

Gemeinde Munderfing
Dorfplatz 1

5222 Munderfing

Projekt:	FWP Nr. 05	Datum:	01.12.2020
Projekt-Nr.:	13 KEP 1055/02a,	Name:	M. Hayder/ E. Pittertschatscher
Betreff:	Änderung FW 5.30, ÖEK 2.15 „Kobler - Rödtt“ Stellungnahme des Ortsplaners	DW:	-17/ -16

Sehr geehrter Hr. Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren!

Als Ortsplaner der Gemeinde Munderfing gebe ich zur o.g. Flächenwidmungsplanänderung für das Bauvorhaben „Kobler - Rödtt“ folgende Stellungnahme ab:

Der Eigentümer der Grundstücke 2060, KG 40119 Munderfing Herr Josef Kobler, beabsichtigt die Widmung dieser Parzelle von Bauland in Grünland rückzuwidmen um dafür im Gegenzug die Grünlandparzellen T 2034, T 2035 und T 2122 in Bauland aufzunehmen.

1 Standort:

Die gegenständliche Umwidmungsfläche befindet sich südlich des Gemeindehauptortes in der Ortschaft Rödtt. Man erreicht diese indem man vom Zentrum auf der Raiffeisenstraße in südliche Richtung fährt. Nach der Querung der Umfahrungsstraße B147 erreicht man nach rund 500 m die Ortschaft Rödtt.

Im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan Nr. 5 aus dem Jahre 2013 ist nördliche Änderungsfläche auf Parzelle Nr. 2060 als Dorfgebiet gewidmet. Die südliche Änderungsfläche auf den Parzellen 2034 und 2035 sind als „Für die Land- und Forstwirtschaft gewidmete Fläche, Ödland“ gewidmet. Bei Parzelle 2122 handelt es sich um eine als „Verkehrsfläche, fließender Verkehr“ gewidmete Fläche. Die tatsächliche Verkehrsführung führt befindet sich in diesem Abschnitt jedoch weiter südwestlich. Die südliche Änderungsfläche schließt im Norden und Südwesten an bestehendes Dorfgebiet an. Die südliche Änderungsfläche befindet sich einer nahezu ebenen Geländeform auf etwa 475 und 476 müA.

2 Zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- ▶ Rechtswirksamer Flächenwidmungsplan Nr. 5 und Örtliches Entwicklungskonzept Nr. 2.
- ▶ Aktuelle DKM 2019; © Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen.
- ▶ Höhenschichtlinien und aktuelles Orthophoto.
- ▶ Diverse Besprechungsnotizen, Fotos und eigene Erhebungen.
- ▶ Antragsschreiben vom 18.11.2020.

3 Ausgangssituation und Begründung der Änderung:

Bei der gegenständlichen Änderung handelt es sich um zwei Teilbereiche. So soll auf der südlichen Änderungsfläche auf Parzelle T 2034, T 2035 und T 2122 eine Fläche von ca. 1.801 m² von Grünland in Bauland „Dorfgebiet“ umgewidmet werden, um Bauland für die Kinder zu schaffen bzw. abzusichern.

Um die Neuwidmung auszugleichen soll dafür eine Baulandauskragung auf Parzelle 2060 im Ausmaß von ca. 1.824 m² in Grünland rückgewidmet werden. Es handelt sich daher um eine flächenmäßig in etwa gleich große Baulandverschiebung.



Abb. 1: Blick auf die neue Baulandfläche [Quelle: Eigene Fotodokumentation, Nov. 2020]



Abb. 2: Blick auf die nördliche Rückwidmungsfläche [Quelle: Eigene Fotodokumentation, Nov. 2020]

Sämtliche technische Infrastruktur ist lt. Auskunft der Gemeinde vor Ort vorhanden und kann daher mit vertretbarem technischem und finanziellem Aufwand auf das neu zu widmende Grundstück weitergeführt werden. Ebenso wurde die gegenständliche Widmungsverschiebung laut Auskunft der Gemeinde bereits mit den Regionsbeauftragten der OÖ LRG positiv vorbesprochen.

4 Stellungnahme auf Grundlage rechtswirksamen FWP und des OÖ ROG:

4.1 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 ÖEK Nr. 2 (2013) ist das gegenständliche Planungsgebiet gemäß den Widmungen im FWP als Grünland und für die Dörfliche Funktion dargestellt. Ansonsten finden sich keine Festlegungen für den Ortsbereich.

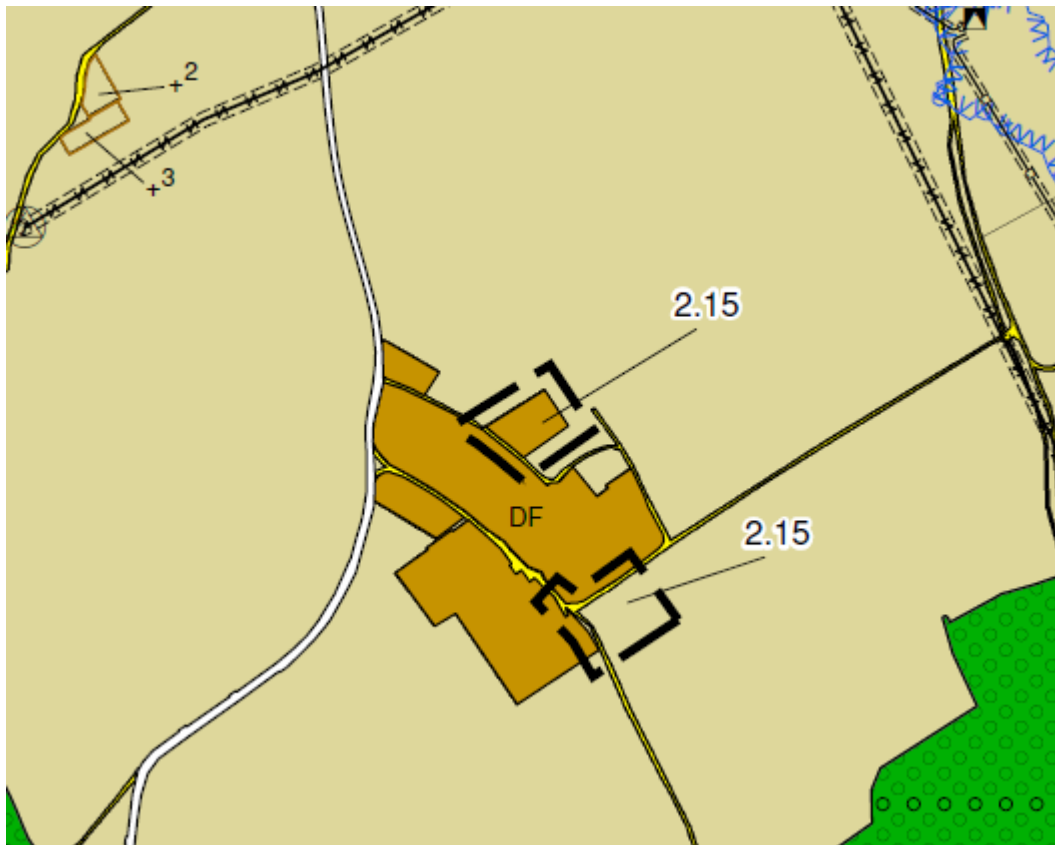


Abb. 3: Ausschnitt aus dem ÖEK 02 mit Darstellung der beiden Änderungsgebiete

Zusammenfassend wird festgestellt, dass das gegenständliche Umwidmungsansuchen im Widerspruch zu den Festlegungen des Funktionsplanes des rechtswirksamen ÖEK Nr. 2 steht.

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.

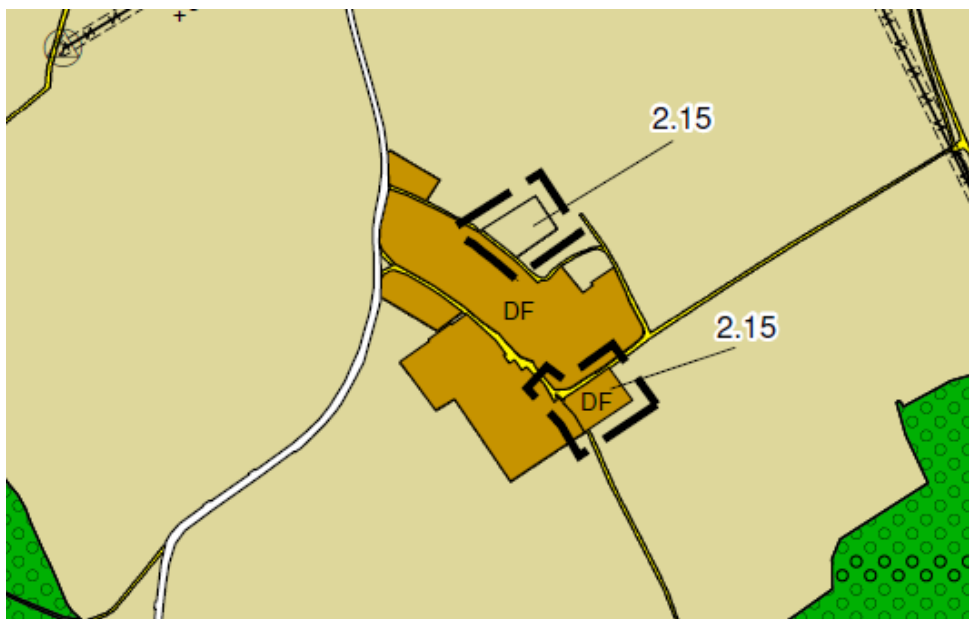


Abb. 4: beabsichtigte ÖEK Änderung Nr. 2.15

- ▶ 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.
- ▶ Der beabsichtigte Flächentausch bzw. Baulandverlegung von der nördlichen Baulandauskragung unmittelbar im Anschluss an eine landwirtschaftliche Hofstelle zur südlich an zwei Seiten angeschlossenen Fläche, wird seitens der Ortsplanung begrüßt und jedenfalls positiv gewertet.

4.2 Änderung der Flächenwidmung:

- ▶ Der als Bauland Dorfgebiet gewidmete Bereich auf Parzelle Nr. 2060 im Ausmaß von ca. 1.824 m² wird in Grünland rückgewidmet.
- ▶ Dafür sollen Teile der Parzellen 2034, 2035, 2046 und 2122 mit einem Gesamtausmaß von ca. 1.781 m² die Widmung „Dorfgebiet“ erhalten. Die Teilfläche der Parz. Nr. 2122, 2046 und 2035 werden amtswegig in ein „D“ gewidmet und soll im Anschluss an die Widmung der Parz. Nr. 2034 zugeschlagen werden. Es handelt sich hierbei um eine Anpassung der Grundstücksgrenzen an den Naturstand.
- ▶ Eine Fläche von ca. 316 m² wird zudem gemäß der tatsächlichen Nutzung von „Grünland“ in „Verkehrsfläche, fließender Verkehr“ umgewidmet. Ebenso ist sicherzustellen, dass das öffentliche Gut der Parz. Nr. 2122 eine Durchgängigkeit behält. Dazu wird dieses mit einem ca. 3 Meter breiten Verkehrsfläche im Änderungsplan erfasst.

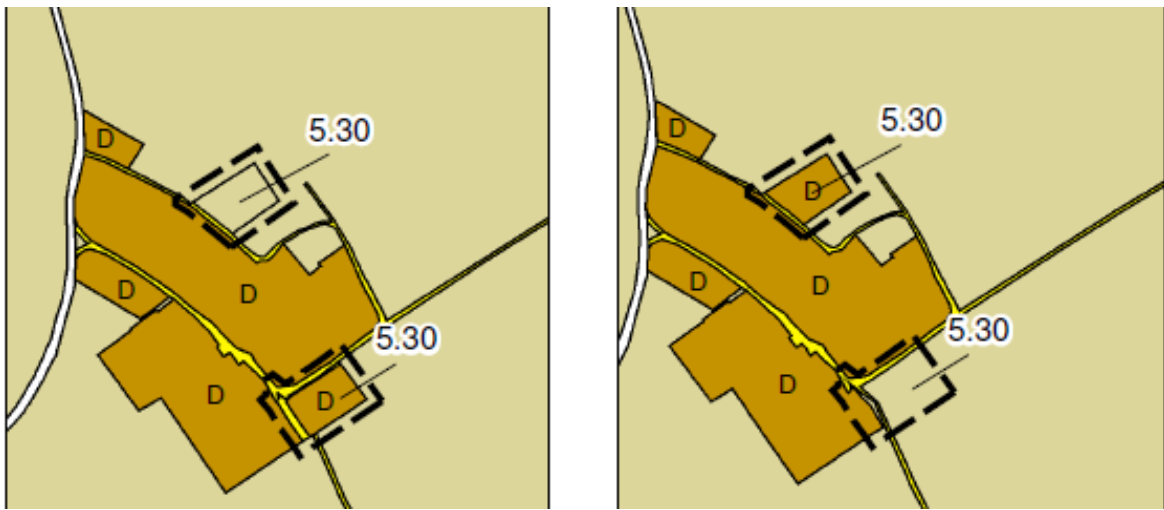


Abb. 5: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FWP Nr. 5 (rechts) und geplante Änderung 5.30 (links)



Abb. 6: Detailausschnitt zur beabsichtigten FWP Änderung Nr. 5.30

- ▶ Mit der Rückwidmung im nördlichen Bereich wird zwar von einer aktiven Landwirtschaft abgerückt und dieser mehr Raum gelassen, es befindet sich aber auch im Nahbereich zur neuen Baulandfläche im Südwesten der Ortschaft (auf der gegenüberliegenden Straßenseite) noch eine aktive Landwirtschaft. Der Abstand ist zwar hier etwas größer und lagemäßig günstiger, dennoch sind dauerhaft Nutzungskonflikte nicht auszuschließen.
- ▶ Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild bleiben durch die reine Widmungsverschiebung aus ortsplannerischer Sicht neutral. Beide greifen in eine rein agrarisch geprägte Struktur ein und ist daher insbesondere im nachfolgenden Bauverfahren auf die Eingliederung der Wohnhäuser in den das Orts- und Landschaftsbild zu achten (Stichwort: kompakter Siedlungsabschluss).
- ▶ Geogene Risikozone – für die Ortschaft Rödts sind keine Gefahrenzonen für geogene Risikozone eingetragen.
- ▶ Die verkehrstechnische Aufschließung ist über die Gemeindestraße ausgegeben.
- ▶ Die nächste Haltestelle des öffentlichen Verkehrs die Postbushaltestelle „Munderfing Rödts“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 200 m und ist demnach fußläufig erreichbar.
- ▶ Eine Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal und die öffentliche Wasserversorgung ist lt. Auskunft der Gemeinde vor Ort vorhanden.
- ▶ Lt. Starkregenergeigniskarte (siehe Abb. 7) ist die Parzelle bei Starkniederschlägen betroffen und sind daher gegebenenfalls Auflagen / Beschränkungen seitens des Gewässerbezirkes zu erwarten.

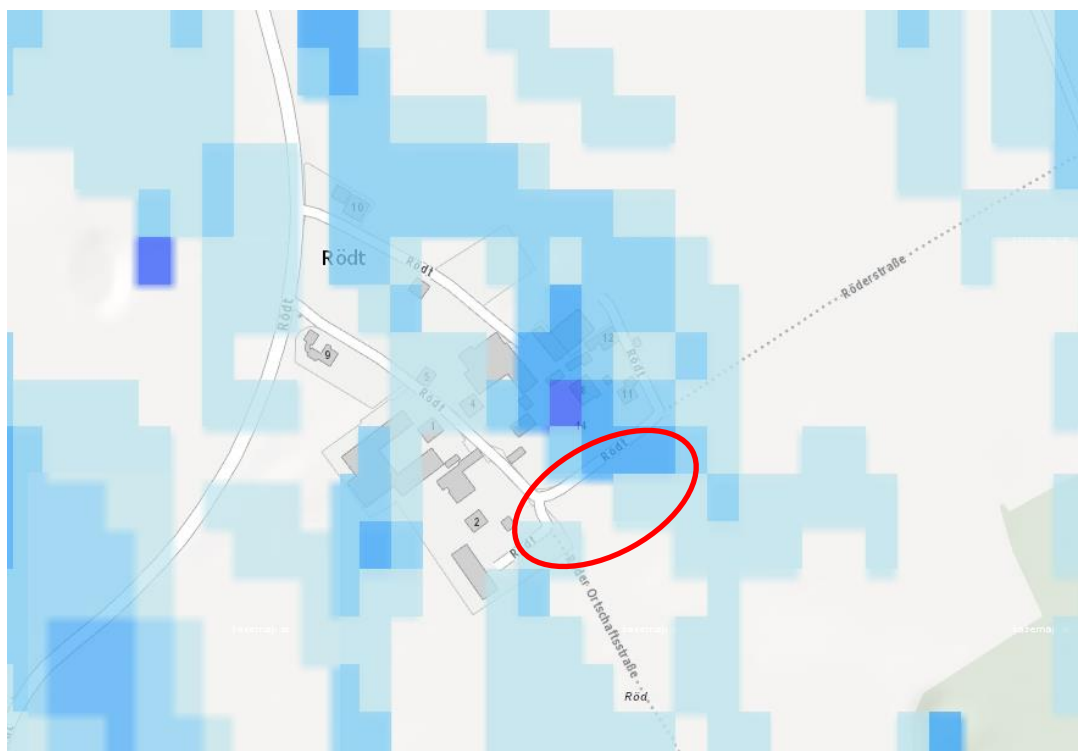


Abb. 7: Auszug aus der Starkregengefahrenkarte Oberösterreich

[Quelle: Flash Flood Risk Map]

- ▶ Die Umfahrung von Munderfing B147 befindet sich rund 700 m nördlich zum neuen Dorfgebiet und rückt diese durch den Flächentausch rund 150 m weiter ab.
- ▶ Baulandbilanz und Baulandsicherung: Lt. aktualisierter Baulandbilanz vom 31.12.2019 sind von den insgesamt rund 143 ha Wohnbauland ca. 126 ha bebaut. Das ergibt eine Baulandreserve von ca. 16,5 ha oder 11,5 %. Aufgrund dieses gegebenen Baulandüberhanges, sind Baulandneuwidmungen - zur Vermeidung der Baulandhortung - nur mehr in Kombination mit dem Abschluss einer verpflichtenden privatrechtlichen Vereinbarung (z.B. Baulandsicherungsvertrag) zu knüpfen. Da es sich hierbei um lediglich um einen Flächentausch handelt und für das bestehende Bauland kein Baulandsicherungsvertrag vorliegt, ist auch für die Neuwidmungsfläche die Unterfertigung eines solchen nicht vorgesehen.

5 Interessensabwägung:

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

Die gegenständliche Abänderung des Flächenwidmungsplanes samt Änderung des ÖEK steht neben dem privaten Interesse des Antragstellers auch im nachvollziehbaren öffentlichen Interesse der Gemeinde Munderfing. Dies wird damit begründet, dass die Baulandverschiebung der Verbesserung der Konfiguration des Siedlungsabschlusses (Rücknahme der Baulandauskragung) dient und können mit dem Abrücken des Baulandes von einer aktiven Landwirtschaft die Interessen Dritter besser gewahrt bleiben. Da es sich bei Rödts um eine landwirtschaftlich geprägte Ortschaft handelt, sind Nutzungskonflikte mit landwirtschaftsfremden Wohnhäusern dennoch nicht auszuschließen. Die Änderung steht jedoch weiterhin im Einklang mit den Planungszielen der Gemeinde.

6 Zusammenfassende Beurteilung:

Aus ortsplanerischer Sicht kann der 30. Abänderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 05 und der 15. Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 2 - wie in den Änderungsplänen dargestellt und unter Berücksichtigung der Ausführungen unter Pkt. 4 der Stellungnahme - zugestimmt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Mario Hayder
(Geschäftsführer)