



## Verhandlungsschrift

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates der Marktgemeinde Weyer  
am Donnerstag, dem 15. Juli 2021 im Sitzungssaal des Rathauses.

Beginn: 19:00 Uhr

Ende: 19:15 Uhr

## **Anwesende:**

**Vorsitzender:** Bürgermeister Gerhard Klaffner

### **SPÖ - Gemeinderatsfraktion**

Vizebürgermeister Mag. Dr. Adolf Brunnthaler

Gemeinderäte Franz Haider  
Michaela Kohlhofer  
Johann Wolloner  
Marita Wildling  
Josef Schuller  
Norbert Wildling

GRE Robert Ramsner

Entschuldigt: Nicole Mayr

### **ÖVP – Gemeinderatsfraktion**

Gemeinderäte DI Herbert Matzenberger  
Bernhard Kühholzer  
Sabine Rußegger

GRE Anton Maderthaler  
Alfred Holzer

Entschuldigt: Ing. Werner Kittinger  
Ulrike Ahrer  
Helmut Furtner

### **FPÖ – Gemeinderatsfraktion**

Gemeinderäte Albert Aigner  
Karl Haidinger  
Hannes Kerschbaumsteiner  
Helmut Zisch  
Gerald Kohlhofer

### **WBL - Gemeinderatsfraktion**

Gemeinderäte Günther Neidhart  
Mag.<sup>a</sup> Eva Aigner  
Franz Markus Himmelstoss  
Ingo Kainz

Entschuldigt: Christian Dittrich

**Vom Gemeindeamt:** Christine Hierweg (Bauamt)

**Schriftführerin:** Ingrid Klausberger

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung und stellt fest, dass

- a) die Sitzung von ihm einberufen wurde;
- b) die Verständigung gemäß den vorliegenden Zustellnachweisen an alle Mitglieder des Gemeinderates zeitgerecht schriftlich unter Bekanntgabe der nachstehend angeführten Tagesordnung erfolgt ist und am gleichen Tag öffentlich an der Amtstafel kundgemacht wurde;
- c) die Beschlussfähigkeit gegeben ist;

Er bestimmt die Gemeindebedienstete Ingrid Klausberger zur Schriftführerin dieser Sitzung.

## **Tagesordnung**

1. Flächenwidmungsplan Nr. 1, Einzeländerung Nr. 1.24 (Seiler), Beschluss der Umwidmung und Beschluss des Baulandsicherungsvertrages
2. Allfälliges

# BESCHLÜSSE

## **TOP. 1 Flächenwidmungsplan Nr. 1, Einzeländerung Nr. 1.24 (Seiler), Beschluss der Umwidmung und Beschluss des Baulandsicherungsvertrages**

---

### **Erläuterung:**

#### a) Flächenwidmung:

Frau Christine Seiler hat bei der Marktgemeinde Weyer um Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 1 von Grünland in Bauland Dorfgebiet angesucht. Nunmehr soll „Teil 2“ der Besiedelung auf den Seilergründen erfolgen. Es entstehen mehrere Bauparzellen im Gesamtausmaß von ca. 9.400 m<sup>2</sup>.

Folgende Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 1 ist erforderlich:

<b>Parzellenummer</b>	<b>Widmung derzeit</b>	<b>Widmung zukünftig</b>
594/1 (Teil), KG 49323 Weyer	Grünland	Dorfgebiet

Eine Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr. 1 ist nicht erforderlich, da die Änderungsfläche bereits als Erweiterungsfläche ausgewiesen ist.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 10.12.2020 die Einleitung des Änderungsverfahrens 1.24 (Seiler) zum Flächenwidmungsplan Nr. 1 beschlossen. Der Akt wurde von Seiten der Marktgemeinde Weyer dem Amt der OÖ. Landesregierung sowie den erforderlichen Fachdienststellen und Institutionen und den Grundnachbarn zur Stellungnahme vorgelegt.

Mit Schreiben vom 04.03.2021 wurde vom Amt der Oö. Landesregierung, Abteilung, folgende Stellungnahme abgegeben:

Aus agrarfachlicher, naturschutzfachlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht wird der Planung zugestimmt. Am westlichen Rand der geplanten Baulandfläche verläuft jedoch eine 30 kV-Freileitung. Wie bereits seitens der Ortsplanung vorgeschlagen, wird aus elektrotechnischer Sicht die Überlagerung des Schutzbereichs der Leitung mit einer Schutz- oder Pufferzone im Bauland gefordert. Die Bezeichnung der Schutzmaßnahme ist der fachspezifischen Stellungnahme zu entnehmen. Wengleich die geplante Baulandschaffung siedlungsstrukturell in Berücksichtigung der Aussagen in den ergänzend eingeholten fachspezifischen Stellungnahmen bei Berücksichtigung der elektrotechnischen Forderung zur Kenntnis genommen werden kann, ist bei Fortführung des Verahrens der Nachweis des Baulandbedarfs gem. § 21 Oö. ROG 1994 zu erbringen und in weiterer Folge im Hinblick auf die Regelung in §§ 15 und 16 Oö. ROG 1994 die Umsetzung der festgestellten Planungsziele durch den Abschluss von privatrechtlichen Vereinbarungen abzusichern. Gemäß Rundschreiben vom 21.12.2017 (RO-2017-38666/3-PI9) ist unter anderem eine aktuelle Baulandbilanz oder eine Baulanddokumentation gemeinsam mit der Flächenbilanz der letzten grundlegenden Überprüfung bz. Neukundmachung fortlaufend bei jeder Änderung des Flächenwidmungsplanes mit den sonstigen Unterlagen vorzulegen ist. Diese dient als Grundlage für die Beurteilung bzw. Abschätzung des Baulandbedarfes seitens der Gemeinde.

Für die Beurteilung des Raumordnungsgrundsatzes einer sparsamen Grundinanspruchnahme ist zudem aus Sicht der Örtlichen Raumordnung ein entsprechendes Erschließungs- und Parzellierungskonzept zu erarbeiten.

### Stellungnahme der Marktgemeinde Weyer:

- a) Der Änderungsplan wurde korrigiert und eine Schutzzone im Schutzbereich der 30 kV-Freileitung eingezeichnet. Aufgrund des Parzellierungsvorschlag würde im Osten ca. 2.000 m<sup>2</sup> Dorfgebiet als Restfläche verbleiben. Diese wurden aus der Umwidmungsfläche herausgenommen und verbleiben im Grünland.
- b) Ein Baulandsicherungsvertrag wird mit der Grundbesitzerin abgeschlossen. Der vorliegende Vertrag wurde persönlich mit Frau Seiler besprochen und von ihr zur Kenntnis genommen.
- c) Baulandbilanz: In der Marktgemeinde herrscht ein großer Baulandüberhang. Das resultiert großteils daraus, dass es sich dabei um viele „Altwidmungen“ handelt. Diese Grundstücke werden seitens der Grundbesitzer nicht verkauft oder bebaut und die Höhe der Aufschließungsbeiträge bzw. Erhaltungsbeiträge stellen keinen „Anreiz“ dar die Grundstücke zu verkaufen. Im September 2021 wird seitens der Marktgemeinde Weyer mit der Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes Nr. 1 begonnen und dabei wird angestrebt, die Baulandwidmungen stark zu reduzieren. Alle nicht bebaubaren Grundstücke werden rückgewidmet. Weiters soll mit den Besitzern von Grundstücken, die nicht zur Bebauung und Verkauf freigegeben wurden, Gespräche geführt werden betreffend einer eventuellen Rückwidmung der Grundstücke in Grünland. Es werden auch alle sich im Gemeindebesitz befindliche Grundstücke auf Widmung überprüft. Dabei sollen einige größere Parzellen, die als Bauland gewidmet sind, einer anderen Widmung zugeführt werden. Als Ziel für die Überarbeitung soll eine Baulandreduzierung von mindestens 10 % gesetzt werden. Die entstehenden Parzellen im Bereich der Seilergründe sind schon alle reserviert und die Bewerben würden sofort mit dem Wohnhausbau beginnen.
- d) Um das Prinzip der flächensparenden Bebauung einzuhalten, wurde für den Umwidmungsbereich Seiler vom Ortsplaner ein Parzellierungsvorschlag mit der durchschnittlichen Baufläche von ca. 700 m<sup>2</sup> erstellt. Dieser ist Bestandteil des Baulandsicherungsvertrages. Frau Seiler hat inzwischen schon einen Geometer beauftragt, die Parzellen nach dem Parzellierungsvorschlag zu vermessen.

### Stellungnahme der Grundanrainer:

Die Stellungnahmen der Grundanrainer wurde in der Bauausschusssitzung am 17. Juni 2021 wie folgt behandelt:

Stix Thomas:

Der vorliegende Änderungsplan wurde falsch verstanden. Der Streifen, den Herr Stix als Freifläche, Gehweg oder Fahrweg verstanden hat, war schon bei der ersten Umwidmung als Dorfgebiet gewidmet worden und nicht wie von Herrn Stix verstanden als Freifläche, Gehweg oder Fahrweg. Die neuen Dorfgebietsparzellen schließen unmittelbar an der Grundgrenze der schon bestehenden Grundstücke an - ohne irgendwelcher Trennung.

Familie Kadir, Familie Hahnebacher:

Auch Familie Kadir und Familie Hahnebacher haben den schon ausgewiesenen Streifen missverstanden und folgende Vorschläge dazu unterbreitet:

- Niederschrift im Bebauungsplan, dass dieser nur als Freifläche (ohne Bebauung nutzbar ist)
- Nutzung des Streifens als etwaigen Gehweg/Zufahrtsstraße
- Veräußerung der Fläche an die angrenzenden Grundbesitzer (Familie Kadir nimmt Abstand von dieser Option)

Es wird kein Bebauungsplan seitens der Marktgemeinde Weyer für den umzuwidmenden Bereich erstellt. Der „Streifen“ ist Dorfgebiet und damit Bestandteil der

Baugrundstücksparzellierung und kann daher den angrenzenden Grundeigentümern nicht verkauft werden.

Paar Barbara:

Auch hier wurde der Streifen missverstanden. In diesem Bereich gibt es keinen Geh- und Fahrweg und kann auch nicht an die angrenzenden Grundbesitzer verkauft werden.

Auch dem Wunsch auf Mitsprache bei der Parzellierung kann nicht entsprochen werden. Es liegt ein Parzellierungsvorschlag vom Ortsplaner vor, der den Vorstellungen der Gemeinde entspricht.

b) Baulandsicherungsvertrag:

Der vorliegenden Baulandsicherungsvertrag wird dem Gemeinderat vollinhaltlich zur Kenntnis gebracht und ist zu beschließen.

Baulandsicherungsvertrag – siehe Beilage

### **Debatte:**

GR Karl Haidinger weist darauf hin, dass die FPÖ die Einleitung des Umwidmungsverfahrens immer unterstützt hat und dem Projekt grundsätzlich positiv gegenüber steht. Seitens der FPÖ wird jedoch der neu berechnete Infrastrukturkostenbeitrag bemängelt, der für ihn mit € 25,00 noch immer viel zu hoch ist.

GR Karl Haidinger hat mit den Gemeindevertretern der Gemeinde Pettenbach diesbezüglich Gespräche geführt. Er informiert, dass die Gemeinde Pettenbach anfänglich einen Infrastrukturkostenbeitrag von € 10,00 bis € 11,00 eingehoben hat, der später auf € 15,00 bis € 21,00 erhöht wurde. Die Baugrundstücke in Pettenbach kosten € 110,00 je m<sup>2</sup>.

GR Karl Haidinger vertritt die Ansicht, dass die Gemeinde das Interesse haben sollte, die Bauwerber bestmöglich zu unterstützen. Wenn die Gemeinde den Bevölkerungszuwachs fördern will bzw. den Bevölkerungsstand halten möchte, dann sollten auch entsprechende günstige Grundstücke vorhanden sein. Er weist darauf hin, dass die Besiedelung der Seilergründe auch einen bedeutenden wirtschaftlichen Faktor darstellt und die lokale Wirtschaft stärkt.

Bei der Berechnung des Finanzierungsplanes werden jedoch, seiner Meinung nach, wichtige Dinge nicht berücksichtigt, wie zB die Ertragsanteile und die Grundsteuer. Die FPÖ-Fraktion wird daher aus den dargelegten Gründen diesem Antrag nicht zustimmen.

GR Günther Neidhart betont, dass die WBL zur beantragten Umwidmung dieser landwirtschaftlich, schönen Fläche keine besondere Freude hat. Nachdem die WBL damals auch die Einleitung des Verfahrens zur Umwidmung mitgestimmt hat, ist es klar, dass sie dieses Projekt jetzt auch mittragen wird.

GR Günther Neidhart möchte mit Nachdruck Frau Seiler ersuchen, dass sie im Vorfeld die Auswahl der Interessenten trifft, die laut Kaufvertrag auch innerhalb der festgesetzten Baufrist (5 Jahre) bauen. Sein Aufruf richtet sich auch an die Kaufinteressenten, dass sie innerhalb der festgelegten Frist auch tatsächlich bauen und das Grundstück nicht als Geldanlage kaufen.

Bezüglich des Infrastrukturbeitrages weist GR Günther Neidhart darauf hin, dass der Gemeinde immerhin noch € 72.000,00 an Kosten übrig bleiben. Das ist noch eine beträchtliche Summe, die die Öffentlichkeit zu diesen Grundstücken beiträgt.

GR Sabine Rußegger sagt, dass sie vollinhaltlich bei der WBL ist. Sie bestätigt, dass der Baulandsicherungsvertrag gut ausgearbeitet und die Gemeinde abgesichert ist. Die Höhe des Infrastrukturbeitrages findet sie gerechtfertigt, weil die Gemeinde auch entsprechende Ausgaben für die Infrastrukturmaßnahmen hat.

GR Franz Haider stellt fest, dass er von allen vorgetragenen Stellungnahmen etwas abgewinnen kann. Er hat auch immer darauf hingewiesen, dass der Infrastrukturkostenbeitrag so gering wie möglich gehalten werden sollte, um den Zuzug zu gewährleisten. Der SPÖ wird den Kompromiss (€ 25,00 Infrastrukturkostenbeitrag) eingehen und für den Antrag stimmen, obwohl für ihn eine „billigerer Beitrag“ lieber gewesen wäre.

GR Hannes Kerschbaumsteiner hebt hervor, dass er dem Antrag nicht zustimmen wird. Dies geschieht nicht wegen der dargelegten Gründe von GR Haidinger, sondern, für ihn sei unverständlich, dass, obwohl die Bevölkerung von Weyer um rund 500 Einwohner gesunken ist, noch immer Grünflächen neu zubetoniert werden, um Wohnraum zu schaffen. Er appelliert an den Gemeinderat bei ihrer Entscheidung an die Zukunft ihrer Kinder zu denken.

GRE Anton Maderthaler schließt sich der Meinung von GR Neidhart an und sagt, dass wertvolle Grundstücke nicht zu einem „Schleuderpreis“ verkauft werden sollten. Er meint, man müsste zumindest die Kosten der Infrastruktur verrechnen, die auch die Gemeinde zu erwarten hat.

#### **Antrag:**

Bürgermeister Gerhard Klaffner stellt den Antrag,

- a) die Flächenwidmungsplanänderung 1.24 (Seiler) laut Änderungsplan des Ortsplaners Lassy sowie
- b) den vorliegenden Baulandsicherungsvertrag

zu beschließen.

#### **Beschluss:**

Der Antrag wird mit 17 : 6 Stimmen mehrheitlich angenommen.

Gegenstimme: FPÖ geschlossen  
GRE Anton Maderthaler (ÖVP)

## **TOP. 2 Allfälliges**

### **a) Termine**

05.09.: Markt für Kunsthandwerk und Bastelarbeiten, 09:00 – 17:00 Uhr, Marktplatz Weyer  
GR Bernhard Kühholzer lädt alle Gemeinderatsmitglieder sehr herzlich zum Besuch ein.

19.08.: Projektvorstellung „Schicksalsweg an der Enns“, 18:00 Uhr: Treffpunkt Katzensteiner Mühle

### **b) Ortsentwicklung Weyer**

GR DI Herbert Matzenberger erkundigt sich über den aktuellen Stand.  
Der Vorsitzende teilt mit, dass er dazu nicht Neues berichten kann, weil der Bericht von Herrn Josef Wallenberger noch nicht vorliegt.

### **c) Spielplatz Schmidbergerwehr**

GR Gerald Kohlhofer sagt, dass er Fotos vom Spielplatz bei der Schmidbergerwehr erhalten hat. Der Spielplatz ist in keinem guten Zustand und die Geräte können für Kinder gefährlich sein. GR Gerald Kohlhofer wird die Fotos an die Gemeinde weiterleiten und er sucht um Überprüfung.

Die Mitarbeiter des Bauhofes werden umgehend die entsprechenden Vorkehrungen treffen.

### **d) Projektvorstellung „Schicksalsweg an der Enns“**

GR DI Herbert Matzenberger weist darauf hin, dass die Einladung zur Projektvorstellung „Schicksalsweg an der Enns“ bereits an alle Gemeinderatsmitglieder schriftlich erfolgt ist. Er möchte die Einladung auch persönlich aussprechen und alle Gemeinderatsmitglieder sehr herzlich dazu einladen. Treffpunkt: 18:00 Uhr Katzensteiner Mühle.

GV DI Herbert Matzenberger wird das Projekt vorstellen, das vom Tourismus-Ortsausschuss umgesetzt werden soll. Er freut sich auf rege Teilnahme und bedankt sich bei Vizebürgermeister Mag. Dr. Adolf Brunthaler für seine Unterstützung.

### **e) Käferbäume**

GRE Anton Maderthaler ist aufgefallen, dass die Bäume im Bereich Rathausweg (auf der Rückseite des abgerissenen Mahr-Hauses) von Borkenkäfern befallen sind.

Die Gemeinde weiß bereits Bescheid und wird die befallenen Bäume schnellstmöglich entfernen.

### **f) Rathausweg**

GV Mag.<sup>a</sup> Eva Aigner macht darauf aufmerksam, dass beim Rastplatz am Rathausweg ein großer Baum die schöne Aussicht verstellt. Sie ersucht, im Zuge der Aufarbeitung und Entfernung der benachbarten befallenen Bäume, auch diesen Baum zu begutachten.

Nachdem keine Wortmeldungen folgen, schließt Bürgermeister Gerhard Klaffner die Sitzung.

Ende der Sitzung: 19:15 Uhr

---

(Bürgermeister)

---

(Schriftführerin)

---

(Gemeinderat ÖVP)

---

(Gemeinderat WBL)

---

(Gemeinderat FPÖ)

Diese Verhandlungsschrift wurde in der Sitzung des Gemeinderates am ..... genehmigt. Es wird vermerkt, dass gegen die vorliegende Verhandlungsschrift ..... Einwendungen erhoben wurden

Weyer, am

Der Bürgermeister: