



Geschäftszeichen:  
UANw-2024-244668/3-Nöh

Bearbeiter/-in: Ing. Franz Nöhbauer  
Tel: (+43 732) 77 20-13456

E-Mail: uanw.post@ooe.gv.at

Gemeinde Hinterstoder  
Hinterstoder 38  
4573 Hinterstoder

Linz, 06.08.2024

## Ro-8/2024 Nr. 31

### Neuerstellung Bebauungsplan Nr. 31-Campingplatz

#### - Stellungnahme der Oö. Umweltschutz

Sehr geehrte Damen und Herren!

Wir bedanken uns für die Übermittlung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 31 und geben folgende Stellungnahme ab:

Der Bebauungsplan Nr. 31 Campingplatz ersetzt den Bebauungsplan Nr. 24 Peham Villa, der im Folge der Prüfung des Verfahrens zur Änderung des Flächenwidmungsplanes vom VfGH samt Aufhebung der Flächenwidmungsplanänderung seine Gültigkeit verloren hat. Der Bebauungsplan Nr. 24 wurde von der Oö. Umweltschutz bereits negativ beurteilt. Der Grund waren im Wesentlichen die zu erwartenden negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Im Bauverfahren wurden daraufhin Maßnahmen aufgezeigt die eine bessere Eingliederung in das Landschaftsbild bewirken sollen. Diese waren im Wesentlichen eine durchgehende Bepflanzung (auch der Stellplätze) und die Errichtung von Gründachflächen mit extensiver Bepflanzung auf den Service-Gebäuden. Die Maßnahmen wurden im Baubescheid als Auflagen vorgeschrieben, jedoch gelangte nach bisherigem Kenntnisstand schon die Errichtung von Gründächern nicht zur Umsetzung. Ob die Bepflanzung die erforderliche Dichte an Bäumen und Sträuchern erreichen wird darf nach nunmehriger erneuter Vorlage des Bebauungsplans stark angezweifelt werden.

Zu den geplanten Maßnahmen im neuen Bebauungsplan im Detail (Auszug aus Stellungnahme des Ortsplaners):

Der Bebauungsplan übernimmt im Wesentlichen die Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 24 und ergänzt sie in zwei Punkten:

- Es wurde das verordnete Wasserschutzgebiet in die Planung aufgenommen – dadurch entfallen drei Stellplätze im nordöstlichen Bereich.
- Es wurde eine neue Zuleitung Elektro im Plan eingetragen.



Ansonsten werden die Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 24 übernommen:

- Die Gebäudehöhen werden begrenzt, der Neubau Gastronomie mit zwei Vollgeschossen und ein Dachgeschoss, das Sanitärgebäude mit einem Vollgeschoss und Dachgeschoss und das Bestandsgebäude in den bestehenden Möglichkeiten (zwei Vollgeschosse + Dachgeschoss). Es wurden für die einzelnen Gebäude Höhenvorgaben für die Traufen und Firsthöhe festgelegt.
- Es wurden für die Errichtung der Gebäude mit Baufluchtlinien begrenzte Flächen ausgewiesen in denen die Errichtung möglich ist.
- Die restlichen Flächen werden vor allem als Stellplätze für die Wohnwagen, Caravans usw. verwendet und müssen begrünt (keine versiegelten Oberflächen) werden.
- Der Verlauf der Loipe für den Winterbetrieb wurde in den Plan übernommen.
- Entlang der seitlichen und hinteren Grundgrenze ist zumindest ein 0,5m breiter begrünter Streifen auszuweisen, der mit heimischen Sträuchern, Bäume bepflanzt werden muss.
- Im nördlichen Bereich befindet sich ein bestehendes Entlastungsgerinne. Dieser Bereich wird so im Bebauungsplan ausgewiesen. Sollte hier in weiterer Folge eine Nutzungserweiterung (Stellplatz, Chalet) stattfinden müssen zuvor noch Gespräche mit den zuständigen Behörden (Naturschutz, Gewässer, Waldabstand) über die Umsetzbarkeit stattfinden. Dies wurde mit Regionsbeauftragten Naturschutz und dem Errichter vereinbart.
- Der Bebauungsplan schließt die Errichtung von Gebäuden außerhalb des ausgewiesenen Bereichs rund um das Haupthaus, dem Sanitärgebäude und dem bestehenden Restgebäudebestand der ehemaligen Villa Peham aus. Sollte dennoch die Errichtung von kleineren Chalets im Bereich des Campingplatzes, dies ist derzeit aufgrund der Bestimmungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen, geplant sein, so ist deren genaue Situierung der Gebäude am Gelände und die Aufnahme in dem Bebauungsplan mit der Gemeinde zu klären und in einem notwendigen zweiten Schritt (Änderung Bebauungsplan) .....

Folgende Kritikpunkte möchten wir an dem vorgelegten Bebauungsplan äußern.

Für Bepflanzung ist ein halber Meter (!) breiter Streifen an der seitlichen und hinteren Grundgrenze vorgesehen. Damit ist natürlich keine durchgehende Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern möglich. Schon für eine einfache einreihige Heckenpflanzung ist eine Breite von mindestens 2-3m vorzusehen. Bäume im Stellplatzbereich sind offensichtlich gar keine geplant. Dies obwohl auch im Internet Auftritt der Betreiberfirma mit einer sehr gefälligen und umfangreichen Bepflanzung des gesamten Areals geworben wird



Quelle: <https://www.camping-hinterstoder.at/resortinfos/bildergalerie/>

An der westlichen Grundgrenze dürfen die Bäume/Sträucher auf der Langlaufloipe wachsen. So wird keine nachhaltige Bepflanzung möglich sein.

Im Bebauungsplan fehlen Vorgaben hinsichtlich der Nutzung der Dachflächen mit Photovoltaik. Ebenso fehlen konkrete Vorgaben zur Errichtung von Gründächern mit extensiver Bepflanzung auf den Service-Gebäuden. Dies obwohl es dafür konkrete Vorgaben im rechtsgültigen baubehördlichen Bewilligungsbescheid gibt.

Eine Option für noch dichtere Verbauung ist im Bereich des nördlichen Entlastungsgerinnes vorgesehen, weiters sind zusätzliche Chalets nicht ausgeschlossen.

Der vorgelegte Bebauungsplan ist damit nicht als letzter Planungsstand anzusehen. Offenbar gibt es Bestrebungen, zusätzliche Gebäude (Chalets) zu errichten. Über das endgültige Erscheinungsbild des Campingplatzes kann somit nur gemutmaßt werden. Leider wird so auf eine Möglichkeit seitens der Gemeinde verzichtet, auf eine ökologische, standortbewusste Campingplatzgestaltung Einfluss zu nehmen.

Somit ergibt sich für die Oö. Umweltschutzbehörde, ebenso wie schon im Bebauungsplan Nr.24, ein Gesamtbild welches auf eine maximal verdichtete Flächennutzung für Stellplätze und Verbauungen abzielt.

Eine naturnahe und landschaftsadäquate Umsetzung des Projekts ist damit aus unserer Sicht nicht gegeben und es wird daher der geplante Bebauungsplan Nr.31, wie auch schon Bebauungsplan Nr. 24, wieder negativ beurteilt. Der Gemeinderat wird aufgefordert, die Zustimmung zum Bebauungsplan in der vorliegenden Form nicht zu erteilen.

Freundliche Grüße

Für die Oö. Umweltschutzbehörde:

Ing. Franz Nöhbauer

**Hinweise:**

Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels und des Ausdrucks finden Sie unter:

<https://www.land-oberoesterreich.gv.at/amtssignatur>

Informationen zum Datenschutz finden Sie unter: <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/datenschutz>

Wenn Sie mit uns schriftlich in Verbindung treten wollen, führen Sie bitte das Geschäftszeichen dieses Schreibens an.