

FWP ÄNDERUNG NR. 5.20 UND ÖEK ÄNDERUNG NR. 2.10 „NEUHÖLLERSBERG“ BBPL NR. 05 „NEUHÖLLERSBERG“

ÜBERMITTELTE PROBLEMPUNKTE / ANREGUNGEN DER FACHDIENSTSTELLEN AUS DEM STELLUNGNAHMEVERFAHREN

STAND: 03.09.2019

ERG: 05.07.2021

FWP AE 5.20, ÖEK AE 2.10 und BBPL Nr. 05 „Neuhöllersberg“

Nr.	Einwand (zusammenfassend)	Stellungnahme des Ortsplaners	Gemeinde
Abteilung Raumordnung, DI Susanne Maieron vom 19.06.2019			
A	<p>1) Zur Flächenwidmungsplan-Änderung Nr. 5.20 in Verbindung mit der ÖEK-Änderung Nr. 2.10 „Pierer Immoreal GmbH Kletzl“ wird gemäß § 33 (2) im Zusammenhang mit § 36 (4) Oö. ROG 1994 folgende Stellungnahme abgegeben: Nach den vorliegenden Plänen soll insgesamt eine ca. 11,5ha große Grünlandfläche in Althöllersberg vorrangig für eine Wohnbaulandentwicklung für Mitarbeiter der bestehenden KTM-Werke im Nahbereich gewidmet werden. In einem ersten Schritt ist die Widmung eines ca. 5,7 ha großen Wohngebietes samt Grünland-Erholungsflächen etc. geplant.</p> <p>Aus siedlungsstruktureller Sicht wird die geplante großflächige dezentrale Siedlungserweiterung an einer hochrangigen Landesstraße aufgrund der wesentlichen Entfernungen zu den bestehenden Hauptorten Munderfing und Mattighofen und deren sozialen Infrastrukturen kritisch beurteilt. Mit einer weiteren Schwächung der bestehenden Ortszentren ist zu rechnen, der Standort ist grundsätzlich zu hinterfragen. Ebenso die Erreichbarkeit mit öff. Verkehrsmitteln mit entsprechender Frequenz. Hierzu wird auch auf die verkehrsfachlichen Einwendungen hinsichtlich der erwartbaren Nachteile für den Verkehr der Landesstraße</p>	<p>1. Der Standort wird aus siedlungsstruktureller Sicht seitens der Abt. Raumordnung aufgrund der dezentralen Lage und des Flächenausmaßes grundsätzlich hinterfragt. Aus ortspanerischer Sicht ist eine deutliche Reduzierung der baulichen Dichte erforderlich und ist die Bebauungsplanung mehr auf die bestehende Siedlungsstruktur abzustimmen. Die große Entfernung von den Hauptorten wurde ebenso seitens des Ortsplaners von Beginn an als ungünstig gewertet, dennoch ist ein Baulandbedarf gegeben. Aus Sicht der Fa. KTM macht es Sinn, in der Nähe des Betriebsareals Wohnungen zu schaffen, daher wird gegenständliche Fläche dafür als geeignet gesehen. Weiters ist eine Siedlungsentwicklung generell von einer Verfügbarkeit von</p>	

1/05.07.2021

Nr.	Einwand (zusammenfassend)	Stellungnahme des Ortsplaners	Gemeinde
	<p>aufgrund der Errichtung von verdichteten Wohnbau und den daraus resultierenden Verkehrsaufkommen hingewiesen. Den beiden verkehrsfachlichen Stellungnahmen kommt eine wesentliche Bedeutung zu, diese werden in der Folge noch weiter erörtert. Seitens der Abteilung Agrarwirtschaft sollte von der Umwidmung aufgrund der hohen Bodenfunktion ebenso Abstand genommen werden.</p>	<p>Grundstücken anhängig. Für jene Bereiche, die in der gegenständlichen Änderung als Bauland gewidmet werden sollen, ist eine Verfügbarkeit gegeben und ist auch ein entsprechender Bedarf an Wohnbauland für Gemeindebürger vorhanden. Im Hinblick auf den Bodenverbrauch wird daher aus Sicht der Ortsplanung empfohlen, bei Notwendigkeit nicht verfügbare Entwicklungsflächen im ÖEK als Kompensation in die „Landwirtschaftliche Funktion“ zurückzuführen.</p> <p>Bzgl. Verkehr siehe Nr. „L“ und „N“.</p> <p>Bzgl. Agrarwirtschaft siehe Nr. „O“.</p> <p>Ergänzung 05.07.2021: Die Widmungsfläche Wohngebiet sowie das Entwicklungspotential für Wohnen im ÖEK wurde von 8,8 ha (3,1 ha Wohngebiet und ca. 5,7 ha Entwicklungsfläche Wohnen) auf ca. 3,5 ha deutlich reduziert. Von einer Erfassung zusätzlicher - über die FWP Änderung hinausgehender - Entwicklungsflächen im ÖEK wurde daher Abstand genommen.</p> <p>Eine Bebauung durch die Fa. Pierer Immoreal GmbH ist mittlerweile nicht mehr beabsichtigt und ist aktuell eine Verwertung durch die ISG (Inviertler Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft) geplant. Hierfür liegt auch</p>	

Nr.	Einwand (zusammenfassend)	Stellungnahme des Ortsplaners	Gemeinde
	<p>2) Zudem wären im Verfahren noch folgende Punkte zu behandeln:</p> <p>a) Die Baulandreserven an wohnbaurelevanten Widmungen sind mit 11,44% im Vergleich gering, ein zusätzlicher Bedarf für den wachsenden Betrieb ist grundsätzlich nachvollziehbar. Die vorliegende Größenordnung von 11,5ha ist jedoch - auch hinsichtlich der vorrangigen Nutzung für KTM-Mitarbeiter - im weiteren Verfahren zu belegen. Auf die Entwicklung entsprechender sozialer Infrastrukturen wird hingewiesen.</p>	<p>ein gegenseitig unterfertigter Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag vor. Geplant sind 5 dreigeschoßige Wohnhäuser und 11 Doppelhäuser, welche von der ISG gebaut und vermarktet werden sowie 13 Einfamilienwohnhausparzellen, welche veräußert werden. In Summe entstehen rund 117 Wohneinheiten auf einer Gesamtwohnbaufäche von ca. 3,5 ha und führt dies zu einer deutlichen Reduktion gegenüber dem ursprünglichen Projekt mit ca. 180 Wohneinheiten (größtenteils Garçonnerre) dar.</p> <p>2. Folgende Punkte sind zu behandeln:</p> <p>a) Baulandreserven: Der Baulandbedarf und die Verteilung KTM Mitarbeiter und Munderfinger auf der Gesamtfläche von 11,5 ha (unter Abzug von Grünland und Erholungsfläche ca. 8,8 ha) ist nachzuweisen. Hier wird empfohlen eine entsprechende Bevölkerungsentwicklung darzulegen und gegebenenfalls das derzeit rechtswirksame ÖEK auf verfügbare Entwicklungsflächen zu hin zu überarbeiten.</p> <p>Ergänzung 05.07.2021: Die Widmungsfläche Wohngebiet sowie das Entwicklungspotential für Wohnen im ÖEK wurde von 8,8 ha (3,1 ha Wohngebiet und ca. 5,7 ha Entwicklungsfläche Wohnen) auf ca. 3,5 ha deutlich reduziert.</p>	

Nr.	Einwand (zusammenfassend)	Stellungnahme des Ortsplaners	Gemeinde
	<p>b) Abteilung Verkehr: Vom Antragsteller der Änderung ist ein Aufschließungskonzept inkl. Nachweis der Leistungsfähigkeit gem. RVS zu erstellen. Dieses Konzept ist von einem Ziviltechnikerbüro für Verkehrswegebau zu erstellen und ist mit der Landesstraßenverwaltung abzustimmen. Bis zur Vorlage bzw. Genehmigung dieses Aufschließungskonzeptes inkl. Nachweis der Leistungsfähigkeit gem. RVS kann seitens der Landesstraßenverwaltung keine Zustimmung zur Änderung erteilt werden. Seitens der Landesstraßenverwaltung und dem verkehrstechnischen Sachverständigen des Landes Oberösterreich wird darauf hingewiesen, dass die bestehende Ausfahrt (Gst. 89/9, KG Munderfing) und die geplante Ausfahrt auf die B147 Braunauer Straße auf eine Ausfahrt zusammen zu führen ist. Weiteres ist den beiden (Linksabbieger, Unfallhäufung etc.) beiliegenden Stellungnahmen zu entnehmen.</p> <p>c) Seitens der Forstwirtschaft liegt zur vorliegenden Planung eine negative Stellungnahme vor. Eventuelle Lösungsmöglichkeiten sind der beiliegenden Stellungnahme zu entnehmen.</p> <p>d) Im Sinne einer Vermeidung von Konflikten gem. ROG1994 wird eine Abstimmung der Entwicklungsziele im Bereich der Gemeindegrenze Munderfing - Schalchen durch entsprechende Nutzungszonierung im</p>	<p>Infolge des Bebauungsmix aus Mehrparteienhäusern (in etappenweiser Umsetzung), Doppelhäusern und EFH kann der Bedarf auf die Nutzergruppen gut abgebildet und nachgewiesen werden.</p> <p>b) Verkehr: Erstellung Verkehrskonzept samt Abstimmung mit der Landesstraßenverwaltung. Siehe auch Nr. „L“ und „N“.</p> <p>c) Forstwirtschaft: Siehe Nr. „M“</p> <p>d) Luftreinhaltung - Nutzungszonierung: Siehe Nr. „P“.</p>	

Nr.	Einwand (zusammenfassend)	Stellungnahme des Ortsplaners	Gemeinde
	<p>Ausmaß von 100 m gefordert. Hierzu wird auf die Stellungnahme und Empfehlungen auf FWP-Ebene der Abteilung Luftreinhaltung verwiesen.</p> <p>e) Abteilung Elektrotechnik: Sollte die Freileitung beibehalten werden, wird Zur Sicherstellung der 30kV-Leitung wird folgende Schutz und Pufferzone gefordert: „Die Errichtung von Gebäuden und Anlagen, welche den dauerhaft sicheren und ungestörten Betrieb der Hochspannungsleitungen gefährden könnten, ist unzulässig. Rechtzeitig vor der Realisierung von Bauwerken und Anlagen ist jedenfalls mit dem Leitungsbetreiber nachweislich das Einvernehmen herzustellen“</p> <p>f) Sollte das Verfahren weitergeführt werden, wären jedenfalls entsprechende Baulandsicherungsverträge, die eine widmungsgemäße und zeitnahe Nutzung gemäß dem Oö. ROG 1994 sicherstellen, beizulegen.</p> <p>g) Gleichzeitig ist ein Bebauungsplanverfahren Nr. 5 für die ggst. Grundstücksflächen anhängig, die beiden Verfahren sind zeitlich und inhaltlich aufeinander abzustimmen.</p> <p>h) Es wird darauf hingewiesen, dass der geplante 20% Anteil an Wohnungen für die einheimische Bevölkerung, Zugangsrechte etc. in einem Bebauungsplan nicht verbindlich geregelt werden kann.</p>	<p>e) Elektrotechnik: Ergänzung der Definition im Bereich der Schutzzone oder verbindliche Verkabelung der Hochspannungsfreileitung.</p> <p>Ergänzung 05.07.2021: Aktuell befindet sich im Bereich der Hochspannungsfreileitung keine Baulandwidmung mehr, wonach eine Schutzzone im Bauland nicht mehr erforderlich ist.</p> <p>f) Baulandsicherungsverträge, die eine zeitnahe Nutzung sicherstellen, sind dem Genehmigungsverfahren beizulegen.</p> <p>g) Kein Einwand bzw. sind FWP Änderung und BBPL zeitgleich zur Genehmigung vorzulegen.</p> <p>h) Ausarbeitung einer privatrechtlichen Vereinbarung außerhalb des gegenständlichen Behördenverfahren. Dies ist insbesondere zum Nachweis des Baulandbedarfs für die Gemeindebürger von Bedeutung.</p>	

Nr.	Einwand (zusammenfassend)	Stellungnahme des Ortsplaners	Gemeinde
	<p>3) Auf die grundsätzlich positiven Stellungnahmen der beteiligten Fachdienststellen Lärmschutztechnik, Naturschutz und der Abteilung Wasserwirtschaft hingewiesen. Sämtliche Schreiben werden ihnen im Anhang zur Information und weiteren Berücksichtigung beigelegt. Die Beurteilung der überörtlichen Raumordnung ist derzeit noch ausständig und wird ihnen unmittelbar nach Einlangen zur weiteren Berücksichtigung übermittelt.</p>	<p>Ergänzung 05.07.2021: Aufgrund der geänderter Ausgangssituation mit Erwerb der Flächen durch die ISG nun in geänderter Form erforderlich.</p> <p>3. Kein Einwand bzw. ist die überörtliche Stellungnahme noch ausstehend. In Rücksprache mit der Abt. Raumordnung am 03.09.2019 wird es hierzu keine Stellungnahme mehr geben.</p>	
Regionsbeauftragter für Natur- und Landschaftsschutz, DI Alfred Schwendinger vom 14.06.2019			
<p>B</p>	<p>1. Nach den vorliegenden Änderungsplänen zu Flächenwidmung und ÖEK soll im Bereich der Siedlung Höllersberg die bestehende Wohngebietswidmung bzw. Wohnfunktion Richtung Süden erweitert werden. Die Siedlung Höllersberg befindet sich zwischen Mattighofen und Munderfing, unmittelbar westlich der B147 und besteht dabei aus mehreren Siedlungskörpern entlang der Bundesstraße, welche immer wieder von Freiflächen (intensiv genutzte Agrarflächen) unterbrochen werden, wobei jedoch der gesamte Bereich zwischen Mattighofen und Munderfing westlich der Bundesstraße von Siedlungsstrukturen durchörtert ist und letztlich in den großflächigen Betriebsbaugebieten der Firma KTM und anderer Betriebe Richtung Munderfing mündet. Das Natur- und Landschaftsbild ist hier weitestgehend belastet von bestehenden Siedlungsstrukturen sowie betrieblichen Strukturen, so dass der gesamte Landschaftsbestand hier im Hinblick auf das Natur- und Landschaftsbild keine besondere Schutzwürdigkeit mehr aufweist. Neben</p>	<p>1. Kein Einwand.</p>	

Nr.	Einwand (zusammenfassend)	Stellungnahme des Ortsplaners	Gemeinde
	<p>dem nördlichsten Siedlungsteil „Althöllersberg“ und dem mittleren Siedlungsteil „Höllersberg“ soll nunmehr ein weitere Siedlungsteil, genannt „Neuhöllersberg“, unmittelbar südlich an die bestehende Siedlungsstruktur anschließen und wird hierfür auch ein neuer Bebauungsplan der Bebauungsplan Nr. 5 für diesen Bereich erlassen.</p> <p>Zur Widmungsfläche ist anzumerken, dass zur westlichen Geländekante hin ein Grünzug verbleibt, GZ 2, gewässerbegleitender Grünzug und Waldrandzone, und dieser Bereich von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Die natürliche vegetative Entwicklung der Uferbereiche ist im Abstand von 10 m zu erhalten und ist eine Bestockung mit standortgerechten Laubbäumen erwünscht. Des Weiteren ist auch in diesem Bereich eine Parkanlage als Erholungsfläche für die größere geplante Siedlungsstruktur vorgesehen. Aufgrund der gegebenen intensiven Vorbelastung des gegenständlichen Landschaftsteils bestehen aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes gegen die vorliegenden Änderungsanträge zu Flächenwidmung und ÖEK keine Einwände.</p>		
Abteilung Umweltschutz, Franz Ginzinger vom 05.06.2019			
C	<ol style="list-style-type: none"> 1. Aus lärmschutztechnischer Sicht bestehen gegen die geplanten Umwidmungen keine Einwände. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kein Einwand. 	
Abt. Ländliche Neuordnung, Di Alois Steinbach vom 29.04.2019			
D	<ol style="list-style-type: none"> 1. Zu den beabsichtigten Änderungen des ÖEK und des Flächenwidmungsplanes sowie Erlassung des Bebauungsplanes Neuhöllersberg teilen wir mit, dass die angeführten Grundstücke außerhalb des 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kein Einwand. 	

Nr.	Einwand (zusammenfassend)	Stellungnahme des Ortsplaners	Gemeinde
	Zusammenlegungsgebietes Munderfing liegen. Von der Agrarbehörde wird daher keine weitere Stellungnahme abgegeben.		
Militärkommando Oberösterreich, Vzlt Franz Grabner			
E	1. Es wird mitgeteilt, dass bei dem gegenständlichen Vorhaben keine militärischen Planungen berührt werden.	1. Kein Einwand.	
Netz Oö (STROM) vom 26.04.019			
F	<p>1. Berührt ist unsere 30-kV-Hochspannungsleitung Trafostation Höllersberg - Trafostation Kugelberg im Teilbereich Mast Nr. 257 bis Mast Nr. 260. Wir weisen darauf hin, dass vor der aufsichtsbehördlichen Bewilligung des Flächenwidmungsplanes der Interessenskonflikt zwischen der Stromversorgungsinfrastruktur (i.d.R. Nutzungseinschränkungen durch das bestehende Mittelspannungsnetz) und der künftigen Nutzung der berührten Grundflächen zur Wahrung der Versorgungssicherheit zu lösen ist.</p> <p>2. Gegen die oben angeführte Änderung erhebt die Netz Oberösterreich GmbH unter der Bedingung der Einhaltung nachstehender Auflagen <u>keinen Einwand</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beiderseits der Leitungssachse ist ein Schutzstreifen von 6 m im Flächenwidmungsplan eingetragen, welcher als Vorbehaltsfläche für die Energieversorgung und die damit verbundene Wahrung der Versorgungssicherheit dient. • Die Leitungsdaten (Kabel und Freileitungen) für Ihre Gemeinde stehen Ihnen für Ihren Raumplaner in der Geodaten-Download-Applikation 	<p>1. Kein Einwand.</p> <p>2. Kein Einwand unter Berücksichtigung der aufgeführten Punkte. Im Bauverfahren sind daher die nebenstehenden Auflagen im Nahbereich der Leitungen entsprechend zu berücksichtigen.</p>	


Nr.	Einwand (zusammenfassend)	Stellungnahme des Ortsplaners	Gemeinde
	<p>(https://www.kommunalnet.at/ bzw. https://portal.lfrz.at/) zur Verfügung. Wir bitten Sie, die Änderung zum alten Flächenwidmungsplan in den neu überarbeiteten Flächenwidmungsplan gemäß § 18 Abs. 7 Oö. Raumordnungsgesetz, aufzunehmen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hochspannungsleitungen verfügen auf Grund ihrer Wichtigkeit und ihres Gefährdungspotentials neben einer privatrechtlichen Dinglichkeit auch über eine öffentlich-rechtliche Bewilligung, und wurden für den dauernden Bestand errichtet. Bei Umwidmungen ist auf einen weiteren konfliktfreien Betrieb dieser Hochspannungsleitung und der (zukünftigen) Nutzung des betroffenen Grundstücks zu achten. Erfahrungsgemäß kann es auf Grund der Bodenabstände der Leiterseile bei geplanter Bebauung im Schutzstreifen zu Konflikten kommen. Es wird daher hingewiesen, bereits zu Beginn von Widmungsverfahren diese wesentliche Einschränkung zu berücksichtigen. Gegebenenfalls könnte mit einem entsprechenden Ersatzverkabelungsprojekt, bei dem das Einvernehmen mit allen Beteiligten zu erzielen ist, eine Alternative ausgearbeitet werden. • Innerhalb der angeführten Schutzstreifen sind die in den gültigen Vorschriften und Normen festgelegten Mindestschutzabstände unbedingt zu berücksichtigen. Weiters ist bei industriellen und gewerblichen Anlagen auf die Besonderheit des Betriebes (z.B. bei feuer- oder explosionsgefährdeten Anlagen) sowie auf den Arbeitsraum von Verladeeinrichtungen, Kränen und dergleichen zu achten. • Bei Objekten die innerhalb des oben angeführten Schutzstreifens unserer Hochspannungsleitung errichtet werden, ist die Dachkonstruktion bzw. die abschließende Gebäudehülle des Objektes mindestens in der 		

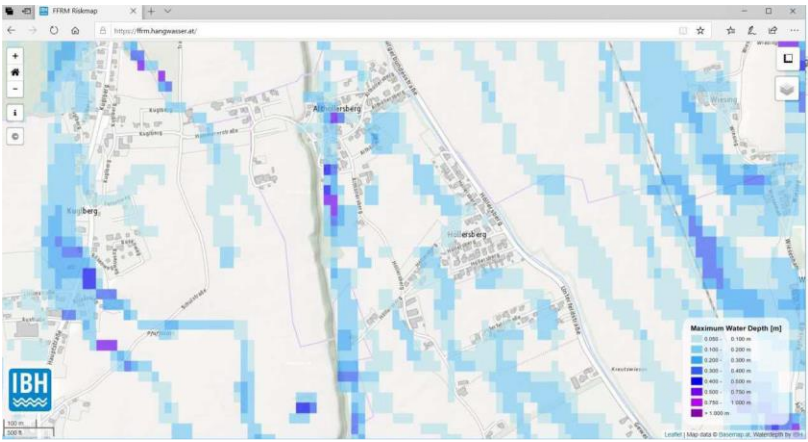
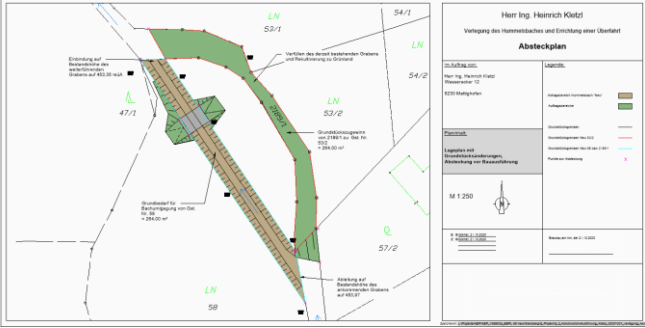
Nr.	Einwand (zusammenfassend)	Stellungnahme des Ortsplaners	Gemeinde
	<p>Feuerwiderstandsklasse REI 30 bzw. EI 30 gemäß ÖNORM EN 13501-2 auszuführen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erfolgt eine Bebauung oder eine Abänderung der Geländeoberfläche innerhalb des jeweiligen Schutzstreifens, sind für eine endgültige Stellungnahme genaue Planunterlagen (Lageplan mit genauer Situierung der Objekte sowie Baupläne mit Angabe der Bauhöhe und Niveauangabe) zu übermitteln. In diesem Zusammenhang weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Netz Oberösterreich GmbH, Netzregion, 4030 Linz, Neubauzeile 99, zu allfälligen bau- bzw. gewerbebehördlichen Verhandlungen zu laden ist. • Zusätzlich weisen wir darauf hin, dass eine positive Beurteilung eines geplanten Bauvorhabens im Ermessen der zuständigen Baubehörde liegt, welche fallweise zusätzliche Gutachten zur Beurteilung heranzieht. • Falls im Zuge einer Bebauung eines Grundstückes eine Abänderung unserer Hochspannungsleitung (z.B. Verlegung oder Verkabelung), erforderlich ist, wird diese nur auf Kosten des Verursachers (siehe Erlass des Amtes der Oö. Landesregierung vom 19.04.1989 zu EnRo-28-1-1989/Ach/Za) realisiert und bedarf einer Bewilligung der Energierechtsbehörde sowie der Zustimmung aller berührten Grundeigentümer. Wir ersuchen, rechtzeitig das Einvernehmen mit der Netz Oberösterreich GmbH herzustellen. • Im Bereich neuer Baugebiete kann die Errichtung von Trafostationen inklusive Anschlussleitungen bzw. die Verlegung/Verkabelung bestehender Mittelspannungsleitungsanlagen notwendig werden. Wir bitten Sie in 		

Nr.	Einwand (zusammenfassend)	Stellungnahme des Ortsplaners	Gemeinde
	diesem Fall ebenfalls, rechtzeitig das Einvernehmen mit der Netz Oberösterreich GmbH herzustellen.		
Netz Oö (GAS) vom 10.05.019			
G	<ol style="list-style-type: none"> 1. Berührt ist unsere Ortsgasversorgungsleitung 420 Munderfing im Bereich der Parzellen 54/1 und T2177/2, KG 40119 Munderfing. 2. Es besteht unsererseits <u>kein Einwand</u> gegen die Änderung des Flächenwidmungsplanes und des örtlichen Entwicklungskonzeptes, verweisen jedoch auf die uns auferlegten behördlichen Vorschriften und Normen. Wir sind vor allem angehalten, dass ein Bauverbotsstreifen von 1,0 Meter links und rechts der Leitungsachse von jeglicher Bebauung freigehalten wird und die derzeitigen Höhen unverändert bleiben bzw. sich nur geringfügige Änderungen ergeben, sodass eine Überdeckung von 1,0 m gewährleistet ist. 3. Wir weisen darauf hin, dass auch längsführende Gartenmauern, Garagen, Carports, Dachvorsprünge, Wintergärten und dgl. als Bebauung gelten. 4. Wir ersuchen Sie, uns zu allfälligen Behördenverhandlungen einzuladen, um unsere Rechte wahrnehmen zu können. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kein Einwand, wenngleich diese Ortsgasleitung im BBPL nicht planlich dargestellt ist und daher nachzutragen wäre. 2. Kein Einwand bei Einhaltung des Bauverbotsstreifens. 3. Kein Einwand. 4. Kein Einwand. 	
Gemeinde Schalchen vom 13.06.2019			
H	<ol style="list-style-type: none"> 1. Gegen die Einleitung des Verfahrens hat die Gemeinde Schalchen grundsätzlich keine Einwände. 2. Da jedoch die Lage der Infrastrukturellenauswirkungen (Verkehr, ärztliche Versorgung, Kinderbetreuung, ...) noch nicht gänzlich abschätzbar ist, 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kein Einwand. 2. Beim weiteren Verfahren zu beachten. 	

Nr.	Einwand (zusammenfassend)	Stellungnahme des Ortsplaners	Gemeinde
	<p>ersucht die Gemeinde um Übermittlung weiterer verfahrensrelevanter Informationen um gegebenenfalls noch einen Einwand einzubringen.</p> <p>3. Aus diesem Grunde behält sich die Gemeinde das Recht einer weiteren Stellungnahme vor.</p>	<p>3. Kein Einwand.</p>	
Umweltanwaltschaft, DI Hans-Jürgen Baschinger vom 27.05.2019			
I	<p>Aus Sicht der Oö. Umweltanwaltschaft wird durch die geplante Widmungsänderung eine völlig neue Siedlung zwischen Mattighofen und Munderfing – fernab von den Zentren – geschaffen. Folgende Punkte braucht es nach Sicht der Oö. Umweltanwaltschaft, damit die beantragte Änderung des Flächenwidmungsplanes in der angeführten Größe mit den Raumordnungszielen in Einklang gebracht werden können:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ziel muss es sein, nicht nur für den motorisierten Verkehr eine gute Anbindung herzustellen, sondern auch der Fuß- und Radverkehr benötigt optimale Verbindungen zu den Zentren bzw. zu den öffentlichen Verkehrsmitteln. 2. Darüber hinaus wird es ein oder mehrere ausgewiesene Grünzüge (von Westen nach Osten führend) benötigen, damit im Hochwasserfall die Wasserabfuhr Richtung Schwemmbach gewährleistet ist. 3. Auch ist der Grünzug entlang des bestehenden Grabens großzügig auszuführen (20 m Breite) um langfristig eine ökologische Grundfunktion für wildlebende Tierarten aufrechterhalten zu können. 4. Auf das Thema Bodenverbrauch und -versiegelung wird hier nicht näher eingegangen. Tatsache ist, dass bei Umsetzung des geplanten Projekts die 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Im Zuge der Erstellung des ohnehin erforderlichen Verkehrskonzeptes, Berücksichtigung des Fuß- und Radwegenetzes. 2. Ausarbeitung eines landschaftsplanerischen Begleitplanes zur Bebauungsplanung. Ergänzung 05.07.2021: Siehe Nr. „J“. 3. Die Verbreiterung des Grünzuges entlang des Gerinnes erscheint nicht erforderlich, zumal ohnedies im Bereich des Waldes ca. 30 m. 4. Berücksichtigung des Themas Boden im weiteren Verfahren. Ergänzend verweisen wir hier auf 	

Nr.	Einwand (zusammenfassend)	Stellungnahme des Ortsplaners	Gemeinde
	<p>gesamte Fläche der Landwirtschaft entzogen wird, und zusätzlich sehr große Flächen versiegelt werden.</p>	<p>das „Handbuch Bodenfunktionsbewertung, MO-DUL 3 – Bodenschutz in der örtlichen Raumplanung – Hinweise für Gemeinden und Ortsplaner“, Amt der Oö. Landesregierung, Direktion Umwelt- und Wasserwirtschaft, Abt. Umweltschutz.</p> <p>Siehe dazu auch Nr. „0“.</p>	
Abteilung Wasserwirtschaft, Ing. Herwig Dinges vom 03.06.2019			
J	<p>1. <u>Schutzwasserwirtschaft</u> (Gewässerbezirk Braunau). Der Umwidmung wird zugestimmt. Im Widmungsverfahren sind seitens der Gemeinde keine weiteren Schritte zu veranlassen. Ansonsten bestehen keine Einwände.</p> <p><u>Ergänzende Informationen aus schutzwasserwirtschaftlicher Sicht unter Hinweis auf das laufende Verfahren zur Änderung des BBPL Nr. 5:</u> Insbesondere folgende Punkte sind aus fachlicher Sicht in nachfolgenden Verfahren bzw. bei der Bebauung der Grundstücke seitens der Baubehörde zu beachten:</p> <p>2. Gemäß aktuellen Gefahrenzonenplan Mattig-Zubringer befinden sich die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke außerhalb des 30-jährlichen Hochwasserabflussbereiches des Schwemmbaches. Teilflächen befinden sich im 100-jährlichen Hochwasserabflussbereich, wobei die rechnerischen Fließtiefen größten Teils nur einige Zentimeter betragen. HQ100-hochwasserabflussbereich mit schematisch dargestellten Umwidmungsflächen bzw. Bebauungsflächen (rot) und ÖEK (grün).</p>	<p>1. Kein Einwand.</p> <p>2. Ausarbeitung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes zur schadlosen Abfuhr von Hochwässern im Restrisikofall unter Berücksichtigung eines entsprechend breiten Grünzuges parallel zum Hummelbach. Die erforderlichen Maßnahmen sind entsprechend in der Bebauungsplanung (bzw. ergänzend im FWP und ÖEK) zu berücksichtigen.</p>	

Nr.	Einwand (zusammenfassend)	Stellungnahme des Ortsplaners	Gemeinde
	 <p>Wassertiefen, HQ100:</p>	<p>Ergänzung 05.07.2021: Seitens des Büro IBZ Ingenieurbüro GmbH wurde mit 28.06.2021 eine „Studie Niederschlagwasser – Öffentliche Straße / Hochwasserabfluss im Raumordnungsverfahren“ mit folgendem Ergebnis bzgl. Hochwasser ausgearbeitet: „Die HWA – Situation wurde mit dem GWB Braunau (DI Stampfl) besprochen. Grundsätzlich kann ausgeführt werden, dass die derzeitige IST-Situation, mit Umsetzung der HW – Maßnahmen in Teichstätt (Rückhaltebecken) entsprechend minimiert bzw. als nicht mehr relevant angesehen werden können. Bei der Vorprojektierung wurde jedoch darauf geachtet, die natürlichen Abflussverhältnisse für das HQ 100 durch die Anlage der öffentlichen Straßen nicht negativ zu beeinfluss und die natürlichen Neigungs- und Abflussverhältnisse in der Projektierung bestmöglich zu berücksichtigen. Die Fließwege werden dabei durch die straßenbegleitende Mulde definiert. Für die schadlose Ableitung bzw. Entleerung im bzw. nach dem HW – Zustand ist durch geeignete Maßnahmen (Durchlässe bei Querungen) Sorge zu tragen und die entsprechende Durchgängigkeit herzustellen. In Abhängigkeit der zeitlichen Projektumsetzung (Erschließung im Konnex Hochwasserschutz) sind dann die entsprechenden gesetzlichen Bewilligungsvorschriften (WRG bzw.</p>	

Nr.	Einwand (zusammenfassend)	Stellungnahme des Ortsplaners	Gemeinde
	<p>Hingewiesen wird noch, dass nach Fertigstellung der Erweiterungsmaßnahmen der Hochwasserrückhalteanlage Teichstätt im Oberlauf des Schwemmbaches die ggst. Flächen zukünftig auch nicht mehr im 100-jährlichen Hochwasserabflussbereich liegen werden. Die Lage im Restrisikobereich (HQ300) bleibt jedoch bestehen. Um auch für diese Restrisikofälle eine schadlose Hochwasserabfuhr zu ermöglichen ist ein freizuhaltender Abflusskorridor in das ÖEK mitaufzunehmen. Für den westlich befindlichen Hummelbach sind keine Hochwasseranschlagslinien ausgewiesen. Der Hummelbach dient als Vorfluter anfallender Hang- und Oberflächenwässer und sind diese Überflutungsbereiche in folgender Flash-Flood-Risk-Map (www.ffrm-hangwasser.at) ersichtlich:</p> 	<p>Baurecht) im Rahmen der dafür vorgesehenen Bewilligungsverfahren abzuhandeln.</p> <p>Gemäß der obigen Beschreibung wird aus ortsplannerischer Sicht daraus interpretiert, dass - unter Bezugnahme der Besprechung mit dem GWB Braunau - ein zusätzlich freizuhaltender Abflusskorridor im ÖEK nicht mehr erforderlich ist bzw. wird ein solcher seitens des GWB nicht mehr eingefordert wird.</p> <p>Ergänzend dazu wird auf die bescheidgemäße wasserrechtliche Bewilligung betreffend die Verlegung des Hummelbaches (Gst. Nr. 2189/1, Ing. Heinrich Kletzl) hingewiesen, welches plangemäß (siehe unten) von der Fa. IBZ ausgearbeitet und in den aktuellen Plänen ÖEK, FWP und BBPL bereits dargestellt ist.</p> 	

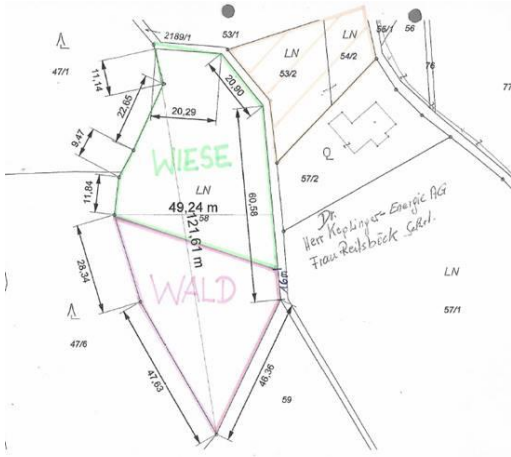
Nr.	Einwand (zusammenfassend)	Stellungnahme des Ortsplaners	Gemeinde
	<p>3. Der Oberflächenwasserabfluss von Nachbargrundstücken in Bezug auf die Auswirkungen auf die geplante Bebauung zu berücksichtigen. Dies ergibt sich insbesondere aus den Bestimmungen des §3 Abs. 2 Oö. BauTG 2013 (Schutz vor schädigenden Einwirkungen). Gebäude sind hangwassersicher geschützt im Sinne des §47 Oö BauTG 2013 idgF. Auszuführen. Dies bedeutet u.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Prüfung ob bei gegenständlicher Gefährdung die Ausführung eines Kellers möglich ist ▪ Fußbodenoberkante des Erdgeschosses, sowie Gebäudeöffnungen (Lichtschächte, Abgänge, ...) über Urgelände hochziehen. ▪ Keine Gebäudeöffnungen in potentiell angeströmten Gebäudebereichen ▪ Unmittelbar an das Gebäude angrenzende Flächen haben ein Gefälle vom Gebäude weg aufzuweisen. <p>○ Entsprechend §39 Abs. 1 und 2 WRG 1959 i.d.g.F. darf durch die Bebauung der Parzelle keine Verschlechterung der Oberflächenwassersituation für Unterlieger bzw. Oberlieger erfolgen. Dies ist im Verfahren zur Bauplatzzeichnung bzw. im Bauverfahren sicherzustellen. Soweit der natürliche Abfluss von Niederschlagswässern durch bauliche Maßnahmen verändert wird, stellt dies eine Form von indirekten Immissionen dar und es müssen allfällige Auswirkungen auf Nachbargrundstücke geprüft werden. Dies ergibt sich auch aus § 3 Abs. 3 Z. 2 Oö. BauTG 2013 (Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen). Vorhandene Gräben und Mulden (Abflusskorridore) dürfen</p>	<p>3. Der Punkt ist seitens der Baubehörde im Verfahren zu beachten.</p>	

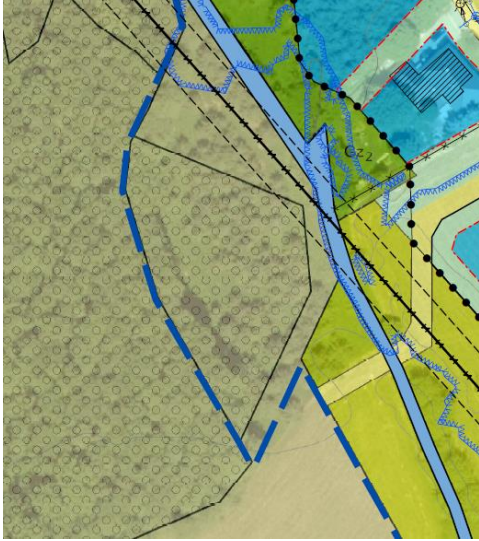
Nr.	Einwand (zusammenfassend)	Stellungnahme des Ortsplaners	Gemeinde
	<p>am Grundstück nicht in ihrer Funktion beeinträchtigt werden, bzw. ist ein wirkungsgleicher Ersatz zur schadensminimierten Ableitung sicherzustellen. Die Verrohrung von Abflusskorridoren ist wegen der erhöhten Verklausungsgefahr aus fachlicher Sicht grundsätzlich abzulehnen, Ausnahmen sind zu begründen. Die Errichtung von (Linien)Bauwerken, wie Mauern, Zäune, etc. darf zu keiner nachteiligen Veränderung des Oberflächenwasserabflusses führen. Die oben angeführten Punkte sind im Bauverfahren zu berücksichtigen. Diese Stellungnahme ist der Baubehörde nachweislich zur Kenntnis zu bringen. Den vorliegenden Planungen wird zugestimmt. Die Planungsfläche befindet sich in keinem durch Hochwasser (HW100) oder Hangwasser gefährdeten Bereich. Im Widmungsverfahren sind seitens der Gemeinde keine weiteren Schritte zu veranlassen. Ansonsten bestehen seitens der Abteilung Wasserwirtschaft keine Einwände. Die Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Kanal sowie an die Ortswasserleitung sind gegeben und es sind diese Anschlüsse rechtzeitig herzustellen. Die oben angeführten Punkte sind im Bauverfahren zu berücksichtigen. Diese Stellungnahme ist der Baubehörde nachweislich zur Kenntnis zu bringen.</p>		
Abteilung Raumordnung, Mag. Gerald Sochatzy vom 03.06.2019			
K	<p>1. Zum Anwaltsschreiben vom 09.04.2019 ergeht folgende Einschätzung:</p> <p>Insofern in der unterbliebenen Kundmachung der Absicht, den FWP zu ändern ein Verstoß gegen die die Verfahrensvorschrift des §33 Abs. 1 Oö. ROG 1994 erblickt wird, ist entgegenzuhalten, dass die genannte Bestimmung zwar vorsieht, dass die Absicht einer Gesamtänderung eines FWP- und</p>	<p>1. Dazu keine ortsplanerische Stellungnahme erforderlich.</p>	

Nr.	Einwand (zusammenfassend)	Stellungnahme des Ortsplaners	Gemeinde
	<p>BBPL vom Bürgermeister durch vierwöchigen Anschlag an der Amtstafel und im Internet unter der Adresse der Gemeinde kundzumachen ist. Allerdings normiert §36 Abs. 4 Oö. ROG in der Folge, dass für das Verfahren im Falle einer bloßen Einzeländerung des FWP und eine solche scheint hier vorzuliegen – lediglich die § 33 Abs 2 bis 12 und § 34 gelten. Es entfällt also die Notwendigkeit der vierwöchigen Kundmachung der Änderungsabsicht; aus deren Unterbleiben kann gegenständlich daher nicht auf einen Verfahrensfehler geschlossen werden.</p> <p>Anderes gilt freilich im Zusammenhang mit der Erstellung des korrespondierenden BBPL. Da ein solcher für das betreffende Gebiet nach den vorliegenden Informationen erstmalig erlassen werden soll, wäre wohl die vierwöchige Kundmachungsfrist des §33 Abs.1ROG einzuhalten gewesen. In einer nach den vorliegenden Unterlagen augenscheinlich kürzeren Veröffentlichung der beabsichtigten Erlassung des BBPL könnte daher tatsächlich ein Verfahrensfehler erblickt werden.</p> <p>Ebenfalls kritisiert wurden die Umstände der Abstimmung in der Gemeinderatssitzung vom 15.04.2019, da drei Gemeinderäte daran teilnahmen, obwohl Liegenschaften im umzuwidmenden Gebiet bzw. in dessen Nahebereich in deren Eigentum stehen. §64 Oö. Gemeindeordnung 1990 regelt die Befangenheit der Mitglieder von Kollegialorganen der Gemeinde. Gemäß Abs. 1 der genannten Bestimmung sind diese von der Beratung und der Beschlussfassung über einen Verhandlungsgegenstand in Sachen, an denen sie selbst, einer ihrer Angehörigen oder eine von ihnen vertretene schutzberechtigte Person beteiligt sind, oder in denen sie als Bevollmächtigte einer Partei bestellt waren oder sind, oder aber, wenn sonstige wichtige Gründe vorliegen, die geeignet sind, ihre volle Unbefangenheit in</p>		

Nr.	Einwand (zusammenfassend)	Stellungnahme des Ortsplaners	Gemeinde
	<p>Zweifel zu ziehen, ausgeschlossen. Gemäß § 64 Abs 5 Oö. GemO 1990 haben die betroffenen Personen ihre Befangenheit selbst wahrzunehmen; im Zweifel entscheidet das Kollegialorgan über das Vorliegen eines Befangenheitsgrundes.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist auch die Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes vom 14.12.2004, VwGH 2004/05/0016 hinzuweisen, wonach die Mitwirkung eines befangenen Gemeindeorganes an der Beschlussfassung nur dann einen wesentlichen Verfahrensmangel begründet, wenn der Gemeinderat bei Abwesenheit des befangenen Organs nicht beschlussfähig gewesen oder wenn ohne dessen Stimme die für die Beschlussfassung erforderliche Stimmenmehrheit nicht zustande gekommen wäre.</p>		
Abteilung Straßenneubau und -erhaltung, Ing. Tina Christenberger vom 05.06.2019			
L	<p>1. Die Flächenwidmungsplan-Änderung Nr. 5/20 bzw. die ÖEK Änderung Nr. 2/10 betrifft Flächen an der B147 Braunauer Straße, bei km 15,200, links im Sinne der Kilometrierung, im Freilandbereich. Es ist vorgesehen, eine Fläche im Ausmaß von ca. 58.000 m² von derzeit LN in W, Gz, Verkehrsfläche umzuwidmen.</p> <p>Durch die Änderung sind Nachteile für den Verkehr auf der Landesstraße zu erwarten. Die Nachteile bestehen aus der Errichtung von verdichtetem Wohnbau und des daraus resultierenden erhöhten Verkehrsaufkommens auf der Landesstraße. Vom Antragsteller der Änderung ist daher ein Aufschließungskonzept inkl. Nachweis der Leistungsfähigkeit gem. RVS zu erstellen. Dieses Konzept ist von einem Ziviltechnikerbüro für Verkehrswegebau zu erstellen und ist mit der Landesstraßenverwaltung abzustimmen. Bis zur Vorlage bzw. Genehmigung dieses Aufschließungskonzeptes inkl.</p>	<p>1. Kein genereller Einwand. Das städtebauliche Entwicklungskonzept „Althöllersberg“, erstellt durch REGIOPLAN INGENIEURE Salzburg GmbH vom 13.12.2017 beinhaltet bereits ein entsprechendes Aufschließungskonzept und findet sich dieses auch in der Bebauungsplanung wieder. Aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens auf die Landesstraße ist ergänzend ein Verkehrsgutachten zu erstellen um den Nachweis der Leistungsfähigkeit gem. RVS erbringen zu können.</p> <p>Ergänzung 05.07.2021: Ein Linksabbieger von der B 147 samt internen Erschließungskonzept</p>	

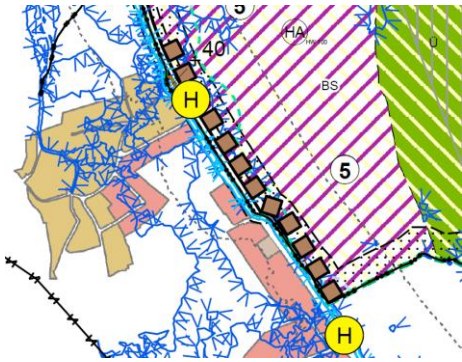
Nr.	Einwand (zusammenfassend)	Stellungnahme des Ortsplaners	Gemeinde
	<p>Nachweis der Leistungsfähigkeit gem. RVS kann seitens der Landesstraßenverwaltung keine Zustimmung zur Änderung erteilt werden.</p> <p>2. Seitens der Landesstraßenverwaltung und dem verkehrstechnischen Sachverständigen des Landes Oberösterreich wird darauf hingewiesen, dass die bestehende Ausfahrt (Gst. 89/9, KG Munderfing) und die geplante Ausfahrt auf die B147 Braunauer Straße auf eine Ausfahrt zusammen zu führen ist.</p>	<p>wurde von der Fa. IBZ erarbeitet und ist dieses mit der Landesstraßenverwaltung abzustimmen.</p> <p>2. Berücksichtigung der Zusammenführung auf eine gemeinsame Zu- und Ausfahrt im zu erstellenden Verkehrskonzept.</p> <p>Ergänzung 05.07.2021: Gegenständliche Forderung wurde seitens der Fa. IBZ im Verkehrskonzept berücksichtigt.</p>	
BH Braunau Forstfachliches Gutachten, DI Peter Kölblinger vom 31.05.2019			
M	<p>1. Es ist vorgesehen, im Bereich der Parzellen 58, 59, 57/1, 57/2, 53/2, 54/2, 53/1, 54/1, 56, 55/1, 76, 77 sowie Teilflächen der Parzellen 2177/2, 78, 80, 82 und 83/2 eine Flächenwidmungsplanänderung von derzeit Grünland in Wohngebiet, Grünzug, Verkehrsfläche umzuwandeln. Angemerkt wird, dass die Parzelle 2177/2 aus Sicht des Unterfertigten auch derzeit bereits eine Verkehrsfläche ist und nicht Grünland. Das Gesamtausmaß der Widmungsfläche beträgt lt. dem Erhebungsblatt für die Überprüfung/Änderung des Flächenwidmungsplanes zur Verständigung des Amtes der Oö. Landesregierung 57.967 m². Grundsätzlich ist der weit aus überwiegende Teil der Flächen zur Verwendung als Wohngebiet vorgesehen. Im Südwesten der Widmungsfläche befinden sich die Parzellen 58 und 59 im Gesamtausmaß von 14.246 m². Diese beiden Parzellen sollen im Zuge des insgesamt sehr großen Widmungsvorhabens in Zukunft als Grünanlage/Park für die künftigen Bewohner der neu zu schaffenden Siedlung im Projektbereich zur Verfügung stehen und werden in den Planungen</p>	<p>1. Kein Einwand, wenn ein entsprechende Lösung für die Parzelle Nr. 58 gefunden wird. Hier ist ein Waldfläche im Ausmaß von 2.010 m² vorzusehen.</p>	

Nr.	Einwand (zusammenfassend)	Stellungnahme des Ortsplaners	Gemeinde
	<p>als Grünzug 2 bezeichnet. Im Zuge eines für die Parzelle 58 durchgeführten forstrechtlichen Verfahrens wurde festgestellt, dass eine insgesamt 2.010 m² große Teilfläche Wald im Sinne des Forstgesetzes 1975 ist. Diese Feststellung der Forstbehörde wurde durch das Oö. Landesverwaltungsgericht bestätigt (Zl. LVwG-551358/12-SE vom 11.03.2019). Angemerkt wird, dass der Bezirkshauptmannschaft Braunau am Inn für diese Teilfläche ein Rodungsantrag, eingebracht durch die Rechtsanwaltskanzlei Estermann & Partner, Stadtplatz 6, 5230 Mattighofen, vom 15.03.2019 vorliegt.</p> <p>Grundsätzlich wird ausgeführt, dass sämtliche als Wohngebiet vorgesehene Flächen im Projektgebiet den Mindestabstand von 30 m zu dieser Waldfläche aufweisen. Dazu kommt, dass das öffentliche Gewässergut 2189/1 die Waldfläche von den Wohngebietswidmungen trennt. Insoweit kann daher gegen die im Projektgebiet geplante Wohngebietswidmung kein Einwand erhoben werden. Da jedoch die Waldfläche auf Parzelle 58 im Bereich des geplanten Grünzuges liegt, ist festzustellen, dass ohne eine Rodungsbewilligung die Widmung in der geplanten Form nicht umgesetzt werden kann.</p> <p>Gegen die Erteilung einer Rodungsbewilligung für die bewaldete Teilfläche der Parzelle 58 spricht die Lage der Projektfläche im massivst unterbewaldeten Bereich des Mattigtalbodens. Die gesamte Funktionsfläche des Waldentwicklungsplanes, in der das Projektgebiet liegt, ist lediglich zu 2 % bewaldet. Daher ist die Walderhaltung in diesem Bereich von sehr hohem öffentlichem Interesse. Der Wald erfüllt in diesem Bereich seine überwirtschaftlichen Funktionen der Wohlfahrtswirkung (Reinigung von Luft und Wasser, Wasserspeicherung) und der Lebensraumfunktion in hohem Ausmaß, obwohl sich die Fläche nach Schlägerung und Fräsung derzeit</p>	 <p>Skizze von Hrn. Kletzl vom 15.07.2019</p> <p>Nachfolgender SV des Ortsplaners vom 31.07.2019 mit Hrn. Kletzl und DI Kölblinger ergeht zur Kenntnis:</p> <p>„Sehr geehrter Hr. Kletzl! In heutiger Rücksprache mit Hrn. DI Kölblinger ergeht folgende Rückmeldung zu Ihrer Anfrage. Ihrer Skizze kann aus forstfachlicher Sicht weitgehend zugestimmt werden. Zum Bach und zur Parz. Nr. 59 sind die im OÖ Alm- und Kulturländerschutzgesetz festgelegten Mindestabstände (5 m) einzuhalten. Bitte daher die Skizze entsprechend anpassen und wiederum die behördlich vorgegebenen m² an Waldflächen für die Parz. Nr. 58 darstellen. Danach bitte um erneute Übermittlung, damit wir die neuen Flächen in unserem FWP und BBPL übernehmen können.“</p>	

Nr.	Einwand (zusammenfassend)	Stellungnahme des Ortsplaners	Gemeinde
	<p>unbestockt zeigt. Aus Sicht des Unterfertigten kann daher den vorliegenden Planungen zur Änderung Nr. 20 des Flächenwidmungsplanes Nr. 5 und der Änderung Nr. 10 des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr. 2 der Gemeinde Munderfing hinsichtlich der Parzelle 58 nicht zugestimmt werden. Somit ist aber auch die gesamte Planung negativ zu beurteilen.</p> <p>Vorstellbar wäre jedoch, eine Teilfläche des geplanten Grünzuges im Mindestausmaß von 2.010 m² auch künftig als Wald im Sinne des Forstgesetzes 1975 zu erhalten. So könnte beispielsweise die Waldfläche auf Parzelle 58 gerodet und dafür flächengleich im äußerst westlichen Bereich der Parzelle 59, angrenzend an den dort bereits bestehenden Wald, eine Ersatzaufforstung im Projektgebiet durchgeführt werden. Bei einer Parzellenlänge von ca. 110 m in Nord-Süd-Richtung wäre dort die Aufforstung eines ca. 20 m breiten Streifens der Parzelle 59 ausreichend, um den Waldverlust auf Parzelle 58 zu kompensieren. Gleichzeitig wären damit sämtliche Fragen hinsichtlich Mindestabständen von Wohngebieten zu Waldflächen jedenfalls obsolet. Sollte diese Lösung in einem allfälligen Genehmigungsverfahren durchführbar erscheinen, wird jetzt schon festgelegt, dass in der künftigen Waldfläche keine Anlagen, wie bewilligungs- und anzeigefreie Bauvorhaben gemäß § 26 der Oö. BauO 1994 errichtet werden dürften.</p>	<p>Ergänzung 05.07.2021: Oben stehende Forderung wurde entsprechend umgesetzt und bereits im aktuellen Entwurf zum BBPL eingetragen. Der 30 m Waldperimeter zu Baulandneuwidmungen orientiert sich daher auf die neuen Waldgrenzen (siehe dazu nachfolgende Abbildung).</p> 	
Abteilung Verkehr, Ing. Leopold Reitinger vom 31.05.2019			
N	<p>1. Die Anlageverhältnisse auf der B147 Braunauer Straße bei ca. Strkm. 15,100 sind durch langgezogene Kurven in denen die Sichtweiten leicht eingeschränkt sind und weiter eher geradlinig. Der begleitende Bach</p>	<p>1. Grundsätzlich kein Einwand. Im Verkehrsgutachten ist das Erfordernis eines etwaigen Linksabbiegers zu berücksichtigen, gegebenen Flächen</p>	

Nr.	Einwand (zusammenfassend)	Stellungnahme des Ortsplaners	Gemeinde
	<p>wechselt im Bereich der Einfahrt von rechts nach links i.S.d.K. Die Fahrbahnen in beiden Richtungen sind relativ eng und haben ein Ausmaß von ca. 5,8 - 6 m Es besteht eine Ausfahrt aus der Ortschaft Höllersberg. Diese wird von der Siedlung und vom Grundstück Gst.Nr. 83/2 KG40119 Munderfing benutzt. In der Nähe sind auch Haltestellen in beiden Richtungen für den öffentlichen Verkehr situiert. Die Straße ist links Richtung Mattighofen mit einem Geh- Radweg begleitet. Im Zuge einer Umwidmung der dahinterliegenden Grundstücksflächen wurde eine weitere Ausfahrt beantragt. Die B147 Braunauer Straße ist in diesem Bereich stark befahren. Es wird seitens des Abt. Straßenneubau und -erhaltung und der Abt. Verkehrstechnik großes Augenmerk auf die Genehmigung von Ausfahrten gelegt. Die bestehende Ausfahrt aus der Siedlung Höllersberg und dem Grundstück Gst.Nr. 83/2 KG40119 Munderfing liegt etwa 50 m südlich der neu zu errichtenden Ausfahrt. Das Verkehrsaufkommen auf der B147 Braunauer Straße ist mit ca. 6000 Fahrzeuge und einem Schwerverkehrsanteil von 10 % hoch. Es sollte eine Überprüfung eingeleitet werden ob eventuell ein Linksabbiegestreifen notwendig wird. Durch links abbiegende Fahrzeuge in diese Einfahrt aus der B147 kann es durch die Verkehrsdichte zu Verkehrsproblemen kommen. Es passierten in diesem Abschnitt in den letzten 5 Jahren 4 Unfälle mit Personenschaden verschiedenster Art und Weise, meist Auffahr- unfälle. In dem Straßenabschnitt auf der B147 Braunauer Straße zwischen Mattighofen und Munderfing ist eine Geschwindigkeitsbeschränkung 80 km/h und ein Überhohlverbot für mehrspurige Kraftfahrzeug verordnet.</p> <p>Aus verkehrstechnischer Sicht ist es sinnvoll, die bestehende und die geplante Ausfahrt in die B147 Braunauer Straße in eine Ausfahrt zusammenzuführen. Eine Linksabbiegespur zu der Ortschaft Höllersberg und den zu</p>	<p>für einen Solchen zu berücksichtigen. Ebenso ist die bestehende und die geplante Ausfahrt in die B147 Braunauer Straße in eine Ausfahrt zusammenzuführen.</p> <p>Ergänzung 05.07.2021: Siehe Nr. „L“.</p>	

Nr.	Einwand (zusammenfassend)	Stellungnahme des Ortsplaners	Gemeinde
	<p>erschließenden Liegenschaften wäre sinnvoll um das Unfallgeschehen in diesen Bereich positiv beeinflussen zu können.</p>		
Abteilung Land- und Forstwirtschaft, Ing. Claus Brandstötter vom 20.05.2019			
<p>0</p>	<p>1. Zwischen den Ortschaften Althöllersberg und Höllersberg sollen rund 5,8 ha Wohngebiet, Grünzug und Verkehrsflächen neu gewidmet werden. Weiters soll der restliche verbleibende Bereich im Ausmaß von rund 6 ha zwischen den beiden Ortschaften ins ÖEK mit einer Wohnfunktion aufgenommen werden.</p> <p>Durch diese geplante Neuwidmung würden der landwirtschaftlichen Produktion nachhaltig landwirtschaftliche Ackerflächen für die Produktion von Nahrungs- und Futtermittel entzogen. Bei den Böden, auf welchen die Widmung geplant ist, handelt es sich laut OÖ Bodenfunktionskarte um Böden mit der beinahe höchsten in der Gemeinde vorkommenden Bodenfunktion (4 von 5). Aus agrarfachlicher Sicht und auch im Hinblick auf den Bodenverbrauch sollten daher diese Flächen auch zukünftig der agrarischen Produktion vorbehalten bleiben. Von der geplanten Neuwidmung und ÖEK Änderung sollte Abstand genommen werden.</p>	<p>1. Grundsätzlich kann Siedlungsentwicklung nur auf verfügbaren Grundstücken passieren. Für jene Bereiche, die in der gegenständlichen Änderung als Bauland gewidmet werden sollen, ist eine Verfügbarkeit gegeben und ist auch ein entsprechender Bedarf an Wohnbauland vorhanden. Im Hinblick auf den Bodenverbrauch wird daher aus Sicht der Ortsplanung empfohlen, bei Notwendigkeit nicht verfügbare Entwicklungsflächen im ÖEK als Kompensation in die „Landwirtschaftliche Funktion“ zurückzuführen.</p> <p>Zudem Berücksichtigung des Themas Boden im weiteren Verfahren. Ergänzend verweisen wir hier auf das „Handbuch Bodenfunktionsbewertung, MODUL 3 – Bodenschutz in der örtlichen Raumplanung – Hinweise für Gemeinden und Ortsplaner“, Amt der Oö. Landesregierung, Direktion Umwelt- und Wasserwirtschaft, Abt. Umweltschutz.</p>	

Nr.	Einwand (zusammenfassend)	Stellungnahme des Ortsplaners	Gemeinde
Abteilung Umwelt-, Bau- und Anlagentechnik, Ing. Jakob Neubauer vom 20.05.2019			
P	<p>1. <u>ÖEK Änderung:</u> Im gegenständlichen Fall besteht aus luftreinhaltetechnischer Sicht (üblicherweise geforderter Schutzabstand im Ausmaß von ca.100 m zwischen Wohnfunktion und Betriebsfunktion) ein Konfliktpotential zu den beabsichtigten Entwicklungszielen der Nachbargemeinde Schalchen. Die geplante großflächige Wohnfunktion im Gemeindegebiet Munderfing steht dabei konfligierend zum bereits im ÖEK der Gemeinde Schalchen ausgewiesenen ebenfalls großflächigen Entwicklungsziel Betriebsfunktion. Aus fachlicher Sicht ist daher eine Abstimmung der Entwicklungsziele im Bereich der Gemeindegrenze durch entsprechende Nutzungszonierungen (z.B. Pufferzone in einer oder beiden Gemeinden) im Ausmaß von 100 m erforderlich und im Entwicklungskonzept zu konkretisieren.</p> <p>2. <u>FW Änderung:</u> Im gegenständlichen Fall wird ein aus luftreinhaltetechnischer Sicht üblicherweise geforderter Schutzabstand im Ausmaß von</p>	<p>1. Eine Widmungsabstufung ist im Bereich der ÖEK Änderung 1.26 der Gemeinde Schalchen durch eine sog. Schutz- oder Pufferzone im Bauland, Widmungsabstufungen (MB) gegeben. Im Falle einer Umwidmung kann somit durch Widmungsabstufungen auf Schalchener Gemeindegebiet die 100 m Grenze von Wohnbauland zu Betriebsbauland in Form eines „MB“ Puffers eingehalten werden.</p>  <p>Ausschnitt aus dem rechtswirksamen ÖEK Nr. 2 der Gemeinde Schalchen</p> <p>Aus Sicht der Ortsplanung besteht daher kein diesbezüglicher Änderungsbedarf im Zuge der widmungsgegenständlichen Flächen.</p>	

Nr.	Einwand (zusammenfassend)	Stellungnahme des Ortsplaners	Gemeinde
	<p>ca.100 m (aus luftreinhalte-technischer Sicht als übliche Schutzzone zwischen Gebieten mit Wohnnutzung und möglichem Betriebsbaugelände im der Nachbargemeinde Schalchen) von geplanter Wohnnutzung zum beabsichtigten ÖEK Entwicklungsziel Betriebsfunktion in der Nachbargemeinde Schalchen eingehalten. Rein formell bestehen daher keine Bedenken gegen die beabsichtigte Widmungsänderung.</p> <p>3. Aufgrund der gegenständlich bestehenden im nördlichen und nordwestlichen wird eine Anpassung von derzeit Dorfgebiet auf künftig Wohngebiet angeregt.</p>	<p>2. Kein Einwand.</p> <p>3. Eine Umwidmung in Wohngebiet ist nicht beabsichtigt.</p> <p>Ergänzung 05.07.2021: Mittlerweile erfolgte eine Umwidmung der nördlich davon gelegenen Liegenschaft in Form der Einzelabänderung des FWP Nr. 5.31 und ÖEK Nr. 2.16 (Cildir).</p>	
Abteilung Umwelt-, Bau- und Anlagentechnik, Ing. Wolfgang Aitzetmüller vom 22.05.2019			
Q	<p>1. Diese Stellungnahme ist im Zusammenhang mit dem Schreiben UBAT-2016-124481/9-Aw/Kb zu betrachten.</p> <p>Im südlichen Teil des Planungsraumes ist im gegenständlichen Entwurf der Flächenwidmung im Gebiet des Schutzbereiches der 30 kV-Freileitung teilweise Wohngebiet projektiert. Falls dies in dieser Form aufrecht erhalten bleiben soll, ist für diese Fläche eine Schutz- und Pufferzone (SP-Zone) Hochspannungsleitung mit der Textierung „Die Errichtung von Gebäuden und Anlagen, welche den dauerhaft sicheren und ungestörten Betrieb der Hochspannungsleitungen gefährden könnten, ist unzulässig. Rechtzeitig vor der Realisierung von Bauwerken und Anlagen ist jedenfalls mit dem Leitungsbetreiber nachweislich das Einvernehmen herzustellen“ auszuweisen.</p>	<p>1. Kein grundsätzlicher Einwand. Sofern die Leitung bestehen bleibt, Eintrag einer Schutz- und Pufferzone mit folgender Definition: „Die Errichtung von Gebäuden und Anlagen, welche den dauerhaft sicheren und ungestörten Betrieb der Hochspannungsleitungen gefährden könnten, ist unzulässig. Rechtzeitig vor der Realisierung von Bauwerken und Anlagen ist jedenfalls mit dem Leitungsbetreiber nachweislich das Einvernehmen herzustellen“. Darüber hinaus wird erwähnt, dass der Bereich der Hochspannungsfreileitung</p>	

Nr.	Einwand (zusammenfassend)	Stellungnahme des Ortsplaners	Gemeinde
		<p>samt Schutzbereich im BBPL von Baufluchtlinien ausgenommen sind.</p>  <p>Ausschnitt aus Entwurf zum BBPL Nr. 5.</p> <p>Ergänzung 05.07.2021: Aktuell befindet sich im Bereich der Hochspannungsfreileitung keine Baulandwidmung mehr, wonach eine Schutzzone im Bauland nicht mehr erforderlich ist (siehe dazu nachfolgende Abbildung).</p> 	