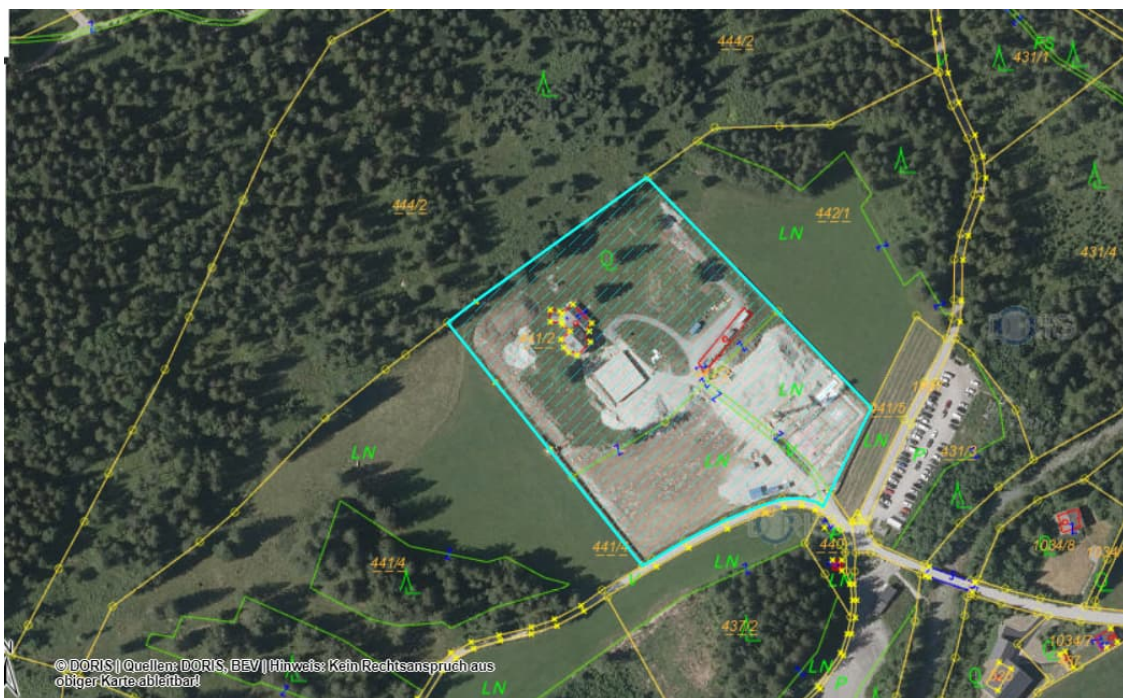
Die Öffentliche Auflage erfolgte am 12.04.2024. Eine Stellungnahmefrist bis 17.06.2024 wurde eingeräumt.

Die Oö. Umweltschutzbehörde bedankt sich für die übermittelten Unterlagen und nimmt zum Widmungsvorhaben, sowie zu einem – aus Sicht der Oö. Umweltschutzbehörde noch durchzuführenden Bebauungsplanverfahren – innerhalb offener Frist, wie folgt, Stellung:

Die Widmungsfläche liegt im Gemeindegebiet Hinterstoder im Ortsteil Hinterberg, dem Stodertal ab Ortsende bis zum Talschluss hin. Auf dem Areal stand die zwischenzeitig abgetragene Villa Peham. Dieses 2008 unter Denkmalschutz gestellte Gebäude wurde im November 2015 nach einem Brand wegen „Gefahr in Verzug“ abgerissen. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich wies 2023 den Wiederherstellungsantrag des Bundesdenkmalamts als unzulässig zurück, nachdem das Bundesverwaltungsgericht am 20.02.2023 im Rahmen eines Beschwerdeverfahrens den Denkmalschutz aufgehoben hatte.

Bereits 2019 erfolgte die Verständigung zum Raumordnungsverfahren „Flächenwidmungsplan Nr. 5/2005 - Änderung Nr. 65 „Peham Villa“ und ÖEK Örtliches Entwicklungskonzept - Änderung Nr. 20 "Peham Villa", Gemeinde Hinterstoder“, mit dem das Verfahren der Umwidmung von Gst. Nr. 441/2 von "Fläche für die Land- und Forstwirtschaft" in "Sondergebiet des Baulandes/Tourismusbetrieb" eingeleitet wurde. Die Öffentliche Planaufgabe erfolgte von 30.09. bis 29.10.2019, die Stellungnahmefrist bis 26.11.2019.

Beantragt wurde, die Parz. 441/2 mit der Größe von 8792m² von „Flächen für die Land- und Forstwirtschaft“ in „Sondergebiet des Baulandes-Tourismusgebiet“ umzuwidmen. Dazu erfolgte keine Stellungnahme der Oö. Umweltschutzbehörde.



2020 folgte eine Raumordnungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 24-Peham Villa. In diesem Zusammenhang erging die Stellungnahme der Oö. Umweltschutzbehörde vom 4.11.2020 (UANw 539942/2-2020-Wai) mit dem „Antrag, den geplanten Bebauungsplan in dieser Form – vor allem mit der Campingplatznutzung - nicht weiter zu verfolgen.“ Begründet wurde diese Ablehnung, wie folgt:

„Die betroffene Fläche liegt isoliert, am Randbereich einer größeren Waldfläche in einer relativ schönen noch naturbelassenen Landschaft, südlich im Nahbereich der sogenannten „Polsterlucke“ bzw. etwas abseits, nördlich des Siedlungsbereiches Weißenbach. Eine Nutzung des Grundstückes entsprechend dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes würde das Landschaftsbild

erheblich zum Nachteil verändern und eine massive Wunde im Landschaftsgefüge bewirken. Ebenso würde der Zersiedlungseffekt – der im Gemeindegebiet von Hinterstoder bereits erheblich ausgeprägt ist - weiter verstärkt.“

Dem Antrag der Oö. Umweltanwaltschaft wurde nicht stattgegeben und 2021 per „Kundmachung - Campingresort Hinterstoder GmbH, Goierweg 21, 4573 Hinterstoder; Errichtung eines Campingplatzes mit Restaurantbetrieb für Sommer- und Winterbetrieb auf Gst.Nr. 441/2, KG und Gemeinde Hinterstoder“ eine Bauverhandlung am 27.07.2021 festgesetzt.

In der Stellungnahme vom 21.07.2021 (UANw-2021-327215/3-Nöh) hält die Oö. Umweltanwaltschaft fest:

„Die Oö. Umweltanwaltschaft hat sich im Vorfeld im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes kritisch zu dem geplanten Vorhaben geäußert und hat im Wesentlichen eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ins Treffen geführt.

Selbstverständlich wird ein Vorhaben in dieser Größenordnung eine nachhaltige Veränderung des Landschaftsbildes verursachen. Umso wichtiger sind daher Maßnahmen zum Ausgleich und zur besseren Eingliederung in die umliegende Landschaft. Dazu ist im vorliegenden Projekt auch die Pflanzung von Hecken, Bäumen und Stäuchern vorgesehen.

Die Beleuchtung am Campinggelände wird der Betriebsbeschreibung zufolge mit bodennahen Wegelampen vorgenommen. Für die Beleuchtung sind UV-arme Leuchtmittel zu verwenden und die Ausrichtung sollte grundsätzlich von oben nach unten sein. Abstrahlung der Leuchtkörper nach oben ist zu vermeiden. In der Nachtkernzeit (0:00-05:00 Uhr) ist eine weitere Reduzierung des Beleuchtungsniveaus vorzunehmen.

Als Ausgleich für Bodenversiegelung sind die Dachflächen der Betriebsgebäude als Gründächer mit extensiver Begrünung zu errichten.

Aus Sicht der Oö. Umweltanwaltschaft stellt das geplante Campingressort einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dar. Mit den oben beschriebenen Maßnahmen sollte es möglich sein, die Auswirkungen auf Umwelt und Natur möglichst gering zu halten.

Wir fordern daher die Berücksichtigung folgender Vorschreibungen im baubehördlichen Bewilligungsbescheid:

- Die Dachflächen der Betriebsgebäude sind so zu planen und auszuführen, dass darauf Solaranlagen für die Warmwasserbereitung bzw. Stromerzeugung (PV-Anlage) angebracht werden können.*
- Die Dachflächen der Betriebsgebäude (Gastronomie, Sanitär) sind als Gründächer mit einer extensiven Begrünung zu errichten.*
- Für die Außenbeleuchtung sind streulichtarme Leuchtkörper und insektenfreundliche Leuchtmittel heranzuziehen. Es sind sogenannte "Sharp-cut-off" Leuchten zu verwenden die mit einem Strahlungswinkel von 0-70 Grad eine effiziente Ausleuchtung bieten. Die Nachtbeleuchtung hat sich auf die erforderlichen Flächen und auf die erforderliche Zeit zu konzentrieren. In der Nachtkernzeit (00:00-05:00 Uhr) ist eine Absenkung des Beleuchtungsniveaus auf die unbedingt erforderliche Lichtstärke vorzunehmen.*
- Es dürfen ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von < 3000 Kelvin verwendet werden.*
- Es ist mindestens eine Ladestation für Elektroautos mit einer Leistung von mindestens 11 kW sowie zumindest für jeden fünften Stellplatz eine Leitungsinfrastruktur (Leerverrohrungen oder Kabeltrassen für Elektrokabel) für die nachträgliche Installation von Ladepunkten zu errichten.*
- Pro 4 Campingplätze und pro 5 PKW-Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen ein Befahren zu schützen. Ausfälle von Bäumen sind zu ersetzen. Es sind mind. drei verschiedene großkronige Baumarten (z.B. Buche,*

Linde, Ahorn, Wildkirsche, etc., Hochstamm, 3 x verschult, Mindeststammumfang 16/18) zu pflanzen.

- *Vor Bescheiderlassung ist der Baubehörde ein geeignetes Bepflanzungskonzept mit einer Auswahl von zu pflanzenden Sträuchern und Bäumen vorzulegen.“*

In den Baubewilligungsbescheid BauR-131/9-2021-34 vom 11.10.2021 wurden die Auflagen der Oö. Umweltschutzbehörde übernommen.

Nun stellt sich jedoch heraus, dass - zumindest was die Errichtung von Gründächern betrifft – die Bescheidaufgaben nicht umgesetzt zu werden scheinen. Mit Schreiben vom 16.05.2024 (UANw-2021-327215/6-Nöh) an die Gemeinde Hinterstoder hat deshalb die Oö. Umweltschutzbehörde festgehalten:

„Durch die intensive mediale Berichterstattung zum Thema Campingplatz Hinterstoder, wurden wir auf den Baufortschritt bei der Anlage aufmerksam und konnten anhand von Luftbildaufnahmen feststellen, dass das Gastronomie- und das Sanitärgebäude augenscheinlich nicht mit Gründächern ausgestattet sind.

Wie auf einem Bild aus der ORF- Sendung „Am Schauplatz“ vom 11. April 2024 ersichtlich, wird auf dem Gastronomiegebäude ein Falzblechdach verlegt. Dies entspricht üblicherweise nicht der normgerechten Herstellung einer extensiv begrünter Dachfläche.“

Und dazu weiters:

„Uns ist auch nicht bekannt, dass seitens des Projektwerbers gegen Auflagen im Baubescheid ein Rechtsmittel erhoben wurde und somit wäre die Errichtung eines Gründaches verpflichtend vorzusehen.

Es besteht somit der Verdacht, dass die Bauausführung des Daches bei den Betriebsgebäuden nicht den im baubehördlichen Bewilligungsbescheid vorgeschriebenen Auflagen und Bedingungen entspricht. Es wird ersucht, den Sachverhalt festzustellen und die bescheidgemäße Errichtung der Dächer von Gastronomie- und Sanitärgebäude sicherzustellen. Um Mitteilung der getroffenen Veranlassungen wird ersucht.“

Somit ergibt sich folgende Gemengelage:

Der VfGH hat mit Entscheidung vom 06.12.2023 den Örtlichen Entwicklungskonzeptteil Nr. 1 Änderung Nr. 1.20, den Flächenwidmungsteil Nr. 5 Änderung Nr. 5.65 sowie den Bebauungsplan Nr. 24 betreffend Peham Villa der Gemeinde Hinterstoder als gesetzwidrig aufgehoben.

Der Gemeinderat der Gemeinde Hinterstoder hat am 28.03.2024 ein neuerliches Flächenwidmungsverfahren eingeleitet.

Unterlagen für die Einleitung eines neuerlichen Verfahrens als Ersatz für den aufgehobenen Bebauungsplan liegen uns derzeit nicht vor.

Es besteht der Verdacht, dass die Bauausführung des Daches bei den Betriebsgebäuden nicht den im baubehördlichen Bewilligungsbescheid vorgeschriebenen Auflagen und Bedingungen entspricht.

Dazu hält die Oö. Umweltschutzbehörde zusammenfassend fest:

Hinsichtlich der Beurteilung der neuerlichen Flächenwidmung verweist die Oö. Umweltschutzbehörde auf die Hinweise im rechtsgültigen ÖEK:

Auszüge aus ÖEK:

Arch. DI Erik Holter

Aus 10.2 Probleme-Ziele-Maßnahmen (S.83)

2b	Siedlungssplitter	Keine neuen Siedlungssplitter genehmigen. Widmungen arrondieren	Rückwidmungen von gewidmeten, nicht konsumierten Siedlungssplittern, Abrundungen und Baulückenschließungen nach erfolgter Einzelprüfung, sofern ein Kanalanschluss gegeben oder in absehbarer Zeit herstellbar ist. Als Abrundung ist eine Widmung bzw. Bebauung einer Fläche zu verstehen, die an mindestens zwei Seiten von Bauland umgeben ist.	ja	1
----	-------------------	--	---	----	---

2c	Frei- und Erholungsflächen	Sicherung des Naturraumes Sicherung der Frei- und Erholungsflächen	Bewußte Freihaltung bestimmter Gebiete von Besiedelung oder anderer Bebauung z.B. Flusslauf der Steyr vom Ort taleinwärts, gänzliche Freihaltung der Landschaft links der Steyr von neuer Bebauung, beginnend nach der Bebauung im Ortskern bis Talschluss. Freihaltung der Hochplateaus vor Bebauung (Spintriegl, Sturm, Blasriegl, bzw. Plateau direkt über dem Ortskern usw.)	ja	
----	----------------------------	---	--	----	--

Aus Raumordnungsziele-Raumtyp (S.13):

Ziele und Maßnahmen für RT 3, RT 4, RT 5:

Die für Erholung und Tourismus erforderlichen Einrichtungen in Freiräumen und auf Freiflächen sollen insbesondere in Hinblick auf die Stärkung der örtlichen Wirtschaft, einschließlich der bäuerlichen Betriebe gesichert und weiterentwickelt werden. Für besonders flächenintensive Nutzungen für Erholungszwecke (Golf, Wintersport) ist eine großräumige Abstimmung erforderlich. In besonders wertvollen Landschaftsbereichen sind Einrichtungen für touristische Nutzung nur in den im örtlichen Entwicklungskonzept vorgesehenen Bereichen möglich.

Wir verweisen darüber hinaus auch auf Stellungnahme der Oö. Umweltschutzbehörde vom 4.11.2020 (UANw 539942/2-2020-Wai), die sinngemäß auch im Flächenwidmungsverfahren gültig ist, und fordern den Gemeinderat von Hinterstoder auf, die Umwidmung nicht zu ermöglichen.

Sollte der Gemeinderat dieser Aufforderung nicht folgen, ist aus Sicht der Oö. Umweltschutzbehörde auch eine Neuerlassung/Änderung des Bebauungsplans nach den Vorgaben des baubehördlichen Bewilligungsbescheides vom 11.10.2021 (BauR-131/9-2021-34 vom 11.10.2021) notwendig. Insbesondere die Aspekte der Bepflanzung und des Gründachs sind aus Sicht der Oö. Umweltschutzbehörde unabdingbar – und auch keine Neuigkeit. Wir fordern daher den Gemeinderat auf – sofern noch nicht geschehen – ein Raumordnungsverfahren zur Erlassung eines neuen Bebauungsplans nach den Vorhaben des alten Baubewilligungsbescheids BauR-131/9-2021-34 vom 11.10.2021 einzuleiten.

Darüber hinaus fordern wir die Baubehörde auf, die im baubehördlichen Bewilligungsbescheid vorgeschriebenen Auflagen und Bedingungen zu überprüfen und die gegebenenfalls notwendigen Schritte einzuleiten.

Freundliche Grüße

Der Oö. Umweltschutzbeauftragte

Dipl.-Ing. Dr. Martin Donat

Hinweis:

Wenn Sie mit uns schriftlich in Verbindung treten wollen, richten Sie Ihr Schreiben bitte an die / Oö. Umweltschutzanstalt, Kärntnerstraße 10-12, 4021 Linz, und führen Sie das Geschäftszeichen dieses Schreibens an.