



An die
Überparteiliche Plattform für den Erhalt
der Waldfläche bei der TGW Arena
zH Frau Ruth Kropshofer
Edelmüllerstraße 20
4061 Pasching

Sachbearbeiter/-in:

Dr. Wolfgang Kleewein

Geschäftszahl:

VA-OÖ-BT/0025-B/1/2019

Datum:

23. September 2019

Sehr geehrte Frau Kropshofer!

Ich kann Ihnen berichten, dass die Volksanwaltschaft ihr Prüfverfahren in Ihrer Beschwerdesache nach Durchsicht des von der Gemeinde Pasching und dem Amt der Oö. Landesregierung vorgelegten Aktenmaterials abgeschlossen hat.

Die Volksanwaltschaft musste folgende **Misstände** (Art. 148a B-VG) in der Verwaltung der Gemeinde Pasching feststellen:

1. Der Gemeinderat beschloss am 28. März 2019, Teilflächen der Grundstücke 1697/87, 1714/1, 1715, 1716/1, 1716/2 und 1860/1, alle GB 45308 Pasching, von 28.132 m² im örtlichen Entwicklungskonzept für die „Erholungsfunktion: Spielplatz/Liegewiese, Sport- und Spielfläche, Parkanlage“ zu reservieren (Änderung Nr. 2.22) und im Flächenwidmungsplan 27.994 m² von „Grünland – für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Grünland – Erholungsfläche – Sport- und Spielfläche“ sowie „Schutzzone im Grünland“ umzuwidmen (Änderung Nr. 4.5), ohne zuvor eine vollständige Grundlagenforschung und nachvollziehbare Interessenabwägung durchgeführt zu haben (§ 36 Abs. 6 Oö. ROG 1994).
2. Der Ausschuss für Raumplanung, Wirtschaft, Natur und Umweltfragen, dem der Gemeinderat das Verlangen der Bürgerinnen- und Bürger-Initiative „Erhalt der Waldfläche bei der TGW Arena“ zur weiteren Behandlung zuwies, hat in seiner Sitzung am 26. März 2019 beschlossen, dem Gemeinderat zu empfehlen, das örtliche Entwicklungskonzept und den Flächenwidmungsplan zu ändern, weil der Rechtsvertreter der Widmungswerberin in einem Schreiben vom 26. März 2019 die künftige immissionsarme Nutzung der Sportfläche zusagte.

3. Der Gemeinderat hat am 28. März 2019 entsprechend dieser Empfehlung die Änderung des örtlichen Entwicklungskonzepts und des Flächenwidmungsplans beschlossen, da der Rechtsvertreter der Widmungswerberin in einem Schreiben vom 28. März 2019 die künftige immissionsarme Nutzung der Sportfläche zusagte. Nach Ansicht der Volksanwaltschaft hätte der von der Gemeinde mit der Widmungswerberin am 4. Februar 2019 abgeschlossene Bauvertragsvertrag zumindest dahingehend ergänzt werden müssen, dass sich die Widmungswerberin dazu verpflichtet, in der neu ausgewiesenen 10 m breiten „Schutzzone im Grünland“ einen ausreichend hohen, bepflanzten Lärmschutzwall zu errichten (§ 16 Abs. 1 Z 1 Oö. ROG).

Für dieses Prüfergebnis waren im Wesentlichen folgende Erwägungen maßgebend:

1. Zur unvollständigen Grundlagenforschung und Interessenabwägung:

Mit Schreiben vom 4. Oktober 2018 regte die FC Juniors GmbH bei der Gemeinde Pasching die Umwidmung von Teilflächen der Grundstücke 1714/1 und 1716/2 von „Grünland – für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Grünland - Erholungsfläche - Sport- und Spielfläche“ an.

Laut Erläuterungsbericht vom Oktober 2018 sollen keine neuen Sportanlagen geschaffen, sondern nur die bestehende Sport- und Freizeitanlage vergrößert werden. Nutzungskonflikte zwischen dem neu auszuweisenden „Grünland – Sport- und Spielfläche“ und dem südlich gelegenen, mindestens 20 m entfernten „Bauland – Wohngebiet“ seien zu berücksichtigen. Um das Wohngebiet von den Sportplätzen abzuschirmen, war vorgesehen, eine 10 m breite „Schutzzone im Grünland“ auszuweisen und darauf einen ca. 2,5 m hohen Erdwall zu errichten. Durch die südlich und westlich vorbeiführenden Bundesstraßen B1 und B139 sowie die Fluglärmzone B sei das Gebiet durch Lärmimmissionen vorbelastet. Im Wohngebiet seien bisher Lärmwerte von 35 dB(A) bis 45 dB(A) gemessen worden. Die Behörde werde im Änderungsverfahren eine verkehrstechnische Untersuchung durchführen und ein schalltechnisches Gutachten einholen. Ein Schutz vor Lichtimmissionen sei erst in der Baubewilligung für die Flutlichtanlage vorzuschreiben.

Am 8. November 2018 beschloss der Gemeinderat, das Verfahren zur Änderung des örtlichen Entwicklungskonzepts und des Flächenwidmungsplans einzuleiten. In diesem Verfahren wurden Stellungnahmen aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes, Umweltschutzes (Lärmschutz), der Umwelt-, Bau- und Anlagentechnik (lichttechnische Beurteilung), Land- und Forstwirtschaft (Forst), Gesamtverkehrsplanung und öffentlicher Verkehr sowie Grund- und Trinkwasserversorgung eingeholt. In einem Schreiben an die Gemeinde Pasching vom 27. Februar 2019 hielt die Abteilung Raumordnung des Amtes der Oö. Landesregierung abschließend fest:

„Zusammenfassend wird aus Sicht der örtlichen Raumordnung festgestellt, dass die geplante Umwidmung auf Grund der naturschutzfachlichen und forstfachlichen Stellungnahmen derzeit kritisch zu beurteilen ist. Inwieweit der Verlust der Waldfläche durch geeignete Ersatzaufforstungen kompensiert werden kann, ist aus derzeitiger fachlicher Sicht nicht abschätzbar und seitens der Gemeinde einer Prüfung zu unterziehen.

Bezüglich der möglichen Lärm- und Lichtimmissionen auf die naheliegenden Wohngebiete ist ebenfalls eine nochmalige Prüfung im Sinne der einzelnen Fachstellungen erforderlich. Eine abschließende Beurteilung kann daher erst nach erfolgter Prüfung der zuvor angeführten Aspekte vorgenommen werden.“

Die Oö. Umweltschutzbehörde hielt in einer e-mail an die Gemeinde vom 31. Jänner 2019 fest, dass das Verfahren in den Fachbereichen Lärm und Licht sowie Naturschutz und Forstwirtschaft noch wesentlich zu ergänzen sei. Sowohl unter dem Gesichtspunkt der Öffentlichkeitsbeteiligung als auch unter dem Gesichtspunkt der Eingriffsminimierung wird eine vertiefte Umweltprüfung empfohlen.

Die Widmungswerberin legte der Gemeinde eine von ihr in Auftrag gegebene schalltechnische Untersuchung vom 26. Februar 2019 vor, in der unter anderem die Wirkung des geplanten 2,5 m hohen Schallschutzwalles geprüft wird. Auch übermittelte sie eine von ihr in Auftrag gegebene lichttechnische Stellungnahme vom 27. Februar 2019 sowie eine verkehrstechnische Stellungnahme vom 28. Februar 2019.

Die Gemeinde ließ diese Stellungnahmen von einem Ingenieurbüro auf ihre Plausibilität überprüfen. In der „Plausibilitätsprüfung Immissionsuntersuchung“ vom 21. März 2019 wird dargelegt, dass der Spitzenpegel am schlechtesten Immissionspunkt (2. Obergeschoss in der Nachbarschaft) 67 dB betrage. Ähnliche Spitzenpegel seien schon bisher festgestellt worden. Die Ergebnisse der schall- und lichttechnischen Untersuchungen seien plausibel und nachvollziehbar. Zum Verkehrsgutachten der Projektwerberin wird ausgeführt, dass dieses nicht nachvollziehbar sei und eine Verdoppelung der Trainingsfelder von 2 auf 4 im Trainingsbetrieb mindestens 24, im Spielbetrieb mindestens 30 zusätzliche PKW-Parkplätze erfordern würde.

Nach dem Oö. ROG 1994 gehört die bestmögliche Abstimmung der jeweiligen Widmungen zu den vom Gemeinderat zu beachtenden Raumordnungszielen (§ 2 Abs. 1 Z 6). Daneben sind Auswirkungen auf andere Sachbereiche zu berücksichtigen, um spätere Nutzungskonflikte zu vermeiden (§ 2 Abs. 3). Im vorliegenden Fall ist das „Bauland – Wohngebiet“ vom „Grünland – Sport- und Spielfläche“ durch eine 10 m breite „Schutzzone im Grünland“ und eine zwischen 20 und 60 m breite Fläche „Grünland – Wald“ getrennt.

Flächenwidmungspläne dürfen nur geändert werden, wenn Interessen Dritter nicht verletzt werden (§ 36 Abs. 2 Z 2 Oö. ROG). Der Gemeinderat muss die Änderung des Flächenwidmungsplans begründen; der Begründung oder den Planungsunterlagen muss überdies die erforderliche Grundlagenforschung und Interessenabwägung zu entnehmen sein (§ 36 Abs. 6).

Im konkreten Fall fehlt insbesondere ein Nachweis, dass die Änderung der Flächenwidmung Interessen Dritter, nämlich der Bewohner des südlich gelegenen Wohngebietes, nicht verletzt. Der Gemeinderat begnügte sich insoweit mit der im Schreiben des Rechtsvertreters der Widmungswerberin enthaltenen Zusage, bestimmte Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Der Änderung liegt ferner der unvollständige Erläuterungsbericht vom Oktober 2018 zu Grunde, der nach dem Einlangen später eingeholter Gutachten nicht mehr ergänzt wurde. Die Gemeinde ließ die von der Widmungswerberin in Auftrag gegebenen schall-, licht- und verkehrstechnischen Untersuchungen zwar auf ihre Plausibilität überprüfen, holte aber selbst keine Gutachten ein. Nach Ansicht der Volksanwaltschaft hätte der Gemeinderat auf Grund der kritischen Stellungnahmen der befassten Fachabteilungen des Amtes der Oö. Landesregierung und der Oö. Umweltschutzbehörde eigene Untersuchungen, insbesondere über mögliche Lärmschutzmaßnahmen in der „Schutzzone im Grünland“, in Auftrag geben müssen. Auch insofern ist die Grundlagenforschung unvollständig geblieben. Dem Protokoll über die Gemeinderatssitzung vom 28. März 2019 ist nicht zu entnehmen, dass die öffentlichen Interessen an der Vergrößerung der bestehenden Sportplätze ausreichend mit den Interessen der Bewohner des benachbarten „Bauland – Wohngebietes“ ordnungsgemäß abgewogen worden wären.

Ungeachtet der dargestellten Mängel erteilte die Oö. Landesregierung der vom Gemeinderat beschlossenen Änderung mit Bescheid vom 21. Mai 2019 die aufsichtsbehördliche Genehmigung. Eine Aufhebung des örtlichen Entwicklungskonzepts und des Flächenwidmungsplans kommt aber deshalb nicht in Betracht, weil der Immissionsschutz für das benachbarte Wohngebiet durch nachträgliche Ergänzungen des Baurechtsvertrages sichergestellt werden kann.

2. Zur Behandlung der Bürgerinnen- und Bürger-Initiative:

Die Beschwerdeführerin richtete mit Schreiben vom 28. Jänner 2019 namens der Bürgerinnen- und Bürger-Initiative „Erhalt der Waldfläche bei der TGW Arena“ unter anderem das Verlangen an den Gemeinderat, die bestehende Waldfläche nicht in einen Sportplatz umzuwidmen. Laut Mitteilung der Gemeinde war die Bürgerinnen- und Bürger-Initiative von mehr als 2 % der Anzahl der für die vorangegangene Wahl zum Gemeinderat Wahlberechtigten unterschrieben. Der Gemeinderat hatte die Initiative daher insoweit zu behandeln, als sie sich auf Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereichs der Gemeinde bezog (§ 38b Abs. 1 Oö. GemO 1990). Das Verlangen auf

Unterbleiben der Rodung wies der Bürgermeister mit Bescheid vom 7. Februar 2019 zu Recht als unzulässig zurück, weil es nicht in den gemeindeeigenen Wirkungsbereich fällt (§ 38b Abs. 4).

Nach der Oö. Gemeindeordnung 1990 ist jeder Antrag einer Bürgerinnen- und Bürger-Initiative, der den gesetzlichen Anforderungen entspricht, in die Tagesordnung der nächsten Sitzung des Gemeinderates aufzunehmen (§ 38b Abs. 4). Das ist im vorliegenden Fall geschehen. In seiner Sitzung am 14. Februar 2019 beschloss der Gemeinderat allerdings, das Verlangen nach Beibehaltung der Waldfläche im Flächenwidmungsplan dem Ausschuss für Raumplanung, Wirtschaft, Natur und Umweltfragen zur weiteren Beratung und Abgabe einer Empfehlung zuzuweisen.

Der Ausschuss beschloss in seinen Sitzungen am 13. und 21. März 2019, die Behandlung der Initiative zu vertagen. Am 26. März 2019 fasste er den Beschluss, dem Gemeinderat die Änderung des örtlichen Entwicklungskonzepts und des Flächenwidmungsplans zu empfehlen, weil der Rechtsvertreter der Widmungswerberin in einem Schreiben vom gleichen Tag einen immissionsarmen Betrieb der Sportanlage zusagte. Nach Ansicht der Volksanwaltschaft hätte sich der Raumordnungsausschuss nicht mit dieser schriftlichen Zusage begnügen dürfen.

3. Zur verabsäumten Ergänzung des Baurechtsvertrages:

Laut Legende zum Flächenwidmungsplan ist die 10 m breite „Schutzzone im Grünland“, welche die Sport- und Spielfläche zusammen mit dem zwischen ca. 20 und 60 m breiten „Grünland – Wald“ vom südwestlich gelegenen Wohngebiet abschirmen soll, *„zur Errichtung von Lärmschutzmaßnahmen, wie begrünter Erdwall, Lärmschutzwand u.dgl., auf Basis einer immissionsschutzorientierten Planung“* bestimmt.

Am 4. Februar 2019 schloss die Gemeinde Pasching mit der Widmungswerberin FC Juniors GmbH einen Baurechtsvertrag über die Nutzung der Grundstücke 1713, 1714/1, 1716/1 und 1716/2 ab. Unter Punkt 4. „Vertragszweck“ wird bestimmt:

„4.1 Die Bauberechtigte beabsichtigt auf der Baurechtsliegenschaft eine Erweiterung bereits bestehender Trainingsplätze zu errichten. Die Bauberechtigte ist grundsätzlich verpflichtet, die erforderlichen behördlichen Genehmigungen (zB Forst- und Wasserrecht, Baubewilligung, usw.) auf eigene Kosten einzuholen.“

4.2 Die Bauberechtigte ist berechtigt, die Baurechtsliegenschaft jederzeit auf eigene Kosten und im eigenen Ermessen im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu bebauen und nachfolgend baulich zu verändern, sofern der Nutzungszweck der Baurechtsliegenschaft als Trainingsplätze samt nützlichen Nebeninstallationen und Nebengebäuden durch die Bebauung insgesamt nicht geändert wird. Der Baurechtsbestellerin sind Projektplanungen vor Antragstellung an die

jeweils zuständigen Behörden zur Genehmigung und schriftlichen Zustimmung vorzulegen. Bei diesen Maßnahmen wird die Baurechtsbestellerin die Bauberechtigte bestmöglich unterstützen.“

Unter Punkt 6. „Rechtswirksamkeit“ wird normiert:

*„ ... 6.2 Die Rechtswirksamkeit dieses Baurechtsvertrages steht jedoch unter der **aufschieben Bedingung der überwiegenden rechtskräftigen Umwidmung** (Tage des Geltungsbeginnes der Umwidmungsverordnung) der Baurechtsliegenschaft in ein **Sondergebiet des Baulandes oder eine Sonderausweisung im Grünland** in einem solchen Flächenausmaß, dass die Errichtung von zumindest zwei Trainingsplätzen mit den Maßen von 105 x 68 Metern möglich ist. Die Eignung wäre im Streitfall durch einen Sachverständigen zu klären.*

6.3 Die Bauberechtigte hat jedoch das Recht, jederzeit einseitig auf die Erfüllung dieser aufschiebenden Bedingung zu verzichten und durch ihre einseitige Erklärung die Rechtswirksamkeit dieses Vertrages herbeizuführen. ... “

Laut Punkt 15. „Allgemeines“ des Baurechtsvertrages bedürfen Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages der Schriftform (15.1).

In einem Schreiben an den Bürgermeister der Gemeinde Pasching vom 28. März 2019 hielt der Rechtsvertreter des FC Juniors GmbH fest, *„dass die Nutzung der zu schaffenden Trainingsflächen im Sinne des Anrainerschutzes auf den Betrieb als Trainingsplätze eingeschränkt bleibt und eine Nutzung für Fußballspiele oder sonstige Sportveranstaltungen mit Zuschauerbeteiligung unzulässig ist. Fußballspiele ohne Zuschauerbeteiligung dürfen zudem nur auf dem oberen/südöstlichen Trainingsplatz ausgetragen werden. Keinesfalls dürfen Fußballspiele (inkl. Trainingsspiele udgl.) auf dem neuen, südwestlichen Trainingsplatz stattfinden.*

Ebenso ist auf diesen Trainingsflächen die Verwendung von Beschallungsanlagen unzulässig.

Um die Geräuschemission gering zu halten, werden Mäharbeiten, lärmintensive Pflegearbeiten, usw., zudem nach größter Möglichkeit nicht außerhalb der Zeiten laut den Vorgaben der Lärmschutzverordnung der Gemeinde Pasching und im Besonderen nicht an Sonntagen durchgeführt, und stets mit technisch möglichst geräuscharmen Gerätschaften vorgenommen.

Um die Lärmemission gering zu halten, wird auf den Trainingsplätzen nach größter Möglichkeit auf das „Pfeifen“ verzichtet. Ziel ist grundsätzlich ein Training ohne „Pfeifen“.

Die Vereinbarung gilt auch für Nachfolger/Rechtsnachfolger der FC Juniors GmbH als Baurechtsnehmerin und ist auf die Nachfolger/Rechnachfolger zu übertragen.

Festzuhalten ist, dass entlang der Pfanzaggutstraße und der Baurechtsliegenschaft eine Vorbehaltsfläche für die Schaffung von bis zu höchstens 24 Parkplätzen freigehalten wird. Sollte sich das Verkehrsaufkommen nach dem 30.06.2022 aufgrund einer Ausweitung des Trainingsbetriebs erhöhen, wird die FC Juniors GmbH die notwendigen Parkplätze, nach Aufforderung durch die Gemeinde Pasching, innerhalb von 6 Monaten auf eigene Kosten errichten.

Abschließend möchten wir noch auf Punkt 4.2 des Baurechtsvertrages verweisen, wonach die Baurechtswerberin verpflichtet ist, Projektplanungen vor Antragstellung der Gemeinde Pasching als Baurechtsbestellerin zur Genehmigung und schriftlichen Zustimmung vorzulegen.“

Die Volksanwaltschaft kann nicht nachvollziehen, weshalb sich der Gemeinderat mit den erwähnten schriftlichen, zum Teil recht vagen Zusagen betreffend die künftige Nutzung der Sportplätze begnügte und noch am gleichen Tag die Änderung des örtlichen Entwicklungskonzepts und des Flächenwidmungsplans beschloss. Die Zusage, gewidmete Sportplätze nur für Trainingszwecke zu verwenden und auf das „Pfeifen“ „nach größter Möglichkeit“ zu verzichten, schafft keine Grundlage für eine Umwidmung in „Grünland – Erholungsfläche – Sport- und Spielfläche“.

Nach Ansicht der Volksanwaltschaft hätte der Baurechtsvertrag vom 4. Februar 2019 um die zugesagten Lärmschutzmaßnahmen ergänzt werden müssen. Da die Nutzung der „Grünland – Erholungsfläche – Sport- und Spielfläche“ im Flächenwidmungsplan selbst nicht eingeschränkt werden kann, und sich die für die „Schutzzone im Grünland“ in der Legende festgelegte Pflicht, auf Basis einer immissionsschutzorientierten Planung Lärmschutzmaßnahmen wie einen begrünten Erdwall, eine Lärmschutzwand u. dgl. zu errichten, nicht zwangsweise durchsetzen lässt, ist unverständlich, weshalb der Baurechtsvertrag nicht um die Pflicht zur Errichtung eines bepflanzten Lärmschutzwalls ergänzt wurde. Ein ca. 2,5 m bis 4,3 m hoher begrünter Erdwall ist erst Gegenstand des von der BH Linz-Land am 26. August 2019 naturschutzrechtlich genehmigten Projekts zur Errichtung von 2 Sportplätzen auf dem mittlerweile zusammengelegten Grundstück 1713 (vgl. die Begründung des Bescheides, Seite 4, 2. Absatz und die Auflagepunkte 2., 4. und 7.).

Das Oö. ROG 1994 ermächtigt die Gemeinden dazu, mit Grundeigentümern Vereinbarungen über die zeitgerechte und widmungsgemäße Nutzung von Grundstücken abzuschließen (§ 16 Abs. 1 Z 1). In diesem Sinne hätte die Gemeinde Pasching nach Ansicht der Volksanwaltschaft mit der FC Juniors GmbH eine Vereinbarung abschließen müssen, welche die FC Juniors GmbH dazu verpflichtet, auf der 10 m breiten „Schutzzone im Grünland“ einen ausreichend hohen begrünten Lärmschutzwall zu errichten. Der Gemeinderat hätte die Änderung der Raumordnungspläne erst beschließen dürfen, nachdem der Baurechtsvertrag entsprechend ergänzt ist. Auf diese Weise hätte der Immissionsschutz für die Bewohner des südwestlich gelegenen „Bauland – Wohngebiets“ zeitgerecht sichergestellt werden können.

Die übrigen Zusagen beziehen sich überwiegend auf den immissionsarmen Betrieb der Sportplätze, stehen also mit der Änderung des örtlichen Entwicklungskonzepts und des Flächenwidmungsplans in keinem unmittelbaren Zusammenhang. Für mindestens 24 bzw. 30 zusätzliche Pkw-Parkplätze hätten durch Ausweisung einer „Verkehrsfläche – Parkplatz“ die widmungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden können.

In Hinblick auf das dargelegte Prüfergebnis habe ich den Herrn Bürgermeister von Pasching darum ersucht, der Volksanwaltschaft Kopien der Ergänzungsvereinbarung zum Baurechtsvertrag sowie des Protokolls über jene Sitzung vorzulegen, in der der Gemeinderat diese Vereinbarung beschlossen hat.

Ich kann Ihnen abschließend berichten, dass ich auch den Herrn Landeshauptmann von Oberösterreich über das dargelegte Prüfergebnis informiert habe.

Die Volksanwaltschaft beabsichtigt ferner, den gegenständlichen Fall in ihrem nächsten Bericht an den Oö. Landtag in anonymisierter Form darzustellen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Dr. Peter Kastner e.h.