REGIOPLAN INGENIEURE Salzburg GmbH
Siezenheimer Straße 39A, A-5020 Salzburg

Gemeinde Munderfing
Dorfplatz 1

5222 Munderfing

Projekt:	FWP Nr. 05	Datum:	22. 10. 2018
Projekt-Nr.:	1055/02a	Name:	M. Hayder/N. Löchli
Betreff:	Änderung FW 5.19 Änderung ÖEK 2.09 „Falch - Althöllersberg“	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:

Jemima und Christian Falch sind Eigentümer der Parzelle Nr. 24/1 KG 40119 Munderfing im Ausmaß von insgesamt ca. 8.863 m² und beantragen nun die Umwidmung einer Teilfläche im Ausmaß von ca. 2.000 m² von großteils noch „Grünland“ in „Wohngebiet“ um darauf zwei Bauparzellen zu schaffen.

1. <u>Standort:</u>
   Das gegenständliche Grundstück befindet sich im nördlichen Gemeindebereich an der Gemeindegrenze zu Pfaffstätt und in der Nähe der Gemeindegrenze zu Mattighofen. Das Gebiet liegt westlich von Althöllersberg, oberhalb der Geländekante auf dem Trattmannsberg.
   Man erreicht das Gebiet indem man vom Gemeindehauptort aus der B147 in Richtung Mattighofen folgt, um nach ca. 1,8 km in die Ortschaft Althöllersberg auf der linken Straßenseite abzuzweigen. Folgt man nun der Hauptsiedlungsstraße in Richtung Westen gelangt man über eine steile Auffahrt auf den Trattmannsberg und nimmt die erste Abzweigung auf der linken Seite. Wiederum die erste Abzweigung links ist der Grenzweg, an welchem im Süden die zwei Bauparzellen entstehen sollen.
   Im Norden schließt bereits bebautes Wohngebiet an das Umwidmungsgebiet an, im Süden und Osten wird es von Grünland begrenzt. Im Westen befindet sich eine Straße.

REGIOPLAN INGENIEURE Salzburg GmbH, Siezenheimer Straße 39A, A-5020 Salzburg, T+43/662/45 16 22-0, F+43/662/45 16 22-20,
Sparkasse Bad Ischl AG, BIC SKBIAT21XXX, IBAN AT39 2031 4055 0000 9609, Salzburger Sparkasse Bank AG, BIC SBGSAT2SXXX,
IBAN AT54 2040 4000 4153 5261, Sparkasse Berchtesgadener Land, BIC BYLADEM1BGL, IBAN DE96 7105 0000 0020 1269 91,
UID-Nr. ATU 50500505, FN 200514z, office@regioplan.org, www.regioplan.org

2. <u>Zur Verfügung gestellte Unterlagen:</u>
   - Rechtswirksamer Flächenwidmungsplan Nr. 5 und rechtswirksames Örtliches Entwicklungskonzept Nr. 2 der Gemeinde Munderfing, inklusive aller rechtswirksamen Einzeländerungen.
   - Aktuelle DKM © Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen.
   - Entwurf Vermessungsurkunde GZ: 3493, Geometer DI W. Prechtl, vom 26.09.2018
   - Entwurf 2 Vermessungsurkunde GZ: 3493, Geometer DI W. Prechtl, ohne Datum, erhalten am 28.09.2018
   - Antrag auf Umwidmung seitens Fam. Falch, vom 25.09.2018.
   - Höhenschichtenlinien.
   - Orthophotos, Besprechungsergebnisse und eigene Erhebungen.

3. <u>Ausgangssituation und Begründung der Änderung:</u>
   Jemima und Christian Falch ersuchen um die Umwidmung einer ca. 2.000 m² großen Teilfläche der Parzelle 24/1, EZ 1127, KG 40119 Munderfing von Grünland in Wohngebiet, um darauf zwei Bauparzellen zu schaffen. Um eine geregelte Zufahrt zu ermöglichen ist die Umwidmung einer Zufahrtsstraße im Ausmaß von 618 m² notwendig.

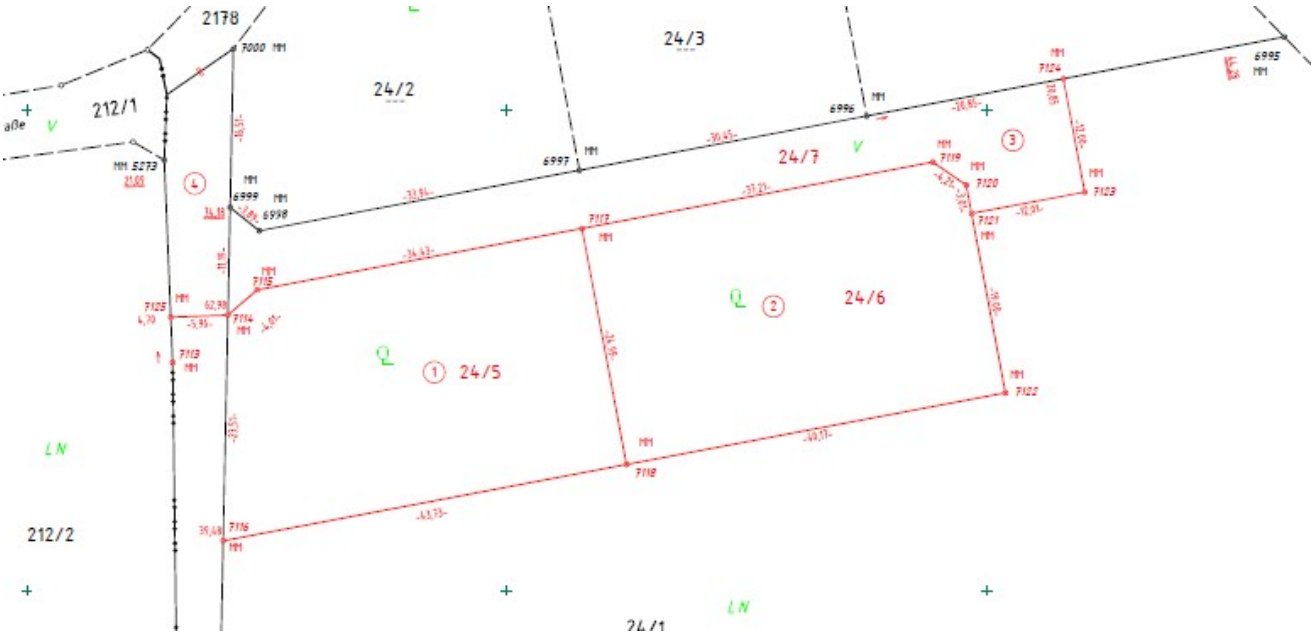


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Teilungsentwurf; Geometer DI W. Prechtl

REGIOPLAN INGENIEURE Salzburg GmbH, Siezenheimer Straße 39A, A-5020 Salzburg, T+43/662/45 16 22-0, F+43/662/45 16 22-20,
Sparkasse Bad Ischl AG, BIC SKBIAT21XXX, IBAN AT39 2031 4055 0000 9609, Salzburger Sparkasse Bank AG, BIC SBGSAT2SXXX,
IBAN AT54 2040 4000 4153 5261, Sparkasse Berchtesgadener Land, BIC BYLADEM1BGL, IBAN DE96 7105 0000 0020 1269 91,
UID-Nr. ATU 50500505, FN 200514z, office@regioplan.org, www.regioplan.org

Abb. 2 u. 3: Blick auf die Umwidmungsfläche (links Blickrichtung Ost) (rechts Blickrichtung Nordost); eigene Aufnahme

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.

REGIOPLAN INGENIEURE Salzburg GmbH, Siezenheimer Straße 39A, A-5020 Salzburg, T+43/662/45 16 22-0, F+43/662/45 16 22-20,
Sparkasse Bad Ischl AG, BIC SKBIAT21XXX, IBAN AT39 2031 4055 0000 9609, Salzburger Sparkasse Bank AG, BIC SBGSAT2SXXX,
IBAN AT54 2040 4000 4153 5261, Sparkasse Berchtesgadener Land, BIC BYLADEM1BGL, IBAN DE96 7105 0000 0020 1269 91,
UID-Nr. ATU 50500505, FN 200514z, office@regioplan.org, www.regioplan.org

Funktionsplan zum ÖEK:
Im derzeit rechtskräftigen ÖEK 02 ist das Änderungsgebiet großteils in der landwirtschaftlichen Funktion. Im Norden grenzt die Wohnfunktion.

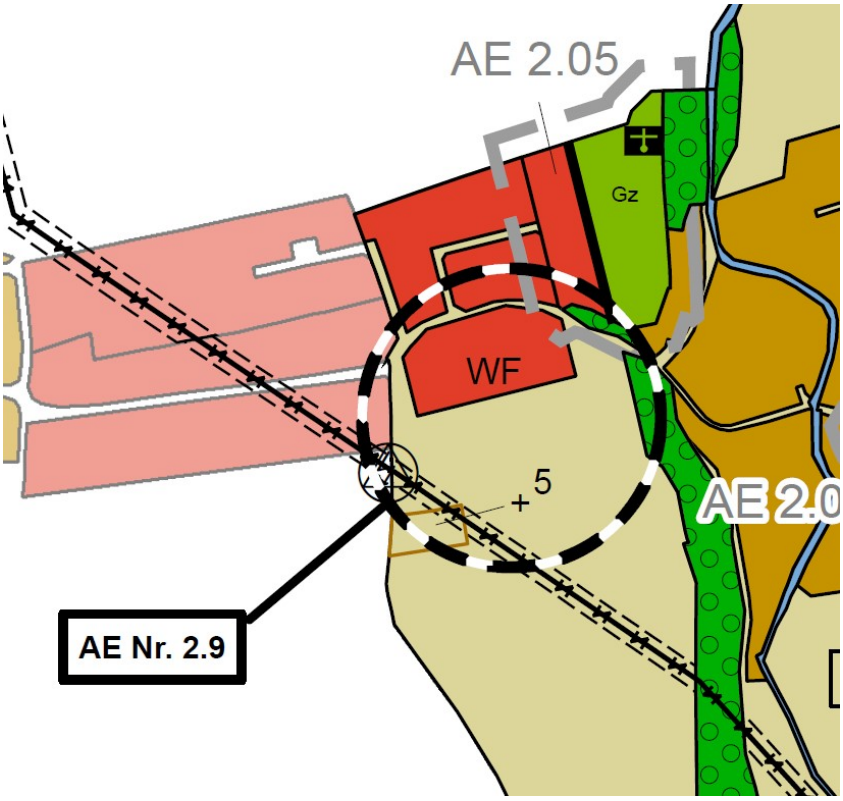


Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen ÖEK 02

Zusammenfassend wird festgestellt, dass das gegenständliche Umwidmungsansuchen im Widerspruch zu den Festlegungen des Funktionsplanes des rechtswirksamen ÖEK Nr. 2 steht, da hier auch keine Entwicklungsfläche ausgewiesen ist.

Beabsichtigte Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes

- Eine Änderung des ÖEK bedarf eines nachvollziehbaren öffentlichen Interesses. Beispielsweise wären dies Standortfestlegungen für öffentliche Einrichtungen, die Widmung neuer oder Erweiterung bestehender Betriebsbaugebiete zur Schaffung bzw. Erhaltung von Arbeitsplätzen, die grundlegende Änderung der Siedlungsstruktur infolge von Naturkatastrophen, die Schaffung eines neuen Siedlungsgebietes, wenn die Baulandreserven erschöpft sind und Ähnliches.

REGIOPLAN INGENIEURE Salzburg GmbH, Siezenheimer Straße 39A, A-5020 Salzburg, T+43/662/45 16 22-0, F+43/662/45 16 22-20,
Sparkasse Bad Ischl AG, BIC SKBIAT21XXX, IBAN AT39 2031 4055 0000 9609, Salzburger Sparkasse Bank AG, BIC SBGSAT2SXXX,
IBAN AT54 2040 4000 4153 5261, Sparkasse Berchtesgadener Land, BIC BYLADEM1BGL, IBAN DE96 7105 0000 0020 1269 91,
UID-Nr. ATU 50500505, FN 200514z, office@regioplan.org, www.regioplan.org

- Gegenständliche Änderung bezieht sich auf eine Teilfläche des Grundstücks, Parz. Nr. 24/1, für welches auf Grund der angestrebten Flächenwidmungsplanänderung in Wohngebiet für das ÖEK demnach eine „Wohnfunktion“ vorgesehen ist. Gemäß den rechtswirksamen ÖEK sind im gegenständlichen Siedlungsbereich aufgrund fehlender Arrondierungsfestlegungen die gegenständlichen Baulandaußengrenzen als „maßstabsgetreue Siedlungsgrenzen“ zu interpretieren. Zwar sind bereits ca. 1.100 m² im gegenständlichen Bereich als Wohngebiet gewidmet, aufgrund der beabsichtigten Verdoppelung des Flächenausmaßes samt dazwischen liegender Aufschließungsstraße, ist aus ortsplanerischer Sicht hier eine Änderung des Funktionsplanes zum ÖEK Nr. 2 jedenfalls erforderlich.
- Gemäß dem § 2 Abs. 1, Z. 3 des OÖ ROG 1994 idgF hat die Raumordnung auch *„die Sicherung oder Verbesserung einer Siedlungsstruktur, die mit der Bevölkerungsdichte eines Gebietes und seiner ökologischen und wirtschaftlichen Tragfähigkeit im Einklang steht, auch unter Bedachtnahme auf die infrastrukturellen Rahmenbedingungen sowie die Stärkung des ländlichen Raumes durch die Sicherung entsprechender räumlicher Entwicklungsmöglichkeiten, insbesondere unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung“* zum Ziel.
- Gemäß den Bestimmungen des OÖ ROG und unter der Voraussetzung des auch tatsächlich gegebenen Baulandbedarfs (z.B. Eigenbedarf), der Verfügbarkeit und dem Abschluss eines Baulandsicherungsvertrages (Bauverpflichtung, etc.) ist hier noch eine, mit dem Umfeld verträgliche Siedlungsentwicklung bzw. ein Siedlungsabschluss nach Süden (= lineare Weiterführung der südlichen Baulandgrenze im Nachbarort in Richtung Osten) hin gewährleistet und kann damit auch ein nachvollziehbares öffentliches Interesse an der Änderung des ÖEK Nr. 2 noch bekundet werden.

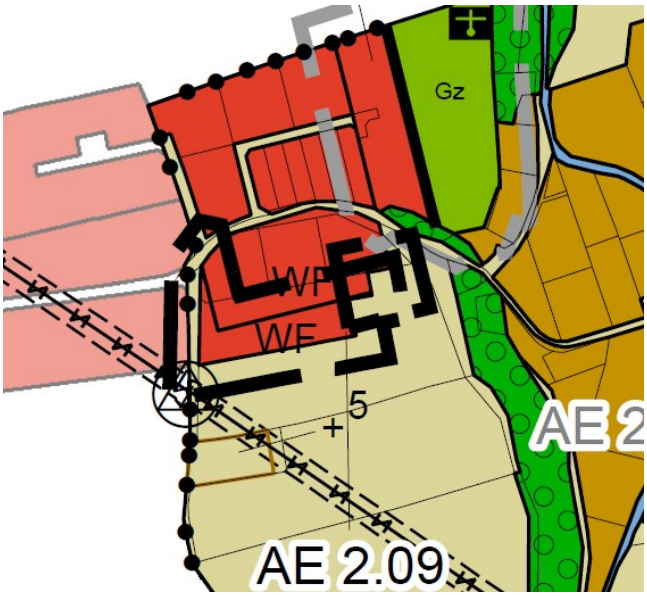
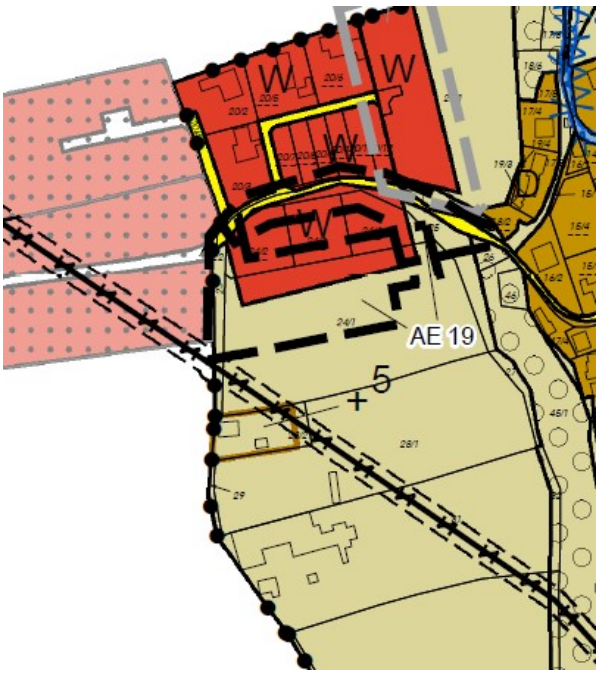


Abbildung 5: beabsichtigte ÖEK Änderung Nr. 2.09

REGIOPLAN INGENIEURE Salzburg GmbH, Siezenheimer Straße 39A, A-5020 Salzburg, T+43/662/45 16 22-0, F+43/662/45 16 22-20,
Sparkasse Bad Ischl AG, BIC SKBIAT21XXX, IBAN AT39 2031 4055 0000 9609, Salzburger Sparkasse Bank AG, BIC SBGSAT2SXXX,
IBAN AT54 2040 4000 4153 5261, Sparkasse Berchtesgadener Land, BIC BYLADEM1BGL, IBAN DE96 7105 0000 0020 1269 91,
UID-Nr. ATU 50500505, FN 200514z, office@regioplan.org, www.regioplan.org

Beabsichtigte Änderung der Flächenwidmung:

- Aus ortsplanerischer Sicht kann der Widmung „Wohngebiet“ – entsprechend der umliegenden Grundstücke – für die zwei Bauparzellen zugestimmt werden.



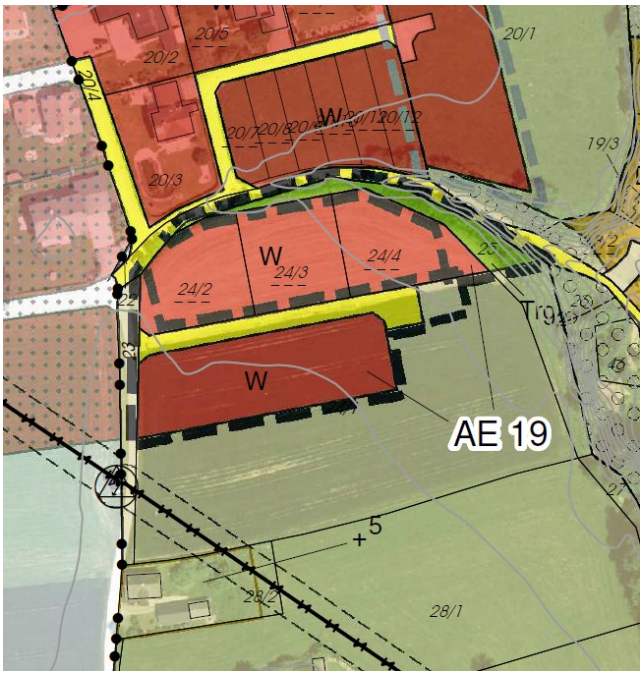


Abb. 6: Auszug aus dem rechtskräftigen FWP 05 Beabsichtigte Änderung 19

- Zur ordnungsgemäßen Erschließung der beiden Grundstücke liegt bereits eine Vermessungsurkunde (siehe Abb. 1) vor und soll die Zufahrt gemäß diesem Vermessungsplan erfolgen. Dazu wird mitgeteilt, dass diese Zufahrtsstraße bereits für die Erschließung der nördlich daran gelegenen Grundstücke, Parz. Nr. 24/2-4 erforderlich war und somit bereits im geschotterten Zustand vorhanden ist. Diese Zufahrt samt Wendehammer im Ausmaß von 12x12 m soll daher widmungstechnisch als „Verkehrsfläche, fließender Verkehr“ im gegenständlichen Einzelabänderungsverfahren erfasst werden.
- Für die nördlich gelegenen drei Bauparzellen im Bestand wird vorgeschlagen, die derzeitigen Widmungen im Zuge der gegenständlichen Umwidmung an die tatsächlichen Bauplatzgrenzen anzupassen. Das bedeutet für die Parzellen 24/2 und 24/4 eine geringe Erweiterung des Wohngebietes, sowie für die Parzelle 24/1 eine geringe Rücknahme der bestehenden Wohngebietswidmung.
- Weiters wird vorgeschlagen den nördlichen Teilbereich der Parz. Nr. 25 (Böschung) anstelle der Baulandwidmung bzw. Grünlandwidmung in ein Trenngrün (TRG 2) mit folgender Definition umzuwid-

REGIOPLAN INGENIEURE Salzburg GmbH, Siezenheimer Straße 39A, A-5020 Salzburg, T+43/662/45 16 22-0, F+43/662/45 16 22-20,
Sparkasse Bad Ischl AG, BIC SKBIAT21XXX, IBAN AT39 2031 4055 0000 9609, Salzburger Sparkasse Bank AG, BIC SBGSAT2SXXX,
IBAN AT54 2040 4000 4153 5261, Sparkasse Berchtesgadener Land, BIC BYLADEM1BGL, IBAN DE96 7105 0000 0020 1269 91,
UID-Nr. ATU 50500505, FN 200514z, office@regioplan.org, www.regioplan.org

men: „Straßentrenngrün: Sicherung als Frei- und Grünfläche. Eine Gestaltung und auch Bepflanzung ist zulässig und erwünscht.“ Eine kleinere Teilfläche der Parz. 2178 die bisher als Wohngebiet gewidmet war, soll wieder eine Ausweisung als Verkehrsfläche erhalten.

- Mit der geplanten Umwidmung und den Anpassungen ergeben sich folgende Flächenausmaße:

Parz. Nr.	Von	In	m²
24/2	Gr	W	54
24/4	Gr	W	105
25	W	Trg	262
	Gr	Trg	243
24/1	W	Gr	125
	W	W	504
	Gr	W	1.494
	W	V	552
	Gr	V	66
2178	W	V	14

- Die fußläufige Erreichbarkeit der sozialen Infrastruktur ist nicht gegeben. Sowohl das Ortszentrum von Mattighofen als auch das Ortszentrum von Munderfing sind über 3 km entfernt.
- Haltestellen des ÖPNV befinden sich in ca. 650 m Entfernung.
- Sämtliche technische Infrastruktur ist aufgrund der Bestandssituation bereits vorhanden, wonach die Umwidmungsfläche als aufgeschlossen bezeichnet werden kann. Das öffentliche Kanalnetz sowie die zentrale Wasserversorgung sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.
- 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 Wohngebietes vorgeschlagen, generell in einem Baulandsicherungsvertrag die Vorgabe mit aufzunehmen, binnen einer angemessenen Frist diese Grundstücke 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.

REGIOPLAN INGENIEURE Salzburg GmbH, Siezenheimer Straße 39A, A-5020 Salzburg, T+43/662/45 16 22-0, F+43/662/45 16 22-20,
Sparkasse Bad Ischl AG, BIC SKBIAT21XXX, IBAN AT39 2031 4055 0000 9609, Salzburger Sparkasse Bank AG, BIC SBGSAT2SXXX,
IBAN AT54 2040 4000 4153 5261, Sparkasse Berchtesgadener Land, BIC BYLADEM1BGL, IBAN DE96 7105 0000 0020 1269 91,
UID-Nr. ATU 50500505, FN 200514z, office@regioplan.org, www.regioplan.org

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 der Familie Falch an der Schaffung von Bauplätzen 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 Stellungahme 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 19. Abänderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 05 und der 9. Änderung des ÖEK Nr. 2 - wie in den Änderungsplänen dargestellt und unter Berücksichtigung der Ausführungen unter Pkt. 4 - zugestimmt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Mario Hayder
(Geschäftsführer)

REGIOPLAN INGENIEURE Salzburg GmbH, Siezenheimer Straße 39A, A-5020 Salzburg, T+43/662/45 16 22-0, F+43/662/45 16 22-20,
Sparkasse Bad Ischl AG, BIC SKBIAT21XXX, IBAN AT39 2031 4055 0000 9609, Salzburger Sparkasse Bank AG, BIC SBGSAT2SXXX,
IBAN AT54 2040 4000 4153 5261, Sparkasse Berchtesgadener Land, BIC BYLADEM1BGL, IBAN DE96 7105 0000 0020 1269 91,
UID-Nr. ATU 50500505, FN 200514z, office@regioplan.org, www.regioplan.org