

Gemeinde Munderfing
Dorfplatz 1

5222 Munderfing

Projekt:	FWP Nr. 05	Datum:	02.12.2020
Projekt-Nr.:	13 KEP 1055/02a,	Name:	M. Hayder/ E. Pittertschatscher
Betreff:	Änderung FW 5.31, „Cildir - Althöllersberg“ 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 „Cildir - Althöllersberg“ folgende Stellungnahme ab:

Die Eigentümer der Grundstücke 49/2, 55/2, KG 40119 Munderfing vertreten durch Frau Cildir Husmira, beabsichtigt diese in Wohngebiet umzuwidmen.

1 Standort:

Die gegenständliche Umwidmungsfläche befindet sich nördlich des Gemeindehauptortes in der Ortschaft Althöllersberg. Man erreicht diese indem man vom Zentrum auf der B147 in nördliche Richtung fährt und kurz vor der Gemeindegrenze links nach Althöllersberg abbiegt. Anschließend biegt man bei der nächsten Kreuzung links und wieder links ab. Das Änderungsgebiet befindet sich am Ende der Siedlung auf der linken Straßenseite.

Im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan Nr. 5 aus dem Jahre 2013 ist Änderungsfläche als Dorfgebiet und als Grünland gewidmet. Die Fläche grenzt im Norden an Wohngebiet und im Süden an Dorfgebiet an. Östlich und Westlich schließen Grünlandflächen an das Änderungsgebiet an. Die Änderungsfläche befindet sich einer nahezu ebenen Fläche auf etwa 455 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 04.06.2020

3 Ausgangssituation und Begründung der Änderung:

Die Eigentümer der Parzellen 49/2 und 55/2, KG 40119 Munderfing, vertreten durch Fr. Cildir Husmira, beabsichtigen die beiden Parzellen von „Dorfgebiet“ in „Wohngebiet“ umwidmen zu lassen. Als Grund wird die derzeitige Beschränkung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten in der Widmung Dorfgebiet - im Zusammenhang mit einer beabsichtigten Erhöhung der Wohneinheiten - angegeben. Zudem soll eine rund 316 m² große Grünlandfläche in Bauland umgewidmet werden.



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

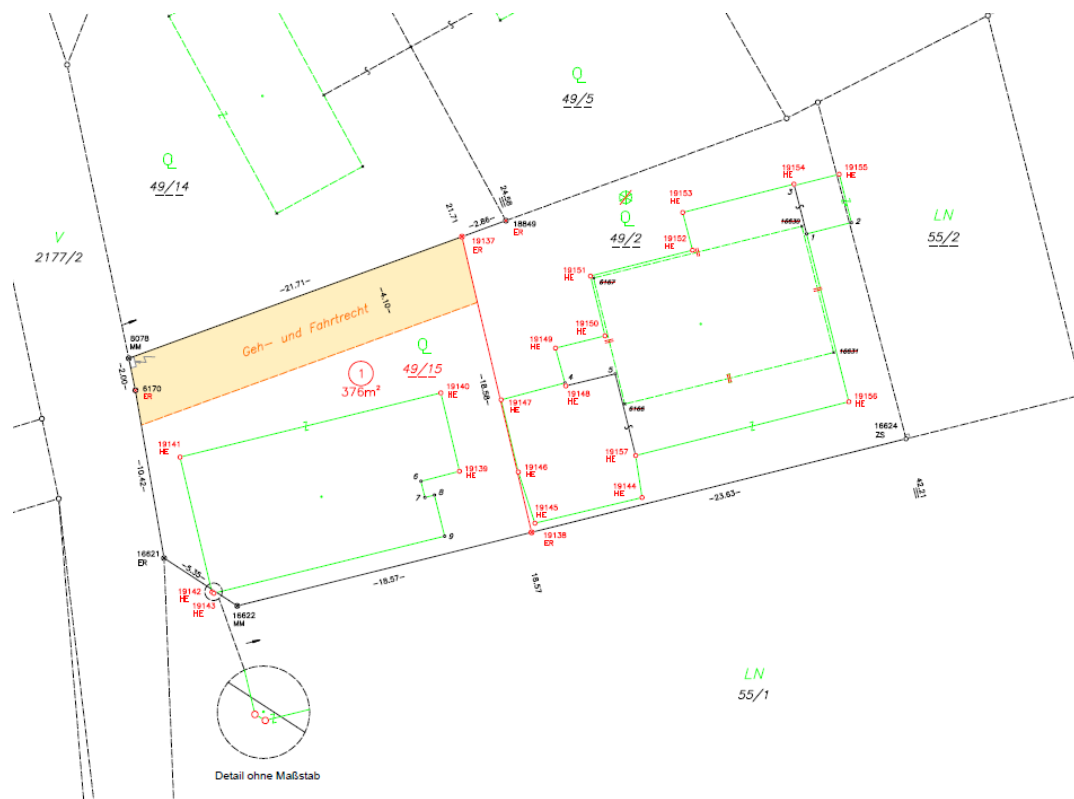


Abb. 2: Vermessungsplan GZ.: 19420-TP

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 die gegenständliche Änderungsfläche wie im FWP als „Dorffunktion“ und „Landwirtschaftliche Funktion“ ersichtlich gemacht.

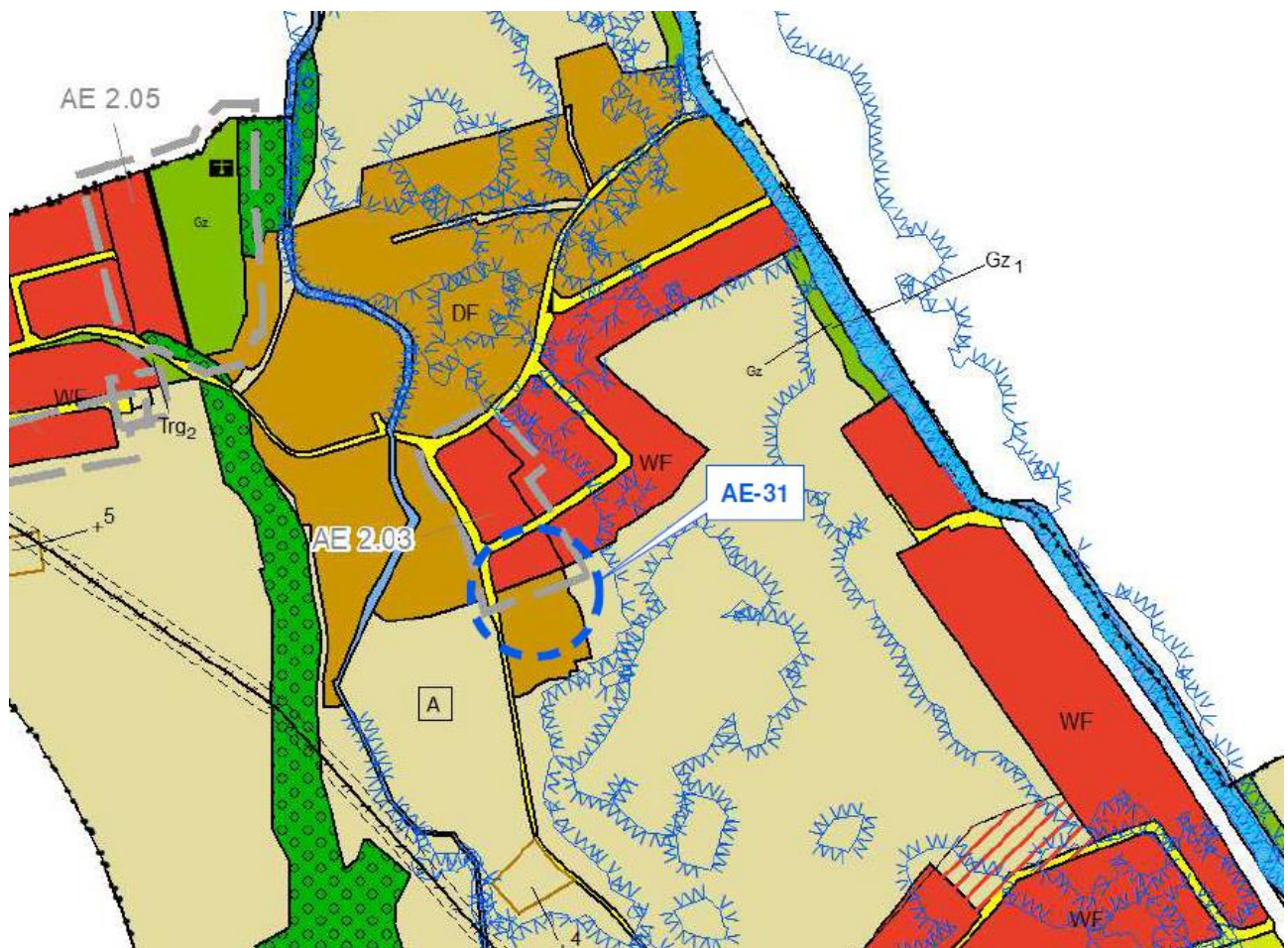


Abb. 3: Ausschnitt aus dem ÖEK 02 mit Darstellung des Änderungsgebiets.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass das gegenständliche Umwidmungsansuchen im Einklang zu den Festlegungen des Funktionsplanes und des „Ziel- und Maßnahmenkatalogs“ des rechtswirksamen ÖEK Nr. 2 steht. Mit der 3. Änderung des ÖEK Nr. 2 schließt das gegenständliche Grundstück direkt an die Wohnfunktion an. Aufgrund der Geringfügigkeit des Flächenausmaßes ist aus ortsplanerischer Sicht keine zusätzliche Änderung des Funktionsplanes erforderlich, zumal die Planungsabsicht Wohnbauland im rechtswirksamen ÖEK bereits abgebildet ist.

4.2 Änderung der Flächenwidmung:

- ▶ Mit der Aufgabe der unmittelbar südlich gelegenen Landwirtschaft (Verkauf an die Fa. Pierer Immo GmbH; siehe im Verfahren befindliche FWP AE 5. 20) kann diese Hofstelle als irreversibel eingestuft werden. Zudem fand mit der ÖEK AE 2.03 und FWP AE 5.05 im unmittelbar nördlichen Anschluss bereits ebenso eine Umwidmung von „D“ in „W“ statt und dominiert im gegenständlichen Ortsteil mittlerweile die Wohnfunktion. Aus ortsplanerischer Sicht wird die Umwidmungsfläche der Parz. Nr. 49/2 mit einem Gesamtausmaß von ca. 780 m² von „Dorfgebiet“ in die Widmung „Wohngebiet“ daher positiv gewertet. Ergänzend soll im östlichen Anschluss noch ein kleines Grundstück, Parz. Nr.55/2 im

Ausmaß von ca. 316 m² von „Grünland“ ebenso in Bauland „Wohngebiet“ dazu gewidmet und als Gartenzone des zweiten Wohnhauses genutzt werden. Bedingt durch das geringe Flächenausmaß und der o.g. und weiterhin aktuellen Planungsabsichten im gegenständlichen Ortsteil, kann auch dieser Baulandschaffung zugestimmt werden.

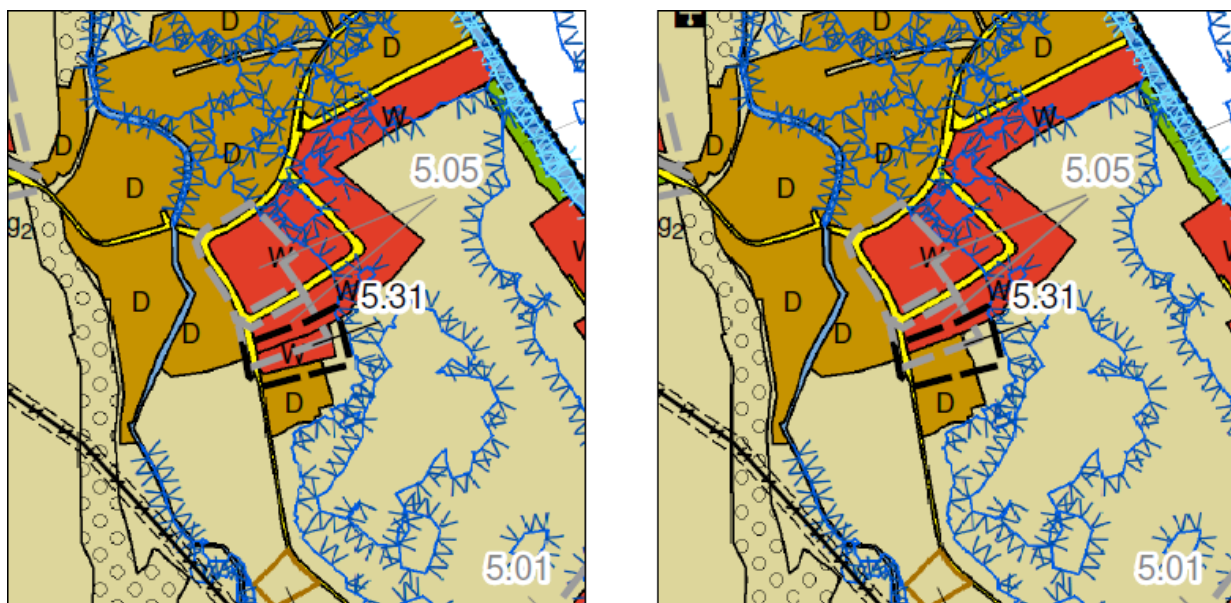


Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FWP Nr. 5 (rechts) und geplante Änderung 5.31 (links)



Abb. 5: Detailausschnitt zur beabsichtigten FWP Änderung Nr. 5.30

- ▶ Geogene Risikozone – für die Ortschaft Althöllersberg sind keine Gefahrenzonen für geogene Risikozonen eingetragen.
- ▶ Die verkehrstechnische Aufschließung ist über die Gemeindestraße aus gegeben. Zudem wird für das östliche Gebäude ein Geh- und Fahrrecht (siehe Vermessungsplan oben) eingeräumt.
- ▶ Die nächste Haltestelle des öffentlichen Verkehrs die Postbushaltestelle Althöllersberg befindet sich rund 400 m und somit fußläufig erreichbar.
- ▶ Die technische Infrastruktur ist aufgrund der Bestandssituation samt aufrechter Baulandwidmung bereits vor Ort vorhanden.
- ▶ Die Fläche befindet sich außerhalb der Hochwasserbereiche für 30- und 100-jährliche Hochwasserereignisse

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 liegt neben dem privaten Interesse der Antragsteller zur Erhöhung der Wohneinheiten auch im öffentlichen Interesse der Gemeinde Munderfing zur Stärkung des ländlichen Raumes durch die Sicherung entsprechender räumlicher Entwicklungsmöglichkeiten. Die Änderung steht im Einklang mit den Planungszielen der Gemeinde und auch den geltenden Raumordnungsgrundsätzen und -zielen des OÖ ROG 1994 idGF. Interessen Dritter können ausreichend gewahrt bleiben.

Zusammenfassende Beurteilung:

Aus ortsplanerischer Sicht kann der 31. Abänderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 05 - wie im Änderungsplan dargestellt und in Pkt. 4 der Stellungnahme beschrieben - zugestimmt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Mario Hayder
(Geschäftsführer)