

**Protokoll**  
**der Gemeinderatssitzung**  
**am 27.04.2020 um 19:30 Uhr**  
**im Kultursaal**  
**der Marktgemeinde Prambachkirchen**

17.04.2020



Gemeinderat

## *Verständigung*

Sie werden höflich zu der am  
**Montag, 27. April 2020** um **19:30 Uhr**  
im Kultursaal stattfindenden  
Sitzung des Gemeinderates eingeladen.

### **Tagesordnung:**

- 1: Wohnprojekt Strassfeld - Nachtrag zum Kaufvertrag mit Pointinger Immo GmbH - Beratung und Beschluss.
- 2: Verschiebung der Sanierung der Volksschule Prambachkirchen wegen Corona-Krise - Beratung und Beschluss.
- 3: Übleis - Änderung Flächenwidmungsplan Nr. 4/20 - Beratung und Beschluss.
- 4: Strasser - Änderung Flächenwidmungsplan Nr. 4/23 und ÖEK Nr. 2.05 - Beratung und Beschluss.
- 5: Fa. Westtech - Änderung Flächenwidmungsplan Nr. 4/24 - Beratung und Beschluss.
- 6: Schopper - Änderung Flächenwidmungsplan Nr. 4/25 - Beratung und Beschluss.
- 7: Allfälliges.

#### *Hinweise hinsichtlich der aktuellen Corona- Krise*

*Durch die Abhaltung der Sitzung im Kultursaal wird die Einhaltung der erforderlichen Sicherheitsabstände gewährleistet. Desinfektionsmittel werden bereitgestellt. Die Verwendung von Mund- und Nasenschutzmasken wird empfohlen, liegt jedoch im eigenen Ermessen. Bei Verwendung von Schutzmasken bitte eine eigene Maske mitbringen! Um pünktliches und verlässliches Erscheinen wird gebeten. Sollten Sie an der Teilnahme verhindert sein, bitten wir Sie, das Gemeindeamt unter Mitteilung des Verhinderungsgrundes zu benachrichtigen.*

Bürgermeister:

**Schweitzer Johann**

Nr	Partei	Mitglied	Straße	Anwesend
1	ÖVP	Bgm. Schweitzer Johann	Untereschlbach 2	Ja
2	ÖVP	Vizebgm. Krautgartner Rudolf	Römerweg 4	Ja
3	ÖVP	Kirnbauer-Allerstorfer Michaela	Oberfreundorf 9/2	Ja
4	ÖVP	Schnelzer Walter Michael	Steinbruch 26	Ja
5	ÖVP	Ing. Eschböck Rudolf	Bergstraße 1	Entsch.
6	ÖVP	Frühauf Edith	Obergallsbach 11/1	Ja
7	ÖVP	Brunner Maria	Hochstraße 11	Ja
8	ÖVP	Doppelbauer Othmar	Schöffling 3/2	Ja
9	ÖVP	Fraungruber Alois	Kleinsteingrub 7/2	Ja
10	ÖVP	Mag. Eschböck Franz	Steinbruch 22	Ja
11	ÖVP	Holzinger Herbert	Uttenthal 1	Ja
12	ÖVP	Weixelbaumer Karl	Sternenweg 1/2	Ja
13	SPÖ	Reinthaler Robert	Kapellenweg 4/8	Ja
14	SPÖ	Wiesinger Marina	Hauptstraße 21	Ja
15	SPÖ	Steininger Herbert	Birkenstraße 9	Ja
16	FPÖ	Eichlberger Stefan	Rosenstraße 13	Ja
17	FPÖ	Haiderer Manfred	Oberfreundorf 20/2	Ja
18	FPÖ	Wöß Daniel	Am Berg 10	Ja
19	FPÖ	Seyr Manuel	Großsteingrub 11	Entsch.
20	FPÖ	Lehner Michael	Niederwinkl 3	Entsch.
21	FPÖ	Steininger Franz	Mairing 38	Entsch.
22	FPÖ	Pichlik Karl	Unterbruck 8/5	Ja
23	GRÜ	Neuweg Michael	Mittergallsbach 16	Ja
24	GRÜ	Sturmlechner Alexander	Grieskirchner Str. 1/2	Ja
25	GRÜ	Essig Gertraud	Bahnhofstraße 29/2	Ja
		AL Hoffmann Wilhelm	(Schriftführer)	Ja

**Ersatzmitglieder:**

Nr	Partei	Mitglied	Straße	Anwesend
1	ÖVP	Auinger Klaus	Meteoritenweg 9	Ja
2	FPÖ	Kreuzmayr Rudolf	Unterprambach 12	Ja
3				
4				
5				
6				
7				

Der Vorsitzende, Bgm. Johann Schweitzer eröffnet um 19.30 Uhr die Sitzung und stellt fest, dass

- a) die Sitzung vom Bürgermeister einberufen wurde;
- b) die Verständigung hierzu an alle Mitglieder bzw. Ersatzmitglieder zeitgerecht schriftlich am 17.04.2020 unter Bekanntgabe der Tagesordnung erfolgt ist
- c) die Abhaltung der Sitzung durch Anschlag an der Amtstafel am gleichen Tag öffentlich kundgemacht wurde und
- d) die Beschlussfähigkeit gegeben ist.

Die Verhandlungsschrift über die Sitzung vom 06.02.2020 lag während der Amtsstunden im Gemeindeamt zur Einsicht auf und liegt auch noch während der Sitzung zur Einsicht auf.

Gegen diese Verhandlungsschrift können bis zum Schluss der Sitzung Einwendungen vorgebracht werden.

## **Einleitung und Begründung der außerordentlichen Sitzung**

### Bgm. Schweitzer

Die laut Sitzungsplan am 26.03.2020 vorgesehene Sitzung des Gemeinderates wurde wegen der Einschränkungen durch die Corona- Krise ersatzlos abgesagt. Somit hängen die seit geraumer Zeit laufenden Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplanes in der Warteschleife. Seit einigen Wochen werden wir vermehrt mit Anfragen und teilweise Unmut der betroffenen Widmungswerber konfrontiert, da die verzögerten Widmungsverfahren für die Antragsteller zum Teil gravierende (wirtschaftliche) Auswirkungen haben. Es erschien daher notwendig, diese außerordentliche Sitzung des Gemeinderates einzuberufen, damit die laufenden Widmungsverfahren abgeschlossen werden können.

### Hinweise hinsichtlich der Einschränkungen durch die aktuelle Corona- Krise:

Durch die Abhaltung der Sitzung im Kultursaal wird die Einhaltung der erforderlichen Abstände gewährleistet. Desinfektionsmittel werden bereitgestellt. Die Verwendung von Mund- und Nasenschutzmasken wird empfohlen.

## **TOP 1) Wohnprojekt Strassfeld – Nachtrag zum Kaufvertrag mit Pointinger Immo GmbH – Beratung und Beschluss**

### Bgm. Schweitzer

In der Sitzung des Gemeinderates am 12.12.2019 wurde eine Bebauungs- und Kaufvereinbarung für die Reihenhausgrundstücke in Strassfeld mit der Firma Pointinger Immo GmbH einstimmig beschlossen.

Dazu wurde vom Notariat Dr. Petric ein Kaufvertrag vom 28.01.2020 und ein Nachtrag zum Kaufvertrag vom 07.03.2020 übermittelt. Im Nachtrag ist das Wiederkaufsrecht der Gemeinde geregelt.

Beide im Anhang dargestellten Verträge sind vom Gemeinderat zu beschließen, und werden aus datenschutzrechtlichen Gründen im zu veröffentlichenden Protokoll nicht dargestellt.

AL Hoffmann erläutert den Kaufvertrag und den Nachtrag im Wesentlichen.

###) Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden der Kaufvertrag und der Nachtrag im zu veröffentlichenden Protokoll nicht dargestellt.

### **Antrag**

Der Vorsitzende stellt den Antrag, der Gemeinderat möge den Kaufvertrag vom 28.01.2020 sowie den Nachtrag zum Kaufvertrag vom 07.03.2020 ohne Einwände zur Kenntnis nehmen und beschließen.

Keine Wortmeldungen.

### Abstimmung

Einstimmiger Beschluss im Sinne der Antragstellung.

## **TOP 2) Verschiebung der Sanierung der Volksschule Prambachkirchen wegen der Corona- Krise – Beratung und Beschluss**

### Bgm. Schweitzer:

Aufgrund der aktuellen Corona-Krise wird in Absprache mit der Schulleitung empfohlen, den für Mitte Juni 2020 geplanten Beginn der Sanierungsarbeiten in der Volksschule um ein Jahr zu verschieben. Derzeit ist nicht abschätzbar, wann und in welcher Form der Schulbetrieb wieder aufgenommen bzw. ob sich dadurch die Dauer der Sommerferien ändert.

Weiters ist nicht abschätzbar, wann bzw. in welchem Ausmaß die ausführenden Firmen wieder voll in Betrieb gehen können.

Aufgrund des sehr straff geplanten Bauzeitplanes (Bauzeit von Mitte Juni bis Ende August) besteht terminlich keinerlei Spielraum für unvorhergesehene Faktoren. Der Ausfall von nur einer Firma würde den gesamten Ablauf und somit die zeitgerechte Fertigstellung gefährden.

In einer allgemeinen Aussendung zu den erwartenden finanziellen Auswirkungen der Corona-Krise teilte das Land OÖ mit Schreiben vom 09.04.2020 wie folgt mit:

Nicht begonnene investive Einzelvorhaben mit genehmigtem Finanzierungsplan:

*Die Realisierung von aufschiebbaren investiven Vorhaben, für die bereits ein genehmigter Finanzierungsplan vorliegt, mit deren Realisierung jedoch noch nicht begonnen wurde, soll auf einen späteren Zeitraum verschoben werden.*

*„Begonnene investive Vorhaben“ sind im Sinne der Richtlinien zur Gewährung von Gemeindebedarfszuweisungen zu verstehen. Als Baubeginn gilt eine Auftragsvergabe bzw. eine verbindliche Bestellung. Sobald uns konkrete Daten vom Bundesministerium für Finanzen zur Entwicklung der Gemeindeertragsanteile vorliegen, werden wir Sie umgehend über weitere Szenarien und Maßnahmen informieren.*

**Antrag**

Der Vorsitzende stellt den Antrag, der Gemeinderat möge die ursprünglich für Juni bis August 2020 geplante Sanierung der Volksschule aufgrund der aktuellen Corona- Krise um ein Jahr verschieben.

Wortmeldungen:

GV Reinthaler Robert fragt nach, ob die Sanierung in einem Jahr realistisch ist. AL Hoffmann erklärt, dass dies von der Flüssigmachung von BZ-Mitteln des Landes OÖ abhängen wird. Aufgrund der Corona- Krise kann derzeit niemand abschätzen, wann und in welcher Höhe BZ-Mittel an die Gemeinden gehen. Seitens der Gemeinde ist aber beabsichtigt, die Sanierung im Jahr 2021 zu machen.

Abstimmung

Einstimmiger Beschluss im Sinne der Antragstellung.

**TOP 3) Übleis – Änderung Flächenwidmungsplan Nr. 4/20 – Beratung und Beschluss**

Bgm. Schweitzer:

In der Sitzung des Gemeinderates am 19.09.2019 wurde ein einstimmiger Einleitungsbeschluss zur Änderung Nr. 20 des Flächenwidmungsplanes Nr. 4 (von „Kurgebiet“ auf „Kurgebiet mit Wohnungen“) gefasst.

Mit Schreiben vom 12.12.2019 hat das Amt der oö. Landesregierung n.a. Versagungsgründe zur beantragten Flächenwidmungsplanänderung übermittelt.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch die WG Gallsbach- Wackersbach vorgesehen. Es besteht kein Einwand, wenn vor der Umwidmung von der WG schriftlich bestätigt wird, dass die WG die Wasserversorgung für das neu zu widmende Bauland übernehmen wird.

→ Schriftlich Bestätigung der WG Gallsbach-Wackersbach vom 23.12.2019 liegt vor.

#### Forstfachliche Stellungnahme

Von der Abteilung Forstwirtschaft wurde auf der derzeitigen Ff-Fläche eine Neubewaldung festgestellt. Es ist daher eine neu bewaldete Fläche mit ca. 266 m<sup>2</sup> aus der Widmung herauszunehmen und als Wald darzustellen. Im Bereich von mind. 25 m zum Waldbestand ist eine Schutzzone Ff10 bzw. SP-Fläche neu einzurichten. Die Pläne sind entsprechend zu adaptieren.

→ Es wurde vom Ortsplaner die neu bewaldete Fläche entsprechend dem Bestand als Wald dargestellt und die angrenzende Waldrandzone mit einer Schutz- bzw. Pufferzone belegt.

Dieser Bereich ist von jeglichen baulichen Anlagen – ausgenommen Bauvorhaben in Absprache mit der Forstbehörde – freizuhalten.

Bzgl. des Abstandes von 25 m wird ergänzend erwähnt, dass bei Einhaltung des Abstandes ein Teil des Bestandsgebäudes sich innerhalb der Schutzzone befinden würde. Es wurde daher um das Gebäude im 5 m Puffer von dieser Schutz- oder Pufferzone ausgenommen.

Unter Berücksichtigung der obigen Stellungnahme scheint aus ortsplanerischer Sicht die gegenständliche FWP-Änderung genehmigungsfähig zu sein.

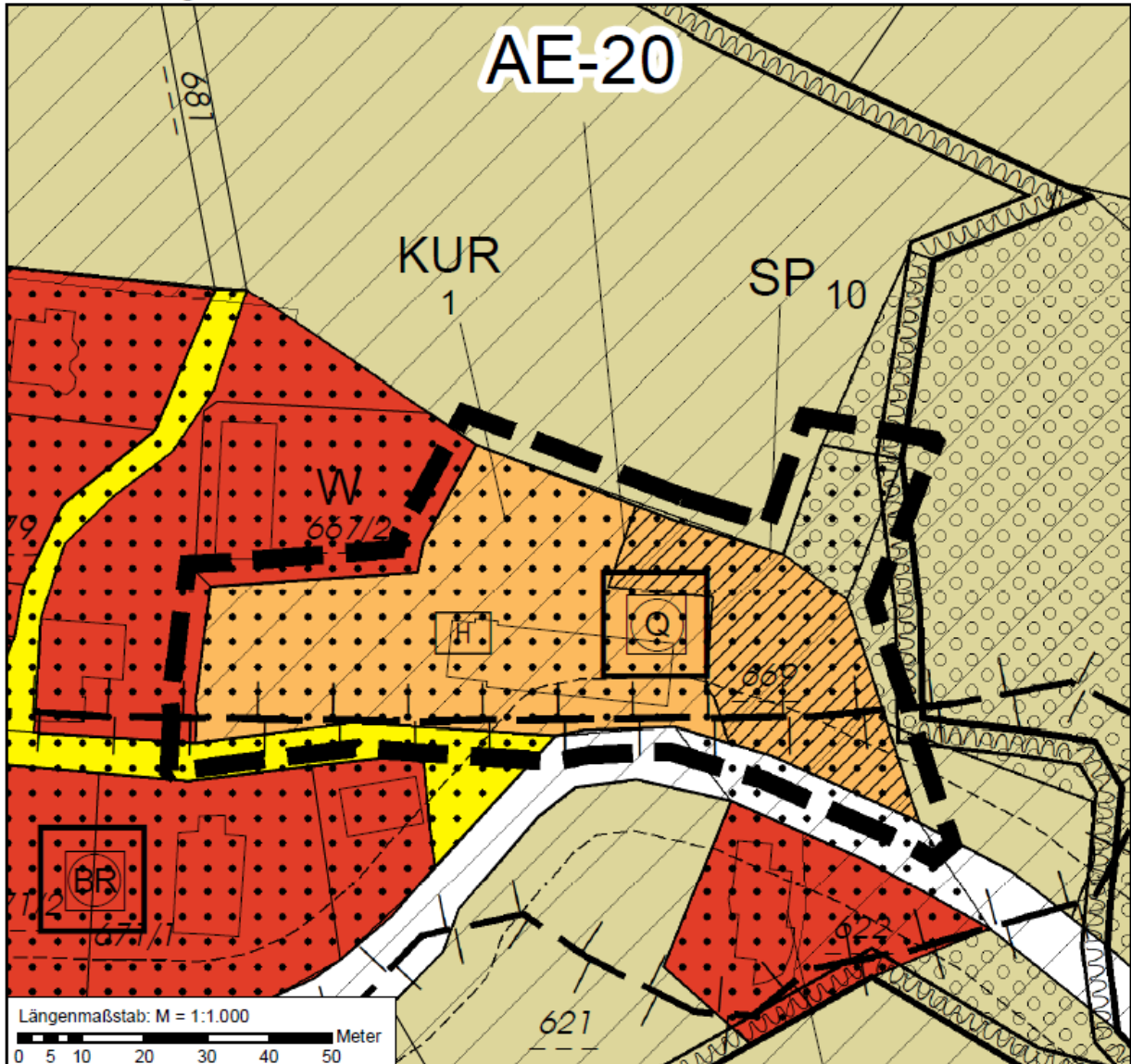
#### Schutzwasserwirtschaft

Die Umwidmung wurde aus fachlicher Sicht vorerst abgelehnt, da es aus den oberhalb liegenden Hangflächen bei Starkregenereignissen durch den Oberflächenwasserabfluss zu Problemen kommen könnte. Im Rahmen des Widmungsverfahrens wurde die Vorlage eines Oberflächenentwässerungskonzeptes gefordert.

→ Nach Mitteilung an das Land OÖ, dass nur Baumaßnahmen innerhalb des bestehenden Gebäudes geplant sind und keine zusätzlichen Außenflächen versiegelt werden, teilte das Land OÖ, Abt. Wasserwirtschaft mit Schreiben vom 20.12.2019 mit, dass dem Widmungsantrag zugestimmt werden kann, da die derzeitigen Abflussverhältnisse nicht verändert werden.

Mit Verständigung vom 27.01.2020 wurden die betroffenen Anrainer und Dienststellen über die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme informiert. Innerhalb der Auflagefrist sind beim Gemeindeamt keine Einwände gegen die geplante Umwidmung eingegangen.



FWP Änderung Nr. 4.20 ; M = 1:1.000



### LEGENDE

#### 1. WIDMUNGEN

##### 1.1 Bauland

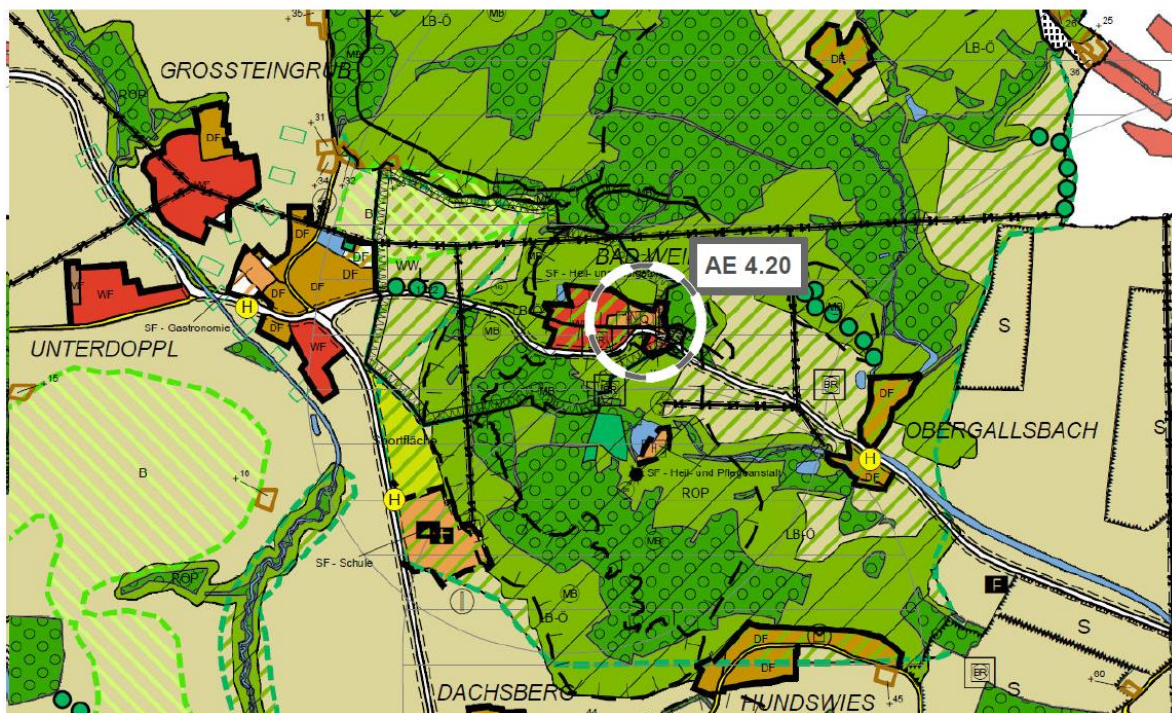
-  W Wohngebiet
-  KUR 1 Kurgebiet  
1 = Kurgebiet mit Wohnungen



Schutz- oder Pufferzone im Bauland  
SP10=Waldrandzone: Dieser Bereich ist von jeglichen baulichen Anlagen - ausgenommen Bauvorhaben in Absprache mit der Forstbehörde freizuhalten.




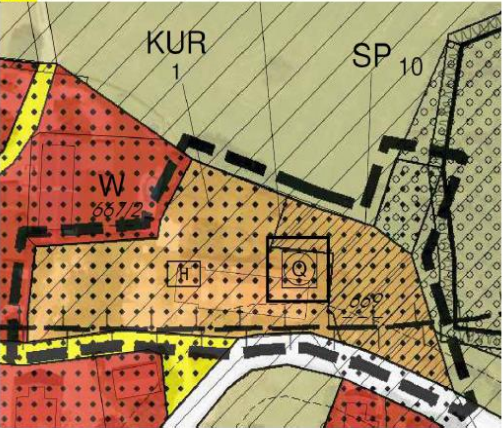
## ÖEK 2; ohne Maßstabsangabe





Änderungsnr.	Besitzer/Antragsteller	Parz. Nr./ KG	Größe in m <sup>2</sup>	Widmung derzeit	Widmung beabsichtigt
4.20	Rudolf und Theresa Übleis KG Dachsberg	T669	3.515 m <sup>2</sup>	Kurgebiet	Kurgebiet mit Wohnungen + davon SP10 (1.045 m <sup>2</sup> )
			266 m <sup>2</sup>	Kurgebiet	Wald entsprechend der forstrechtlichen Planung

### Stellungnahme des Ortsplaners DI Hayder vom 15.01.2020

Nr.	Einwand (zusammenfassend)	Stellungnahme des Ortsplaners
Amt der OÖ Landesregierung, Abteilung Raumordnung, Verena Jany vom 12.12.2019		
A	Vorläufig wird die Genehmigung dieser Änderung gemäß §34 Abs. 2 Z1 und 4 sowie § 36 Abs. 6 Oö. ROG 1994 zu versagen, da seitens der Abteilung Forstwirtschaft die Änderung der Pläne gefordert wird und aus schutzwasserwirtschaftlicher Sicht ein Oberflächenentwässerungskonzept gefordert ist.	Siehe <b>Stellungnahme Nr. „B“ und „D“</b> .
Amt der OÖ Landesregierung, Abteilung Raumordnung, Überörtliche Raumordnung, DI Andreas Mandlbauer vom 25.11.2019		
B	Kein Einwand.	Kein Einwand.
Amt der OÖ. Landesregierung, Abteilung Wasserwirtschaft, Ing. Herwig Dinges vom 28.11.2019		
C	<u>Wasserversorgung:</u> Es besteht kein Einwand, wenn vor Umwidmung von der Wassergenossenschaft schriftlich bestätigt wird, dass die WG die Wasserversorgung für das neu zu widmende Bauland übernehmen wird. <u>Trinkwasserversorgung:</u> Kein Einwand, jedoch müssen die Auflagen des Wasserschutzgebietes eingehalten werden. (Wasserrechtsbescheid Zl. Wa-1005/2-1973)	Hinsichtlich der Wasserversorgung ist eine Bestätigung seitens der Wassergenossenschaft über die Anschlussmöglichkeit einzuholen und dem Genehmigungsverfahren beizulegen. Trinkwasserversorgung – bei Einhaltung der Auflagen des Wasserschutzgebietes - kein Einwand. <b>Das geforderte Oberflächenentwässerungskonzept ist im Rahmen des behördlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen.</b> Da es sich hierbei um

Nr.	Einwand (zusammenfassend)	Stellungnahme des Ortsplaners
	<p><u>Schutzwasserwirtschaft (Gewässerbezirk Grieskirchen):</u> Die Umwidmung ist aus fachlicher Sicht vorläufig abzulehnen. Da aus den oberhalb liegenden Hangflächen, derzeit bei Starkregenereignissen zu einem Oberflächenwasserabfluss kommt, welcher auf Grund der derzeitigen Geländesituation diffus oder in Abflussmulden über die Widmungsfläche fließt. Im Rahmen des Widmungsverfahrens ist ein Oberflächenentwässerungskonzept vorzulegen, welches sich mit der Ableitung der anfallenden Oberflächenwässer aus dem oberhalb liegenden Einzugsgebiet und der Retention/Ableitung der zukünftig versiegelten Flächen befasst.</p>	<p>eine bestehende und in ihrem Flächenausmaß unveränderte Baulandwidmung handelt und zudem die Widmungskategorie unverändert bleibt, erscheint die gegenständliche Forderung im Rahmen des Widmungsverfahrens aus ortsplannerischer Sicht nicht gerechtfertigt.</p>
<p><b>BH Eferding, Forstfachliche Stellungnahme, Margarete Berner vom 13.11.2019</b></p>		
<p>D</p>	<p>Bei einem Lokalaugenschein konnte festgestellt werden, dass auf der nordöstlichen Teilfläche, welche mit einer Schutzzone Ff10 (Waldrandzone: Dieser Bereich ist von jeglichen baulichen Anlagen – ausgenommen Bauvorhaben in Absprache mit der Forstbehörde – freizuhalten.) ausgewiesen ist, eine Neubewaldung eingetreten ist. Diese Fläche ist mit einem 6 bis 10 m hohen Laubwald aus Esche, Schwarzerle, Walnuss, Prunus, Hartriegel und Holunder bestockt und flächig überschirmt. Weiters ist in diesem Bereich nicht widmungskonform eine bauliche Anlage in Form einer 12x13 m großen Umfriedung aus ca. 2,5 m hohen Welleternitwänden auf massiven Betonfundamenten errichtet worden. Auf diesem Teil der östlich an die Widmungsfläche angrenzend befindet sich ein Laubmischwaldbestand.</p> <p>Aus forstfachlicher Sicht ist daher die neubewaldete Fläche mit ca. 266 m<sup>2</sup> aus der Widmung herauszunehmen und als Wald darzustellen. Im Bereich von zumindest 25 m zum Waldbestand ist eine Schutzzone Ff10 neu einzurichten.</p>	 <p>Aktuelles Orthophoto</p>
		<p>Aufgrund der geänderten Ausgangssituation und in Rücksprache mit der Amt der OÖ LRG, erscheint die gegenständliche Forderung der zuständigen Forstbehörde rechtlich einforderbar. Im Sinne einer raschen Umsetzung der gegenständlichen FWP-Änderung wird daher vorgeschlagen, die neu bewaldete, oben eingetragene Fläche entsprechend dem Bestand aus der Baulandwidmung zu nehmen und als Wald darzustellen. Weiters ist sodann zur Geringhaltung des Gefährdungspotentials in einem Abstand von 25 m zur aktuellen Waldgrenze das „Sondergebiet des Baulandes“ mit einer Schutz- oder Pufferzone (SP 10; vormals Ff10) mit folgender Definition zu überlagern: „Waldrandzone: Dieser Bereich ist von jeglichen baulichen Anlagen – ausgenommen Bauvorhaben in Absprache mit der Forstbehörde – freizuhalten“.</p>  <p>Neuer Widmungsvorschlag zur FWP AE 4.21</p>

	<div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="margin-right: 10px;">  </div> <div> <p>Kurgebiet 1 = Kurgebiet mit Wohnungen</p> </div> </div> <div style="margin-top: 10px;"> <div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="margin-right: 10px;">  </div> <div> <p>Schutz- oder Pufferzone im Bauland SP10=Waldrandzone: Dieser Bereich ist von jeglichen baulichen Anlagen - ausgenommen Bauvorhaben in Absprache mit der Forstbehörde freizuhalten.</p> </div> </div> <p>Auszug aus Legende zur FWP AE 2.12</p> <p style="background-color: yellow;">Bzgl. des Abstandes von 25 m wird ergänzend erwähnt, dass bei Einhaltung des Abstandes ein Teil des Bestandsgebäudes sich innerhalb der Schutzzone befinden würde. Es wurde daher um das Gebäude im 5 m Puffer von dieser Schutz- oder Pufferzone ausgenommen.</p> <p style="background-color: yellow;">Unter Berücksichtigung der obigen Stellungnahme scheint aus ortsplannerischer Sicht die gegenständliche FWP-Änderung genehmigungsfähig zu sein.</p> </div>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### **Antrag**

Der Vorsitzende stellt den Antrag, der Gemeinderat möge die Änderung Nr. 20 des Flächenwidmungsplanes Nr. 4, wie oben beschrieben, ohne Einwände zur Kenntnis nehmen und beschließen.

Keine Wortmeldungen.

### **Abstimmung**

Einstimmiger Beschluss im Sinne der Antragstellung.

## **TOP 4) Strasser – Änderung Flächenwidmungsplan Nr. 4/23 und ÖEK Nr. 2.05 – Beratung und Beschluss**

### **Bgm. Schweitzer:**

In der Sitzung des Gemeinderates am 19.09.2019 wurde ein einstimmiger Einleitungsbeschluss zur Änderung Nr. 23 des Flächenwidmungsplanes Nr. 4 und ÖEK Nr. 2.05 (Erweiterung Dorfgebietswidmung auf Grst. Nr. 495/1) gefasst.

Mit Schreiben vom 05.03.2020 hat das Amt der oö. Landesregierung n.a. Auflagepunkte zur beantragten Flächenwidmungsplanänderung übermittelt.

### **Wasserversorgung**

Von der Wassergenossenschaft Gallsbach- Wackersbach ist schriftlich zu bestätigen, dass die WG die Wasserversorgung für das neu zu widmende Bauland übernehmen wird.

→ Schriftliche Bestätigung der WG Gallsbach- Wackersbach liegt vor.

### **Trinkwasserversorge**

Die geplante Umwidmung befindet sich im Wasserschutzgebiet Schutzzone IIIa der WG Gallsbach- Wackersbach.

→ Die Schutzgebietsauflagen werden einzuhalten.

### Geologie

Die Widmungsfläche liegt in der geogenen Risikozone A+. Zur Georisikobeurteilung ist ein geologisches Gutachten zu erbringen.

→ Ein geotechnischer Untersuchungsbericht der Oö. Bodenprüfstelle vom 11.11.2019 mit Empfehlungen für eine allfällige Wohnbebauung liegt vor.

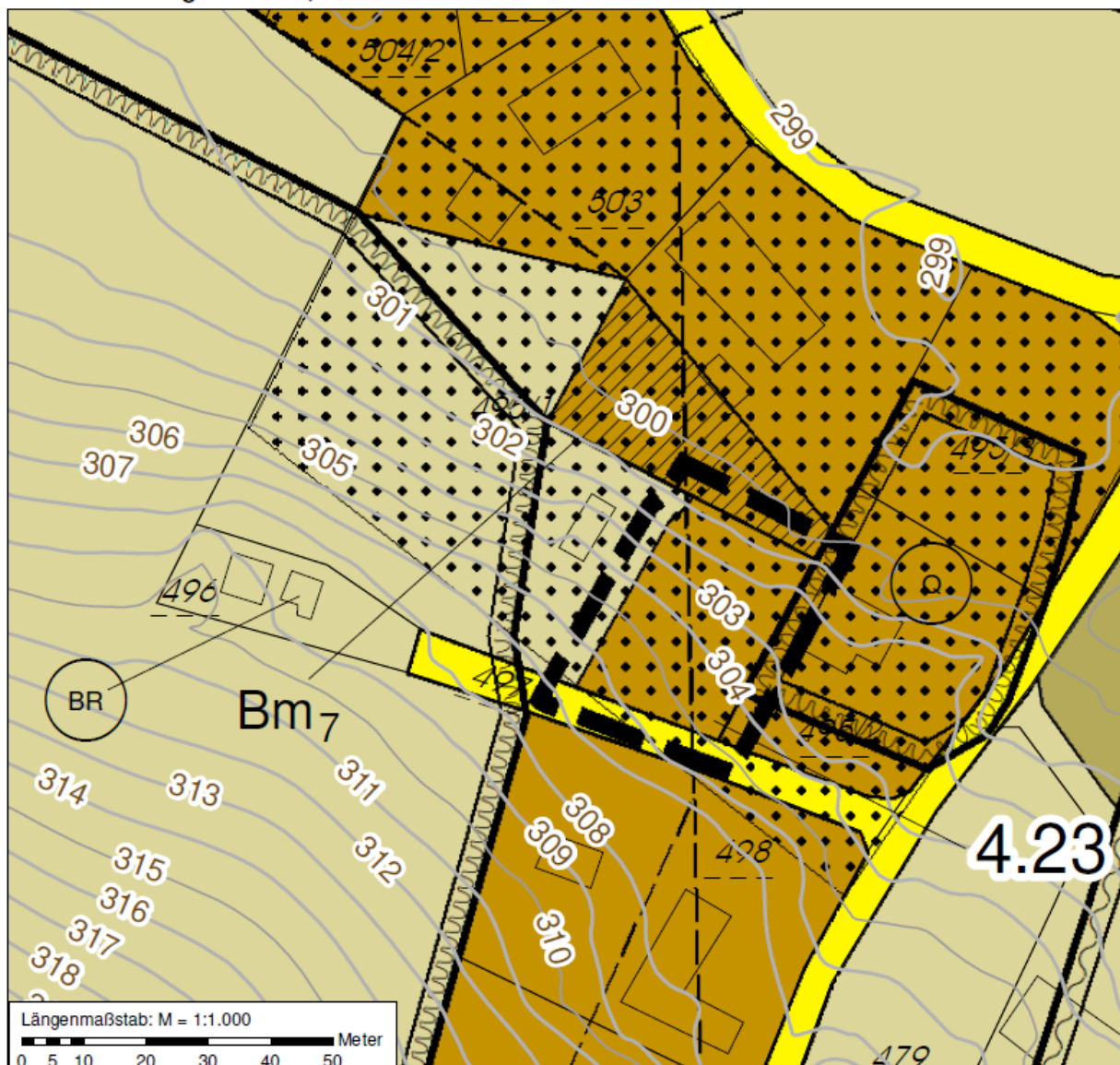
### Baulandsicherungsvereinbarung

Familie Strasser hat schriftlich bestätigt, innerhalb von 5 Jahren ab rechtskräftiger Flächenwidmung auf dem Grundstück mit der Bebauung eines Hauptgebäudes zu beginnen.

Mit Verständigung vom 20.01.2020 wurden die betroffenen Anrainer und Dienststellen über die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme informiert. Innerhalb der Auflagefrist sind beim Gemeindeamt keine Einwände gegen die geplante Umwidmung eingegangen.

### **Flächenwidmungsplan und ÖEK von Ortsplaner DI Hayder, Stand 24.03.2020.**

#### **FWP Änderung Nr. 4.23 ; M = 1:1.000**




## LEGENDE

### 1. WIDMUNGEN

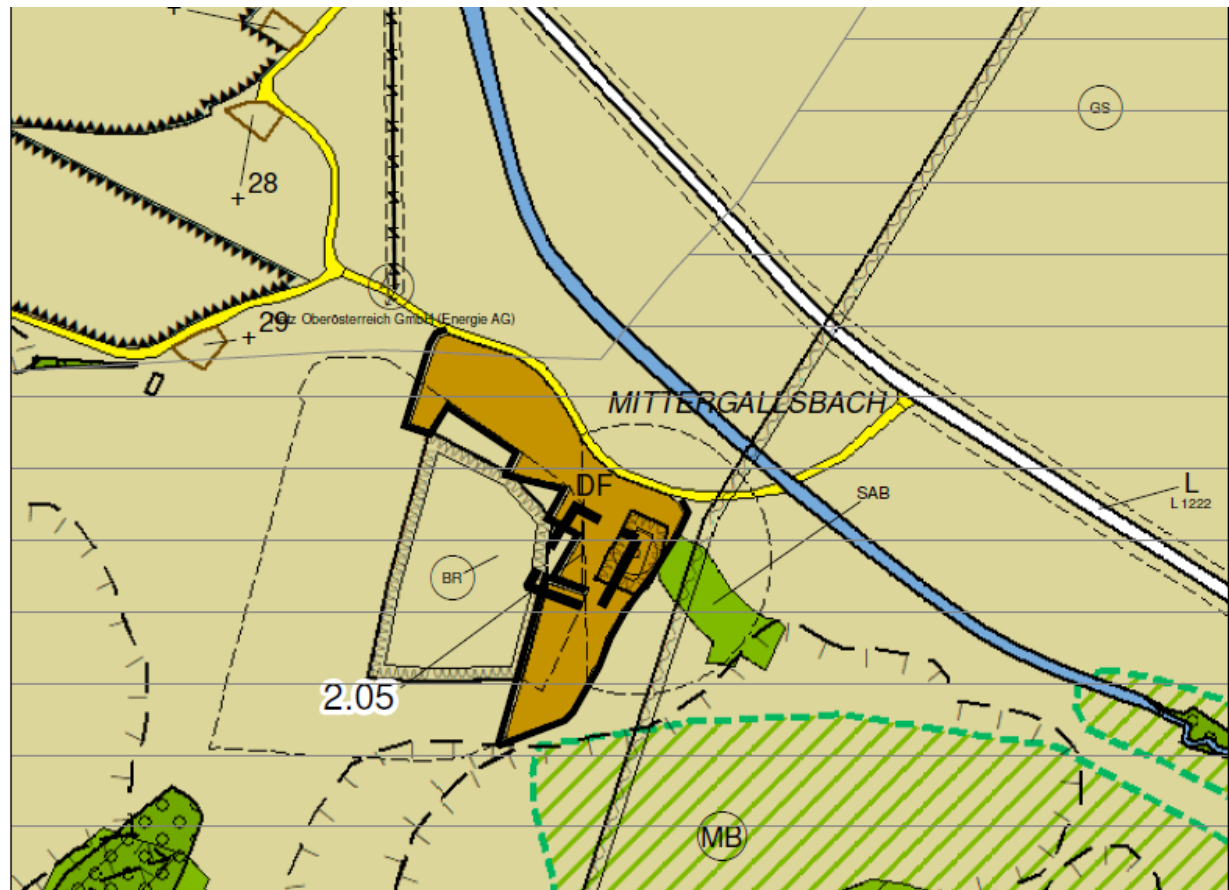
#### 1.1 Bauland

 Dorfgebiet

 Schutz- oder Pufferzone im Bauland (Bauliche Maßnahmen)  
Bm7 = Nutzung nach Maßgabe des wasserrechtlichen Bewilligungsbescheides W a-2013-30162/51 v. 7.10.2013

Änderungsnr.	Besitzer/Antragsteller	Parz. Nr./ KG	Größe in m <sup>2</sup>	Widmung derzeit	Widmung beabsichtigt
4.23	Hubert und Margit Straßer	T495/1 KG Dachsberg	815 m <sup>2</sup>	Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche	Dorfgebiet

### ÖEK-Änderung Nr. 2.05; M = 1: 5000



## LEGENDE

### Baulandkonzept



dörf. Siedlungsfunktion



Siedlungsgrenze maßstabsgetreu



Bestehendes Wohngebäude im Grünland  
Die Signatur + weist eine von Grünland umgebene Baulandfläche (in der Regel unter 1000 m<sup>2</sup>) mit einem bestehenden Wohngebäude als Hauptgebäude aus. Weitere Hauptgebäude sind unzulässig, für die restlichen Flächen innerhalb der „bebaubaren Fläche“ gelten die Nebengebäudebestimmungen gemäß OÖ BauTG

### Verkehrskonzept



Gemeindestraße von bes. Verkehrsbedeutung



Haltestelle

### Grünlandkonzept



Wald entsprechend der forstrechtlichen Planung



Grünverbindung



Landwirtschaftl. Funktion



Vorrangzone Sonderfunktion

LB = Landschaftsbild

Ö = Ökologie

LB-Ö = Landschaftsbild + Ökologie

WW = Wasserwirtschaft



Sonderfunktion im Grünland

Trg = Trenngrün

Gz = Grünzug

## Stellungnahme des Ortsplaners DI Hayder vom 24.03.2020

Nr.	Einwand (zusammenfassend)	Stellungnahme des Ortsplaners
<b>Abteilung Raumordnung, DI Susanne Maieron vom 5.03.2020</b>		
A	<p>1. Aus natur- und raumordnungsfachlicher Sicht kann die geplante Dorfgebietsauffüllung in Mittergallsbach mit einer Fläche von ca. 815 m<sup>2</sup> grundsätzlich zur Kenntnis genommen werden. So ist die Fläche dreiseitig von Bauland umschlossen, seitens der beteiligten Fachdienststellen liegen unter Bedingungen positive Stellungnahmen vor.</p> <p>Für eine abschließende positive Beurteilung sind zum Genehmigungsverfahren folgende Punkte entsprechend zu berücksichtigen:</p> <p>2. Die geplante Schutzzone Sp18 „Nutzung nach Maßgabe des wasserrechtlichen Bewilligungsbescheides WA-...“ als Hinweis auf einen konkreten Bescheid widerspricht der abstrakten und langfristigen Planungsebene des Flächenwidmungsplans und ist zu entfernen. Dazu ist festzuhalten, dass sich die Verpflichtung zur Nutzung nach Maßgabe des wasserrechtlichen Bewilligungsbescheides bereits aus der zugrundeliegenden wasserrechtlichen Bewilligung ergibt, wonach die darin angeführten Bedingungen, Auflagen und Fristen zu beachten sind. Eine</p>	<p>1. Kein Einwand, Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>2. Die Schutzzone SP 18 wird aus dem Änderungsplan entfernt. Dem Grundeigentümer ist die Lage des Grundstückes in einem Brunnen-schutzgebiet zur Kenntnis zu bringen und sind die Auflagen entsprechend einzuhalten.</p>

	<p>eigene Festlegung im Flächenwidmungsplan ist deshalb nicht erforderlich.</p> <p>3. Von der Wassergenossenschaft ist schriftlich zu bestätigen, dass die WG die Wasserversorgung für das neu zu widmendem Bauland übernehmen wird. Weiteres ist der beiliegend zu berücksichtigende Stellungnahme zu entnehmen.</p> <p>4. Zur Übereinstimmung mit dem rechtskräftigen Entwicklungskonzept und um nicht weiteres nicht verfügbares Bauland zu schaffen sind im weiteren Verfahren dem ÖEK entsprechende Baulandsicherungsverträge beizulegen.</p>	<p>3. Siehe Nr. „C“.</p> <p>4. Eine Baulandsicherungsvereinbarung im Hinblick auf eine verpflichtende zeitnahe Hauptbebauung des Grundstückes ist dem Genehmigungsverfahren beizulegen.</p>
<b>Sachverständiger für Natur- und Landschaftsschutz, DI Robert Kornhuber vom 31.01.2020</b>		
B	<p>1. Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen diese Umwidmung aufgrund des dreiseitigen Baulandanschlusses keine Einwände.</p>	<p>1. Kein Einwand.</p>
<b>Abteilung Wasserwirtschaft, Ing. Herwig Dinges vom 24.02.2020</b>		
C	<p>1. <u>Schutzwasserwirtschaft (Gewässerbezirk Gmunden)</u> Der Umwidmung wird zugestimmt. Die Planungsfläche befindet sich in keinem durch Hochwasser gefährdeten Bereich. Eine geringe Oberflächenwassergefährdung (Hangwasser) insbesondere im Falle von Starkregenereignissen ist bei der Bauverhandlung zu berücksichtigen. Im Widmungsverfahren sind seitens der Gemeinde keine weiteren Schritte zu veranlassen.</p> <p>2. <u>Trinkwasserversorge</u> Der Umwidmung wird zugestimmt. Die geplante Umwidmung befindet sich im Wasserschutzgebiet Schutzzone IIIa</p>	<p>1. Kein Einwand, Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen bzw. ist geringe Oberflächenwassergefährdung im Rahmen des konkreten Bauverfahrens zu berücksichtigen.</p> <p>2. Kein Einwand bzw. sind die Schutzgebietsauflagen einzuhalten. Dem Grundeigentümer ist die Lage des Grundstückes in einem Brunnenschutzgebiet zur Kenntnis zu bringen.</p>
	<p>„Gallsbach-Wackersbach-Brunnen“ der WG Gallsbach-Wackersbach festgelegt mit Bescheid des LH v. OÖ Wa-2013-301627/51 v. 07.10.2013. Die Schutzgebietsauflagen sind einzuhalten.</p>	
Nr.	Einwand (zusammenfassend)	Stellungnahme des Ortsplaners
	<p>3. <u>Wasserversorgung</u> Die Wasserversorgung ist durch die WG Gallsbach-Wackersbach vorgesehen. Es besteht kein Einwand, wenn vor der Umwidmung von der Wassergenossenschaft schriftlich bestätigt wird, dass die WG die Wasserversorgung für das neu zu widmende Bauland übernehmen wird. Ansonsten bestehen seitens der Abteilung Wasserwirtschaft keine Einwände. Die Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal ist gegeben und es ist dieser Anschluss rechtzeitig herzustellen.</p> <p><u>Informationen aus schutzwasserwirtschaftlicher Sicht:</u> Insbesondere folgende Punkte sind aus fachlicher Sicht in nachfolgenden Verfahren bzw. bei der Bebauung der Grundstücke seitens der Baubehörde zu beachten: 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 hangwassergeschützt im Sinne des §47 Oö. BauTG 2013 idgF. auszuführen. Dies bedeutet u.a.:</p>	<p>3. Kein Einwand, jedoch muss die Wasserversorgung vor Umwidmung von der Wassergenossenschaft schriftlich bestätigt werden. Die Bestätigung ist dem Genehmigungsverfahren beizulegen.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prüfung ob bei gegenständlicher Gefährdung die Ausführung eines Kellers möglich ist</li> <li>• Fußbodenoberkante des Erdgeschosses, sowie Gebäudeöffnungen über Urgelände hochziehen</li> <li>• keine Gebäudeöffnungen in potentiell angeströmten Gebäudebereichen</li> <li>• unmittelbar an das Gebäude angrenzende Flächen haben ein Gefälle vom Gebäude weg aufzuweisen.</li> </ul> <p>Entsprechend §39 Abs. 1 und 2 WRG 1959 idGF. 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.</p> <p>Soweit der natürliche Abfluss von Niederschlagswässern durch bauliche Maßnahmen verändert wird, stellt diese 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).</p> <p>Vorhandene Gräben und Mulden dürfen 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</p>	
	<p>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.</p>	

## **Antrag**

GV Haiderer Manfred stellt den Antrag, der Gemeinderat möge die Änderung Nr. 23 des Flächenwidmungsplanes Nr. 4 sowie die Änderung Nr. 5 des ÖEK Nr. 2, wie oben beschrieben, ohne Einwände zur Kenntnis nehmen und beschließen.

Keine Wortmeldungen.

## **Abstimmung**

Einstimmiger Beschluss im Sinne der Antragstellung.



## TOP 5) Fa. Westtech – Änderung Flächenwidmungsplan Nr. 4/24 – Beratung und Beschluss

### Bgm. Schweitzer:

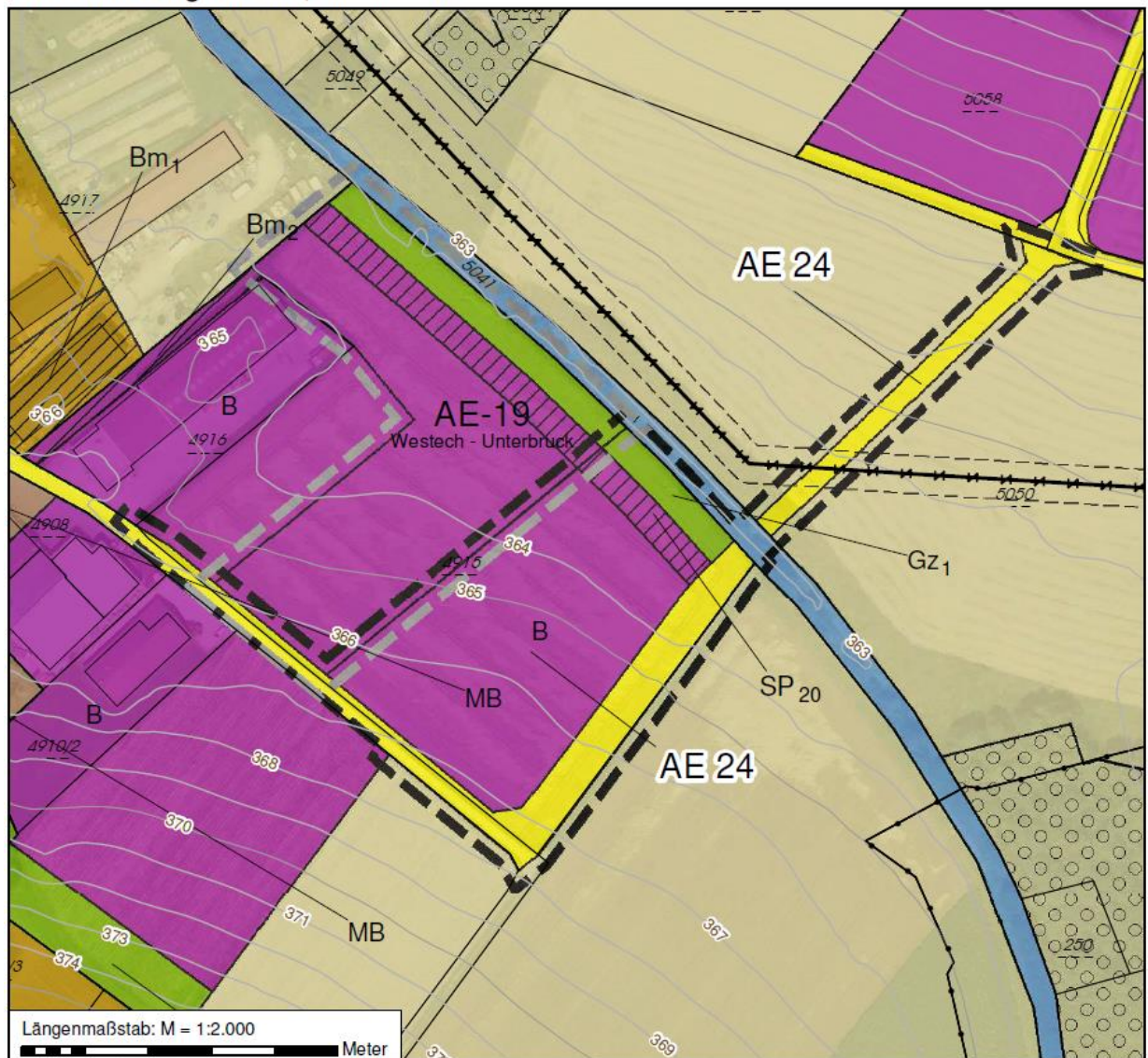
Die Firma Westtech Maschinenbau GmbH beabsichtigt ihren bestehenden Betrieb auszubauen und hat mit Schreiben vom 10.12.2019 die Erweiterung des Betriebsbaugebietes auf der Grundparzelle 4915/1, KG Gallham, beantragt.

In der Stellungnahme von Ortsplaner DI Hayder (siehe Beilage im Anhang) wird festgehalten, dass die geplante Umwidmung im Einklang mit dem Örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 2 liegt und aus ortsplanerischer Sicht der Änderung zugestimmt werden kann.

Mit Verständigung vom 28.01.2020 wurden die betroffenen Anrainer und Dienststellen über die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme informiert. Innerhalb der Auflagefrist sind beim Gemeindeamt keine Einwände gegen die geplante Umwidmung eingegangen.

### Flächenwidmungsplan und ÖEK von Ortsplaner DI Hayder, Stand 20.01.2020.

#### FWP Änderung Nr. 4.24; M = 1:2.000



## LEGENDE

### 1. WIDMUNGEN

#### 1.1 Bauland

**W** Wohngebiet

**D** Dorfgebiet

**MB** Eingeschränktes gemischtes Baugebiet unter Ausschluss betriebsfremder Wohnungen

**B** Betriebsbaugebiet

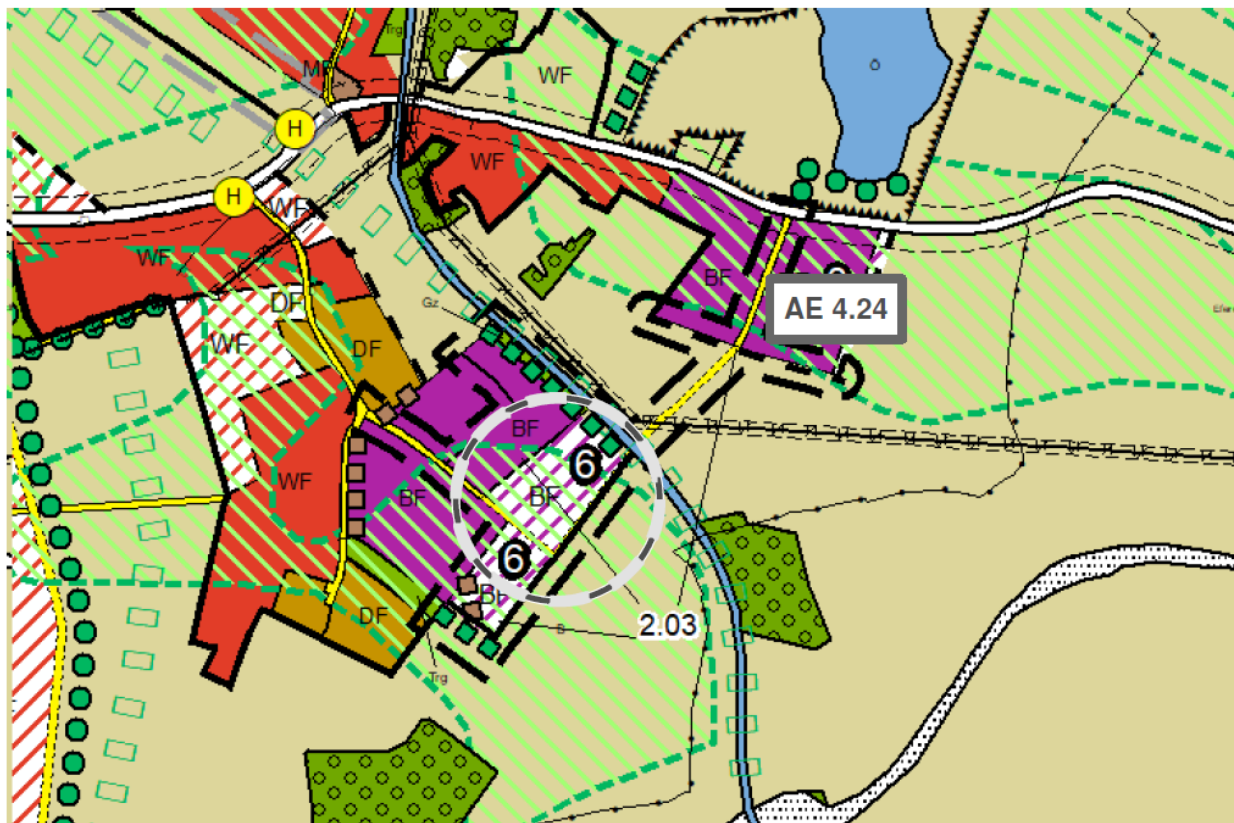
**Bm1** Schutz- oder Pufferzone in Bauland - Bauliche Maßnahmen  
Bm1= Es ist die Errichtung von Gebäuden (unter Ausschluss der Wohnnutzung), von Nebengebäuden bzw. Bauten unter Niveau lt. Bauordnung idgF zulässig.  
Bm2= Bei baulichen Veränderungen sowie Neuplanung: lärmabschirmende Randbebauung (z.B. Bürogebäude., Lagerräume, Aufenthaltsräume, usw.) oder lärmabschirmende Außenwände (keine öffentbaren Fenster und Tore) oder Lärmschutzwände.  
Bm4= keine Hauptgebäude zulässig

**F1** Schutz- oder Pufferzone im Bauland (Frei- und Grünfl., Bepflanzungen)  
Ff1= Als Frei- und Grünfläche zu erhalten.  
(keine öffentbaren Fenster und Tore) oder Lärmschutzwände.

**F4** Die gärtnerische Nutzung sowie bewilligungs- und anzeigefreie Bauvorhaben, Schwimmbecken und -teiche sowie nicht Wohnzwecken dienenden ebenerdigen Gebäuden mit einer bebauten Fläche bis zu 15m<sup>2</sup> im Rahmen der baubehördlichen Anzeigepflicht sind zulässig.

**SP20** Schutz- oder Pufferzone im Bauland  
Sp20= In diesem Bereich dürfen Bebauungen und Geländeänderungen jeglicher Art erst nach wasserrechtlicher Bewilligung ausgeführt werden.

## ÖEK 2; ohne Maßstabsangabe



AE - Nr.	Besitzer/Antragsteller	Parz. Nr./ KG	Größe in m <sup>2</sup>	Widmung derzeit	Widmung beabsichtigt
4.24	Westtech Maschinenbau GmbH	4915/1 KG Gallham	500 m <sup>2</sup>	Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche	Grünzug Nr. 1
			6155 m <sup>2</sup>	Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche	Betriebsbaugebiet
			508 m <sup>2</sup>	Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche	Betriebsbaugebiet mit SP20
			1.651 m <sup>2</sup>	Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche	Verkehrsfläche
		4915 KG Gallham	156 m <sup>2</sup>	Betriebsbaugebiet	Verkehrsfläche
		5041 KG Gallham	69 m <sup>2</sup>	Technische Widmung Gewässer	Verkehrsfläche
		4911 KG Gallham	292 m <sup>2</sup>	Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche	Verkehrsfläche
		5050 KG Gallham	919 m <sup>2</sup>	Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche	Verkehrsfläche

### **Gemeinsamer Antrag von ÖVP, FPÖ, SPÖ und GRÜNE**

Der Gemeinderat möge die Änderung Nr. 24 des Flächenwidmungsplanes Nr. 4, wie oben beschrieben, ohne Einwände zur Kenntnis nehmen und beschließen.

Keine Wortmeldungen.

#### Abstimmung

Einstimmiger Beschluss im Sinne der Antragstellung.

Bgm. Schweitzer:

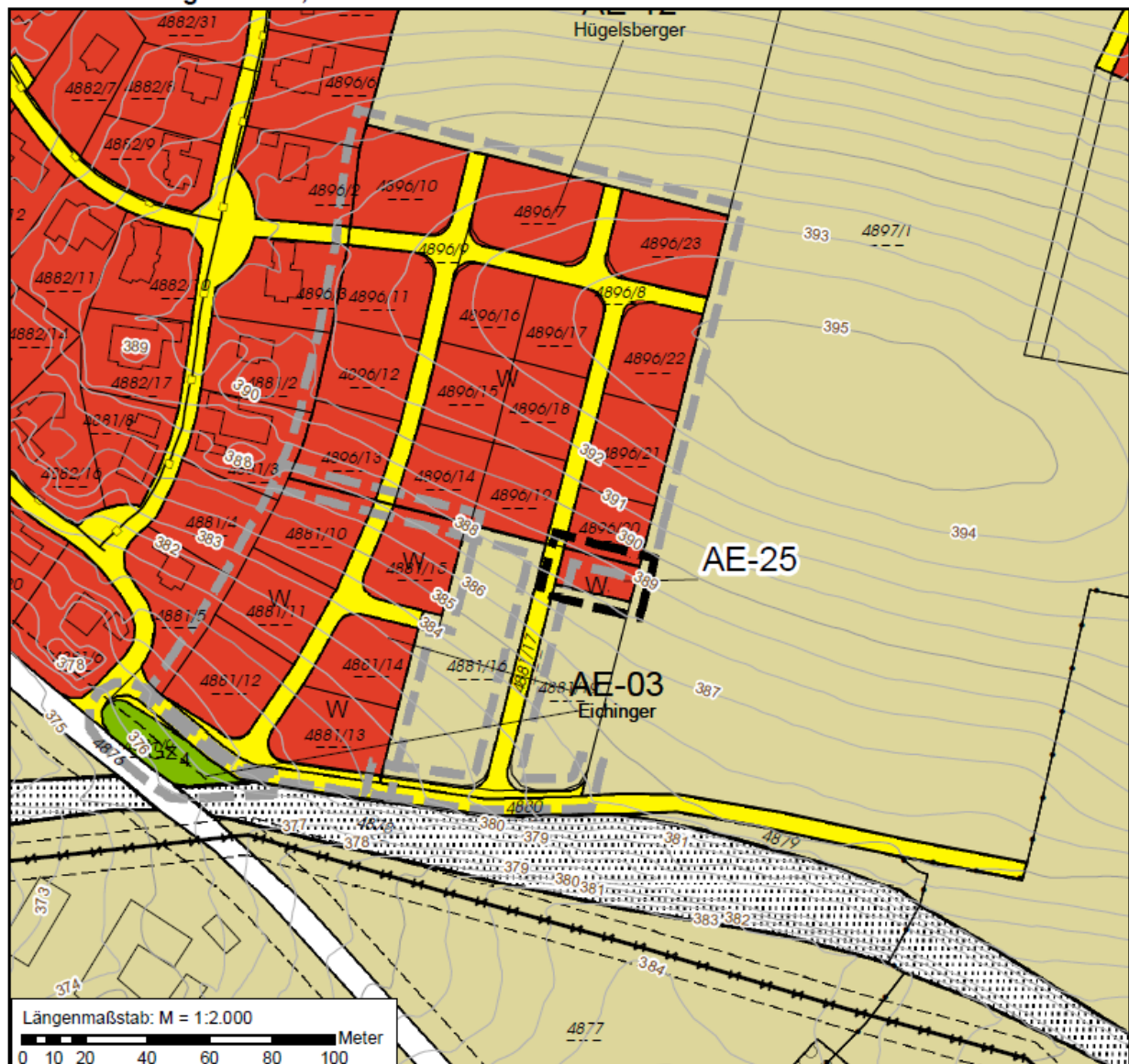
Herr Schopper Richard hat das Grundstück Nr. 4881/18 im Ausmaß von 300 m<sup>2</sup> von Herrn Eichinger Wolfgang gekauft und in weiterer Folge an die Gemeinde einen Antrag auf Änderung der Flächenwidmung von „Grünland“ in „Wohngebiet“ gerichtet. Er möchte im Sommer 2020 mit dem Bau eines Einfamilienhauses beginnen.

In der Stellungnahme von Ortsplaner DI Hayder (siehe Beilage im Anhang) wird festgehalten, dass die geplante Umwidmung im Einklang mit dem Örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 2 liegt und aus ortsplanerischer Sicht der Änderung zugestimmt werden kann.

Mit Verständigung vom 28.01.2020 wurden die betroffenen Anrainer und Dienststellen über die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme informiert. Innerhalb der Auflagefrist sind beim Gemeindeamt keine Einwände gegen die geplante Umwidmung eingegangen.

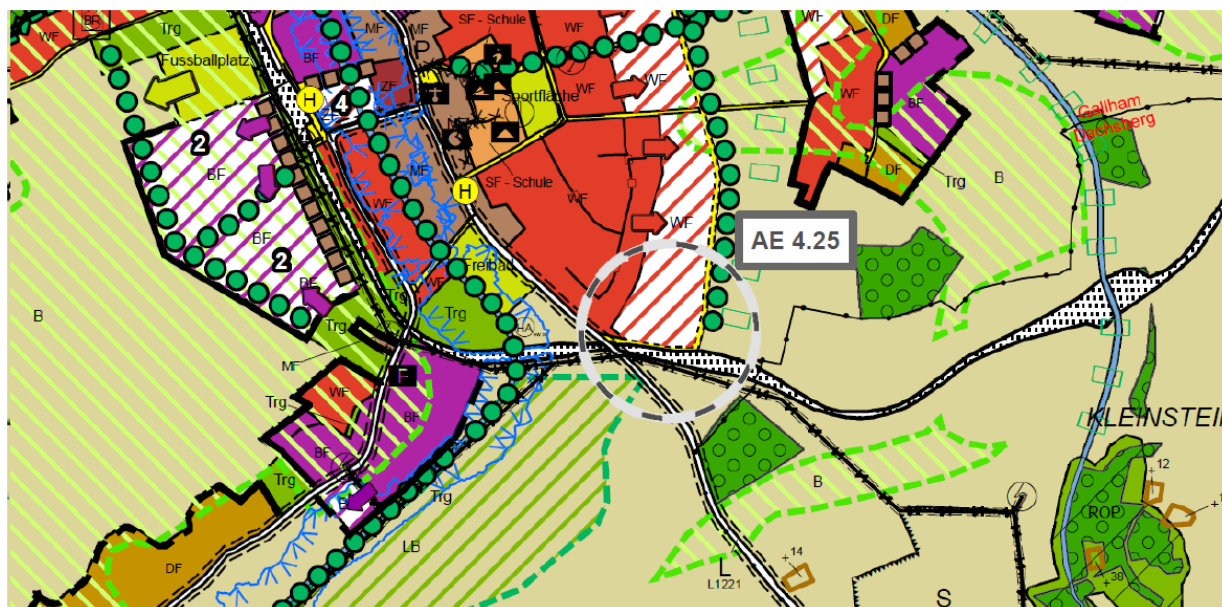
**Flächenwidmungsplan und ÖEK von Ortsplaner DI Hayder, Stand 22.01.2020.**

**FWP Änderung Nr. 4.25; M = 1:2.000**



AE - Nr.	Besitzer/Antragsteller	Parz. Nr./ KG	Größe in m <sup>2</sup>	Widmung derzeit	Widmung beabsichtigt
4.25	Eichinger Wolfgang	4881/18 KG Gallham	300 m <sup>2</sup>	Für Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche	Wohngebiet

## ÖEK 2; ohne Maßstabsangabe



## Gemeinsamer Antrag von ÖVP, FPÖ, SPÖ und GRÜNE

Der Gemeinderat möge die Änderung Nr. 25 des Flächenwidmungsplanes Nr. 4, wie oben beschrieben, ohne Einwände zur Kenntnis nehmen und beschließen.

Keine Wortmeldungen.

### Abstimmung

Einstimmiger Beschluss im Sinne der Antragstellung.

### Sitzungstermine

#### Bgm. Schweitzer

- Am Do. 30. April 2020 findet im Sitzungssaal die Sitzung des Prüfungsausschusses statt.
- Die laut Sitzungsplan am 5. Mai 2020 geplante Sitzung des Gemeindevorstandes findet am Montag, 4. Mai 2020 im Sitzungssaal des Gemeindeamtes statt.
- Die laut Sitzungsplan am 15. Mai 2020 geplante Sitzung des Gemeinderates findet wie geplant im Kultursaal statt.

### Trinkwasserversorgung

#### Bgm. Schweitzer

Es laufen derzeit Gespräche und Planungen zum Ausbau der öffentlichen Trinkwasserversorgung. In Zusammenarbeit mit einem Geologen wurden mögliche Standorte für einen Brunnen gesucht. In weiterer Folge soll mit den betroffenen Grundbesitzern das Einvernehmen hergestellt werden. Die Angelegenheit wird in der nächsten Versammlung des Wasserverbandes behandelt.

#### AL Hoffmann

Die vom Wasserverband Prambachkirchen angekauften Notstromaggregate sind seit einigen Tagen in Betrieb. Dadurch kann bei einem Stromausfall die Wasserversorgung über einen längeren Zeitraum gewährleistet werden. Im Herbst ist geplant, einen über 24 Stunden simulierten Stromausfall mit den neuen Aggregaten zu üben.

## **Beilage 1 zu TOP 1) Kaufvertrag vom 28.01.2020 mit Pointinger Immo GmbH**

###) Aus datenschutzrechtlichen Gründen wird der Kaufvertrag im zu veröffentlichenden Protokoll nicht dargestellt.

## **Beilage 2 zu TOP 1) NACHTRAG zum Kaufvertrag mit Pointinger Immo GmbH**

###) Aus datenschutzrechtlichen Gründen wird der Nachtrag zum Kaufvertrag im zu veröffentlichenden Protokoll nicht dargestellt.

## Stellungnahme des Ortsplaners DI Hayder vom 20.01.2020

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



Marktgemeinde Prambachkirchen

Prof.-Anton-Lutz-Weg 1  
4731 Prambachkirchen

Projekt:	FWP Nr. 04	Datum:	20.01.2020
Projekt-Nr.:	997/02a	Name:	M. Hayder/ T. Eberhart
Betreff:	Änderung Nr. 4.24 Westtech II Stellungnahme des Ortsplaners	DW:	-17/-18

Sehr geehrte Damen und Herren!

Als Ortsplaner der Marktgemeinde Prambachkirchen gebe ich zur o.g. Flächenwidmungsplanänderung folgende Stellungnahme ab:

Herr Ing. Steininger Werner von der Firma Westtech Maschinenbau GmbH beantragt die Umwidmung der Parzelle 4915/1 von Grünland in Betriebsbaugebiet, um eine weitere Entwicklungsetappe der Produktionsstätten des bestehenden Betriebes zu ermöglichen.

### 1. Standort

Das gegenständliche Grundstück befindet sich in der Ortschaft Unterbruck. Vom Gemeindeamt aus fährt man auf der Eferdingerstraße Straße B129 ca. 650 m Richtung Westen bis zum Ortsteil Unterbruck. Von hier aus biegt man rechts ab und folgt der Straße „Auf der Wies“ ca. 100 m nach Süden. Dem Straßenverlauf folgend fährt man geradeaus ca. 50 m auf die Industriestraße weiter und am Ende der Straße befindet sich das Firmengelände der Fa. Westtech und linkerhand anschließend an das bereits umgewidmete Betriebsbaugebiet das angrenzende Umwidmungsareal. Das Änderungsgebiet grenzt im Norden an „Betriebsbaugebiet“, und im Süden und Südwesten grenzt es an „Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“. Im Nordosten wird es von einem „fließendem Gewässer“, dem Ritzingerbach begrenzt.



Das Gelände fällt von Südwest (ca. 367 müA) nach Nordost (ca. 363 müA) auf einer Diagonale von 100 m um ca. 3 Höhenmeter ab. Der tiefste Punkt befindet sich im Nordosten am „Langstöger Bach“ oder „Ritzingerbach“.

## 2. Zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- ▶ Rechtswirksames örtliches Entwicklungskonzept Nr. 2 der Marktgemeinde Prambachkirchen.
- ▶ Rechtswirksamer Flächenwidmungsplan Nr. 4 der Marktgemeinde Prambachkirchen inkl. aller Einzelabänderungen.
- ▶ Aktuelle DKM 2017; © Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (BEV).
- ▶ Planungsunterlagen (Projekt 19072 & Projekt 19131) vom Ingenieurbüro Humer vom 27.08.2019 und vom 23.12.2019
- ▶ Sämtliche zur Verfügung stehenden Gewerke.
- ▶ Fotos, Orthophotos und eigene Erhebungen.

## 3. Ausgangssituation und Begründung der Änderung:

Die Fa. Westtech Maschinenbau GmbH in der KG Prambachkirchen Ortsteil Unterbruck ist Eigentümer der Parzelle 4915, welche zum Teil im Flächenwidmungsplan bereits als Betriebsbaugebiet ausgewiesen ist, zu einem kleineren Teil derzeit noch als Grünland gewidmet ist und derzeit als Parkplatz genutzt wird. Aufgrund der nun geplanten Betriebserweiterung soll in der zweiten Etappe eine Teilfläche im Ausmaß von ca. 6.663 m<sup>2</sup> in Betriebsbaugebiet umgewidmet werden. Geplant ist die Errichtung einer Produktions- und Lagerhalle für die auf Maschinenbau für Forsttechnik und Landschaftspflege spezialisierte Firma. Weiters soll im letzten Bauabschnitt (BA04), der Ausbau des Betriebsareales sowie die Errichtung der Mitarbeiterparkplätze erfolgen.



Abbildung 1 Ausschnitt aus der Einreichplanung des Ingenieurbüros Humer

Die gegenständliche Erweiterung ist im östlichen Anschluss der bereits umgewidmeten Teilfläche geplant. Bei einer derartigen Vergrößerung des Betriebes ist mit einem erhöhten zusätzlichen Verkehrsaufkommen, insbesondere Schwerverkehr zu rechnen, welches auf der bisherigen Zufahrtsstraße als nicht mehr verträglich angesehen wird. Die bisherige Zufahrtsstraße ist sehr eng und führt durch eine Wohnsiedlung, vermehrt negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft müssen deshalb berücksichtigt werden. Bereits im Zuge der Flächenwidmungsplanänderung 4.19 „Westtech – Unterbruck“ wurde in Absprache bzw. Vorbegutachtung mit den Fachabteilungen des Landes Oberösterreich eine alternative Zufahrt im Norden ins Auge gefasst. Es wurde beschlossen, dass weitere – über die FWP-Änderung 4.19 hinausgehenden – Planungen, künftig nur mehr über diese zusätzliche Möglichkeit einer Betriebszufahrt zulässig sind.

Demzufolge soll eine Teilfläche der Parz. Nr. 5050, vom Eigentümer, Aichinger Erich, von „Grünland“ in „Verkehrsfläche, fließender Verkehr“ gewidmet werden und ein verkehrstechnischer Zusammenschluss samt Straßenverbreiterung im Bereich des bestehenden Betriebsbaugebietes erfolgen. Das Gesamtausmaß der neu zu widmenden „Verkehrsfläche, fließender Verkehr“ beträgt somit ca. 3.087 m<sup>2</sup>. Das Ingenieurbüro Humer hat bereits am 27.08.2019 einen Plan für die Errichtung einer Brücke über den Ritzingerbach sowie die Zufahrtsstraße eingereicht. Aufgrund einer Abänderung der Parkplatzgestaltung auf dem Grundstück 4915/1 wurde die Straßen- und Brückenlage noch etwas verändert, weshalb der Plan überarbeitet und nochmals eingereicht wurde. Zusätzlich wurde vor Einreichung dieses Projektes mit der Marktgemeinde Prambachkirchen vereinbart, dass die Zufahrtsstraße als Privatstraße durch die Fa. Westtech errichtet wird. Unabhängig der Eigentumsverhältnisse soll eine Ausweisung der Straßen inkl. der Mitarbeiterparkplätze östlich der Straße als „Verkehrsfläche, fließender Verkehr“ erfolgen.



Abbildung 2 Ausschnitt aus der Brückenplanung des Ingenieurbüros Humer

Bereits in der Änderung 4.19 wurde seitens des Gewässerbezirk ein Abstand zum Ritzingerbach in Form eines 10 m breiten Grünzugstreifens, sowie einer 10 m breiten Schutz- und Pufferzone über dem Betriebsbaugelände berücksichtigt. Diese Forderung wurde auch in der gegenständlichen Änderung übernommen. Die Definition des Grünzugs lautet: „Bachuferschutz sowie gerinnebegleitender Grünzug: Uferbegleitgehölze sind zu erhalten. Frei- und Grünflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.“ Und die Schutz- und Pufferzone ist definiert, wie folgt: „In diesem Bereich dürfen Bauarbeiten und Geländeänderungen jeglicher Art erst nach wasserrechtlicher Bewilligung ausgeführt werden.“

Da die Umwidmung der gegenständlichen Parzelle nur in Abstimmung mit dem Gewässerbezirk Grieskirchen möglich ist, wurde im aktuellen Projekt um eine Anschüttung auf Teilen dieser Parzellen angesucht, sodass diese hochwasserfrei wird und im Anschluss umgewidmet werden kann. Ein wasserrechtlich bewilligtes Gesamtoperat ist dem Widmungsverfahren beizulegen, zumal dies auch in der sog. standortbezogenen Festlegung Nr. 6 im rechtswirksamen ÖEK verankert ist.



Abbildung 3 Teilfläche Parz. Nr. T4915/1 KG Prarnbachkirchen



Abbildung 4 Straßenerweiterung Richtung nördliches Betriebsgebiet Parz. Nr. 4915 KG Prambachkirchen

Sämtliche sonstige technische Infrastruktur wie Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind im unmittelbaren Nahbereich (Gemeindestraße) vorhanden und kann diese somit mit vertretbarem technischem und finanziellem Aufwand auf die geplante Erweiterungsfläche weitergeführt werden.

#### 4. Stellungnahme auf Grundlage des OÖ ROG und des ÖEK:

##### 4.1 Örtliches Entwicklungskonzept - Teil B

Das rechtswirksame örtliche Entwicklungskonzept weist im Hinblick auf die gegenständliche Umwidmung folgende wesentlichen Inhalte auf:

In den textlichen Festlegungen zum rechtswirksamen ÖEK der Marktgemeinde Prambachkirchen ist im Hinblick auf das gegenständliche Umwidmungsansuchen folgendes verankert:

- ▶ Kommunale Bodenpolitik

- Aktive Bodenpolitik durch die Gemeinde. Baulandausweisungen primär dort, wo eine Verkaufsbereitschaft gegeben und eine Baureifmachung zu erwarten ist. Die Grundstücke in zentralörtlicher Lage sollen verfügbar gemacht werden.
- Bei Neuwidmungen: finanzielle Mitbeteiligung der Grundeigentümer für die Errichtung und Erhaltung der örtlichen Infrastruktur.
- Vorschreiben von Anschließungsbeiträgen gemäß dem OÖ ROG und keine Ausnahmen von Anschließungsbeiträgen; auch keine Verlängerungen von sog. „Bausperren“.
- Abschluss privatwirtschaftlicher Verträge (z.B. Baulandsicherungsverträge, Baulandmodelle für Einheimische, ...) zwischen der Gemeinde und Grundstückseigentümern über die zeitgerechte und widmungsgemäße Nutzung von neu zu widmenden Baugrundstücken (nach § 16 OÖ. ROG idGF).
- ▶ **Siedlungsentwicklung und Infrastruktur**
  - Gliederung der Baugebiete, Baulückenschließung und eine maßvolle Verdichtung ist anzustreben.
  - Eine Bebauung in Bereichen bestehender Infrastrukturen soll Vorrang vor neuer Siedlungsentwicklung haben.
  - Ausweisung von Siedlungsgrenzen die langfristig einzuhalten sind. Diese Siedlungsgrenzen können durch regional bedeutende Grünzüge (Regionale Grünzonen gemäß Regionales Raumordnungsprogramm für die Region Eferding), die landwirtschaftliche Funktion, für das Landschaftsbild bedeutende Begrenzungen oder durch die Lage und infrastrukturelle Ausstattung begründet werden.
  - Keine Baulandwidmungen außerhalb der dargestellten Siedlungsgrenzen. Ausnahmen:
    - Bei variabler Siedlungsgrenze: max. zulässige Baulandtiefe bei „WF“, „DF“, „MF“ und „ZF“ von 30 m, sowie bei „BF“ und „SF“ von 50 m nach vorangegangener Einzelprüfung.
    - Bei maßstabsgetreuer Siedlungsgrenze: geringfügige Baulandabrundungen zur Verbesserung des Siedlungsabschlusses sowie der Konfiguration des Baulandes (unter Ausschluss der Schaffung eines zusätzlichen Bauplatzes).
- ▶ **Siedlungsentwicklung und Gewässerschutz**
  - Generell ist im Naheverhältnis zu Bächen eine Baulandeignung seitens des Grundeigentümers in Form einer Abflussberechnung bzw. Gefahrenzonenplanung (HW30/HW100) zur Feststellung des Gefahrenpotentials vor einer Umwidmung nachzuweisen.
- ▶ **Siedlungsentwicklung und Oberflächenentwässerung**
  - Bei der Baulanderschließung ist auf den Erhalt des natürlichen Abflusses der Oberflächenwässer zu achten. Neuwidmungen bedürfen daher eines Oberflächenentwässerungskonzeptes, welches je nach Notwendigkeit auf einen größeren Siedlungsraum auszulegen ist.

- ▶ **Baulandeignung**
  - Prüfung der natürlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine Baulandeignung. Insbesondere Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten, wie Grundwasserstand, Hochwassergefahr, Steinschläge, Bodenbeschaffenheit (siehe dazu im FWP ausgewiesene Hinweisbereich für Massenbewegungen im Zuge der geomorphologischen Prozesskartierung), geogenes Baugrundrisiko, Lawinengefahr, etc. Bei Bedarf bzw. Notwendigkeit sind entsprechende Fachgutachten mit dem Ergebnis
    - Baulandeignung gegeben,
    - Baulandeignung mit Auflagen, die im Bauverfahren umzusetzen sind, gegeben
    - keine Baulandeignung gegeben einzuholen.
- ▶ **Gewerbegebiete / Gewerbeplans**
  - Vorsehen von Erweiterungsflächen für Einzelstandorte unter Beachtung der geltenden Raumordnungsgrundsätze.
  - Reduktion der im ÖEK vorgesehenen betrieblichen Erweiterungsflächen im Bereich der Ortschaft Unterbruck aufgrund der nicht mehr weiterverfolgten Umfahrungstrasse – Ost gemäß dem ÖEK Nr. 1 (Siehe Pkt. 2 des Verkehrskonzeptes) sowie der teilweise ungünstigen Zufahrtssituation, Gelände- und Untergrundverhältnisse. Maßvolle Erweiterung in diesen Bereichen durch Setzen von variablen Siedlungsgrenzen und Einzelfallprüfung.
  - Unterstützung seitens der Gemeinde bei innerörtlichen Standortverlegungen von Betrieben, die durch ihre Lage in ihrer Entwicklung behindert sind.
  - Zur besseren Verfügbarkeit von Betriebsbaugebieten ist bei Neuwidmungen der Abschluss privatwirtschaftlicher Verträge (z.B. Baulandsicherungsvertrag) nach § 16 des OÖ. ROG idGF vorzusehen.
- ▶ **Bestehende Widmungskonflikte zwischen betrieblicher Nutzung und Wohnnutzungen**
  - Zur Verringerung von Widmungs- und Nutzungskonflikten zw. betrieblicher Nutzung und betriebsfremder Wohnnutzungen, Vorsehen von Schutz zonen im Bauland und/oder Widmungsabstufungen.
- ▶ **Abwasserentsorgung**
  - Baugelbiete sollen nur dort ausgewiesen werden, wo eine Anschlussmöglichkeit an das Kanalnetz besteht
- ▶ **Örtliche Wasserversorgung und Wasserwirtschaft**
  - Es sind vorrangig solche Flächen zu bebauen bzw. als Bauland zu widmen, die an das Wasserversorgungsnetz angeschlossen werden können.
  - Die Sicherung der überregionalen Wasserversorgung erfolgt durch das Grundwasserschongebiet „Leppersdorf“ im östlichen Teil des Gemeindegebietes (Mitter- und Untergallsbach).

Der „Funktionsplan zum ÖEK Nr. 2“ sieht für den gegenständlichen Bereich ein Entwicklungsziel „Betriebliche Funktion“ mit einer standortbezogenen Festlegung Nr. 6 vor, im Nordwesten grenzt dieses an die betriebliche Funktion des Firmengeländes der Fa. Westtech an. Die variable Sied-

lungsgrenze liegt östlich des umzuwiddenden Teils. Das Umwidmungsgebiet befindet sich teilweise jedoch in einem Bereich mit sehr hoher Bodenfruchtbarkeit.

In der standortbezogenen Festlegung Nr. 6 ist folgendes definiert: „Baulandwidmung nur in Abstimmung mit dem Gewässerbezirk und einer verkehrstechnischen Erschließung von Norden möglich“.



Abbildung 5 Ausschnitt aus der rechtswirksamen ÖEK Änderung Nr. 02.03, KG Prambachkirchen.

Zusammenfassend steht die aktuell beantragte Umwidmung des FWP im Einklang zum Funktionsplan des ÖEK Nr. 2, da sie innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsgrenze der „Entwicklungsbetrieblichen Funktion“ liegt und demnach eine grundsätzliche Erweiterung in Form einer zusätzlichen Baulandtiefe von rund 75 m möglich ist. Die Forderungen in den standortbezogenen Festlegungen können erfüllt werden und sind dazu erforderlichen Bewilligungsoperante (wasserrechtliche und straßenrechtlich) dem Behördenverfahren zur Änderung der Flächenwidmung beizulegen. Ebenso besteht eine Übereinstimmung im Hinblick auf die Inhalte der „Textlichen Festlegungen“ des ÖEK Nr.2.

#### 4.2 Beabsichtigte Änderung der Flächenwidmung:

- ▶ Als Widmungskategorie wird „Betriebsbaugebiet“ entsprechend der westlich gelegenen Liegenschaft festgelegt. Das Gesamtausmaß des Betriebsbaulandes beträgt ca. 6.663 m<sup>2</sup>. Ergänzend bzw. als Voraussetzung für die Widmung ist die verkehrstechnische Erschließung von Norden samt Zusammenschluss mit den bestehenden Straßen im Bereich des Firmengeländes der Fa. Westtech. Die verkehrstechnische Erschließung ist, wie in Pkt. 3 beschrieben, in ihrer Lage bereits festgelegt und genehmigungsfähig und hat eine dementsprechende Erfassung als „Verkehrsfläche, fließender Verkehr“ im Ausmaß von ca. 3.087 m<sup>2</sup> im Änderungsplan zu erfolgen.



Abbildung 6 Auszug aus der FWP Änderung 4.24



Abbildung 7 Auszug aus dem rechtswirksamen FWP Nr. 4



Abbildung 8 Ausschnitt betreffend Erschließungsstraße mit dem als Privatstraße geführten Bereich mit der Nr. 2; Marktgerneinde





Abbildung 9 Detailausschnitt aus der FWP Änderung 4.24

- ▶ Gemäß dem Vorschlag von Herrn Reder vom Gewässerbezirk Grieskirchen, zur FWP AE 4.19, ist entlang des Baches ein 20 m Bereich von Bebauung freizuhalten (Aktennotiz vom 06.12.2018). Der Schutz der Bachuferzone ist durch einen 10 m breiten Grünzug mit der Nummer 1 und folgender Definition gegeben: „Bachuferschutz sowie gerinnebegleitender Grünzug: Uferbegleitgehölze sind zu erhalten. Frei- und Grünfläche sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.“ Ebenso soll auf Vorschlag des Gewässerbezirks aufgrund des leicht abfallenden Geländes im Anschluss an den Grünzug ein weiterer 10 m breiter Streifen als Sickerungsfläche für anfallende Oberflächenwässer freigehalten werden. Um dies zu gewährleisten soll hier eine Schutz- oder Pufferzone im Bauland mit der Nummer 20 und folgender Definition festgehalten werden: „Freihaltebereich für Retentionsmaßnahmen: ausschließlich bestimmungsgemäße Bauten und Anlagen zulässig.“ Dies wurde bereits in der Änderung 4.19 berücksichtigt und wird im Zuge der Änderung 4.24 weitergeführt.
- ▶ In Ergänzung zur geplanten Betriebsbaugewidmung wird seitens des Ortsplaners darauf hingewiesen, dass sich bereits das bestehende Betriebsbaugewidmungsbereich der Fa. Westtech tw. im Nahbereich zu Baulandwidmungen „D“ und „W“ mit Wohnfunktion befindet, wodurch ein Widmungskonflikt besteht. Mit der widmungsgegenständlichen Betriebsbaugewidmungserweiterung wird die zuvor beschriebene Zufahrtsstraße über den nordöstlich liegenden Betriebs-

grund auf die Eferdinger Straße B129 notwendig. Damit erfolgt auch eine deutliche Entlastung des Widmungs- bzw. Nutzungskonfliktes mit der Wohnbevölkerung im Bereich der derzeit noch bestehenden Zufahrt.

- ▶ Abwasserentsorgung: Der Ortskanal ist im Bereich der südlich gelegenen Zufahrtsstraße vorhanden.
- ▶ Wasserversorgung: Die Ortswasserleitung ist im Bereich der südlich gelegenen Zufahrtsstraße vorhanden.
- ▶ Oberflächenentwässerung: Sowohl für das o.g. Straßenprojekt als auch für die Verbauung der widmungsgegenständlichen Fläche ist ein wasserrechtliches Bewilligungsoperat betreffend der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung erforderlich und ist diesem mit dem zuständigen Gewässerbezirk abzustimmen.
- ▶ Die aktuellen Hochwasserdaten des Ritzingerbach liegen dem Ortsplaner aktuell nicht vor. Durch die Festlegung einer Standortbezogenen Festlegung im Zuge der ÖEK Änderung ist diese Thematik jedoch ohnehin vor einer weiteren Umwidmung abzuklären. Ebenso ist den sog. „Textlichen Festlegungen“ des ÖEK verankert: „Generell ist im Naheverhältnis zu Bächen eine Baulandeignung seitens des Grundeigentümers in Form einer Abflussberechnung bzw. Gefahrenzonenplanung (HW30/HW100) zur Feststellung des Gefahrenpotentials vor einer Umwidmung nachzuweisen.“ Da die Umwidmung nur in Abstimmung mit dem Gewässerbezirk Grieskirchen möglich ist, hat die Firma Westtech für die gegenständliche Fläche um eine Anschüttung auf Teilen der Parz. Nr. 4915/1 angesucht, sodass diese hochwasserfrei werden.
- ▶ Geogenes Risiko: Die Änderungsfläche befindet sich auf einer Seehöhe zwischen 367 müA und 363 müA. Gegebenenfalls ist die Stabilität (Beschaffenheit) des Untergrundes und damit verbunden die Bebauung mittels eines geotechnischen Gutachtens zu belegen. Das Änderungsgebiet befindet sich außerhalb des Beurteilungsraumes der Gefahrenhinweiskarte. Gegebenenfalls sind entsprechende Hinweise/Auflagen bzw. Gutachten im Bauverfahren erforderlich.
- ▶ Landwirtschaftliche Funktion: Beim gegenständlichen Grundstück weist der Boden in seiner Produktionsfunktion eine natürliche Bodenfruchtbarkeit von „sehr hoch“ auf. Aufgrund der im ÖEK erfolgten Interessenabwägung zugunsten der Baulandentwicklung, entfällt die Produktionsfunktion des Bodens an dieser Stelle. Die wertvolle Bodenkrume kann jedoch sorgsam an einen anderen geeigneten Ort gebracht werden und dort zur Aufwertung der natürlichen Bodenfruchtbarkeit beitragen. Wir verweisen 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.
- ▶ Haltestellen des ÖPNV sind fußläufig erreichbar, dadurch ist auch die Erreichbarkeit der sozialen Infrastruktur gegeben.

- ▶ Um eine baldige Bebauung der Liegenschaft sicherzustellen und Baulandhortung zu vermeiden, wird der Abschluss einer verpflichtenden privatrechtlichen Vereinbarung (Baulandsicherungsvertrag) vorgeschlagen. Gemäß dem rechtswirksamen ÖEK ist bei Neuwidmungen eine finanzielle Mitbeteiligung der Grundeigentümer für die Errichtung und Erhaltung der örtlichen Infrastruktur vorgesehen. Zur besseren Verfügbarkeit von Betriebsbaugebieten sind bei Neuwidmungen der Abschluss privatwirtschaftlicher Verträge (z.B. Baulandsicherungsvertrag) nach § 16 des OÖ. ROG idgF vorzusehen.

#### 5. Interessensabwägung:

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

Die gegenständlichen Änderung steht neben dem privaten Interesse der Firma Westtech mit der beabsichtigten Widmung, die geplanten betrieblichen Erweiterungen umsetzen zu können, auch im nachvollziehbaren öffentlichen Interesse der Marktgemeinde Prambachkirchen zur Sicherung oder Verbesserung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Wirtschaft. Insbesondere gilt es, bestehende Betriebsstandorte und somit den Sektor Arbeit und Wirtschaft zu sichern und nach Möglichkeit zu stärken.

Die Widmungsvoraussetzungen gemäß der „standortbezogenen Festlegung Nr. 6“ können erfüllt werden. Unter Berücksichtigung der Ausführungen unter Pkt. 4 der Stellungnahme bleiben die Interessen Dritter ausreichend gewahrt und steht dann die Änderung des FWP 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 24. Abänderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 04 - wie im Änderungsplan dargestellt und in Pkt. 4 der Stellungnahme beschrieben - zugestimmt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Mario Hayder  
(Geschäftsführer)

## Stellungnahme des Ortsplaners DI Hayder vom 22.01.2020

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



Marktgemeinde Prambachkirchen

Prof.-Anton-Lutz-Weg 1  
4731 Prambachkirchen

Projekt:	FWP Nr. 04	Datum:	22. Jänner 2020
Projekt-Nr.:	997/02a	Name:	T. Eberhart/M. Hayder
Betreff:	Änderung Nr. 4.25 Schönleitner / Eichinger Stellungnahme des Ortsplaners	DW:	-18/-17

Sehr geehrte Damen und Herren!

Als Ortsplaner der Marktgemeinde Prambachkirchen gebe ich zur o.g. Flächenwidmungsplanänderung folgende Stellungnahme ab:

Hr. Eichinger als Liegenschaftseigentümer der Parz. Nr. 4881/18 (KG Gallham) beabsichtigt die Parzelle im Ausmaß von ca. 300 m<sup>2</sup> von „Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche“ in „Wohngebiet“ umwidmen zu lassen. Da die gemeindeeigene Parzelle Nr. 4896/20 im nördlichen Anschluss nur eine Fläche von 500 m<sup>2</sup> aufweist, hat Herr Eichinger sich bereit erklärt, seine Parzelle ebenso zu veräußern damit eine Bauparzelle mit 800 m<sup>2</sup> entstehen kann.

### 1. Standort:

Das gegenständliche Grundstück befindet sich am südlichen Ortsende von Prambachkirchen an der L1221 und der Bahnanlage gelegen. Man erreicht dieses indem man vom Gemeindeamt Prambachkirchen aus auf der L1221 Dachsberger Straße ca. 500 m Richtung Südosten fährt. Vor der Überquerung der Bahnanlagen biegt man nach links auf die Hochstraße ein, dann nach rechts auf die Eichenstraße. Nach rund befindet 200 m befindet sich die derzeit als landwirtschaftlich genutzte Fläche des Umwidmungsareals.

Die Liegenschaft grenzt im Norden an „Wohngebiet“ und im Osten an Grünland an, welches ackerbaulich genutzt wird. Westlich grenzt überwiegend bebautes Wohnbauland an, unmittelbar südlich davon befindet sich öffentliches Gut und darüber hinaus die L 1221 und die Bahnanlage. Südlich der Landesstraße befindet sich auf der Parz. 4856 eine Landwirtschaft in der Grünlandwidmung.

Die Umwidmungsfläche in Bauland beträgt 300 m<sup>2</sup> und kann als überwiegend eben bezeichnet werden. Sie befindet sich auf einer Seehöhe von 389 müA.

2. Zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- ▶ Rechtswirksames örtliches Entwicklungskonzept Nr. 2 der Marktgemeinde Prambachkirchen.
- ▶ Rechtswirksamer Flächenwidmungsplan Nr. 4 der Marktgemeinde Prambachkirchen inkl. aller Einzelabänderungen.
- ▶ Aktuelle DKM 2018; © Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (BEV).
- ▶ Sämtliche zur Verfügung stehenden Gewerke.
- ▶ Konzept Wohnbau – Eichinger Variante 2, REGIOPLAN INGENIEURE Salzburg GmbH von 2014.
- ▶ Oberflächenentwässerungskonzept zum Bauungskonzept „Eichinger“, REGIOPLAN INGENIEURE Salzburg GmbH vom 12.08.2014.
- ▶ Ansuchen auf Umwidmung vom 25.09.2019
- ▶ Fotos, Orthophotos und eigene Erhebungen.

3. Ausgangssituation und Begründung der Änderung:

Hr. Eichinger, ist Eigentümer der gegenständlichen Umwidmungsfläche der Parzelle Nr. 4881/18 (KG Gallham) und beabsichtigt nun die Fläche in „Wohngebiet“ umwidmen zu lassen, um diese anschließend zu veräußern. Die nördlich daran anschließende und noch gemeindeeigene Parzelle Nr. 4896/20 weist ein Flächenausmaß von lediglich 500 m<sup>2</sup> auf und soll dieses dann gemeinsam mit der gegenständlichen Umwidmungsfläche als Bauplatz im Ausmaß von 800 m<sup>2</sup> an Hrn. Schönleitner veräußert werden. Die Fläche nördlich des Umwidmungsgebietes wurde im Zuge der Flächenwidmungsplanänderung Nr. 12 als Wohngebiet ausgewiesen. Diesem Umwidmungsantrag ist gemäß den „Textlichen Festlegungen“ zum ÖEK ein Anschließungs- und Parzellierungskonzept (siehe Abbildung 1 auf nächster Seite) voraus gegangen.



Abb. 1: Aufschließungs- und Parzellierungskonzept, Var 2 „Eichenstraße“; Marktgemeinde Prambachkirchen.

Aufgrund der deutlichen Hanglage sind bereits bei der Erstellung des Aufschließungs- und Parzellierungskonzeptes, Freihaltebereiche für eine ordnungsgemäße Ableitung anfallender Hangwässer von Norden als auch Oberflächenwässer aus den künftigen Baugrundstücken und Straßen berücksichtigt worden. Diese Wässer sollen dann unter der Gemeindestraße in ein Retentionsbecken geleitet und in weiterer Folge wiederum unter der Landesstraße hindurch in einem offenen Gerinne bis zum Prambach geführt werden (siehe Abbildung 2). Dieses Retentionsbecken soll ein Fassungsvermögen von ca. 145 m<sup>3</sup> haben.

4. Stellungnahme auf Grundlage rechtswirksamen Flächenwidmungsplanes / ÖEK und des OÖ ROG:

Flächenwidmungsplan: Örtliches Entwicklungskonzept - Teil B

Das rechtswirksame örtliche Entwicklungskonzept weist im Hinblick auf die gegenständliche Umwidmung folgende wesentlichen Inhalte auf:

Funktionsplan zum ÖEK:

Der Funktionsplan sieht für den gegenständlichen Bereich sowie die nördlichen und auch westlich angrenzenden Flächen eine Baulandentwicklung „Wohnfunktion“ vor. Im Osten schließt eine Fläche mit

„landwirtschaftlicher Funktion“ an. Östlich der Baulandentwicklung „Wohnfunktion“ anschließend und in nördlicher Richtung fortsetzend, soll mittelfristig ein Ostring um den Gemeindehauptort geführt werden, welcher die zu entwickelnden Siedlungsgebiete zwischen dem Hauptort und der Ortschaft Unterbruck erschließt und dann entweder nach Norden oder Süden an das höherrangige Straßennetz ableitet. Begleitend zu dieser „Gemeindestraße von besonderer Bedeutung“ soll eine Nord-Süd verlaufende Grünverbindung geschaffen werden.

Westlich davon ist bereits die „Wohnfunktion“ im Bestand gegeben und zeigen Entwicklungspfeile in Richtung der gegenständlichen Umwidmungsfläche.

In den „Textlichen Festlegungen“ zum rechtswirksamen ÖEK der Marktgemeinde Prambachkirchen ist im Hinblick auf das gegenständliche Umwidmungsansuchen folgendes verankert:

**SIEDLUNGSKONZEPT:**

► **Kommunale Bodenpolitik:**

- Bei Neuwidmungen finanzielle Mitbeteiligung der Grundeigentümer für die Errichtung und Erhaltung der örtlichen Infrastruktur.
- Abschluss privatwirtschaftlicher Verträge (z.B. Baulandsicherungsvertrag) zwischen der Gemeinde und Grundstückseigentümern über die zeitgerechte und widmungsgemäße Nutzung von neu zu widmenden Baugrundstücken (nach § 16 OÖ. ROG idgF).

► **Geordnete Siedlungsentwicklung:**

- Ausweisung von Siedlungsgrenzen die langfristig einzuhalten sind. Diese Siedlungsgrenzen können durch regional bedeutende Grünzüge (Regionale Grünzonen gemäß Regionales Raumordnungsprogramm für die Region Eferding), die landwirtschaftliche Funktion, für das Landschaftsbild bedeutende Begrenzungen oder durch die Lage und infrastrukturelle Ausstattung begründet werden.
- Erstellung von städtebaulichen Entwicklungskonzepten als Grundlage für weiterführende Bebauungsplanung bei der Erschließung neuer sowie Erweiterung bestehender Siedlungsgebiete.
- Eine Bebauung in Bereichen bestehender Infrastrukturen hat Vorrang vor neuer Siedlungsentwicklung.
- Keine Neuausweisung oder Erweiterung von Baulandsplittern.

► **Siedlungsentwicklung und Oberflächenentwässerung:**

- Bei der Baulanderschließung ist auf den Erhalt des natürlichen Abflusses der Oberflächenwässer zu achten. Neuwidmungen bedürfen daher eines Oberflächenentwässerungskonzeptes, welches je nach Notwendigkeit auf einen größeren Siedlungsraum auszulegen ist.

**VERKEHRSKONZEPT:**

- Vorsehen entsprechende Pufferzonen und Lärmschutzmaßnahmen zu nahe gelegenen Siedlungen mit Wohnnutzung.

**GRÜNLANDSKONZEPT:**

- ▶ Potentielle Gefahr des Zusammenwachsens des Hauptortes mit der östlich gelegenen Ortschaft Unterbruck. Erhalt einer Grünzäsur zur Gliederung des Landschaftsraumes und zur Verhinderung eines durchgehenden Siedlungsbandes entlang der Bundesstraße durch Ausweisen von Grünzügen. Schaffung landschaftsgliedernder Elemente und einer Grünverbindung entlang der geplanten Aufschließungs- bzw. Verbindungsstraße südlich der B129 (Eferdinger - Bundesstraße) und nördl. der 1221 (Dachsberger Landesstraße).

Zusammenfassend steht die beantragte Baulanderweiterung im Ausmaß von 300 m<sup>2</sup> im Einklang zu den Festlegungen des ÖEK Nr. 2, da es sich hier um einen Siedlungsschwerpunkt im Gemeindegebiet handelt. Weiters handelt es sich lediglich um eine geringfügige Erweiterung der bereits als Wohngebiet gewidmeten Fläche um eine weitere Bauparzelle zu schaffen. Ebenso kann im Hinblick auf die Inhalte der „Textlichen Festlegungen“ des ÖEK, insbesondere die Vereinbarkeit mit dem Ziel der Verdichtung bestehender Siedlungsstrukturen durch rationelle Nutzung, vor allem durch die optimale Ausnutzung der bestehenden technischen Infrastruktur, wie Aufschließung entlang der bestehenden Straße und Kanal festgestellt werden.

**Beabsichtigte Änderung der Flächenwidmung:**

- ▶ Aus ortsplanerischer Sicht soll die beantragte Grundfläche die Widmung „Wohngebiet“ - entsprechend der bestehenden, umliegenden Siedlungsbereiche - erhalten. Es sollen 300 m<sup>2</sup> der Parzelle 4881/18 in „Wohngebiet“ umgewidmet werden.





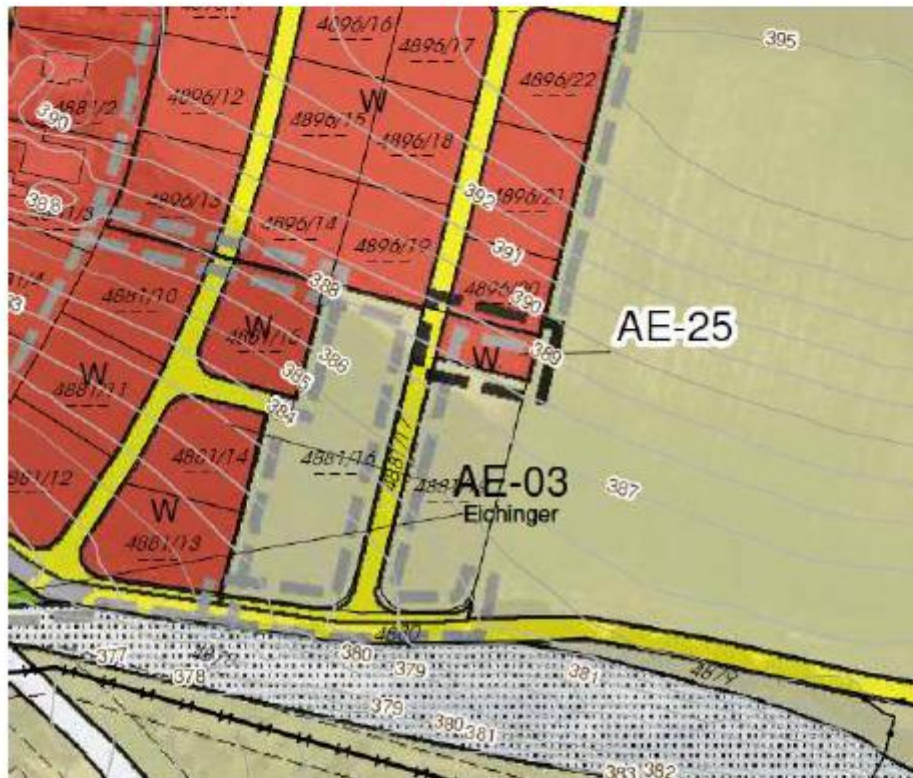


Abbildung 4 Detailausschnitt aus der FWP-Änderung Nr. 4.25

- ▶ Sämtliche erforderliche technische Infrastruktur ist bereits vorhanden.
- ▶ Bezüglich Oberflächenentwässerung anfallender Hangwässer, Straßenwässer und Wässer auf den geplanten Bauplätzen, wurde auf Basis des vorliegenden Konzeptes des Ortsplaners von der Fa. FHCE - Ingenieurbüro Dr. Flögl aus Linz ein Detailprojekt erstellt, in dem der Verlauf des Schmutz- und Regenwasserkanals für das Umwidmungsareals, dargestellt wird. Gleichzeitig wurde ein Rückhaltebecken im Süden, wie oben bereits erwähnt, auf der Parz. Nr. 4881/9, projektiert und auch umgesetzt. Dieses hat ein derartiges Fassungsvermögen, dass es die Oberflächenwässer der gesamten Parz. Nr. 4881/1 - wenn diese einmal gänzlich als Bauland gewidmet und bebaut ist - aufnehmen kann.
- ▶ Baulandbilanz: Lt. aktualisierter Flächenbilanz vom Dezember 2018 sind von den insgesamt rund 101 ha Wohnbauland („W“, „D“ und „M“) ca. 87 ha bebaut. Dass ergibt eine Baulandreserve in den Widmungen „Wohngebiet“, „Dorfgebiet“ und „Mischgebiet“ von 17 ha oder 14 %. Da sich aus der gegenständlichen Baulanderweiterung kein zusätzlicher, eigenständiger Bauplatz ergibt für die Änderung auch kein Baulandsicherungsvertrag erforderlich.

5. Interessensabwägung:

Gemäß § 36 Abs. (2) des OÖ ROG idGF können Flächenwidmungspläne geändert werden, wenn öffentliche Interessen dafürsprechen oder diese Änderung den Planungszielen der Gemeinde nicht widerspricht und Interessen Dritter nicht verletzt werden. Die gegenständliche Abänderung des Flächenwidmungsplanes steht neben dem privaten Interesse des Antragstellers auch im öffentlichen Interesse, insbesondere an der Sicherung von verfügbaren Baugrundstücken zu ortsüblichen Preisen sowie zur Deckung des vorhandenen Bedarfs an Baugrundstücken. Das gegenständliche Änderungsgebiet ist bereits als Bauländerweiterungsfläche im Funktionsplan zum ÖEK vorgesehen und entspricht dieses auch den „Textlichen Festlegungen“ des örtlichen Entwicklungskonzeptes sowie dem „Leitbild“ der Marktgemeinde Prambachkirchen. Die Änderung entspricht den Raumordnungsgrundsätzen und -zielen des OÖ ROG 1994 idGF und bleiben auch die Interessen Dritter ausreichend gewahrt.

Zusammenfassende Beurteilung:

Aus ortsplanerischer Sicht kann der 25. Abänderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 04 - wie im Änderungsplan dargestellt - zugestimmt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Mario Hayder  
(Geschäftsführer)

Keine weiteren Wortmeldungen.

Ende der Sitzung um 20.30 Uhr.

**Unterfertigung der Reinschrift**

Bgm. Johann Schweitzer (Vorsitzender)	
AL Wilhelm Hoffmann (Schriftführer)	

**Genehmigung der Verhandlungsschrift:**

In der Gemeinderatssitzung vom ..... wurden:

KEINE / FOLGENDE Einwendungen gegen den Inhalt dieser Verhandlungsschrift erhoben.

**Bestätigung über das ordnungsgemäße Zustandekommen der Verhandlungsschrift:**

Bgm. Johann Schweitzer (Vorsitzender)	
Gemeinderatsmitglied (VP)	
Gemeinderatsmitglied (SP)	
Gemeinderatsmitglied (GRÜNE)	
Gemeinderatsmitglied (FP)	