

# Verhandlungsschrift

über die öffentliche Sitzung des **Gemeinderates**  
vom **11. Oktober 2018 um 20:00 Uhr**  
im Sitzungssaal der Marktgemeinde Pabneukirchen, Markt 16.

## Anwesende:

- |  |                                |
|--|--------------------------------|
| 1. Bgm. Johann Buchberger als Vorsitzender | 11. GRE. Johannes Haider       |
| 2. VzBgm. Barbara Payreder                 | 12. GV. Raimund Haider         |
| 3. GV. DI. Johannes Riegler                | 13. GR. Leopold Enengl         |
| 4. GR. Ing. Mag. Josef Lumetsberger        | 14. GR. Norbert Hinterleitner  |
| 5. GR. Reinhard Gassner, MSc.              | 15. GV. Kurt Steindl           |
| 6. GR. Manfred Nenning                     | 16. GR. Josef Klammer          |
| 7. GR. Ludwig Peirleitner                  | 17. GR. Michael Prandstätter   |
| 8. GR. DI. Florian Kloibhofer, BSc.        | 18. GR. Helmut Leonhartsberger |
| 9. GRE. Stefan Lumetsberger                | 19. GRE. Christian Steindl     |
| 10. GRE. Hildegard Payreder                |                                |

Der Leiter des Gemeindeamtes und als Schriftführer: AL. Mag. Erwin Haderer, M.A.

Als Zuhörer anwesend: ----

## entschuldigt:

GR. Josef Glinßner, ÖVP  
GR. Karl Holzweber, ÖVP

GR. Erwin Höbarth, ÖVP  
GR. Bianca Wimmer, LISTE

## Ersatz/für:

GRE. Stefan Lumetsberger, ÖVP für GR. Josef Glinßner  
GRE. Hildegard Payreder, ÖVP für GR. GR Karl Holzweber  
GRE. Johannes Haider, ÖVP für GR Erwin Höbarth  
GRE. Christian Steindl, LISTE für GR. Bianca Wimmer

## unentschuldigt:

---

Der Bürgermeister Johann Buchberger eröffnet als Vorsitzender die Sitzung des Gemeinderates um **20:00 Uhr** und stellt fest, dass

- die Sitzung von ihm als Bürgermeister einberufen wurde;
- die Verständigung hierzu gemäß den vorliegenden Zustellnachweisen an alle Mitglieder bzw. Ersatzmitglieder zeitgerecht am 04.10.2018 unter Bekanntgabe der Tagesordnung erfolgt ist; die Abhaltung der Sitzung durch Anschlag an der Amtstafel am gleichen Tage kundgemacht wurde;
- die Beschlussfähigkeit gegeben ist.

AL Mag. Erwin Haderer, MA wird zum Schriftführer bestellt.

## Sitzungsprotokoll:

Das Protokoll der letzten Sitzung vom 13.09.2018 liegt noch während der Sitzung für die Gemeinderatsmitglieder zur Einsichtnahme auf und gilt nach Ablauf der Sitzung als genehmigt.

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat einstimmig durch Handerheben die Abstimmungsart durch Handerheben festzulegen.

Sodann geht der Bürgermeister auf die Tagesordnung über.

### **Tagesordnung:**

1. Begrüßung, Beschlussfähigkeit, Protokoll
2. Bericht des Bürgermeisters
3. Wohnungsvergabe Wohnung Markt 16
4. ~~Baulandsicherungsvertrag Ebner (Markt-Süd) als Nachtrag für die generelle Flächenwidmungsplanänderung~~
5. Einleitungsbeschluss ÖEK-Änderung, Flächenwidmungsplanänderung und Bebauungsplan inkl. Baulandsicherungsvertrag 2.42 – Fischelmaier (Markt-Süd)
6. Durchleitungsvereinbarung mit Wassergenossenschaft Pabneukirchen betreffend Leitungsumlegung Parz.Nr.: 385/45 (Sportplatzwiese)
7. Allfälliges

### **Zu TOP. 1.) Begrüßung, Beschlussfähigkeit, Protokoll**

Der Bürgermeister begrüßt die teilnehmenden Gemeinderäte und Ersatzgemeinderäte zur außerordentlichen dazwischen geschobenen kurzen Gemeinderatssitzung. Da in den letzten Wochen noch einige wichtige Angelegenheiten aufgetaucht sind und BGM Johann Buchberger ab nächster Woche aufgrund eines Kuraufenthaltes abwesend ist, sollten diese Punkte noch vorher erledigt werden. Er bedankt sich bei den Gemeinderatsmitgliedern für das Verständnis und kurzfristige Einspringen.

### **Zu TOP. 2.) Bericht des Bürgermeisters**

- **Begehung Kanalerweiterung BA 07 – Wetzelsberg:** Es wurde mit dem Planungsbüro die Begehung durchgeführt und mit allen Anrainern das Einvernehmen hergestellt. Es ist alles sehr gut abgelaufen und die Planungen können nun im Detail gestartet werden.
- **Besprechung mit den Sachverständigen der Naturschutz- und Raumordnungsabteilung:** In den vergangenen Wochen wurden 2 Angelegenheiten an die Marktgemeinde Pabneukirchen herangetragen, welche dann durchbesprochen wurden. Kritisiert wird der bürokratische Aufwand und dies bestätigt bereits ein breiter Kreis an Bürgermeisterkollegen. Diesbezüglich soll die BH Perg im Rahmen der nächsten Bürgermeisterkonferenz alle zuständigen Stellen einladen um dieses Thema einmal genauer zu diskutieren. Auf Anhieb bzw. in der Erstvariante wird mittlerweile gar nichts mehr genehmigt und es müssen immer eine Menge an Unterlagen beigelegt werden. Der Bürgermeister verweist bspw. auf einige Punkte der Tagesordnung.
- **Heizungsumstellung im Amtshaus:** Die in der letzten Gemeinderatssitzung beschlossene Heizungsumstellung kann in der kommenden Woche durchgeführt werden.

### **Zu TOP. 3.) Wohnungsvergabe Wohnung Markt 16**

BGM Johann Buchberger erklärt, dass dies einer dieser dringenden Punkte ist, da sich nach den letzten Beratungen Neuigkeiten ergeben haben. Der Erstbewerber hat nun auch Interesse an der großen Wohnung auch zu dem Preis, welcher regulär ausgeschrieben wurde und dieser ist zugleich auch der einzige Bewerber:

Hr. Selver Bajrami (Fleischhauer), mazedonischer Staatsbürger, Hauptwohnsitz in Pabneukirchen, Markt 14 (Fischelmaier) ist seit 13 Monaten in Pabneukirchen gemeldet. Er möchte mit seiner Frau in diese Wohnung einziehen, hat sich mit allen Bedingungen (Miete, Betriebskosten, Befristung auf 3 Jahre) einverstanden erklärt. Die Variante der Vermietung an Fa. Fischelmaier als Betriebswohnung mit kürzerer Kündigungsfrist hat sich nach Rücksprache mit dem Notar aus rechtlichen Gründen zerschlagen: Laut § 1 und § 2 des Mietrechtsgesetzes gilt es nicht mehr als „Betriebswohnung“, wenn Hauptwohnsitz gegeben ist (keine „Zweitwohnung“) und Arbeitnehmer nicht allein, sondern mit Familienangehörigen einmietet, oder wird es zumindest zum Streitfall. Außerdem wäre es für Fa. Fischelmaier eher keine Option gewesen, da der Bewerber die Wohnung allein will und nicht als Wohngemeinschaft mit anderen Bedienteten.

Auch das „Aufheben“ als Ersatzwohnung während der Sanierung ist nicht realistisch, da ein Leben auf der Baustelle kaum vorstellbar ist und die Aufteilung der Sanierung auf einer Etage in mehrere Etappen extrem schwierig und vertuernd wirken würde.

Da der Bewerber die Wohnung dringend benötigt und jede Verzögerung auch die Kündigungsfrist in 3 Jahren hinaus zögern würde, sowie die Nichtvergabe einen Mieteinnahmefall bedeutet, wird für eine sofortige Vergabe plädiert. Über verschiedene zurückgelassene Einrichtungsgegenstände einigen sich Vor- und Nachmieter privat.

Da sich im Vorfeld der Sitzung der Familien- und Sozialausschuss mit diesem Thema befasst hat, erteilt BGM Johann Buchberger Familienausschussobmann Leopold Enengl das Wort. Familienausschussobmann bestätigt die Ausführungen und berichtet, dass der Familienausschuss dem Gemeinderat einstimmig die Vergabe der Wohnung an den Bewerber Selver Bajrami empfiehlt.

GR Michael Prandstätter ergänzt, dass es auch hinsichtlich der Heizthematik sinnvoll ist, die Wohnung ehestmöglich wieder zu vergeben und diese wieder bewohnt wird. GR Leopold Enengl erkundigt sich, wann der neue Mieter einziehen würde, worauf BGM Johann Buchberger erklärt, dass der neue Mieter diese Woche noch in Mazedonien auf Urlaub ist aber die nächsten Wochen zurückkommen wird und dann, vorbehaltlich allfälliger Umbauarbeiten, sofort die Wohnung beziehen wird.

#### **Beschluss des Gemeinderates:**

Auf Antrag von Bürgermeister Johann Buchberger beschließt der Gemeinderat einstimmig die Vergabe der Wohnung 1 im Amtshaus an Herrn Selver Bajrami.

#### **Zu TOP. 4.) *Baulandsicherungsvertrag Ebner (Markt-Süd) als Nachtrag für die generelle Flächenwidmungsplanänderung***

BGM Johann Buchberger erklärt, dass hinsichtlich der Thematik Baulandsicherungsverträge im Zuge von Umwidmungen in der letzten Woche seitens des Amtes intensiv versucht wurde, einen solchen Vertrag für die Anwendung in der Marktgemeinde Pabneukirchen zu adaptieren. Zu diesem Zweck wurden diverse Musterverträge von anderen Gemeinden angefordert.

Dieser Punkt kann heute leider nicht abgehandelt werden, da Familie Ebner dies noch im Familienrat beraten muss und ein Familienangehöriger zurzeit wegen eines Kuraufenthaltes abwesend ist.

**Zu TOP. 5.) Einleitungsbeschluss ÖEK-Änderung, Flächenwidmungsplanänderung und Bebauungsplan inkl. Baulandsicherungsvertrag 2.42 – Fischelmaier (Markt-Süd)**

BGM Johann Buchberger erklärt, dass nun alle Stellungnahmen soweit vorliegen und auch der Baulandsicherungsvertrag mit Herrn Fischelmaier bereits mündlich durchbesprochen und von diesem mündliche Zustimmung signalisiert wurde. Es wird auf den Amtsvortrag verwiesen und diese Unterlagen werden in weiterer Folge durchbesprochen.

Marktgemeinde Pabneukirchen  
Markt 16  
4363 Pabneukirchen



Geschäftszeichen:  
RO-2018-421687/10-Gr

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Robert Graser, BSc  
Tel: (+43 732) 77 20-12506  
Fax: (+43 732) 77 20-212789  
E-Mail: ro.post@ooe.gv.at

[www.land-oberoesterreich.gv.at](http://www.land-oberoesterreich.gv.at)

Linz, 1. Oktober 2018

**Marktgemeinde Pabneukirchen;  
Örtliches Entwicklungskonzept Nr. 1, Änderung Nr. 15  
Flächenwidmungsplan Nr. 2, Änderung Nr. 42 –  
Stellungnahme gemäß § 33 (2) bzw. § 36 (4) Oö. ROG 1994**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zur o.g. Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes sowie zur Flächenwidmungsplanänderung wird gemäß § 33 (2) im Zusammenhang mit § 36 (4) Oö. ROG 1994 folgende Stellungnahme abgegeben:

Die Marktgemeinde Pabneukirchen beabsichtigt mit der vorliegenden Planung die Schaffung der raumordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geringfügige Erweiterung der circa 200 m südlich des Hauptortes liegenden Siedlung Markt-Süd um zwei weitere Bauparzellen. Dazu soll im Anschluss an eine bestehende Stichstraße im Bereich der Grundstücke Nr. 508/7, Nr. 508/8, Nr. 508/9 und Nr. 508/1, alle KG Pabneukirchen, das Wohngebiet um ca. 3.000 m<sup>2</sup> erweitert werden, wobei das geplante Bauland mit einer Schutz- oder Pufferzone im Bauland „Siedlungsrand – Bepflanzungen und keine Bebauung“ dreiseitig eingegrenzt wird. Nördlich ist in einer Mindestentfernung von 140 m ein größeres Betriebsbaugelände situiert.

Eingangs ist in Berücksichtigung der Aussagen in den luftreinhaltetechnischen und lärmschutzfachlichen Stellungnahmen festzuhalten, dass die Entfernung von ca. 140 m zwischen nördlich liegendem Betriebsbaugelände und geplantem Wohngebiet aus fachlicher Sicht als ausreichend zu betrachten ist.

Dennoch ist die Planung seitens der Örtlichen Raumordnung aufgrund der linearen Ausformung und der derzeit im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan festgelegten Schutz- oder Pufferzone im Bauland mit einer sinngemäßen Festlegung eines Siedlungsrandes äußerst kritisch zu betrachten. Dies wird jedoch durch die beiliegende naturschutzfachliche Stellungnahme, wonach durch die neuerlich vorgesehene Schutz- oder Pufferzone im Bauland, dem beiliegenden Bebauungsplan, der Vorbelastung durch die 30 kV-Leitung sowie der topographischen Gegebenheiten (stark abfallender Hang bleibt unberührt) negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht zu erwarten sind, weitestgehend relativiert. In Anbetracht der Zentrumsnähe und der vorhandenen technischen Infrastruktur kann die Planung unter folgenden Voraussetzungen aus fachlicher Sicht gerade noch vertreten werden:

- Sicherung der Umsetzung der festgestellten Planungsziele unter Hinweis auf die Regelungen in §§ 15 und 16 Oö. ROG 1994 durch den Abschluss von privatrechtlichen Vereinbarungen (Baulandsicherungsvertrag/ Infrastrukturvertrag)

- zeitliche Abstimmung der parallel laufenden Verfahren der Änderung des Flächenwidmungsplanes sowie des Bebauungsplanes (zeitgleiche Vorlage)
- Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist im Genehmigungsverfahren eine schriftliche Bestätigung der Wassergenossenschaft beizulegen, dass die WG die Wasserversorgung für das neu zu widmende Bauland übernehmen wird.

Die Stellungnahmen der am Verfahren beteiligten Fachabteilungen werden in der Beilage zur weiteren Berücksichtigung zur Kenntnis gebracht.

Hinweis: Hinsichtlich des erforderlichen Nachweises des Baulandbedarfs nach § 21 Abs. 1 Oö. ROG 1994 wird auf das Rundschreiben vom 21.12.2017 (RO-2017-38666/3-PI) verwiesen, wonach eine aktuelle Baulandbilanz oder eine Baulanddokumentation gemeinsam mit der Flächenbilanz der letzten grundlegenden Überprüfung bzw. Neukundmachung fortlaufend bei jeder Änderung des Flächenwidmungsplanes mit den sonstigen Unterlagen vorzulegen ist.

Mit freundlichen Grüßen  
Für die Oö. Landesregierung  
Im Auftrag

Dipl.-Ing. Robert Graser, BSc

### **Beilagen**

6 Stellungnahmen (BBA-LI, AGR, UBAT-CL, US-L, WW, WLV)

Regionsbeauftragter für Natur- und Landschaftsschutz  
4052 Ansfelden • Traunuferstraße 98

Geschäftszeichen:  
**BBA-LI-2015-18598/24-BM/Bran**

Amt der Oö. Landesregierung  
Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche  
und ländliche Entwicklung  
Abteilung Raumordnung  
Bahnhofplatz 1  
4021 Linz

Bearbeiter/-in: Dipl.-Ing.(FH) Hubert Brandmayr  
Tel: (+43 732) 77 20-47510  
Fax: (+43 732) 77 20- 24 75 99  
E-Mail: ubat-bba-l.post@ooe.gv.at

[www.land-oberoesterreich.gv.at](http://www.land-oberoesterreich.gv.at)

Ansfelden, 18.09.2018

**Marktgemeinde Pabneukirchen**  
**Flächenwidmungsplan Nr. 2**  
**Änderung Nr. 42**  
**Örtliches Entwicklungskonzept Nr. 1**  
**Änderung Nr. 15 – „Fischlmaier“**  
**Stellungnahme Vorverfahren**

Entsprechend den vorliegenden Unterlagen beabsichtigt die Marktgemeinde Pabneukirchen die Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 2 (Änderung Nr. 42) sowie die Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr. 1 (Änderung Nr. 15) im Bereich der Grundstücke Nr. 508/7, 508/8, 508/9 und 508/1, KG Pabneukirchen vorzunehmen. Im Detail ist geplant, die Erschließungsstraße als Verkehrsfläche auszuweisen sowie bei den Grundstücken Nr. 508/8 und 508/9 die derzeitige Freifläche im Bauland aufzulassen. Weiters ist geplant, das bestehende Wohngebiet in westliche Richtung um eine Parzellenreihe in einer Tiefe von ca. 40 m zu erweitern. Im südlichen, westlichen und nördlichen Bereich der Erweiterungsfläche ist eine Schutz- und Pufferzone 3 (Siedlungsrand – Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und zu bepflanzen) vorgesehen. Diese Schutz- und Pufferzone 3 ist im westlichen Bereich in einer Breite von ca. 12 m geplant, wodurch eine bebaubare Fläche von ca. 28 m Tiefe verbleibt.

Das Natur- und Landschaftsbild ist im gegenständlichen Bereich überwiegend durch die bauliche Tätigkeit in der Siedlung „Markt Süd“ nachhaltig vorbelastet. Westlich und südlich schließen kleinstrukturierte landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im südwestlichen Bereich befindet sich ein Waldperimeter, der sich nach Süden weiter erstreckt. Als Vorbelastung des gegenständlichen Teilraumes ist die westlich verlaufende 30 kV-Leitung anzuführen, welche den Planungsraum im nördlichen Bereich quert.

In topografischer Hinsicht liegt die Umwidmungsfläche exponiert in Bezug auf die westlich verlaufende L 1434 Pabneukirchener Straße, wobei die Siedlung in Summe in etwa auf derselben Höhe, wie der Gemeindehauptort liegt. Anzuführen ist, dass ausgehend vom bestehenden, bereits mit Einfamilienhäusern bebauten Siedlungsrand das Gelände Richtung Westen zuerst mäßig und anschließend stärker abfällt. Diesbezüglich quert eine Geländekante das gegenständliche Grundstück und wurde diese mit der eingefügten Schutz- und Pufferzone 3 berücksichtigt. Im stark abfallenden westlichen Teilbereich ist keine Bebauung zulässig.

Aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes kann die gegenständliche Widmungsänderung noch akzeptiert werden, da die Bebauung im Wesentlichen in Fortsetzung des bereits vorhandenen Siedlungsrandes erfolgt und die bestehende Geländekante und der stärker abfallende Hang Richtung Westen unbebaut bleibt. Durch die eingefügte Schutz- und Pufferzone 3

ist auch ein Siedlungsabschluss erkennbar und ist in dieser Schutzzone auch eine Bepflanzung vorgeschrieben.

Zusammenfassend kann die gegenständliche Änderung aus naturschutzfachlicher Sicht noch zur Kenntnis genommen werden, wobei bereits jetzt angeführt wird, dass eine weitere Ausdehnung des Siedlungsraumes in westliche Richtung aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes nicht vorstellbar ist.

Durch die geplante Widmung werden lt. Abfrage im digitalen Öö. Raumordnungsinformationssystem DORIS Intra Map vom 23.08.2018 keine Natur- und Landschaftsschutz-, Europaschutzgebiete sowie Naturdenkmäler betroffen.

Lokalausweis am 10.09.2018

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing.(FH) Hubert Brandmayr

Mitgezeichnet:

18.09.2018 -- Genehmigen -- Brandmayr, Hubert, Dipl.-Ing.(FH)

19.09.2018 -- Mitzeichnung -- Locher, Stefan, Dipl.-Ing.

**Amt der Oö. Landesregierung**  
Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche und ländliche Entwicklung  
Abteilung Land- und Forstwirtschaft  
4021 Linz • Bahnhofplatz 1

**OBERÖST**

Geschäftszeichen:  
**LFW-2016-432408/6-Zau**

Bearbeiter/-in: Ing. Berthold Zauner  
Tel: (+43 732) 77 20-11809  
Fax: (+43 732) 77 20-211798  
E-Mail: [lfw.post@ooe.gv.at](mailto:lfw.post@ooe.gv.at)

[www.land-oberoesterreich.gv.at](http://www.land-oberoesterreich.gv.at)

**Amt der Oö. Landesregierung**  
Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche  
und ländliche Entwicklung  
Abteilung Raumordnung  
Bahnhofplatz 1  
4021 Linz

**Linz, 23.08.2018**

**Marktgemeinde Pabneukirchen;  
Flächenwidmungsplan Nr. 2, Änderung Nr. 42,  
Örtliches Entwicklungskonzept Nr. 1, Änderung Nr. 15  
Stellungnahme Vorverfahren  
zu ZI. RO-2018-421687/2-KO vom 23.08.2018**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zur do. Anfrage vom 23.08.2018 wird mitgeteilt, dass aus agrarfachlicher Sicht gegenüber der Flächenwidmungsplan-Änderung 2.42 sowie der Änderung Nr. 15 des ÖEK Nr. 1 der Gemeinde Pabneukirchen keine Einwendungen erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen

Ing. Berthold Zauner

Amt der Oö. Landesregierung  
Direktion Umwelt und Wasserwirtschaft  
Abteilung Umwelt-, Bau- und Anlagentechnik  
4021 Linz • Kärntnerstraße 10-12

OBERÖSTER

Amt der Oö. Landesregierung  
Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche  
und ländliche Entwicklung  
Abteilung Raumordnung  
DI Robert Graser  
Bahnhofplatz 1  
4021 Linz

Geschäftszeichen:  
**UBAT-2018-424789/2-Aug/Kb**

Bearbeiter/-in: Ing. Ferdinand Augl  
Tel: (+43 732) 77 20-13461  
Fax: (+43 732) 77 20- 21 29 98  
E-Mail: [ubat.post@ooe.gv.at](mailto:ubat.post@ooe.gv.at)

[www.land-oberoesterreich.gv.at](http://www.land-oberoesterreich.gv.at)

Linz, 12.09.2018

**Marktgemeinde Pabneukirchen;  
Flächenwidmungsplan Nr. 2, Änderung Nr. 42,  
Örtliches Entwicklungskonzept Nr. 1, Änderung Nr. 15 –  
Stellungnahme Vorverfahren**

zu RO-2018-421687/2-KO vom 23. August 2018

Sehr geehrter Herr Dipl.-Ing. Graser!

Nach Überprüfung der übermittelten Unterlagen und Durchführung eines Lokalausweises wird aus Sicht der Luftreinhaltung nachfolgende Stellungnahme abgegeben:

Wie diesen entnommen werden kann, soll durch die geplante Änderung des Flächenwidmungsplans das Grundstück Nr. 508/1, KG 43012 Pabneukirchen in einem Flächenausmaß von 3.020 m<sup>2</sup> von für die Land- und Forstwirtschaft bestimmter Fläche, Ödland in Wohngebiet umgewidmet werden.

Im Örtlichen Entwicklungskonzept soll diesem entsprechend eine Wohnfunktion zugewiesen werden.

Östlich des Planungsraums besteht Wohngebiet, ansonsten ist dieser von Grünland umgeben.

Nördlich ist in einer Mindestentfernung von 140 m ein größeres Betriebsbaugelände situiert.

Aus fachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber der Änderung des Flächenwidmungsplans in der vorgesehenen Form.

Mit freundlichen Grüßen

Ing. Ferdinand Augl

Amt der Oö. Landesregierung  
Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche  
und ländliche Entwicklung  
Abteilung Raumordnung  
Bahnhofplatz 1  
4021 Linz

Geschäftszeichen:  
**US-2016-432416/7-Hir/Wo**

Bearbeiter/-in: Ing. Roman Hirschrodt  
Tel: (+43 732) 77 20-14555  
Fax: (+43 732) 77 20-21 45 49  
E-Mail: [us.post@ooe.gv.at](mailto:us.post@ooe.gv.at)

[www.land-oberoesterreich.gv.at](http://www.land-oberoesterreich.gv.at)

Linz, 29.08.2018

**Marktgemeinde Pabneukirchen  
Flächenwidmungsplan Nr. 2, Änderung Nr. 42  
Örtliches Entwicklungskonzept Nr. 1, Änderung Nr. 15  
Stellungnahme Vorverfahren**

zu RO-2018-421687/2-KO  
vom 23. August 2018

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Marktgemeinde Pabneukirchen beabsichtigt die Erweiterung eines Wohngebietes in der Siedlung Markt-Süd in Richtung Nordwesten. Nördlich des Planungsgebietes befindet sich ein großflächiges Betriebsbaugelände in einer Entfernung von zumindest 140 m. Aus schalltechnischer Sicht ist dieser Schutzabstand ausreichend, sodass der geplanten Wohngebietswidmung zugestimmt werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

Ing. Roman Hirschrodt

Geschäftszeichen:  
**WW-2015-157357/14-DI**

Bearbeiter/-in: Ing. Herwig Dinges  
Tel: (+43 732) 77 20-12480  
Fax: (+43 732) 77 20- 21 28 60  
E-Mail: [ww.post@ooe.gv.at](mailto:ww.post@ooe.gv.at)

Amt der Oö. Landesregierung  
Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche  
und ländliche Entwicklung  
Abteilung Raumordnung  
Bahnhofplatz 1  
4021 Linz

Linz, 03.09.2018

**Marktgemeinde Pabneukirchen;**  
**Flächenwidmungsplan Nr. 2, Änderung Nr. 42,**  
**Örtliches Entwicklungskonzept Nr. 1, Änderung Nr. 15 –**  
**Stellungnahme Vorverfahren**  
Bezug: RO-2018-421687/2-KO

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zur Flächenwidmungsplanänderung Nr. 2.42 wird seitens der Abteilung Wasserwirtschaft wie folgt Stellung genommen:

**Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist durch die WG Pabneukirchen vorgesehen. Es besteht kein Einwand, wenn vor Umwidmung von der Wassergenossenschaft schriftlich bestätigt wird, dass die WG die Wasserversorgung für das neu zu widmende Bauland übernehmen wird.

**Schutzwasserwirtschaft (Gewässerbezirk Linz)**

Hinweis: Betreuungsbereich des Forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinenverbauung.

Mit freundlichen Grüßen

Ing. Herwig Dinges

Amt der Oö. Landesregierung  
Direktion für Landesplanung,  
wirtschaftliche und ländliche Entwicklung  
Abteilung Raumordnung  
Bahnhofplatz 1  
4021 Linz

Linz, am 04.09.2018

Ihr Zeichen/Ihre Geschäftszahl  
Ihre Nachricht vom  
RO-2018-421687/6-KO  
04.09.2018

Unsere Geschäftszahl  
VI/10c-715-2018

Sachbearbeiter(in)/Klappe  
HR DI Puchinger / 12

Betreff:

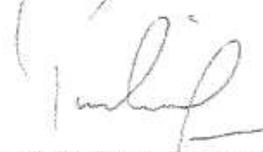
**Marktgemeinde Pabneukirchen  
Flächenwidmungsplan Nr. 2, Änderung Nr. 42  
Örtliches Entwicklungskonzept Nr. 1, Änderung Nr. 15  
Stellungnahme Vorverfahren**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das von der Baulanderweiterung betroffenen Grundstück Nr. 508/1, KG Pabneukirchen liegt außerhalb von Wildbachgefährdungszonen.

Seitens der Gebietsbauleitung bestehen daher keine Einwände gegen die beabsichtigte Änderung Nr. 42 des Flächenwidmungsplanes Nr. 2 und die Änderung Nr. 15 des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr. 1.

Freundliche Grüße  
Für die Gebietsbauleitung

  
(HR DI Franz Puchinger)

Marktgemeinde Pabneukirchen  
Markt 16  
4363 Pabneukirchen



Geschäftszeichen:  
RO-2018-421673/5-Gr

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Robert Graser, BSc  
Tel: (+43 732) 77 20-12506  
Fax: (+43 732) 77 20-212789  
E-Mail: ro.post@ooe.gv.at

[www.land-oberoesterreich.gv.at](http://www.land-oberoesterreich.gv.at)

Linz, 1. Oktober 2018

**Marktgemeinde Pabneukirchen;  
Erstellung Bebauungsplan Nr. 4 –  
Stellungnahme gemäß § 33 (2) bzw.  
§ 36 (4) Oö. ROG 1994**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zur o. a. Bebauungsplanänderung wird gemäß § 33 (2) im Zusammenhang mit § 36 (4) Oö. ROG 1994 folgende Stellungnahme abgegeben:

Die beabsichtigte Erstellung des Bebauungsplans Nr. 4 steht im Zusammenhang mit der zeitgleich zur fachlichen Prüfung vorliegenden Flächenwidmungsplanänderung Nr. 2.42.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes ist beabsichtigt, im Bereich der neu zu widmenden Grundstücke Nr. 508/7, Nr. 508/8, Nr. 508/9 und Nr. 508/1, alle KG Pabneukirchen, die geplante Bebauung trotz exponierter Lage bestmöglich in das Landschaftsbild zu integrieren.

Auch wenn keine fachlichen Einwände vorliegen, werden überörtliche Interessen im besonderen Maß aufgrund der exponierten Lage berührt. Der Plan unterliegt daher gem. § 34 (1) Oö. ROG 1994 der Genehmigungspflicht durch die Aufsichtsbehörde.

Die Übereinstimmung mit den Festlegungen des verordneten Flächenwidmungsplanes ist – auch unter Hinweis auf die o.a. Flächenwidmungsplanänderung – derzeit nicht gegeben. Die weiteren Verfahrensschritte sind zeitlich und inhaltlich auf die zitierte Änderung der Flächenwidmung abzustimmen.

In der Beilage werden die Stellungnahmen der mitbeteiligten Fachdienststellen zur weiteren Berücksichtigung zur Kenntnis gebracht.

Mit freundlichen Grüßen  
Für die Oö. Landesregierung  
Im Auftrag

Dipl.-Ing. Robert Graser, BSc

**Beilagen**  
Stellungnahmen (BBA-LI, US-L)

Geschäftszeichen:  
BBA-LI-2015-18598/25-BM/Bran

Amt der Oö. Landesregierung  
Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche  
und ländliche Entwicklung  
Abteilung Raumordnung  
Bahnhofplatz 1  
4021 Linz

Bearbeiter/-in: Dipl.-Ing.(FH) Hubert Brandmayr  
Tel: (+43 732) 77 20-47510  
Fax: (+43 732) 77 20- 24 75 99  
E-Mail: ubat-bba-l.post@ooe.gv.at  
[www.land-oberoesterreich.gv.at](http://www.land-oberoesterreich.gv.at)

Ansfelden, 18.09.2018

**Marktgemeinde Pabneukirchen**  
**Bebauungsplan Nr. 4 – „Fischelmaier“**  
**Stellungnahme Vorverfahren**

Entsprechend den vorliegenden Unterlagen beabsichtigt die Marktgemeinde Pabneukirchen die Erstellung eines Bebauungsplanes Nr. 4 im Bereich des Grundstückes Nr. 508/1, KG Pabneukirchen zu erlassen. Durch diesen Bebauungsplan soll im Wesentlichen die Bebauung auf der derzeit im Umwidmungsverfahren befindlichen Fläche detailliert geregelt und auf eine maximal ein- bis zweigeschossige Bebauung begrenzt werden. Weiters wurde das Baufenster so gewählt, dass die Bebauung unmittelbar anschließend an die bestehende Siedlung erfolgen muss und nicht in den westlich vorhandenen Naturraum abgesetzt wird. Auch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit und die zulässige Höhe von Stützmauern und Steinschichtungen mit einer max. Höhe von 1,5 m für Stützmauern und einer max. Höhe von 2 m über dem natürlichen Gelände für Steinschichtungen.

Angeführt wird, dass durch die geplante Schutz- und Pufferzone, in welcher keine Bebauung zulässig ist, auch die Errichtung von Stützmauern und Steinschichtungen, ausgeschlossen ist. In diesem Bereich wird es daher zu keinen maßgeblichen Veränderungen kommen.

Zusammenfassend wird die Erlassung des Bebauungsplanes Nr. 4 im Bereich des Gst. Nr. 508/1 in naturschutzfachlicher Hinsicht begrüßt und bestehen daher aus fachlicher Sicht keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing.(FH) Hubert Brandmayr

Mitgezeichnet:

18.09.2018 -- Genehmigen -- Brandmayr, Hubert, Dipl.-Ing.(FH)

19.09.2018 -- Mitzeichnung -- Locher, Stefan, Dipl.-Ing.

**Amt der Oö. Landesregierung**  
Direktion Umwelt und Wasserwirtschaft  
Abteilung Umweltschutz  
4021 Linz • Kärntnerstraße 10-12

**OBERÖST**

Geschäftszeichen:  
**US-2016-432416/8-Hir/Wo**

**Amt der Oö. Landesregierung**  
Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche  
und ländliche Entwicklung  
Abteilung Raumordnung  
Bahnhofplatz 1  
4021 Linz

Bearbeiter/-in: Ing. Roman Hirschrodt  
Tel: (+43 732) 77 20-14555  
Fax: (+43 732) 77 20-21 45 49  
E-Mail: [us.post@ooe.gv.at](mailto:us.post@ooe.gv.at)

[www.land-oberoesterreich.gv.at](http://www.land-oberoesterreich.gv.at)

Linz, 29.08.2018

**Marktgemeinde Pabneukirchen**  
**Flächenwidmungsplan Nr. 2, Änderung Nr. 42**  
**Örtliches Entwicklungskonzept Nr. 1, Änderung Nr. 15**  
**Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 4**  
**Stellungnahme Vorverfahren**

zu RO-2018-421673/2-KO  
vom 22. August 2018

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Marktgemeinde Pabneukirchen beabsichtigt für eine geplante Wohngebietserweiterung in der Siedlung Markt-Süd einen Bebauungsplan zu erstellen. In diesem Bebauungsplan sind keine schalltechnischen Festlegungen enthalten und es sind solche aus fachlicher Sicht auch nicht erforderlich. Es wird dem vorliegenden Bebauungsplan zugestimmt.

Mit freundlichen Grüßen

Ing. Roman Hirschrodt

LINZ NETZ GmbH – Postfach 8200 – 4021 Linz

20.08.2018

Pabneukirchen

NBS/127310

Tel. 0732-3403-8581

Markt 16

Fax 0732-3403-158581

4363 Pabneukirchen

a.panholzer@linznetz.at

Verteiler:

NBS/SC Grein

NBS/ÜL-Panholzer

**Flächenwidmungsplan Nr. 2  
Änderung Nr. 2.42  
Örtliches Entwicklungskonzept Nr. 1/2000  
Änderung Nr. 15**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Vielen Dank für Ihr Schreiben vom 13.08.2018

Gegen die beabsichtigte Änderung des Flächenwidmungsplanes sowie die Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes wird seitens der LINZ NETZ GmbH grundsätzlich kein Einwand erhoben.

Wir möchten Sie aber darauf hinweisen, dass im gegenständlichen Planungsbereich bestehende Hochspannungsanlagen betroffen werden. Im Detail ist dies die 30 KV-Freileitung zwischen den 30 KV-Trafostationen „Unterpabneukirchen“ und „SS-Pabneukirchen“.

Die Bestands- und Betriebssicherheit dieser Hochspannungsanlagen dürfen durch die Änderung nicht beeinträchtigt bzw. gefährdet werden.

Weiters sind die Schutzabstände gemäß letztgültigen ÖVE/ÖNORM - Bestimmungen von Bauwerksteilen, Bepflanzungen udgl. zu diesen Leitungsanlagen unbedingt einzuhalten.

Für Fragen steht Ihnen Herr Ing. Alfred Panholzer unter der Tel.Nr. 0732/3403-8581 gerne zur Verfügung.

Mit besten Grüßen

LINZ NETZ GmbH



Mo 10.09.2018 08:42

Steiner Monika <m.steiner@ebnerstrom.at>

Stellungnahme zu GZ: ÖEK.1.15/FLÄW 2.42

n Schickermüller Michael Josef (Gemeinde Pabneukirchen)

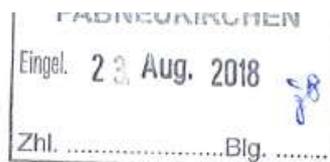
Sehr geehrter Herr Schickermüller!

Gegen die Änderung Nr. 15 des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr. 1/2000 „Fischelmaier“ und die Änderung Nr. 2.42 des Flächenwidmungsplanes Nr. 2 „Fischelmaier“

- Erweiterung der Baufläche (Wohngebiet) auf der Parzelle Nr. 508/1 – KG Pabneukirchen inklusive Erstellung eines Bebauungsplanes Nr. 4

besteht von Ebner Strom GmbH kein Einwand.

Freundliche Grüße  
Ebner Strom GmbH  
i.A. Monika Steiner



Stellungnahme zu ÖEK 1.15 / FLÄW 2.42 „Fischelmaier“

Herr Hermann Schartmüller hat grundsätzlich gegen die Umwidmung Nr. 2.42 keine Einwände. Er will aber ein Fahrtrecht zu Parz. 513 kommend von der Siedlung markt-Süd (öffentl. Straße) unterhalb der betroffenen Parzelle 508/1 von Hr. Fischelmaier sen. haben. Des Weiteren ist im Falle einer Errichtung von Steinmauern (Steine im Feld) diese mit 1m Abstand zur Parz. 513 zu errichten. Sollte durch kleine Steine Schäden an lw. Geräten entstehen, sind diese rück zu erstatten. Weiters wird deponiert, dass auch an Sonn- und Feiertagen landwirtschaftliche Arbeiten durchgeführt werden.

Hermann Schartmüller am 22.08.2018



Marktgemeindeamt  
Pabneukirchen  
Markt 16  
4363 Pabneukirchen



**Bezirksbauernkammer Perg**

Fadingerstraße 13  
4320 Perg  
T +43 50 6902-4100  
F +43 50 6902-94100  
www.ooe.lko.at  
bk-pe@lk-ooe.at

Ing. Mag. Johannes Gahleitner  
T +43 50 6902-3612  
johannes.gahleitner@lk-ooe.at

Perg, 27. August 2018

**Flächenwidmung Nr. 2  
Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die beabsichtigte Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 2 (Änderung Nr. 2.42 – „Fischelmaier“) werden seitens der Bezirksbauernkammer Perg keine Einwände erhoben.

Freundliche Grüße

Ing. Mag. Johannes Gahleitner  
Leiter der Dienststelle Freistadt/Perg

**VEREINBARUNG**

**gemäß § 15 Abs. 2 und § 16 OÖ Raumordnungsgesetz (OÖ ROG) in der gel-  
ten Fassung**

(„Baulandsicherungs- und Infrastrukturkostenvereinbarung“)

abgeschlossen zwischen der Marktgemeinde Pabneukirchen, vertreten durch Herrn Bürgermeister Johann Buchberger, im folgenden kurz „Gemeinde“ einerseits, sowie **Hr. Josef Fischelmaier sen., Markt 14, 4363 Pabneukirchen**, im folgenden kurz „Grund-eigentümer“ andererseits, wie folgt:

**P r ä m b e l**

Gemäß § 15 Abs. 2 OÖ ROG hat die Gemeinde nach Maßgabe ihrer finanziellen Mittel die Aufgaben der örtlichen Raumordnung durch privatwirtschaftliche Maßnahmen zu unterstützen. Gemäß § 16 Abs. 1 OÖ ROG kommen als privatwirtschaftliche Maßnah-

men im Sinne des § 15 Abs. 2 insbesondere Vereinbarungen der Gemeinde mit Grundeigentümern über die zeitgerechte und widmungsgemäße Nutzung von Grundstücken, sowie die Tragung von den Grundstücken betreffenden Infrastrukturkosten in Betracht. Zweck dieser Vereinbarung ist die Umsetzung der in oa. gesetzlichen Bestimmungen definierten Aufgaben.

## I. Vertragsgegenstand

Der Grundeigentümer ist Eigentümer des **Grundstückes Nr. 508/1, KG Pabneukirchen**. Dieses Grundstück ist im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Pabneukirchen als Grünland ausgewiesen und hat ein **Ausmaß von 3.020 m<sup>2</sup>**. Der Lageplan (Anlage 02) sowie der im diesem Fall von der Raumordnungs- sowie Natur- und Landschaftsschutzbehörde eingeforderte Bebauungsplan (Anlage 03) bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages. Für diese Fläche hat der Grundeigentümer einen Antrag auf Umwidmung von Grünland in Bauland Wohngebiet gestellt. Der Grundeigentümer hat die Absicht diese Flächen zur Errichtung von Wohnhäusern an Kaufinteressenten zu verkaufen.

## II. Vertragliche Leistungen

1. a) Der Grundeigentümer verpflichtet sich für den Fall der Widmung der vertragsgegenständlichen Fläche in Bauland Wohngebiet, diese nach Vorliegen eines mit der Gemeinde akkordierten Teilungs- bzw. Bebauungskonzeptes, parzellenweise ab zu verkaufen und an die Käufer und deren Rechtsnachfolger die Verpflichtung zu überbinden mit der **Bebauung des Grundstückes innerhalb einer Frist von 5 Jahren** ab Vertragsunterfertigung zu beginnen und den Rohbau des Wohnhauses, das dem gültigen Flächenwidmungsplan entspricht, samt Überdachung binnen einer weiteren Frist von 5 Jahren, sohin binnen einer Frist von 10 Jahren ab Vertragsunterzeichnung fertig zu stellen.

1. b) Die Bebauungsverpflichtung unter Punkt 1. a) ist vom Grundeigentümer insoweit vertraglich mit den Parzellenkäufern abzusichern, als der Gemeinde für den Fall, dass der Verwendungspflichtung nicht nachgekommen wird, das Recht eingeräumt wird, den gegenständlichen Bauplatz zum Preis lt. Kaufoption zwischen Grundeigentümer und Gemeinde zuzüglich aller bis dahin geleisteten Aufschließungsbeiträge bzw. Anschlussgebühren selber zu erwerben oder einen Käufer dafür namhaft zu machen. Jedenfalls ist dieser Rückkauf- bzw. Weitervermittlungspreis mit der Höhe des ortsüblichen Preises beschränkt. Der ortsübliche Preis wird im gegenseitigen Einvernehmen zwischen dem Liegenschaftseigentümer und der Gemeinde festgestellt. Sollte es dabei zu keinem Einvernehmen kommen, ist auf Kosten des Liegenschaftseigentümers, ein gerichtlich beideter Sachverständiger für das Immobilienwesen, mit der Bestimmung des ortsüblichen Preises zu beauftragen.

1.c) Zur Absicherung der vorangeführten Verpflichtungen bietet der Grundeigentümer der Gemeinde eine unwiderrufliche Kaufoption (Anlage 01) an. Diese wird gleichzeitig mit dieser Vereinbarung rechtsgültig unterfertigt.

2. a) Dem Grundeigentümer ist bekannt, dass im Falle der Bebauung einer Liegenschaft der Gemeinde neben dem in der OÖ Bauordnung bzw. im Interessentenbeitragsgesetz angeführten Aufschließungskosten, zu denen entsprechend den zitierten gesetzlichen Vorschriften der/die jeweiligen Grundeigentümer/Bauwerber beizutragen hat/haben, regelmäßig weitere Kosten für die Nutzung (Kanal, Strom, Wasser, etc.) entstehen und verpflichtet sich, dieses Wissen an jeden potentiellen Parzellenkäufer weiter zu geben.

2. b) Der Grundeigentümer verpflichtet sich je m<sup>2</sup> Nettofläche einen Infrastrukturkostenbeitrag lt. aktueller Gebührenordnung – zum Zeitpunkt dieses Vertragsabschlusses von Euro 4,80/ m<sup>2</sup> zu bezahlen. Der sich basierend auf einer Vermessungsurkunde ergebende Betrag ist binnen einem Monat ab Kaufvertragsunterfertigung jedes Parzellenkäufer an die Gemeinde spesenfrei zu überweisen.

2. c) Der Grundeigentümer verpflichtet sich, die zur Aufschließung notwendigen Grundstücksteile unentgeltlich und lastenfrei in das Öffentliche Gut der Marktgemeinde Pabneukirchen abzutreten.

3. aa) Die Gemeinde verpflichtet sich, die Aufschließung in ihrem Namen und auf Ihre Kosten durchzuführen und in der Folge die, aufgrund gesetzlicher Vorschriften (OÖ ROG, Interessentenbeitragsgesetz, OÖ Bauordnung) vorzuschreibenden Aufschließungskosten direkt an die zukünftigen Parzellenkäufer zu adressieren.

3.ab) Im vorliegenden Fall wird festgehalten, dass die häuslichen Abwässer jeweils von den Bauwerbern in das höher gelegene Kanalpumpwerk der Gemeinde durch eine private Hauspumpanlage einzubringen sind.

3. b) Davon unbenommen ist die Sicherstellung der Wasserversorgung. Diese erfolgt im vorliegendem Fall durch die Wassergenossenschaft Pabneukirchen.

3.ba) Der einmalige „Baukostenzuschuss“ (zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung € 1.100,00 brutto pro Parzelle a 1.000 m<sup>2</sup>; bei größerer Flächen + € 1,10 je m<sup>2</sup>) wird von der Gemeinde aus dem vorläufigen Erlös des Infrastrukturkostenbeitrages vorfinanziert und dann dem jeweiligen Parzellenkäufer vorgeschrieben.

3.bb) Die sich aus der geplanten verbauten Fläche errechnete Anschlussgebühr je Bauwerk wird direkt von der Wassergenossenschaft Pabneukirchen vorgeschrieben und ist an diese direkt zu entrichten (auf die Gebührenordnung der WG Pabneukirchen wird verwiesen).

3c) Der Grundeigentümer bzw. zukünftige Parzellenkäufer als Rechtsnachfolger haben einvernehmlich festgelegte Leitungsführungen allfälliger Leitungen (Wasser, Kanal, Strom, Glasfaser, Regenwasser) kostenlos zu gestatten. Ebenso ist bei Notwendigkeit die Ablagerung von Schnee im Zuge der Schneeräumung im definierten Bereichen (Umkehrplatz – Einfahrtsbereiche) kostenlos zu gestatten (Anlage 04).

### **III. Sonstiges**

1. Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen bedürfen der Schriftform.
2. Die Vertragsparteien verzichten ausdrücklich auf das Recht, diese Vereinbarung wegen Irrtums, Änderung der Geschäftsgrundlage oder aus sonstigen Gründen anzufechten.
3. Beide Vertragsparteien erklären, diese Vereinbarung auch bei Vorliegen einer Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes abzuschließen bzw. aufrecht zu erhalten.
4. Beide Vertragsparteien erklären die Annahme sämtlicher aus dieser Vereinbarung sich wechselseitig ergebenden Rechte und Verpflichtungen ausdrücklich und unwiderruflich, auch namens ihrer Erben und Rechtsnachfolger. Beide Vertragsparteien verpflichten sich, die in diese Vereinbarung enthaltenen Verpflichtungen ausdrücklich ihren Rechtsnachfolgern zu überbinden.
5. Der Vertrag wird in 2 Gleichschriften errichtet, wovon jeder der Vertragspartner eine erhält.
6. Dieser Vertrag wurde in der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde vom ..... vollinhaltlich beschlossen. Der Vertrag bedarf keiner aufsichtsbehördlichen Genehmigung.

Pabneukirchen, am.....

.....  
(Bürgermeister Johann Buchberger)

.....  
(Grundeigentümerin)

Anbotsteller und Liegenschaftseigentümer:  
**Fischelmaier Josef sen., Markt 14, 4363 Pabneukirchen  
(bzw. allfällige Rechtsnachfolger)**

Anbotnehmer:  
**Marktgemeinde Pabneukirchen, Markt 16, 4363 Pabneukirchen**

## O P T I O N

Ich stelle Ihnen nachstehendes unwiderrufliches Angebot, an das ich mich 10 Jahre lang ab Rechtskräftigkeit der Flächenwidmung gebunden erachte. Zum Zeichen meiner Verkaufsabsicht verpflichte ich mich, diese Option binnen 14 Tagen rechtsgültig unterfertigt an den Anbotnehmer zu retournieren.

**1. Ich bin grundbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft Grundbuch KG-Nr. Pabneukirchen, Grundstück Nr. 508/1 KG 43012 Pabneukirchen, EZ 559**

- 2.** Die Grundstücksfläche hat gem. Grundbuchsauszug ein unverbürgtes Gesamtausmaß von 3.020 m<sup>2</sup>.
- 3.** Ich verkaufe und die Marktgemeinde Pabneukirchen kann die unter 1. bezeichnete Liegenschaft ganz oder teilweise bzw. bei Ablauf der Frist von 5 Jahren nicht verkaufte Parzellen erwerben. Die Marktgemeinde Pabneukirchen ist aber auch berechtigt einen Käufer zu den Bedingungen dieses Angebotes namhaft zu machen.
- 4.** Der einvernehmlich festgesetzte Kaufpreis (ortsüblicher Preis) beträgt Euro 35,--/m<sup>2</sup> netto (ohne Infrastrukturkostenbeitrag, Steuern u.o. sonstiger Abgaben) – siehe 2.1b der baulandsicherungs- und Infrastrukturkostenvereinbarung.
- 5.** Ich gestatte dem Anbotnehmer zum Zwecke der Prüfung des geplanten Bauprojektes die gesamte Liegenschaft zu betreten, bzw. durch beauftragte Personen betreten zu lassen, insbesondere für Vermessungsarbeiten sowie allfällige Probeuntersuchungen vorzunehmen.  
Weiters verpflichte ich mich, den Anbotnehmer bei all seinen Aktivitäten, die für eine Ankaufsentscheidung erforderlich ist, zu unterstützen.
- 6.** Nach Annahme dieses Angebotes ist unverzüglich ein grundbuchsfähiger Kaufvertrag zu errichten, in welchem auch die Kaufpreiszahlung einvernehmlich festzulegen ist.
- 7.** Die tatsächliche Übergabe des Kaufobjektes erfolgt am Tag der Kaufvertragsunterzeichnung.
- 8.** Ich verpflichte mich, die kaufgegenständliche Liegenschaft frei von jeglichen Lasten und Genussrechten zu übergeben und hafte dafür, dass sich der Kaufgegenstand in meinem freien Eigentum befindet.
- 9.** Der Anbotsteller sichert ausdrücklich zu und haftet dafür, dass sich auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück keinerlei Abfälle, Altöle, wassergefährdende oder -verunreinigende Stoffe sowie Fremdstoffe befinden. Ist dies dennoch der Fall, so hat der Anbotsteller die Kosten der Entsorgung zu tragen.
- 10.** Sämtliche Kosten, Steuern und Gebühren, die bei der Errichtung und Durchführung des Kaufvertrages anfallen, werden vom Anbotnehmer bezahlt. Hiervon ausdrücklich ausgenommen sind persönliche Steuern, wie zum Beispiel Ertrags- oder Gewinnsteuern des Anbotstellers.
- 11.** Die Vertragspartner verzichten auf die Anfechtung wegen Irrtums oder Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes.
- 12.** Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen und sind ungültig, sofern diese nicht schriftlich beigebracht werden.
- 13.** Sofern ich während der Optionsdauer Informationen erhalte, die für die Bebauung des Grundstückes relevant sind, verpflichte ich mich, diese unverzüglich schriftlich an den Anbotnehmer weiterzuleiten.

Pabneukirchen, am \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Anbotsteller)

**Das Angebot wird angenommen:**

Die Annahme des Angebotes wurde beschlossen in der Sitzung des Gemeinderates der Marktgemeinde Pabneukirchen am ..... unter Punkt..... der Tagesordnung.

Pabneukirchen, am \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister:

GR Ludwig Peirleitner erkundigt sich, warum die Kaufoption jetzt bereits ein Thema ist. Normalerweise wäre das erst dann zu thematisieren, wenn ein Kauf seitens der Gemeinde spruchreif wird. BGM Johann Buchberger erklärt, dass diese Optionsvereinbarung ein Vorkaufsrecht für die Gemeinde darstellt. Es handelt sich jedoch nicht um eine Kaufverpflichtung. Die Gemeinde hätte dann die Möglichkeit den Grund zu kaufen oder kann einen Käufer nennen. Weiters verweist er auf etliche andere Umwidmungen, wo dies bereits ein Thema war, jedoch eine Kaufverpflichtung der Gemeinde Bedingung war.

GV DI Johannes Riegler erkundigt sich nach dem Sinn, dies zu beschließen, da es sich ja ohnehin nur um eine Kann-Bestimmung handelt, da die Marktgemeinde Pabneukirchen keinen Grund haben wird, diese Parzellen zu kaufen. BGM Johann Buchberger erklärt, dass es speziell um den Infrastrukturkostenbeitrag geht, welchen die Marktgemeinde Pabneukirchen lt. Gemeindefinanzierung Neu verpflichtend einheben muss und dieser ist eben mit dieser Baulandsicherungsvereinbarung dezidiert festgehalten ebenso wie die Bauverpflichtung (Baubeginn innerhalb 5, Fertigstellung innerhalb 10 Jahren).

GRE Christian Steindl erkundigt sich, warum von so vielen Interessenvertretungen Stellungnahmen einzuholen sind und wie sich diverse Einwände zu Buche schlagen könnten. BGM Johann Buchberger erklärt, dass der Gemeinderat in weiterer Folge diverse vorgebrachte Einwände oder Anregungen in die Entscheidungsfindung mit einfließen lassen muss. Diese Einwände oder Anregungen kann dann stattgegeben, konsensfindend berücksichtigt oder abgewiesen werden. Die übergeordneten Behörden werden dies bei dessen Stellungnahmen wiederum berücksichtigen. Die Vorschriften und speziell dieser Verfahrensablauf im Umwidmungsverfahren ist genau in dieser Art und Weise einzuhalten.

GR Leopold Enengl bemerkt, dass dies ein überbordendes Sachverständigenwesen auf Beamtenseite ist und sich der Gesetzgeber Bereinigungen und Vereinfachungen überlegen sollte. GV Raimund erkundigt sich, ob beim Amtsvortrag auch Skizzen über den Bebauungsplan enthalten sind, woraufhin AL Mag. Erwin Haderer erklärt, dass es heute bereits um den Einleitungsbeschluss geht und die Pläne bereits in der vorletzten Sitzung beim Grundsatzbeschluss behandelt wurden. BGM Johann Buchberger zeigt in seinen Unterlagen die planlichen Darstellungen der Flächenwidmungsänderung sowie des Bebauungsplanes und erklärt die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Bauausführungen.

GV Raimund Haider merkt an, dass der Infrastrukturkostenbeitrag ursprünglich als Leistung bzw. finanzielle Entlastung für die Gemeinde für die Herstellung des Kanales bzw. der Verkehrsfläche gedacht war zulasten des Grundverkäufers. Nun sieht es jedoch so aus, dass der Grundkäufer zur Gänze diesen Beitrag zu tragen haben wird. BGM Johann Buchberger berichtigt, dass diesen Infrastrukturkostenbeitrag der Grundverkäufer (Punkt 2b – Infrastrukturkostenvereinbarung) zu zahlen hat. GV Kurt Steindl wirft ein, dass nicht klar hervorgeht, welche Basis an Quadratmetern herangezogen wird, im vorliegenden Fall die 3.020 m<sup>2</sup> herangezogen werden, oder die postulierten 2 Parzellen à ca. 1.000 m<sup>2</sup>. BGM Johann Buchberger erklärt, dass sich dies nach der tatsächlich zu vermessenden Baugrundfläche richten wird. Zudem merkt er an, dass GV Raimund Haider absolut recht hat mit seiner Argumentation. Jeder Grundverkäufer wird in Zukunft diesen Infrastrukturkostenbeitrag den potentiellen Käufern aufschlagen bzw. weiterverrechnen. GV Raimund Haider erkundigt sich noch wegen den Quadratmetern hinsichtlich des Baukostenzuschusses von der Wassergenossenschaft, worauf klargestellt werden kann, dass auch hier die tatsächliche Baugrundfläche herangezogen wird, die bei der Aufteilung der Parzellen heraus kommt. Die Vermessung ist ebenfalls lt. Vereinbarung mit der Gemeinde abzustimmen.

GR Reinhard Gassner, MSc. erkundigt sich, warum überhaupt die Gemeinde den Baukostenzuschuss der Wassergenossenschaft vorfinanzieren soll. BGM Johann Buchberger erklärt, dass es hier eher harte Verhandlungen mit der Wassergenossenschaft Pabneukirchen gab und dies eine der grundlegenden Forderungen für eine positive Zustimmung war. Zudem wird erklärt, dass diese Kosten andere Gemeinden, welche die Wasserversorgung nicht über Wassergenossenschaften organisieren, auch selbst tragen müssen. Diese heben jedoch größtenteils auch höhere Infrastrukturkostenbeiträge ein. GV Raimund Haider bemerkt, dass es hier bereits in der Vergangenheit Probleme mit Baukosten bei der Wassergenossenschaft Pabneukirchen gab, auf welchen diese dann sitzen geblieben sind.

GRE Christian Steindl erkundigt sich, ob diese Änderung nun noch bei der generellen Flächenwidmungsplanüberarbeitung dabei ist. BGM Johann Buchberger erklärt, dass es sich hier um eine Einzeländerung handelt und die Kosten für die ÖEK- und Flächenwidmungsplanänderung vom Umwidmungswerber zu tragen sind. Weiters wird erklärt, dass in Zukunft private Änderungswünsche bei der generellen Flächenwidmungsplanüberarbeitung auch an die Privaten Umwidmungswerber weiterverrechnet werden müssen.

GV Kurt Steindl bemerkt, dass bei der Option noch ein m<sup>2</sup>-Satz einzufügen ist. BGM Johann Buchberger erklärt, dass hier mit Hrn. Fischelmaier ein Satz von € 35,- vereinbart wurde.

BGM Johann Buchberger erklärt, dass die Auflagefrist nun noch einige Tage dauert, jedoch bereits alle möglichen Stellungnahmen vorliegen und dieser Punkt nun bereits beschlussfähig ist. Die Weiterleitung der erforderlichen Unterlagen wird nach Ablauf der gültigen Frist veranlasst.

### **Beschluss des Gemeinderates:**

Auf Antrag von Bürgermeister Johann Buchberger beschließt der Gemeinderat einstimmig durch Handerheben die Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 1.15, die Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 2.42 sowie den Bebauungsplan Nr. 4 inklusive der Baulandsicherungsvereinbarung; Einleitung aufsichtsbehördliches Genehmigungsverfahren.

Zu TOP. 6.) Durchleitungsvereinbarung mit Wassergenossenschaft Pabneukirchen betreffend Leitungsumlegung Parz.Nr.: 385/45 (Sportplatzwiese)

BGM Johann Buchberger berichtet über die verschiedenen Probleme mit der Wasserleitung in diesem Bereich und das Ansinnen, diese Leitung zu verlegen, dass der gewaltige Druck, welcher auf die Wasserleitung einwirkt, reduziert wird. Diesbezüglich wurde eine Skizze angefertigt, wo die verlegte Leitung gehen soll.

## Vereinbarung

abgeschlossen am .....

zwischen den Grundbesitzern:

MARKTGEMEINDE PABNEUKIRCHEN, MARKT 16, 4363

### GEGENSTAND

Wasserversorgungsleitung / Anschlussleitungen zu LT. BELIEB. PLÄNEN,  
Besitzer VERSCHIEDENE beginnend von WÄSCHERBACH  
bis LAGERHAUS (Parz. \_\_\_\_\_, KG. \_\_\_\_\_) -

### Durchleitungsrecht

Im Zusammenhang mit der Herstellung der Wasserversorgungsleitung /  
Anschlussleitungen zum LT. PLÄNEN ~~Haus~~ **Pabneukirchen,**

wird (werden) das (die) Grundstück(e) Nr.: 385/45 KG. PABNEUKIRCHEN  
berührt.

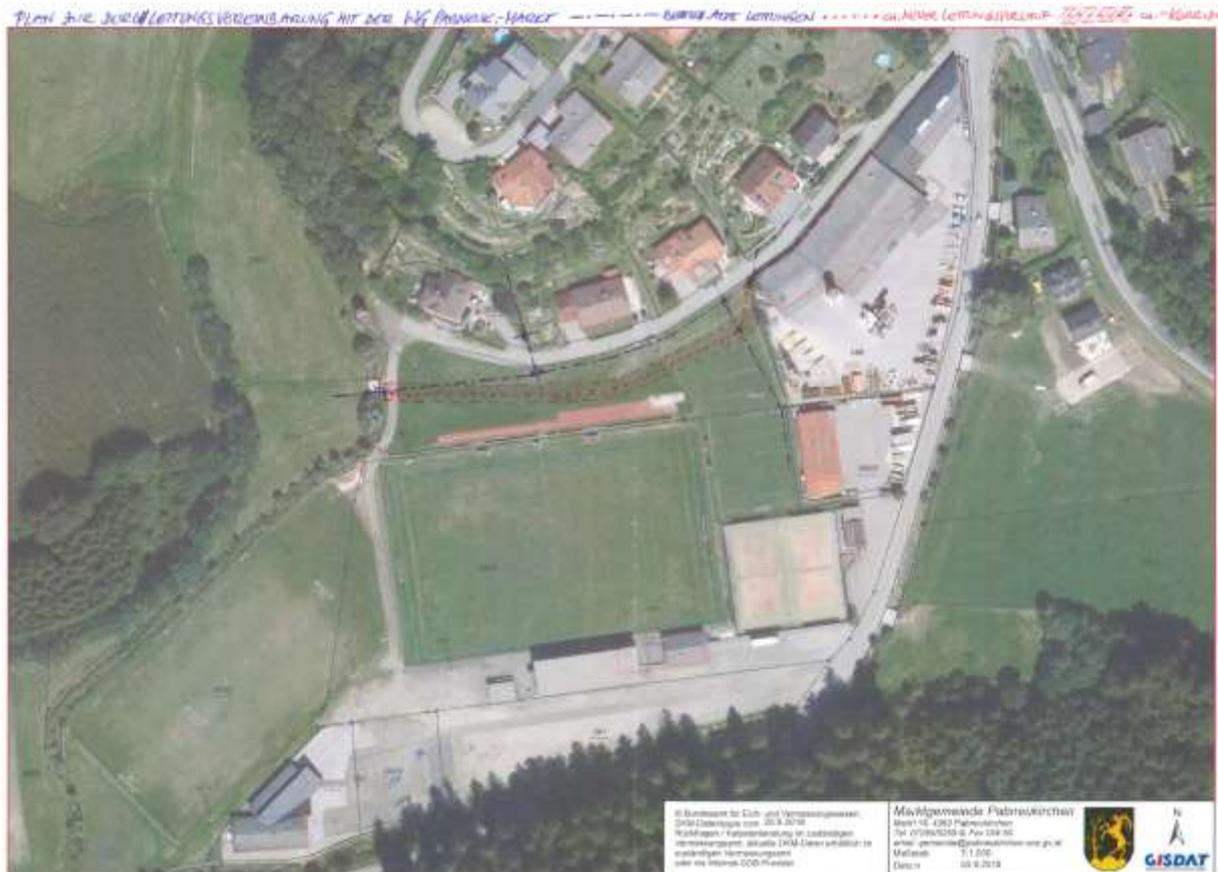
Der (die) Besitzer dieser(s) Grundstücke(s) ist (sind) mit der am heutigen Tage einvernehmlich festgesetzten und begangenen Wasserversorgungsleitungstrasse durch sein(e) (ihre) Grundstück(e) einverstanden und gestattet alle damit im Zusammenhang stehenden Bauarbeiten sowie die Begehung der Grundstücke (des Grundstückes) zu Zwecken der Erhaltung durch die im Gegenstand angeführten Personen bzw. deren Beauftragten. Die bei Errichtung oder Erhaltung der Wasserversorgungsleitung / Anschlussleitungen entstehenden Flurschäden sind entsprechend wieder zu richten bzw. gegebenenfalls Beiziehung eines Sachverständigen zu erheben und nach den Richtlinien der Landwirtschaftskammer für OÖ. zu entschädigen.

Weitere Vereinbarungen: DIE NEUE LEITUNG SOLL AM BÖSCHUNGSFUSS IN EINEM KORRIDOR VON ca. 5 m, BEI DEN VERZWEIGUNGEN VOR DEM LAGERHAUS ca. 10 m

Diese Erklärungen gelten auch für die jeweiligen Rechtsnachfolger.

VERLÄUFEN!

Unterschriften:



GR Ludwig Peirleitner erkundigt sich, wer im Falle einer Bebauung des Grundstückes für die neuerliche Verlegung der Wasserleitung zuständig wäre. Besser wäre der Verlauf nahe an der Gemeindestraße und nicht mitten in der Wiese. Er erklärt hier technische Möglichkeiten, wie dies besser realisiert werden könnte. In diesem Bereich liegen auch andere Leitungen und bei einer Baustelle in diesem Bereich rutscht die Böschung immer wieder ab. Die Wasserleitung könnte einfach höher verlegt werden und die tiefere Leitung wird einfach blind geschaltet. Die Trasse wäre die Gleiche wie die Bestehende, nur liegt dann die Leitung nicht auf 4,50 m, sondern auf bspw. 1,50 m. BGM Johann Buchberger bestätigt diesen Einwand.

GRE Christian Steindl erklärt, dass dies schon ein guter Ansatz wäre, die bestehende Trasse zu verwenden, wenn es technisch machbar ist. Falls in Zukunft eine Umlegung erforderlich wird, müsste noch eine Klausel eingearbeitet werden, dass für diese dann die Wassergenossenschaft Pabneukirchen zu tragen hätte.

GV Raimund Haider bestätigt, dass hier nochmals ein Gespräch mit der Wassergenossenschaft Pabneukirchen geführt werden sollte, ob die bestehende Trasse verwendet werden könnte, es sei denn es sprechen weitere noch nicht erklärte Argumente dagegen. GR Manfred Nennung bestätigt, dass das Problem nur bei der große Verlegungstiefe der bestehenden Leitung liegt und nun bereits zweimal an dieser Stelle ein Leitungsschaden aufgetreten ist.

BGM Johann Buchberger regt an, dass dies nochmals ins Gespräch geführt wird und der Punkt vertagt wird und auch das bestehende Formular um den Punkt erweitert wird, dass der Leitungsträger für zukünftige Um- bzw. Verlegungsarbeiten verantwortlich ist.

Der Gemeinderat verständigt sich darauf, dass die Durchleitungsvereinbarung bei Änderung der Trassenführung so in Ordnung ist, jedoch in Zukunft der neue Passus über die Verantwortlichkeit eingefügt werden soll. Weiters müssen für weitere allfällige Leitungen (Ortsbeleuchtung, Glasfaser etc.) Leerverrohrungen mitberücksichtigt werden. Bezüglich des genauen Trassenverlaufes wird nochmals eine gemeinsame Begehung durchgeführt.

**Zu TOP. 7.) Allfälliges**

- **Schülertransport:** GV Raimund Haider erkundigt sich über die Thematik hinsichtlich des Schülertransportes. BGM Johann Buchberger erklärt, dass sich hier die Probleme größtenteils geklärt haben. Im Stillen Tal ist noch das Verfahren anhängig hinsichtlich der Antragstellung für die Wiederinstandsetzung einer untergeordneten Haltestelle. Auch in Neudorf gab es Anregungen hinsichtlich eines Tausches der Buslinie vom Baumgartner-Bus zum Welser-Bus, welcher nun immer als Leerfahrt nach Neudorf fährt, auf Höhe Pablick umdreht und wieder über Markt Richtung Bad Kreuzen zurückfährt. Für das Anfahren diverser Haltestellen muss eigens vom Busunternehmer eine Genehmigung eingeholt werden und in diesem Fall müsste auch die Linie von Neudorf bis zur Stiedl-Kreuzung genehmigt werden. Dies wird aber kaum positiv beurteilt werden, da bereits eine eigene Linie besteht.

Sonst keine weiteren Wortmeldungen.

\*\*\*\*\*

Nachdem die Tagesordnung erschöpft ist und sonstige Anträge und Wortmeldungen nicht mehr vorliegen, schließt der Bürgermeister als Vorsitzender die Sitzung des Gemeinderates **um 21:10 Uhr**.

---

(Vorsitzender)

---

(Schriftführer)

\*\*\*\*\*

Der Vorsitzende beurkundet hiermit, dass gegen die vorliegende Verhandlungsschrift in der Sitzung am 13.12.2018 keine Einwendungen erhoben wurden / ~~über die erhobenen Einwendungen der beigeheftete Beschluss gefasst wurde.~~ \*)

Pabneukirchen, am 13.12.2018

---

(Der Vorsitzende)

---

(Gemeinderat) (Gemeinderat) (Gemeinderat)  
(\* Nicht zutreffendes streichen)