



# GEMEINDEAMT PINSDORF



Moosweg 3, 4812 Pinsdorf

Pol. Bezirk Gmunden, OÖ

Bearbeiter: Siedlak Markus  
Tel. 07612/639 55-15  
E-Mail markus.siedlak@pinsdorf.ooe.gv.at

Sitzungsnummer: GR/2020/104

## VERHANDLUNGSSCHRIFT

aufgenommen bei der am Donnerstag, den 23.01.2020 im Sitzungssaal Gemeindeamt stattgefundenen

### Sitzung des Gemeinderates

#### der Gemeinde Pinsdorf

Beginn: 19:00  
Ende: 19:44

#### Anwesend sind:

##### Bürgermeister

Helms Dieter, Ing. SPÖ

##### Mitglieder

Schiemel Christa SPÖ

Leitner Erich SPÖ

Dorn Peter SPÖ

Glocker Manuela SPÖ

Glocker Markus SPÖ

Bliem Andrea, Dipl Ing. SPÖ

Mohr Ingeborg SPÖ

##### Ersatzmitglieder

Jany Aloisia SPÖ Vertretung für Herrn DI Stefan Winkelbauer

##### Mitglieder

Wolfsgruber Peter ÖVP

Schweinsteiger Michael, DI (FH) ÖVP

Schallmeiner Michaela ÖVP

Pfeiffer Johann jun. ÖVP

Ledinegg Andreas ÖVP

##### Vizebürgermeister

Wölger Jochen, MSc, Ing. FPÖ

##### Mitglieder

Albecker Dietmar, DI (FH) FPÖ

Moser Gerold FPÖ

Engl-Grafinger Christine FPÖ

Eder Johann FPÖ

Autengruber Roland FPÖ

Frisch Erwin FPÖ

##### Ersatzmitglieder

Wölger Petra	FPÖ	Vertretung für Frau Karin Wimmer
Frisch Heinz, Dipl.Ing.	FPÖ	Vertretung für Herrn Ing. Karl Wimmer
Hofmann Anita	FPÖ	Vertretung für Herrn Christian Streif

## **Entschuldigt fehlen:**

### **Mitglieder**

Mohr Marlene SPÖ

### **Ersatzmitglieder**

Winkelbauer Stefan, DI SPÖ Vertretung für Frau Marlene Mohr

### **Mitglieder**

Streif Christian FPÖ

Wimmer Karin FPÖ

Mittendorfer-Huemer Christoph FPÖ

Wimmer Karl, Ing. FPÖ

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Einberufung und Beschlussfähigkeit fest.

Als Schriftführer wurde Markus Siedlak bestellt.

Zum Protokoll der letzten Sitzung vom 12.12.2019 wurden keine Einwände vorgebracht, es gilt daher als genehmigt.

**Tagesordnung:**

1. FLÄWI Änderung 6.30 a) SPAR und 6.30 b) Eder
2. Bebauungsplan B 13.3 Saliterer
3. Bebauungsplan B 19 - Ehrendorfer Straße 1
4. Bebauungsplan B 20 Kufhaus ProjekterrichtungsgmbH.
5. Bebauungsplan Höller Steinbichl B - 21 und FLÄWI Änderung 6.27
6. Hatschekbeirat - Geschäftsordnung
7. Allfälliges

## **Beratung:**

### **1. FLÄWI Änderung 6.30 a) SPAR und 6.30 b) Eder**

#### **Der Obmann des Bau- und Umweltausschuss DI Dietmar Albecker erläuterte den Sachverhalt:**

*Gemeinsamer Antrag vom 27.06.2019 von SPAR, Eder Johann und Sabine und Ingrid Nagl zur Änderung des FLÄWI von Grünland bzw. Wohngebiet in Kerngebiet.*

*Folgende Umwidmungen sind geplant:*

*Parzelle 473/1 im Ausmaß von ca. 4.000 m<sup>2</sup> in ein Gebiet für Geschäftsbauten für Lebensmittel der Grundversorgung bis zu einer Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup>.*

*Parzelle 473/2 und 473/3 – Cafe Pierrot ebenfalls in das Geschäftsgebiet.*

*Ein Teilstück der Parzelle 479/1 ebenfalls als Geschäftsgebiet (Parkfläche) und der Rest von derzeit Grünland in Wohngebiet mit teilweiser Schutz- und Pufferzone SP 10.*

*Ein Oberflächenwasserkonzept der Firma HIPI, Vöcklabruck, sowie eine positive Stellungnahme der Fa. Moser & Jaritz, Gmunden liegen bei und bescheinigen bei Einhaltung der Retentionsflächen keine Auswirkungen auf die Umgebungsgebäude.*

*Die Stellungnahme unseres Ortsplaners DI Hinterwirth ist ebenfalls positiv – techn. und soziale Infrastruktur vorhanden.*

#### **Beschlüsse**

*BU vom 02.07.2019 – Positiv – Empfehlung an GR – Grundsatzbeschluss*

*GR vom 04.07.2019 -Grundsatzbeschluss – Einleitung Stellungnahmeverfahren*

#### **Stellungnahmeverfahren**

*WG – Pinsdorf – Wasserversorgung gesichert*

*Abwasserbeseitigung – Kanalisation Pinsdorf - SPAR*

*Netz OÖ – Strom – keine Einwände*

*Netz OÖ – Gas – keine Einwände – Im beidseitige Bauverbotszone – Gewährleistung von 1 m Überdeckung*

#### **Land OÖ.**

*Naturschutz – JA*

*Straßenbau und Verkehr - JA, da kein Anschluss an L 13202 Aurachtal Straße errichtet wird*

*Wasserwirtschaft - JA*

*Einhaltung des Projektes der FA. HIPI ZT GmbH. GZ 7023 AK/2019 vom 25.7.2019*

*Gewährleistung der Wartung und Instandhaltung der Retentionsflächen*

#### **Raumordnung**

*Verkaufsfläche SPAR Markt – keine Einwände gegen Vergrößerung*

*Erweiterung Wohngebiet – keine Einwände*

*Einhaltung der Vorschriften der Abt. Wasserwirtschaft*

*Baulandsicherungsvertrag mit der Familie Eder*

*Grundpreis 80,00 € - FRIST 3 Jahre Verkauf Grundstück (3 Jahre Bau)*

*Verkehrsmäßige Aufschließung – SPAR –Parkplatz bzw. bestehendes Fahrrecht (Fam. Lang)*

*Keine Übernahme ins öffentl. Gut – Fehlen eines Wendehammers, keine Zustimmung SPAR*

Der Bau- und Umweltausschuss befasste sich mit den Stellungnahmen zur geplanten Umwidmung. Weiters wurde die gemeinsame geplante Zufahrt über den Spar diskutiert, welche an die Landesstraße (Aurachtalstraße) führt. Durch die Neuwidmung wird es zum Ansteigen des Verkehrs kommen und zu ev. Verkehrsproblemen im Ausfahrtsbereich durch die hohe Geschwindigkeit auf der Aurachtalstraße. Da jedoch eine positive Stellungnahme der Abteilung „Straßen und Verkehr“ vorliegt, wurde dies vom Ausschuss so zu Kenntnis genommen.

Der Baulandsicherungsvertrag wurde durchgearbeitet und die wesentlichen Punkte wie Grundpreis, Verkehrsaufschließung – 4m Privatstraße, Aufschließung Kanal/ Wasser etc. beschlossen. Die Kosten zur Herstellung der Infrastruktur, wie die Privatstraße und die Herstellung des Kanals lt. Kostenvoranschlag Firma Kieninger sind vom Widmungswerber zu tragen.

Dies wurde von den Mitgliedern einstimmig zur Kenntnis genommen

GR Johann Eder erklärte bei diesen Tagesordnungspunkt für befangen.

**Antrag durch Obmann Albecker:**

**Die Änderung des FLÄWI 6.30 a) SPAR und 6.30 b) Eder soll entsprechend den vorgelegten Unterlagen des Ortsplaners und entsprechend dem Oberflächenwasserkonzept der Fa. HIPI, sowie entsprechend den Stellungnahmen des Landes OÖ. vom Gemeinderat beschlossen werden.**

**Der Baulandsicherungsvertrag mit der Familie Eder Johann und Sabine soll in der vorgelegten Form beschlossen werden.**

Beschluss

*Einstimmig wurde dem Antrag stattgegeben.*

## 2. Bebauungsplan B 13.3 Saliterer

### **Der Obmann des Bau- und Umweltausschuss DI Dietmar Albecker erläuterte den Sachverhalt:**

*Der Bebauungsplan Saliterer B 13 wird für die geplante Bebauung der Genossenschaft FAMIIE abgeändert.*

*Insgesamt Errichtung von 4 Wohnblöcke  
2- viergeschoßig – Richtung ENCO – Einbau von Krabbelstuben  
2- dreigeschoßig - entlang der Gmundnerstraße*

*KFZ-Abstellplätze: Verhältnis mindestens 1:1,5 GFZ: 0,85*

*Gehweg Arbeitswelt-Wohnwelt*

*Der Gehweg bleibt offen für die Bevölkerung - Haftung, Winterdienst und Erhaltung übernimmt die Gemeinde*

*BU 02.07.2019 – Empfehlung Grundsatzbeschluss Gemeinderat*

*GR 04.07.2019 - Änderung des bestehenden Bebauungsplanes B 13.3 – Grundsatzbeschluss – Einleitung  
Stellungnahmeverfahren*

### **Stellungnahmen:**

*Netz OÖ. – Strom - keine Einwände  
Gas - Vorschrift betreffend Gasleitung OGV 213*

*Überdeckung mind 1 m – beidseitiger Bauverbotsstreifen 1 m*  
 Wassergenossenschaft *Sicherstellung der Wasserversorgung*

**Land OÖ**

Wasserwirtschaft *keine Einwände – Baubehörde anfallende Oberflächenwässer*  
*Stellungnahme wurde der Baubehörde nachweislich übermittelt*

Umwelt-, Bau- Anlagentechnik - *Hinweis auf Konflikte betreffend*  
*Schadstoff- und Geruchsemission (ENCO)*

Umwelt *keine Bedenken aus lärmschutztechnischer Hinsicht*

Raumordnung *Übereinstimmung mit FLÄWI gegeben*  
*Keine überörtlichen Interessen betroffen, daher keine Vorlage zur Genehmigung*  
*beim Amt der öö. Landesregierung erforderlich – GR Beschluss - Kundmachung*

*Lt. Mitteilung der FAMIIE ist das Bauvorhaben im Bauprogramm für das Jahr 2020.*

Der Bau- und Umweltausschuss befasste sich mit den vorgelegten Stellungnahmen zum Bebauungsplan 13.3 Saliterer. Der Einbau der Krabbelstube wurde anhand eines Vorprüfungsplan der Genossenschaft Familie erörtert. Die Unterlagen zum Krabbelstubeneinbau im EG liegen dem Land OÖ Bildungsabteilung vor. Weiters wird die geplante Wohnbebauung dem Qualitätsbeirat zur Beurteilung vorgelegt. Sobald von allen ausständigen Abteilungen (Qualitätsbeirat, Bildungsabteilung, Kosten, usw.) positive Beurteilungen vorliegen, kann von der Gemeinde der Ankauf des EG für die Krabbelstube mit dem dazugehörigen Garten und Stellplätzen mit der Familie ausverhandelt werden.

Einstimmig wurde dies vom Bau- und Umweltausschuss zur Kenntnis genommen.

**Antrag durch Obmann Albecker:**

**Der Gemeinderat möge der Empfehlung des Bau- und Umweltausschusses folgen und den Bebauungsplan Saliterer B 13.3 entsprechend den vorgelegten Plänen beschließen**

**Beschluss**

*Einstimmig wurde dem Antrag stattgegeben.*

**3. Bebauungsplan B 19 - Ehrendorfer Straße 1****Der Obmann des Bau- und Umweltausschuss DI Dietmar Albecker erläuterte den Sachverhalt:**

*Für das Gebiet Ehrendorfer Straße zwischen der Gmundner Straße und der ÖBB wurde ein Neuplanungsgebiet verordnet (31.03.2018) und hat der Gemeinderat die Erlassung eines Bebauungsplanes beschlossen.*

Grundsatzbeschluss Bebauungsplan B 19 durch den GR am 26\_09\_2019

**Einleitung Stellungnahmeverfahren**

Netz OÖ.      Strom    KEIN Einwand  
                   Gas      KEIN Einwand

ÖBB

*Anbei die eisenbahnkreuzungsfachtechnische Stellungnahme zur ggstl. Verständigung der Gemeinde Pinsdorf – Baubauungsplan B19 – Ehrendorfer Straße 1 – vom 03.10.2019 zur gefl. weiteren Verwendung.*

*Die ggstl. Grundstücke 518/2, 1038/8, .132 und .134 liegen jedenfalls im Bauverbotsbereich gem. §42 und Gefährdungsbereich gem. §43 EibG 1957 idgF sowie im unmittelbaren Einflussbereich der Eisenbahnkreuzung in Bahn-km 97,165, Strecke: Stainach/Irdning - Schärding mit der Ehrendorfer Straße.*

*Bei baulichen Veränderungen auf den ggstl. Liegenschaften hat der Bauwerber jedenfalls rechtzeitig die erforderlichen Ausnahmegewilligungen gemäß §42 – Bauverbotsbereich sowie §43 – Gefährdungsbereich EibG 1957 idgF bei den Österreichischen Bundesbahnen Infrastruktur AG zu beantragen und zu erwirken. In Bezug auf den Bestand der Eisenbahnkreuzung in Bahn-km 97,165 wird darauf hingewiesen, dass die Grundstücksaufschließung bzw. zuk. Zufahrtssituation so zu planen und zu errichten ist, dass keinerlei nachteilige Auswirkungen auf den Bestand der Eisenbahnkreuzung und die Flüssigkeit des Straßenverkehrs auf der Ehrendorfer Straße entstehen können – Stichworte Rückstaugefahr auf die Eisenbahnkreuzung, Sicherstellung der jederzeitigen Räumbarkeit des Gefahrenbereiches auf der Eisenbahnkreuzung udgl.*

*Um fristgerechtes Einbringen dieser eisenbahnkreuzungsfachtechnischen Stellungnahme und Übermittlung der ÖBB-Geamtstellungnahme nach Abfertigung wird ersucht.*

*Land OÖ Umweltschutz -Ergänzung durch Lärmschutzmaßnahmen*

***Lärmschutzmaßnahme:***

***Bei Zubauten mit Auswirkung auf die Situierung von Aufenthaltsräumen und bei Neubauten ist bei einem Fassadenschallpegel von mehr als 50 dB nachts (Beurteilungsschallpegel  $L_r$ ) eine lärmschutzorientierte Planung mit Priorität auf die Ausrichtung der Schlafräume erforderlich.***

*optional: Im Bauverfahren ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen*

*Diese Forderung wird in den Bebauungsplan Ehrendorfer Straße 1 aufgenommen.*

***Raumordnung:***

*Überörtliche Interessen werden durch ÖBB – Lärmemissionen berührt – Genehmigungspflicht des Bebauungsplanes*

*Ergänzung des Bebauungsplanes hinsichtlich Grundlagenforschung Lärmschutzmaßnahmen aus lärmschutztechnischer Sicht*

*Übereinstimmung Bebauungsplan mit Flächenwidmungsplan gegeben*

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschuss beraten die Stellungnahmen der Dienststellen. Die geforderten Lärmschutzmaßnahmen werden, wie mit Hr. Ginzinger Land OÖ besprochen, werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

- ***Bei Zubauten mit Auswirkung auf die Situierung von Aufenthaltsräumen und bei Neubauten ist bei einem Fassadenschallpegel von mehr als 50 dB nachts (Beurteilungsschallpegel  $L_r$ ) eine lärmschutzorientierte Planung mit Priorität auf die Ausrichtung der Schlafräume erforderlich. Im Bauverfahren ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen***

Die weiteren überörtlichen Interessen der ÖBB werden lt. Stellungnahmeverfahren eingearbeitet. Die gesamte Stellungnahme des Grundeigentümers der Ehrendorfer Straße 1 (Ehrendorfer Projekt GmbH) wurden im Bau- und Umweltausschuss sowie im Gemeinderat verlesen und Punkt für Punkt abgearbeitet. Dabei wurde folgendes festgehalten bzw. festgelegt.

**Schreiben Grundeigentümer:**

**1.)Gebäudehöhe, Geschoßanzahl:**

Der vorliegende Entwurf lässt - im Gegensatz zu früheren Informationen der Gemeinde im Zusammenhang mit der bereits 2013 vorgelegten Bebauungsstudie - keinen Aus\_bau eines Dachgeschosses zu. Dazu wäre eine größere Gebäudehöhe samt Schrägdach notwendig, welche auch eher dem offensichtlich bestehenden Wunsch einer „Ortsbildwahrung“ entsprechen würde als das durch den bestehenden Entwurf intendierte bzw. notwendige Flachdach. Zudem erfährt unsere Gesellschaft eine eklatante Schlechterstellung und Ungleichbehandlung gegenüber dem Wohnbauträger GSG, welchem bei seinem Bauvorhaben in der Vöcklabrucker Straße offensichtlich vier Geschoße über Niveau erlaubt werden - siehe großflächige Werbetafeln an der Baustelle (vor Ort bzw. auf <https://www.gsg-wohnen.at/de/unternehmen/aktuelles/spatenstich-pinsdorf-voecklabrucker-strasse/>). Möglicherweise sollten wir in unserer Gesellschaft einen freiwilligen Aufsichtsrat einrichten und mit Bürgermeistern der umliegenden Gemeinden besetzen? Unser Anliegen ist daher, im Bebauungsplan B19 vier Geschoße über dem Niveau der Ehrendorfer Straße vorzusehen und die Gebäudehöhe entsprechend anzupassen.

### 1.) Gebäudehöhe, Geschoßanzahl -BU

Der Vorwurf, dass ein ausgebautes Dachgeschoss nicht möglich ist, stimmt nicht. Da bei einer max. Gebäudehöhe von 10m (über dem Niveau der Straße ) dies sehr wohl möglich ist, wobei aber gemäß BauTG ein Dachgeschosß in die Gesamtgeschosszahl einzurechnen ist. Ein ausgebauter Dachraum ist ebenfalls möglich wobei die Übermauerung höchstens 1,20m, über der Rohdeckenoberkante aufweisen dürfen. Die gewünschte Anzahl von 4 Geschossen, welche dann eine Gebäudehöhe von ca. 12,5 bis 13m hätte, entspricht nicht dem Zentrumscharakter, da die Nachbarobjekte nur folgende Höhen aufweisen:

- Nachbarparzelle 543/3, Baufläche -146 Traufenhöhe 5,5m, 2 Geschoße + Dachraum
  - Liegenschaft Rahstorferhaus ( Gst. Nr 548/4) Firsthöhe ca.10m , 2 Geschosse
  - Im Süden Liegenschaft Kieninger (Gst. Nr. 3) Attika 11,5m, 3 Geschosse
  - Raiffeisenbank (Gst Nr 5) Firsthöhe 10,5m
  - Im Westen Liegenschaft Schmid (Gst. Nr. .136/2 , 516/2) Firsthöhe ca.8,5m, 2 Geschosse
- Zur Ungleichbehandlung bzw. Schlechterstellung gegenüber dem Wohnträger GSG mit deren Bauvorhaben (= ehem. Spiessberger Areal BBPL B18) muss festgestellt werden, dass es sich hier im Vergleich zum gegenständlichen Bauplatz um eine Randlage zum Ortszentrum handelt und dadurch nicht vergleichbar ist.

#### • 2.) Festlegung der abzutragenden Gebäude:

Diese Festlegungen sind - mit Ausnahme der Baufläche 134 - überschießend. Sie verhindern eine sinnvolle Renovierung des Bestandes, welche eine Alternative zu einer Neuerrichtung sein kann, insbE!sondere vor dem Hintergrund der Tatsache, dass die Gemeinde mit ihren Festlegungen im Bebauungsplanentwurf kurz- und mittelfristig eine wirtschaftlich tragfähige Entwicklung des Grundstücks erschwert bzw. verunmöglicht. Unser Anliegen ist daher, die Konnotation „abzutragendes Gebäude“ für die Bauflächen 518/2 und .132 entfallen zu lassen

### 2.) Abtragung Gebäude -BU

Das Bestandsgebäude wie im BBPL strichliert dargestellt, soll so bleiben, d.h. die Baufluchtlinien müssen wir dargestellt eingehalten werden.

### **3.)Baufluchtlinie entlang der Ehrendorfer Straße:**

Die Festlegung eines Abstandes von drei Metern zur Grundgrenze ist absolut überschießend, hat keinen gestalterische Begründung, ist für den vorgeschobenen Zweck gemäß Gemeinderatsprotokoll („ev. Ausbildung für Stellplätze“) ungeeignet und verschlechtert einzig und allein die ökonomischen Rahmenbedingungen für eine Projektentwicklung. Die direkt anwendbaren Bestimmungen der OÖ Bauordnung und des OÖ Bautechnikgesetzes sind für dieses Thema völlig ausreichend. Die Festlegung einer Baufluchtlinie an der Ehrendorferstraße ist unverständlich und gestaltungstechnisch überflüssig, da der Bebauungsplan ein einzelnes Gebäude zwischen Vöcklabrucker Straße und Bahnkörper beinhaltet und eine Baufluchtlinie keine ortsbildgestaltende Wirkung entfalten kann.

Unser Anliegen ist, daher, die Festlegung einer „Baufluchtlinie“ entlang der Ehrendorfer Straße entfallen zu lassen.

### **3.) Baufluchtlinie Ehrendorfer Straße - BU**

Dem gewünschten Entfall der Baufluchtlinie entlang der Ehrendorfer Straße kann nicht zugestimmt werden, da lt. §32 OÖ RO der Bebauungsplan Baufluchtlinien beinhalten muss. Aufgrund der Sichtverhältnisse beim Bahnübergang der ÖBB Linie Attnang Puchheim – Stainach Irnding sowie die Einbindung der Ehrendorfer Straße in die Vöcklabrucker Straße soll die festgelegte Baufluchtlinie beibehalten werden.

### **4.)Abtretungsfläche „Bushaltestelle“**

Die Bushaltestelle existiert bereits und ist in diesem - mehrfachen - Kreuzungsbereich verkehrssicherstechnisch denkbar schlecht platziert. Haltende Busse verstellen die Sicht nach rechts für alle aus der Ehrendorfer Straße kommenden Fahrzeuge, und das wird durch die Enteignung eines Drei-Meter-Streifens natürlich auch nicht besser. Zudem ist die entstehende Bucht für einen Linienbus zu kurz bzw. müsste auch parallel eine Fortsetzung der Enteignung auf der Nachbarliegenschaft erfolgen, damit der Linienbus die westwärts führende Fahrbahn der Vöcklabrucker Straße nicht mehr blockiert. Die im Bebauungsplan enthaltene Satzung gemäß §32 (2) 12 (Einfriedung in Maximalhöhe von 0,80 Metern) hilft in diesem Zusammenhang ebenfalls nicht. Vorschlag: Entfall der Abtretungsfläche und Verlegung der Autobushaltestelle in einen weniger neuralgischen Bereich.

### **4.)Abtretungsfläche Bushaltestelle - BU**

Da im Nahbereich der derzeitigen Haltestelle keine sinnvollen Möglichkeiten zur Verlegung bestehen, soll die Abtretungsfläche wie im BBPL dargestellt, beibehalten bleiben.

### **5.) Satzung gemäß § 32(2)8 OÖ. Raumordnungsgesetz: Zwei PKW-Abstellplätze pro Wohnung**

Gemäß den offiziellen Daten des Landes Oberösterreich ( <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/34605.htm> ) hat sich in Pinsdorf die Zahl der Ein-Personen-Haushalte zwischen 1971 und 2017 von 173 auf 482 erhöht bzw. ist ihr Anteil an der Gesamtzahl der Haushalte von 19,2% auf 30,1% gestiegen. Die Zwei-Personen-

Haushalte sind von 221 auf 528 gestiegen (anteilmäßig von 24,5% auf 33%). Die Gesamtzahl der Haushalte erhöhte sich im gleichen Zeitraum von 901 auf 1599. Durchschnittlich hatte ein Pinsdorfer Haushalt 1971 drei Personen, 2017 nur noch zwei! Vor dem Hintergrund dieser Entwicklung und ihrer Extrapolation für **jeden durchschnittlichen Pinsdorfer Haushaltsangehörigen einen Autoabstellplatz zu verlangen**, ist unlogisch, wird entsprechende Fehlinvestitionen verursachen und negiert vor allem auch prognostizierte Mobilitätsentwicklungen wie Car-Sharing etc.

Unser Anliegen: Die Zahl von zwei PKW-Abstellplätzen ist deutlich in Richtung der Zahl eins zu reduzieren, und zwar aus mehreren Gründen:

- angesichts der oben dargestellten Entwicklung
- angesichts dessen, was anderen Bauwerbern bereits in der Vergangenheit zugestanden wurde (siehe dazu auch das Protokoll der Gemeinderatssitzung, bei der das „Neuplanungsgebiet Ehrendorferstraße 1“ beschlossen wurde)
- als Maßzahl ist dabei auch die durchschnittliche Wohnungsgröße eines Bauvorhabens zu berücksichtigen, die in unserer, bereits 2013 übergebenen Projektstudie rund 60 m<sup>2</sup> betragen hat, was zusammen mit der oben dargestellten Haushaltsentwicklung kaum mehr als einen Stellplatz erfordert!

### 5.)PKW-Abstellplätze - BU

Nach längerer Diskussion wird festgehalten, dass die Vorgabe von 2 Stellplätzen pro Wohnung beibehalten werden soll, da auch bei allen anderen bestehenden Mehrparteienwohnhäusern in Pinsdorf ein wesentlicher höherer Schlüssel für Stellplätze wie 1:1 bestehen.

z.B.

- Gmundner Straße 6 (Nachbargebäude) 1:2
- Wagnerstraße 10/12 1:2
- Gmundner Straße 46/48 1:1,9

- **6.) Verfassungsrechtliche Bedenken:**

Wir sind der Meinung, dass die Verordnung eines Bebauungsplanes für **einen einzigen Grundeigentümer/ Bauwerber auf einer Liegenschaft** grundsätzlich verfassungswidrig ist, weil sie dem Gleichheitsgrundsatz widerspricht. Wir glauben nicht, dass „die ordnungsgemäße“ (?) „Verbauung des Ortskerns“ bloß durch die Erlassung einer Verordnung, die lediglich für unsere Liegenschaft gilt, bewerkstelligt werden kann. Leider lässt sich diese Frage laut unserer Rechtsberater wahrscheinlich nur in einem Bauverfahren abschließend beantworten, sodass wir zur weiteren Klärung die tatsächliche Erlassung einer entsprechen Bebauungsplan-Verordnung abwarten müssen.

- Wir hoffen jedoch noch immer, dass die Gemeinde Pinsdorf nach wie vor an der Schaffung qualitativ hochwertigen und leistbaren Wohnraums interessiert ist und die Verordnung in einer gestalterisch sinnvollen und auch ökonomisch leistbaren Form ausgestaltet.

#### **6.)Verfassungsrechtliche Bedenken - BU**

Beim gegenständlichen Gebiet des Bebauungsplanes handelt es sich um insgesamt 4 Grundparzellen welche früher auf 2 Eigentümer aufgeteilt war.  
Weiters handelt es sich hierbei um ein Gebiet direkt in der Ortsmitte mit Zentrumscharakter – Gewährleistung einer Zentrumsgemäßen Bebauung.

Die Mitglieder des Bau-und Umweltausschuss sind einstimmig dafür, den vorgelegten Bebauungsplan mit den Lärmschutzmaßnahmen so zu belassen.

#### **Wortmeldungen**

Fraktionsobmann Erich Leitner: Wir haben uns am Montag in der Sitzung über den Bebauungsplan B 19 wirklich lange und intensiv unterhalten. Ich finde das Antwortschreiben an den Grundbesitzer ist das einzig richtige. Der ganze Ausschuss hat dies einstimmig beschlossen und meine Fraktion wird dem Beschluss zustimmen.

#### **Antrag durch Obmann Albecker:**

**Der Gemeinderat möge der Empfehlung des Bau- und Umweltausschuss folgen und den Bebauungsplan B 19 – Ehrendorfer Straße 1 abändern, Aufnahme der Lärmschutzmaßnahmen und den Grundeigentümer zur neuerlichen Stellungnahme vorzulegen.**

#### **Beschluss:**

*Einstimmig wurde dem Antrag stattgegeben.*

### **4. Bebauungsplan B 20 Kufhaus ProjektterrichtungsgmbH.**

**Der Obmann des Bau- und Umweltausschuss DI Dietmar Albecker erläuterte den Sachverhalt:**

*Empfehlung BU 17.09.2019 – GR neuerliches Einleitung des Stellungnahmeverfahrens aus folgenden Gründen:*

*Verlegung des Retentionsbeckens*

*Schnitte für die Wohnhäuser mit den Geländeänderungen*

*Wendehammer*

*Beschluss GR 26.09.2019*

*Einleitung Stellungnahmeverfahren*

#### ***Stellungnahmeverfahren***

*Netz OÖ      Strom – keine Einwände*

*Gas – keine Einwände*

#### ***Land OÖ***

*Wasserwirtschaft – Einhaltung des Oberflächenentwässerungskonzeptes*

*der Fa. HIPI ZT GmbH, GZ 6263AW/2015 samt Aktenvermerk DI Martin Kaltenleithner vom 4.7.2019*

*Auflagen an die Baubehörde*

*Naturschutz – Forderungen wurde entsprochen – keine Einwände*

*Forst – keine Einwände*

*Raumordnung – keine Einwände bei Einhaltung der wasserwirtschaftlichen Forderungen*

*Beurteilung des Retentionsbeckens in „lafowi Grünland“ obliegt der Bauabteilung - lt.*

*Rechtsauskunft des Gemeindebundes (Mag. Florian Mayr) ist dies möglich*

*kein Genehmigungsverfahren des Bebauungsplanes seitens des Landes RO vor Kundmachung des Beschlusses erforderlich*

*Weitere Stellungnahmen wurden nicht abgegeben.*

*Dem Bauamt wurde schriftlich die Stellungnahme der Wasserwirtschaft mit der Aufforderung um Einhaltung beim Bauverfahren übermittelt.*

Der vorgelegte Bebauungsplan und die gesamten Stellungnahmen wurden vom Bau- und Umweltausschuss ausgiebig besprochen. Die neuerliche Vorlage des BBPL wurde auf Grund der geänderten Situierung des Retentionsbeckens notwendig. Dadurch sind weniger Geländeänderungen notwendig. Die Zufahrt von der Kufhausstraße und sämtliche anderen baulichen Vorschreibungspunkte bleiben unverändert.

Die Mitglieder stimmten einstimmig für den Bebauungsplan in der vorgelegten Form

**Antrag durch Obmann Albecker:**

**Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat den Bebauungsplan B 20 – Wohnbau KUFHAUS in der vorgelegten Form zu beschließen.**

**Beschluss**

*Einstimmig wurde dem Antrag stattgegeben.*

## **5. Bebauungsplan Höller Steinbichl B - 21 und FLÄWI Änderung 6.27**

### **Der Obmann des Bau- und Umweltausschuss DI Dietmar Albecker erläuterte den Sachverhalt:**

*Der Bebauungsplan wurde nochmals ausfolgenden Gründen abgeändert:*

*Verkehrsmäßige Aufschließungsbelange - Straßen*

*Abänderung Bebauungsfläche – Bauhöhendigramm – Energie AG*

*Den Nachbarn wurde binnen Monatsfrist die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.*

*Eine nochmalige öffentliche Auflage erfolgte ebenso.*

### **FLÄWI Änderung 6.27**

*Änderung betrifft Gebiet zwischen MB und B – Wohnung und Betrieb Höller Tanja*

*Von Betriebsbaugelände in eingeschränktes gemischtes Baugelände*

### **Bebauungsplan B 21 Höller/Steinbichl**

*Nachdem eine schriftliche Vereinbarung der Grundbesitzer betreffend Straßenbreite und Lage der künftigen Betriebszufahrt vorliegt, ist die Stellungnahme des Besitzer Wolfsgruber hinsichtlich Straßenbreite hinfällig. Bei einer eventuellen Übernahme (Kauf) in das öffentliche Gut ist mit dem Grundbesitzer Wolfsgruber separat die Abtretungsfläche zu verhandeln.*

*Damit das zukünftige Betriebsgelände bestens ausgenutzt werden kann, ist eine Unterbauung der Energie AG Leitung geplant. Dazu wurde ein Bauhöhendigramm erstellt und in den Bebauungsplan eingetragen.*

**Stellungnahmeverfahren**

*Land OÖ. Raumordnung:            Bebauungsplan -KEINE überörtl. Interessen – Kundmachung 4 Wochen  
FLÄWI Änderung – Beschluss Gemeinderat*

*Die Mitglieder nehmen die Stellungnahme des Landes OÖ. Raumordnung zur Kenntnis.*

*Zur Stellungnahme des Dr. Hafner bezüglich Grundeigentümer Wolfsgruber (Wasserbetten)*

*wird den Mitglieder die private Vereinbarung der Grundbesitzer präsentiert, in der eine gemeinsame Straße in einer Breite von 6 m vereinbart wird.*

*In der neuerlichen Stellungnahme des Dr. Hafner, als Rechtsvertreter von Hr. Wolfsgruber Klaus vom 15.1.2020 wird nochmals darauf hingewiesen, dass eine Abtretung in das öffentl. Gut der Gemeinde nur nach den vereinbarten Bedingungen erfolgen wird.*

*Der Bebauungsplan wurde in der Zeit von 20.12.2019 bis 20.01.2020 öffentlich aufgelegt und wird nach dem GR- Schluss und der 14-tägigen Kundmachungsfrist dem Land zur Genehmigung vorgelegt.*

*Die FLÄWI Änderung 6.27 – Änderung von B in MB eines Teiles der Grundstücke 171/1 und 183/2 KG Pinsdorf wurde vom Amt der öö. Landesregierung zur Kenntnis genommen und kann nach dem GR-Beschluss zur Genehmigung vorgelegt werden.*

Die 6m private Zufahrtsstraße mit der neuerlichen Stellungnahme von Dr. Hafner, wo festgehalten wird, dass eine Abtretung der Privatstraße in das öffentliche Gut nur zu den vereinbarten Bedingungen erfolgt, wurde besprochen. Die Privatstraße für Zufahrt Grundstück 192/1 (Schönberger) im östlichen Bereich des Grundstücks 183/2, welches von Hr. BGM Ing Dieter Helms ausverhandelt wurde, soll von der Gemeinde von Hr. Höller Dietmar zum Preis von 15€ angekauft werden. Weiters wurde die Einarbeitung des Bauhöhendigramms der Netz OÖ vom Bau- und Umweltausschuss eingehendst besprochen. Dies wurde von den Mitgliedern so einstimmig zur Kenntnis genommen.

**Antrag durch Obmann Albecker:**

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat den Bebauungsplan B 21 Höller/Steinbichl in der vorgelegten Form zu beschließen.

Ebenfalls soll der GR die Flächenwidmungsplanänderung 6.27 Gewerbe Höller/Steinbichl von B in MB nach den vorgelegten Plänen des Ortsplaners Hinterwirth beschließen.

**Beschluss**

*Einstimmig wurde dem Antrag stattgegeben.*

**6. Hatschekbeirat - Geschäftsordnung**

**Bürgermeister Helms erläuterte den Sachverhalt:**

Für die Abwicklung des Hatschekbeirates ist der Beschluss einer Geschäftsordnung notwendig.

Die Gemeinden Altmünster, Gmunden und Ohlsdorf haben die Geschäftsordnung bereits beschlossen.

Die Geschäftsordnung wurde den Fraktionen zur Sitzungsvorbereitung vollinhaltlich zur Verfügung gestellt.

**Antrag durch Bürgermeister Helms:**  
**Der Gemeinderat möge die vorgebrachte Geschäftsordnung beschließen.**

Beschluss

*Einstimmig wurde dem Antrag stattgegeben.*

## **7. Allfälliges**

**Familienfreundliche Gemeinde** – Infos durch Anita Hofmann

Bauernmarkt

Am 4.2 findet die 2. Besprechung für den Bauernmarkt statt, alle Gemeinderäte sind herzlich eingeladen. Start des Bauernmarktes ist geplant am 21.3.2020 (jeden 3 Samstag im Monat) am Roten Platz zwischen Gemeindeamt und Kirche.

Barrierefreies Pinsdorf

bisher hat sich noch niemand gemeldet

Volksskitag

Fraktionsobmann Peter Wolfgruber lädt alle Gemeinderäte zum Volksskitag am 2.2.2020 beim Hochlecken ein.

Schülerlotsen

Verkehrsausschussobmann Ing Jochen Wölger berichtet – bisher hat sich erst eine Person für diese Aktion gemeldet. 5 Personen sind jedoch für einen reibungslosen Betrieb notwendig. In der nächsten Gemeindezeitung wird nochmals ein Aufruf gestartet.

Nachdem die Tagesordnung erschöpft ist und keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, dankt der Vorsitzende den Mitgliedern des Gemeinderates für ihre Mitarbeit und schließt die Sitzung um 19:44 Uhr.

Der Schriftführer:

Der Vorsitzende:

Die Fraktionsunterzeichner:

Die Verhandlungsschrift wurde ohne Erinnerung genehmigt am .....