

Gemeinde Munderfing  
Dorfplatz 1

**5222 Munderfing**

**Gemeindeamt Munderfing**

Pol. Bez. Braunau a. I., Oberösterreich  
Postleitzahl 5222

Eingel. **01. Sep. 2021**

Zahl ..... Bel. ....  
Gesehen: Der Bürgermeister

Projekt: FWP Nr. 05  
Projekt-Nr.: 13 KEP 1055/02a,  
Betreff: Änderung FW 5.32, ÖEK 2.17  
„Hotel Weiß“  
Stellungnahme des Ortsplaners

Datum: 27.08.2021  
Name: M. Hayder/ S. Rutzinger  
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 „Hotel Weiß“ folgende Stellungnahme ab:

Der Eigentümer des Grundstückes 906/2, KG 40119 Munderfing Hr. Ambros Weiß, beabsichtigt die Widmung eines Teilstückes der Parzelle in gemischtes Baugebiet zu widmen. Außerdem beabsichtigt Hr. Weiß den Erwerb einer Teilfläche der Parzelle Nr. 615/4 von der ÖBB und der Parzelle Nr. 2127/3 von der Gemeinde. Grund dafür ist die Errichtung einer Garage für Gäste des Hotels. Außerdem soll ein Teil der Parzelle Nr. 615/4 als Verkehrsfläche gewidmet werden um die Zufahrt zur Garage zu garantieren.

**1 Standort:**

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich im Gemeindehauptort Munderfing. Man erreicht das Grundstück indem man vom Gemeindezentrum nach Süden Richtung Hauptstraße startet. Nach ca. 200 m biegt man links von der Hauptstraße in die Waldstraße ab, wo sich auch bereits das Hotel Weiß befindet. Die gegenständliche Umwidmungsfläche befindet sich hinter dem neuen Hoteltrakt und ist über die bestehende Zufahrt im Nordwesten und in Verlängerung des bestehenden Gehweges der Gemeinde Munderfing erreichbar.

Im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan Nr. 5 aus dem Jahre 2013 ist die Fläche der Parzelle Nr. 906/2 als „Verkehrsfläche – ruhender Verkehr“ eingetragen. Dies beruht auf der Flächenwidmungsplan Änderung

Nr. 5.11 aus dem Jahr 2017. Die Fläche der Parzelle Nr. 615/4 befindet sich derzeit noch im Besitz der ÖBB und ist mit der Widmung „Bahn“ gekennzeichnet. Die Parzelle Nr. 2127/3 ist im Eigentum der Gemeinde und als „Verkehrsfläche“ gewidmet. Die zu widmenden Flächen schließen südwestlich an gemischtes Baugebiet an, welches sich ebenfalls im Besitz von Hrn. Weiß befindet und mit einem Hotel bebaut ist. Westlich dieses Hoteltraktes schließt ein Wohngebiet bzw. westlich des gegenständlichen Umwidmungsbereiches Grünland „Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ an. Im Norden bzw. Nordosten verläuft die ÖBB-Hauptbahn entlang der Grundstücksgrenze. Im Osten bzw. Südosten befindet sich ein großzügiger Parkplatz des Hotelbetriebes sowie das Retentionsbecken der Betriebsanlage in der Widmung „Verkehrsfläche, ruhender Verkehr – Parkplatz“. Der Widmungsbereich ist zur Gänze mit einer 30 kV-Hochspannungsfreileitung mit Schutzbereich überspannt. Die Änderungsfläche ist nahezu Eben und befindet sich auf etwa 470 müA.

## 2 Zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- ▶ Rechtswirksamer Flächenwidmungsplan Nr. 5 und Örtliches Entwicklungskonzept Nr. 2.
- ▶ Aktuelle DKM 2020; © Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen.
- ▶ Höhenschichtlinien und aktuelles Orthophoto.
- ▶ Diverse Besprechungsnotizen, Fotos und eigene Erhebungen.
- ▶ Einverständniserklärung vom 20.05.2021.
- ▶ Einreichplan zur Errichtung einer Garage von TFM Bau GmbH vom 22.04.2021

## 3 Ausgangssituation und Begründung der Änderung:

Bei der gegenständlichen Änderungsfläche handelt es sich um eine derzeit als „Verkehrsfläche – ruhender Verkehr – Parkplatz“ gewidmete Fläche bzw. ist ein Teil der Fläche noch in Besitz der ÖBB und als „Hauptbahn“ im FWP ersichtlich gemacht und ein weiterer Teil im Besitz der Gemeinde und als „Verkehrsfläche, fließender Verkehr“ gewidmet. Der Antragsteller beabsichtigt eine Fläche im Ausmaß von insgesamt 251 m<sup>2</sup> als „Eingeschränktes gemischtes Baugebiet“ zu widmen, um dort eine Garage zu errichten. Diese soll vorrangig von Gästen des Hotels genutzt werden, um dort ihre Fahrzeuge (Motorräder) abstellen zu können.

Nachstehend die derzeit aktuelle Planung hinsichtlich der Situierung und Größe der geplanten Garage

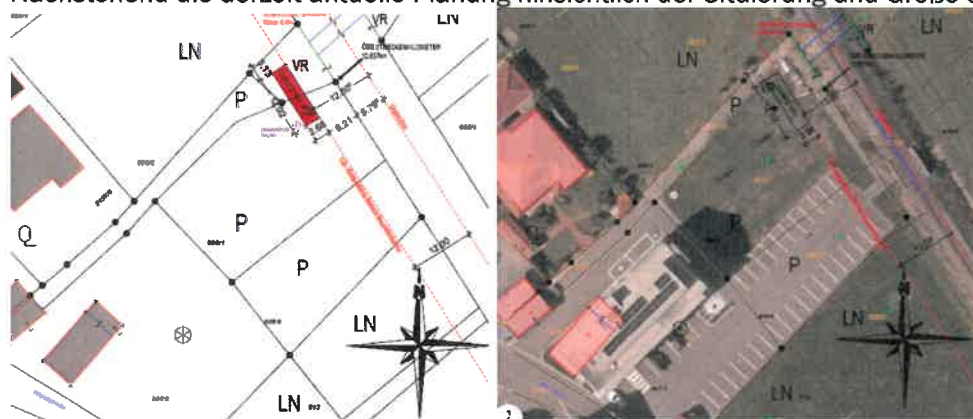


Abb. 1: Lage der geplanten Garage laut Antragsteller (Quelle: TFM Bau GmbH vom 22.04.2021).

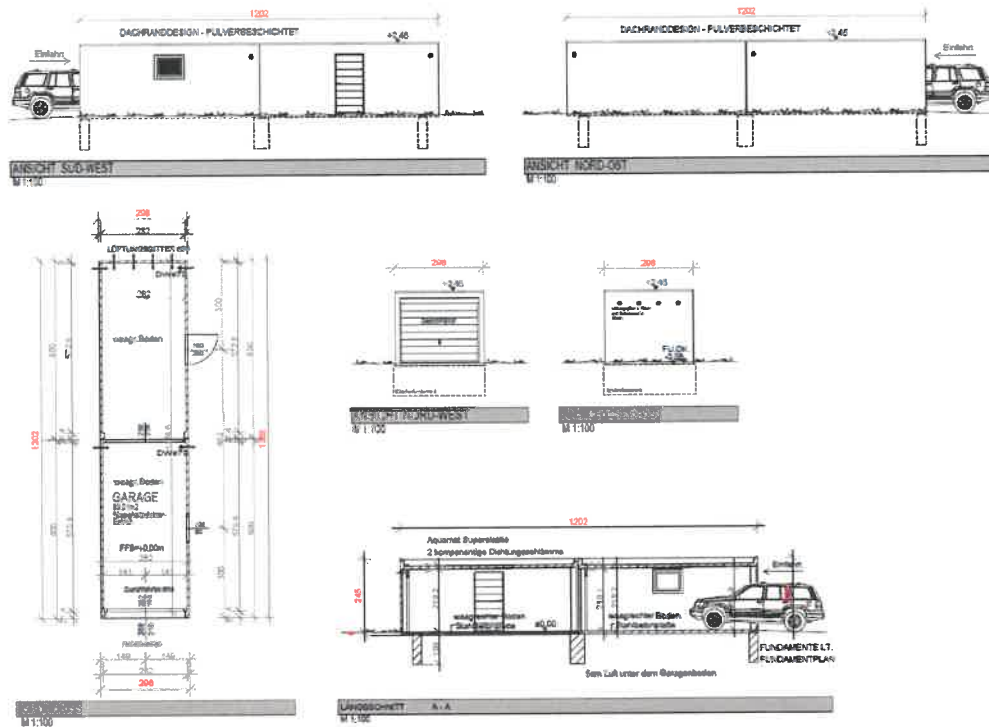


Abb. 2: Detailplan der geplanten Garage laut Antragsteller (Quelle: TFM Bau GmbH vom 22.04.2021).



Abb. 3: Lage der geplanten Garage mit Blick auf das Hotel Weiß (Blickrichtung SW) (Quelle: eigene Darstellung und Aufnahme).



Abb. 4: Lage der geplanten Garage mit Blick Richtung Norden (Quelle: eigene Darstellung und Aufnahme).

Die zu widmende Fläche befindet sich laut Garagenplanung (Abb.1 und 2) nicht gänzlich auf der Parzelle des Antragstellers. Daher beabsichtigt dieser den Erwerb einer Teilfläche der Parzelle Nr. 615/4 im Ausmaß von ca. 109 m<sup>2</sup>. Die Parzelle Nr. 615/4 ist derzeit im Besitz der ÖBB und als „Hauptbahn“ gewidmet. Ein weiterer Teil der Änderungsfläche liegt auf Grundstück Nr. 2127/3, welche im Besitz der Gemeinde ist und als „Verkehrsfläche“ gewidmet ist. Bezüglich dieser Teilfläche wurde beschlossen die Verkehrsfläche laut Planung auf 3 m breite zu verringern und bis zur Bahntrasse zu verlängern (siehe Abb. 4).



Abb. 5: Planung der möglichen Flächenwidmung und Straßenführung nach Absprache mit Hrn. Weiß, Hrn. Bürgermeister und Energie AG (Quelle: Darstellung von Jürgen Klinger, 27.08.2021).



Laut Auskunft der Gemeinde bzw. des Hrn. Weiß ist der Grundankauf bzw. sind etwaige Grundtäusche zwischen der ÖBB und Hrn. Weiß bereits weitestgehend fixiert, wonach die künftig als Bauland gewidmeten Flächen sich ausschließlich im Besitz des Hrn. Weiß befinden.

#### 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: Betriebsansiedlungen sind in der jüngsten Vergangenheit erfolgreich umgesetzt worden, es sollen sich weiterhin Betriebe ansiedeln.
  - Maßnahme: Bei der Betriebsansiedlung Betriebe mit qualitativ hochwertigen Arbeitsplätzen den Vorzug geben

##### Funktionsplan zum ÖEK:

Im ÖEK Nr. 2(2013) ist das gegenständliche Planungsgebiet gemäß den Widmungen im FWP als Parkplatz, Gemeindestraße und Hauptbahn dargestellt. Ansonsten finden sich keine Festlegungen für den Ortsbereich.

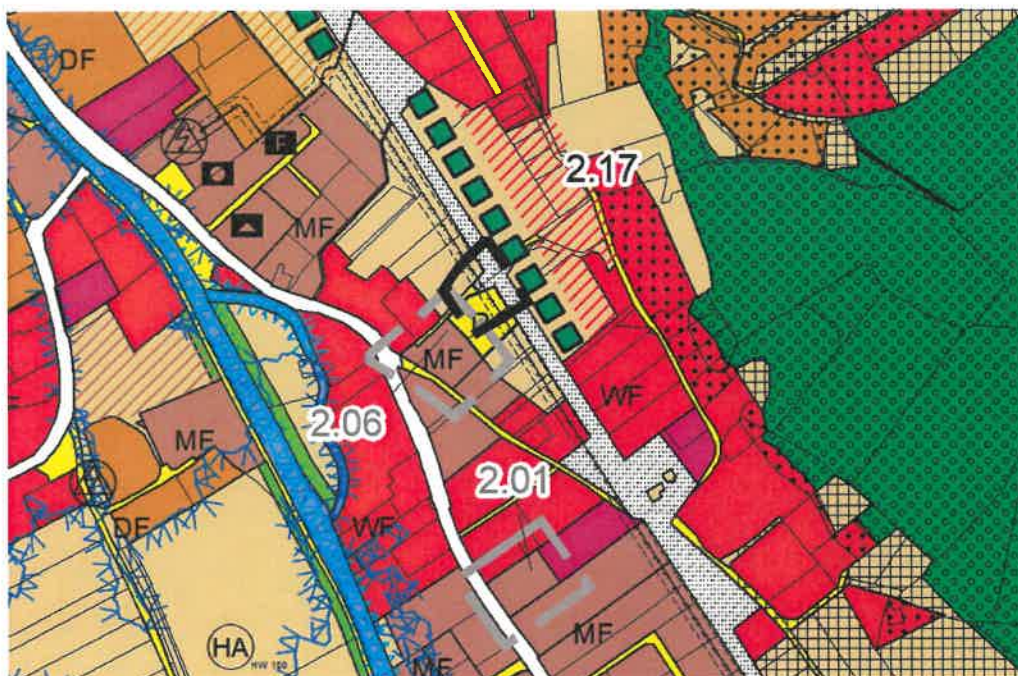


Abb. 6: Ausschnitt aus dem ÖEK 02 mit Darstellung des Änderungsgebiets 2.17

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

#### 4.1.1 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.
- ▶ Gegenständliche Änderung bezieht sich auf eine Teilfläche des Grundstücks, Parz. Nr. 906/2 (nach Vereinigung mit Teilen der Parz. Nr. 2127/3 und 615/4), für welches auf Grund der angestrebten Flächenwidmungsplanänderung in ein „MB“ für das ÖEK demnach eine „Mischfunktion“ vorgesehen ist. Gemäß den rechtswirksamen ÖEK sind im gegenständlichen Siedlungsbereich aufgrund fehlender Arrondierungsfestlegungen die gegenständlichen Baulandaußengrenzen als „maßstabsgetreue Siedlungsgrenzen“ zu interpretieren.
- ▶ 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.

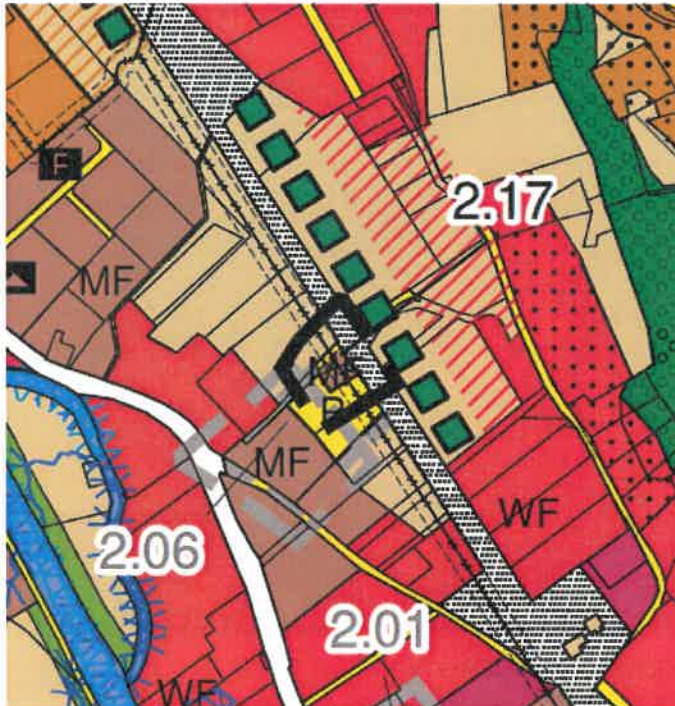


Abb. 7: Ausschnitt aus dem ÖEK 02 mit Darstellung des Änderungsgebiets 2.17



- ▶ Gemäß den Bestimmungen des OÖ ROG, der bereits überwiegenden Bestandswidmung in Form eines „Parkplatzes“ und unter der Voraussetzung der Einschränkung der nachfolgenden Widmung auf Garagen bzw. Nebengebäude, kann jedoch auch ein nachvollziehbares öffentliches Interesse an der Änderung des ÖEK Nr. 2 noch bekundet werden. Darüber hinaus handelt sich beim Hotel Weiß um einen touristischen Leitbetrieb innerhalb der Gemeinde Munderfing und besteht auch ein öffentliches Interesse an der bestmöglichen Unterstützung von Gewerbetreibenden.

#### 4.2 Änderung der Flächenwidmung:

- ▶ Grundsätzlich wird angemerkt, dass der Errichtung einer Garage - trotz des hier nicht gegebenen Baulandanschlusses - aufgrund der zentralen Lage innerhalb des Gemeindegebietes und der umgebenden Bestandsnutzungen grundsätzlich zugestimmt werden kann.
- ▶ Hinsichtlich der Grundbesitzverhältnisse gibt es dazu bereits entsprechende Teilungsentwürfe, welche eine Neuverteilung so vorsehen, dass die beabsichtigte Baulandneuwidmung sich gänzlich im Besitz des Hrn. Weiß befindet.
  - Demzufolge sollen Teile der als Hauptbahn ersichtlich gemachte Flächen der Parz. Nr. 615/4 im Ausmaß von ca. 73 m<sup>2</sup> als „MB - Eingeschränktes gemischtes Baugebiet unter Ausschluss betriebsfremder Wohnungen“ und im Ausmaß von ca. 36 m<sup>2</sup> als „Verkehrsfläche, fließender Verkehr“ umgewidmet. Es handelt sich bei Letzterem um die verbleibende bzw. zu sichernde Fußwegeverbindung.
  - Ein Teilbereich der Parzelle Nr. 2127/3 wird von derzeit Verkehrsfläche – fließender Verkehr im Ausmaß von ca. 23 m<sup>2</sup> in „MB“ umgewidmet, da eine 3 Meter breite Verkehrsfläche für die Zufahrt und auch die zu sichernde Fußwegeverbindung als ausreichend eingestuft wird.
  - Um das Bauvorhaben zu ermöglichen, soll eine als „Verkehrsfläche – ruhender Verkehr“ gewidmete Teilfläche der Parzelle Nr. 906/2 im Ausmaß von 153 m<sup>2</sup> in „MB“ gewidmet werden.

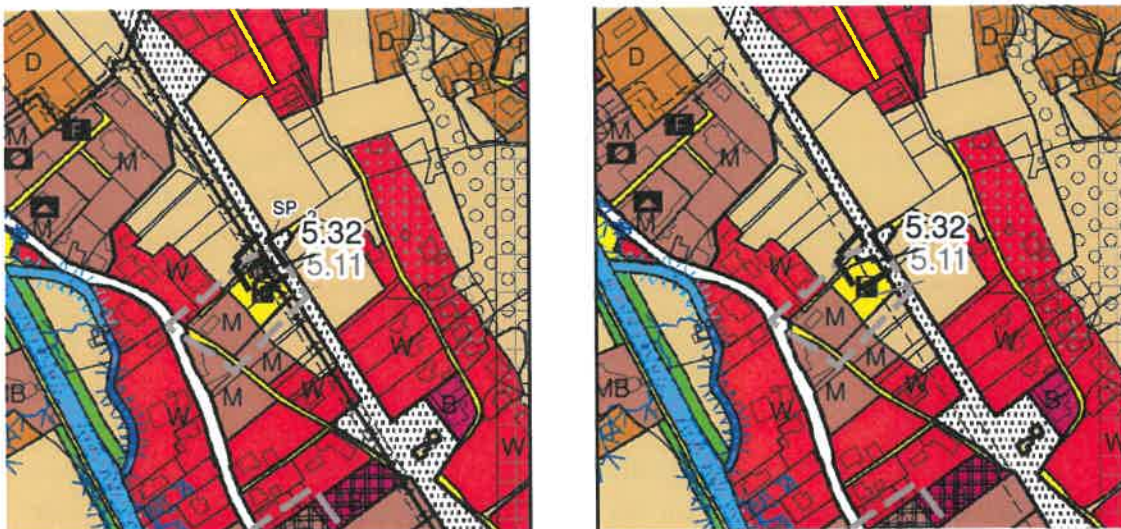


Abb. 8: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FWP Nr. 5 (rechts) und geplante Änderung 5.32 (links)

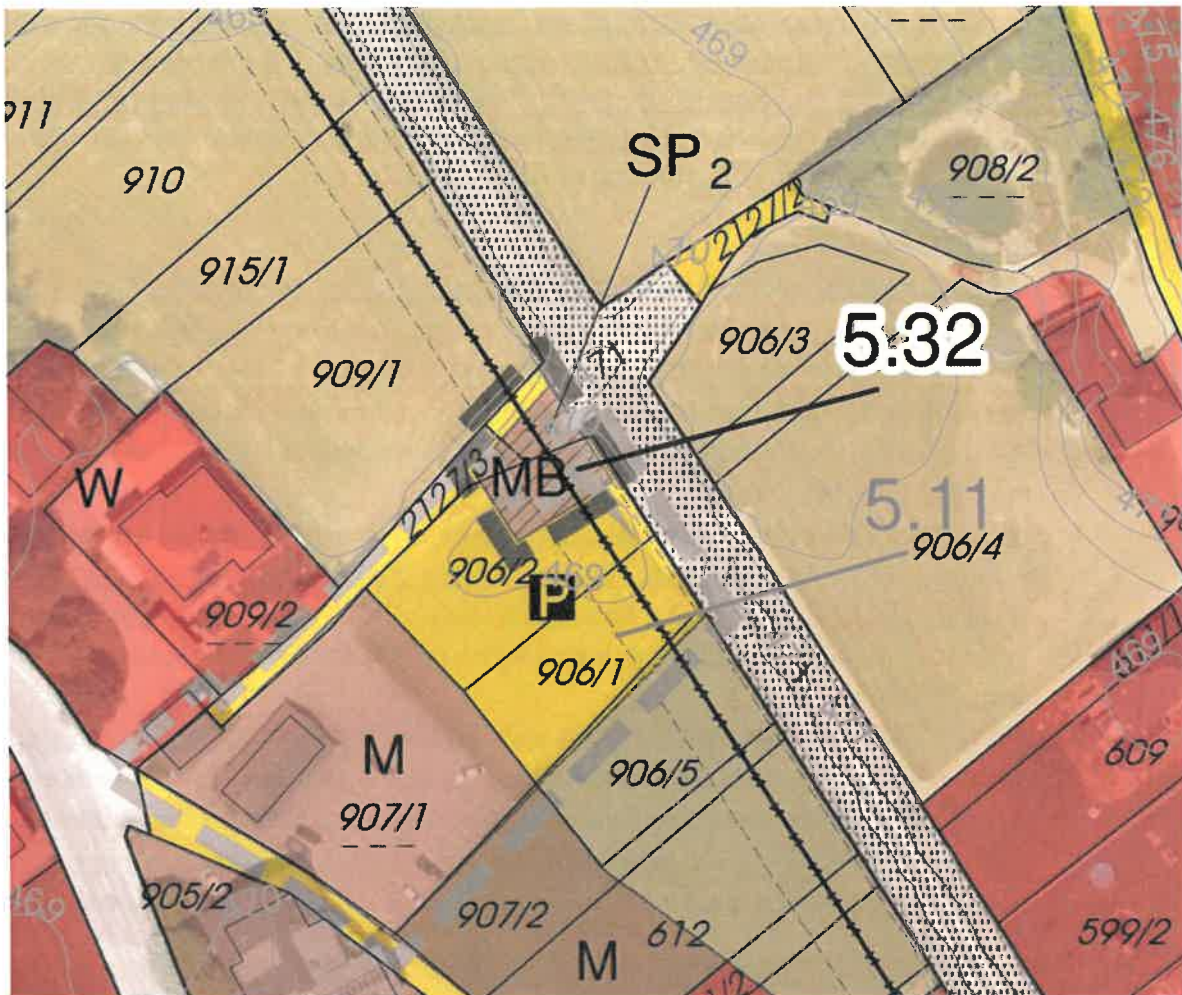


Abb. 9: Detailausschnitt zur beabsichtigten FWP Änderung Nr. 5.32

- ▶ Um Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild gering zu halten, da kein Baulandanschluss gegeben ist und aufgrund der Nähe zur Bahnanlage, soll die Baulandneuwidmung „MB“ zusätzlich mit einer Schutz- oder Pufferzone im Bauland (SP 2) mit folgender Definition überlagert werden: „Es ist nur die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden zulässig“.
- ▶ Laut aktueller Planung befindet sich die Garage gänzlich innerhalb des Schutzbereiches der 30kV Hochspannungsfreileitung. Hier ist gegebenenfalls mit Auflagen/Beschränkungen seitens der Fachdienststelle der OÖ LG bzw. des Leitungsbetreibers zu rechnen. Die gegenständliche Baulandwidmung „MB“ wurde jedoch im Ausmaß und Lage derart gewählt, dass im Falle einer Unzulässigkeit innerhalb des Schutzbereiches, diese auch südlich und somit außerhalb des Schutzbereiches errichtet werden könnte. In diesem Fall wäre jedoch das bestehende Retentionsbecken baulich zu verändert.



- ▶ Geogene Risikozone – für den Bereich der Umwidmungsfläche sind keine Gefahrenzonen für geogene Risikozone eingetragen.
- ▶ Die verkehrstechnische Aufschließung ist über den Gemeindeweg aus gegeben.
- ▶ Hangwasser: Das gegenständliche Grundstück ist bei Starkniederschlägen durch Hangwässer betroffen und sind daher gegebenenfalls Auflagen / Beschränkungen seitens des Gewässerbezirkes zu erwarten.



Abb.10: Auszug aus der Hangwasserhinweiskarte Oberösterreich (Quelle: DORIS)

- ▶ Die beabsichtigte Baulandwidmung befindet sich zum Teil innerhalb des 12 m Bauverbotsbereichs der Bahntrasse. Lt. aktueller Planung des Garagengebäudes, ist dieses jedoch außerhalb der Bauverbotsbereiches situiert, wonach seitens der ÖBB auch mit keinen Einwänden im Widmungsverfahren zu rechnen ist. Zudem ist lt. Antragsteller der beabsichtigte Grundankauf mit der ÖBB bereits im Wesentlichen abgestimmt. Im Falle von Bauten und Anlagen innerhalb des Bauverbotsbereiches, wäre eine Ausnahmegenehmigung seitens der ÖBB erforderlich.
- ▶ Baulandbilanz, Baulandsicherung und Baulandbedarf: Da die Widmung hinsichtlich der Nutzung auf Garagen und Nebengebäude eingeschränkt wird und aufgrund der Geringfügigkeit des Flächenausmaßes, hat die gegenständliche Änderung keine Auswirkungen auf die Baulandbilanz. Ebenso ist eine Baulandsicherungsvereinbarung im Hinblick auf eine zeitnahe Umsetzung des Vorhabens aus ortsplannerischer Sicht nicht erforderlich. Der Baulandbedarf ist aufgrund der bereits konkreten Verwertungsabsicht samt Planentwürfen ebenso nachgewiesen.

## 5 Interessensabwägung:

Gemäß § 36 Abs. (2) des OÖ ROG idgF können Flächenwidmungspläne inkl. örtliche Entwicklungskonzepte geändert werden, wenn nachvollziehbare öffentliche Interessen dafürsprechen oder diese Änderung den Planungszielen der Gemeinde nicht widerspricht, wobei auf Interessen Dritter möglichst Rücksicht zu nehmen ist.

Das Vorhaben steht überwiegend im privaten Interesse des Antragstellers zur Errichtung eines Garagengebäudes für Gäste des Hotelbetriebes. Darüber hinaus besteht aber auch ein gewisses nachvollziehbares öffentliches Interesse der Gemeinde Munderfing an der Weiterentwicklung und bestmöglichen Unterstützung eines touristischen Leitbetriebes.

Aufgrund der beschriebenen Ausgangssituation und der Planungsabsicht mit der Beschränkung der Widmung auf „MB“ und der einschränkenden Nutzung auf Garagen und Nebengebäuden, kann der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild mit einer zusätzlichen Bebauung geringgehalten werden. Die Änderung steht aufgrund der Festlegungen im rechtswirksamen ÖEK im Einklang mit den Planungszielen der Gemeinde und auch den geltenden Raumordnungsgrundsätzen und -zielen des OÖ ROG 1994 idgF. Unter Berücksichtigung der Ausführungen unter Pkt. 4 der Stellungnahme, können die Interessen Dritter (insbesondere Elektrotechnik, Wasserwirtschaft, ÖBB und Naturschutz) ausreichend berücksichtigt werden.

### Zusammenfassende Beurteilung:

Aus ortsplanerischer Sicht kann der 32. Abänderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 05 und der 17. 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)