

Gemeinde Munderfing  
Dorfplatz 1

## 5222 Munderfing

Projekt:	FWP Nr. 05	Datum:	10.12. 2018
Projekt-Nr.:	1055/02a	Name:	M. Hayder/N. Löchli
Betreff:	Änderung FW 5.21 „Feldbacher - Oberweißau“	DW:	-17/ -22

Sehr geehrte Damen und Herren!

Als Ortsplaner der Gemeinde Munderfing gebe ich zur o.g. Flächenwidmungsplanänderung und der zugehörigen Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes folgende Stellungnahme ab:

Herr Thomas Feldbacher, Besitzer des Grundstückes Parzelle Nr. 1711/1 beantragt die Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle von Grünland in Dorfgebiet, um darauf für den Eigenbedarf ein Wohnhaus zu errichten.

### 1. Standort:

Das gegenständliche Grundstück befindet sich in der Ortschaft Oberweißau, ca. 4,5 km südlich des Gemeindehauptortes.

Man erreicht das Gebiet indem man vom Gemeindehauptort aus der Raiffeisenstraße und später der Lochner Bezirksstraße in Richtung Süden folgt, bis man die Ortschaft Oberweißau erreicht. Das Umwidmungsgebiet befindet sich auf der rechten Straßenseite, westlich der Hausnummer Oberweißau 13.

Der Umwidmungsbereich grenzt an drei Seiten bereits an gewidmetes und bebautes Dorfgebiet, lediglich im Westen grenzt Grünland. Die Fläche ist nach Westen hin leicht abfallend.

2. Zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- ▶ Rechtswirksamer Flächenwidmungsplan Nr. 5 und rechtswirksames Örtliches Entwicklungskonzept Nr. 2 der Gemeinde Munderfing, inklusive aller rechtswirksamen Einzeländerungen.
- ▶ Aktuelle DKM © Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen.
- ▶ Antrag auf Umwidmung seitens Hrn. Feldbacher, vom 04.12.2018.
- ▶ Aktenvermerk der Gemeinde zum Termin mit Frau DI. Susanne Maieron vom Amt der OÖ. Landesregierung, Überörtliche Raumordnung und Hr. DI. Schwendinger, Bezirksbauamt Ried, zuständig für Naturschutz, am 03.12.2018.
- ▶ Erstbeurteilung des Ortsplaners vom 20.11.2018
- ▶ Fotos, Höhenschichtenlinien, Orthophotos, Besprechungsergebnisse und eigene Erhebungen.

3. Ausgangssituation und Begründung der Änderung:

Herr Feldbacher Thomas, Besitzer der Parzelle 1711/1, beabsichtigt eine Teilfläche dieser Parzelle von Grünland in Dorfgebiet umwidmen zu lassen, um darauf für den Eigenbedarf ein Wohnhaus zu errichten.



Abb. 1: Foto Blick auf das Umwidmungsgebiet, Blickrichtung Osten, von Gemeinde zur Verfügung gestellt, 06.12.2018

Die Zufahrt ist bereits durch eine Anbindung von der Landesstraße aus vorhanden. Die Kanal-Hauptleitung des RHV liegt unmittelbar neben dem beantragten Grundstück. Für die Mehrzahl der Wohnhäuser in Oberweißau gibt es einen Gemeinschaftsbrunnen, dort soll das Grundstück auch angeschlossen werden.

#### 4. Stellungnahme auf Grundlage rechtswirksamen FWP und des OÖ ROG:

##### Örtliches Entwicklungskonzept:

Der Ziel und Maßnahmenkatalog zum ÖEK Nr. 02 definiert folgende Schwerpunkte:

##### ► Baulandkonzept:

- Ziel: Die Hauptentwicklung der Siedlungstätigkeit soll im Nahbereich des Ortskernes erfolgen.
- Maßnahme: Ausweisung von diesen Zonen, welche die Erweiterungsmöglichkeiten darstellen im ÖEK-Plan.
- Ziel: Nur bestehende Ortschaften, welche die infrastrukturelle Mindestausstattung bestehend aus öffentlichen Wasser- und Kanalleitungen aufweisen, sollen weiter ausgebaut werden.
- Maßnahme: Jene Ortschaften, welche für kleine Erweiterungen geeignet sind, sollen im ÖEK ein Zeichen für Abrunden erhalten.

##### Funktionsplan zum ÖEK:

Im derzeit rechtskräftigen ÖEK 02 ist das Änderungsgebiet in der landwirtschaftlichen Funktion. An drei Seiten grenzt die dörfliche Siedlungsfunktion an. Gemäß dem rechtswirksamen ÖEK Nr. 2 sieht dieses im Bereich der Ortschaft Oberweißau eine Möglichkeit der „ortschaftsbezogene Abrundung“ vor. Voraussetzungen für eine Baulandausweisung sind daher ein Flächenausmaß unter 2.000 m<sup>2</sup>, die Fläche muss an mindestens zwei Seiten von Bauland oder bebauten Grundstücken umgeben sein (wobei Verkehrsflächen hier keine trennende Wirkung zukommt) und sonstige Ziele und gesetzliche Bestimmungen nicht verletzt werden.

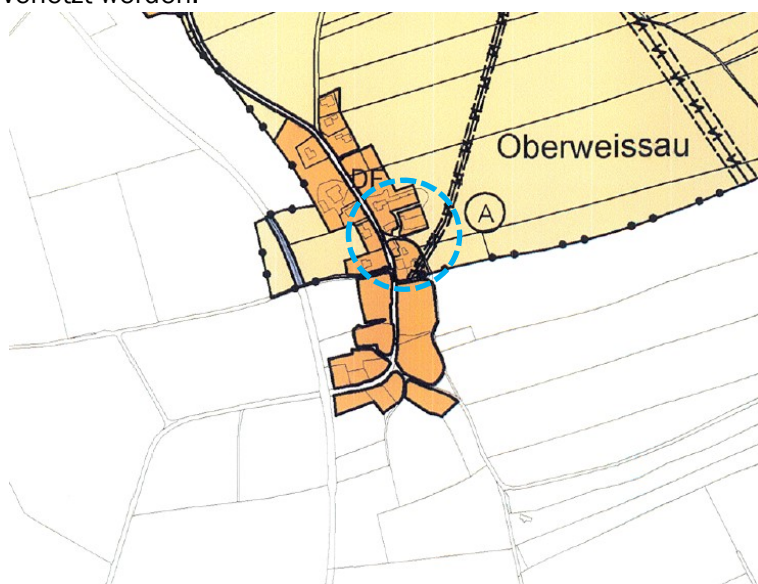


Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen ÖEK 02

**Zusammenfassend** wird festgestellt, dass das gegenständliche Umwidmungsansuchen – vor allem aufgrund der festgelegten ortschaftsbezogenen Abrundung für die Ortschaft Oberweißau – im Einklang mit dem Örtlichen Entwicklungskonzept (Funktionsplan, textliche Festlegungen und Leitbild) steht.

### Beabsichtigte Änderung der Flächenwidmung:

- ▶ Aus ortsplannerischer Sicht kann der Widmung „Dorfgebiet“ – entsprechend der umliegenden Grundstücke – für die geplante Umwidmungsfläche zugestimmt werden.



Abb. 3 und 4: Auszug aus dem rechtskräftigen FWP 05

Beabsichtigte Änderung 21

- ▶ Gemäß dem Aktenvermerk der Gemeinde zur Besprechung mit Sachverständigen des Landes vom 3.12.2018 ist zu entnehmen, dass der Umwidmungsvorschlag in einer Erstbewertung eine Zustimmung seitens der Regionsbeauftragten für Raumordnung und Naturschutz erhalten hat.
- ▶ Technische Infrastruktur: Die Zufahrt kann über die gleiche Parzelle 1711/1, welche im Osten bis an die Landesstraße reicht (Breite: ca. 5 m) und bereits als „D“ gewidmet ist, und weiters auf Eigengrund erfolgen. Die Kanal-Hauptleitung des RHV liegt unmittelbar neben dem beantragten Grundstück. Für die Mehrzahl der Wohnhäuser in Oberweißau gibt es einen Gemeinschaftsbrunnen, dort soll das Grundstück auch angeschlossen werden.
- ▶ Die fußläufige Erreichbarkeit der sozialen Infrastruktur ist nicht gegeben. Das Ortszentrum von Munderfing ist über 4 km entfernt.
- ▶ Haltestellen des ÖPNV befinden sich in fußläufiger Entfernung.
- ▶ Baulandbilanz und Baulandsicherung: Dem Ortsplaner liegt aktuell keine Baulandbilanz vor. Aufgrund des jedenfalls gegebenen Baulandüberhangs, haben unabhängig davon Baulanderweiterungen nur mehr in Kombination mit dem Abschluss einer verpflichtenden privatrechtlichen Vereinbarung (Baulandsicherungsvertrag) zu erfolgen. Um negative Auswirkungen auf die Flächenbilanz zu vermeiden und Baulandbevorratung (Baulandhortung) hintanzuhalten wird in Anbetracht des beantragten Flächenausmaßes des künftigen Dorfgebietes vorgeschlagen, generell in einem Baulandsicherungsvertrag die Vorgabe mit aufzunehmen, binnen einer angemessenen Frist diese Grundstü-

cke zu bebauen. Diese Vorgehensweise entspricht insbesondere dem § 16 des OÖ ROG zur Verwirklichung der darin genannten Ziele. Aufgrund des Eigenbedarfs der Antragsteller, ist zwar mit einer raschen Verwertung des Grundstückes zu rechnen, ein Baulandsicherungsvertrag im Hinblick auf eine zeitgerechte Verwertung/Verbauung ist dennoch abzuschließen.

5. Interessensabwägung:

Gemäß § 36 Abs. (2) des OÖ ROG idgF können Flächenwidmungspläne inklusive örtliche Entwicklungskonzepte geändert werden, wenn nachvollziehbare öffentliche Interessen dafür sprechen oder diese Änderung den Planungszielen der Gemeinde nicht widerspricht und Interessen Dritter nicht verletzt werden.

Die gegenständliche Abänderung des Flächenwidmungsplanes liegt insbesondere im privaten Interesse des Antragstellers an der Schaffung eines Bauplatzes für den Eigenbedarf. Die Änderung steht nur dann auch im öffentlichen Interesse der Gemeinde, wenn nach Maßgabe des Abschlusses eines Baulandsicherungsvertrages, auch die Bauverpflichtung vorgegeben wird. Unter dieser Voraussetzung besteht auch - unter Bezugnahme des § 2 des OÖ ROG idgF, welcher auf die Stärkung des ländlichen Raumes durch die Sicherung entsprechender räumlicher Entwicklungsmöglichkeiten, insbesondere unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung abzielt - ein nachvollziehbares öffentliches Interesse der Gemeinde Munderfing an der Umwidmung samt Änderung des ÖEK.

Gemäß den Ausführungen unter Pkt. 4 der Stellungnahme bleiben die Interessen Dritter ausreichend gewahrt und steht die Änderung des FWP samt Änderung des ÖEK im Einklang mit den Planungszielen der Gemeinde und auch den geltenden Raumordnungsgrundsätzen und -zielen des OÖ ROG 1994 idgF.

Zusammenfassende Beurteilung:

Aus ortsplanerischer Sicht kann der 21. Abänderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 05 - wie im Änderungsplan dargestellt und unter Berücksichtigung der Ausführungen unter Pkt. 4 - zugestimmt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Mario Hayder  
(Geschäftsführer)