

VORABZUG



FALCH
Raumplanung
Raumwirtschaft

Änderung des Flächenwidmungsplanes
Verordnung Mindestmaß der baulichen Nutzung
„Ergänzungswidmung Allgäuer“

Gp 2663/4 (Tfl.)
KG Meiningen
Gemeinde Meiningen

Raumplanungsfachliche Stellungnahme
Erläuterungsbericht

Projekt Nr.: R22mein_53171

Gemeinde Meiningen
Schweizerstraße 58
6812 Meiningen

Landeck, im Mai 2022





INHALT

1.	Auftrag und Gegenstand	3
2.	Grundlagen	3
3.	SUP- / UEP – Pflicht	4
4.	Befund.....	4
4.1.	Lage und Beschreibung des Planungsbereiches.....	4
4.2.	Raumplanungsrechtliche und Raumplanungsfachliche Grundlagen	5
4.2.1.	Räumliche Entwicklungsziele der Gemeinde.....	5
4.2.2.	Flächenwidmungsplan.....	6
4.2.3.	Eigentumsverhältnisse.....	7
4.2.4.	Erschließung	7
4.2.5.	Gefährdung durch Naturgefahren	7
4.2.6.	Bodenbelastungen.....	8
4.3.	Naturräumliche Standortkriterien.....	8
5.	Projektbeschreibung.....	8
6.	Interessen der Gemeinde Meinungen.....	8
7.	Beurteilung der geplanten Änderung der Flächenwidmung.....	9
7.1.	Beurteilung der Auswirkungen der Flächenwidmungsplanänderung.....	9
7.2.	Anmerkungen aus raumplanungsfachlicher Sicht zur Änderung des Flächenwidmungsplanes.....	9
7.3.	Verordnung über das Mindestmaß der baulichen Nutzung	10
8.	Empfehlung.....	10



Gemeinde Meiningen

z.H. Bgm. Thomas Pinter

Schweizerstraße 58

6812 Meiningen

Landeck, 19.05.2022

Dok.Nr.: R22mein_53171-000003-2022

Beurteilung zur Änderung des Flächenwidmungsplanes nach den Kriterien der Raumplanung und Raumordnung auf einer Teilfläche des Grundstücks Gp 2663/4, KG 92115 Meiningen.

1. AUFTRAG UND GEGENSTAND

Das Büro FALCH / Landeck wurde von der Gemeinde Meiningen beauftragt, die Aufnahme des vorliegenden Widmungsansuchens betreffend einer Teilfläche des o.a. Grundstückes in den Flächenwidmungsplan aus raumplanungsrechtlicher und raumplanungsfachlicher Sicht zu beurteilen. Gegenstand des Ansuchens ist die Änderung des Flächenwidmungsplanes von derzeit „**Freifläche Landwirtschaftsgebiet**“ gem. § 18 Abs. 3 RPG in „**Baufläche Wohngebiet**“ gem. § 14 Abs. 3 RPG inkl. Befristung und Folgewidmung FL gem. § 12 Abs. 4 RPG.

2. GRUNDLAGEN

- Umwidmungsansuchen 02.05.2022
- Grundbuchsauszug 05.05.2022
- Vermessung DI Rapatz Gz. 44802/21
- Vorarlberger Raumplanungsgesetz idgF.
- Richtlinie 2001/42/EG (SUP-Richtlinie)
- Verordnung der Landesregierung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung ausgenommen sind (Ausnahmeverordnung)
- Kurzinformation Nr. 120 des Amtes der Vorarlberger Landesregierung vom 13.04.2006 (Zahl: VIIa-10.01)
- Kurzinformation Nr. 131 des Amtes der Vorarlberger Landesregierung vom 13.01.2010 (Zahl: VIIa-10.01)
- Räumliches Entwicklungskonzept der Gemeinde Meiningen
- Flächenwidmungsplan der Gemeinde Meiningen



3. SUP- / UEP – PFLICHT

Im Sinne des § 10a RPG ist im Zuge des Flächenwidmungsverfahrens nach § 21 und 21a RPG eine Umwelterheblichkeitsprüfung gemäß SUP-RL durchzuführen, um abzuklären, ob voraussichtlich mit erheblichen Umweltauswirkungen aufgrund des geplanten Vorhabens zu rechnen ist. Die Befundung zur (obligatorischen) Umwelterheblichkeitsprüfung einschließlich der Begründung, ob eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss, wird im vorliegenden Erläuterungsbericht vorgelegt. Die gegenständliche Umwidmung unterliegt nicht der UEP-Pflicht gem. der Richtlinie 2001/42/EG der Europäischen Union, berücksichtigt in § 21a iVm § 10a RPG bzw. der Ausnahmeverordnung.

Die Umwelterheblichkeitsprüfung ist gemäß den gesetzlichen Vorlagen nicht erforderlich für Umwidmungen innerhalb der äußeren Siedlungsråder bzw. wenn sie an den Siedlungsrand anschließend sind und wenn deren Fläche < 2 ha aufweist (vgl. Kurzinformation Nr. 120 des Amtes der Vorarlberger Landesregierung vom 13.04.2006, Zahl: VIIa-10.01, sowie Kurzinformation Nr. 131 des AdvLR vom 13.01.2010).

Unter Berücksichtigung der örtlichen Lage und aufgrund der Tatsache, dass der Planungsbereich im Wesentlichen weitläufig von Bauflächen umfasst ist, ist der Planungsbereich jedenfalls als Siedlungsgebiet zu sehen. Darüber hinaus ist eine Teilfläche der Gp 2663/4 bereits als Baufläche ausgewiesen und lediglich eine Ergänzungswidmung in untergeordnetem Ausmaß vorgesehen.

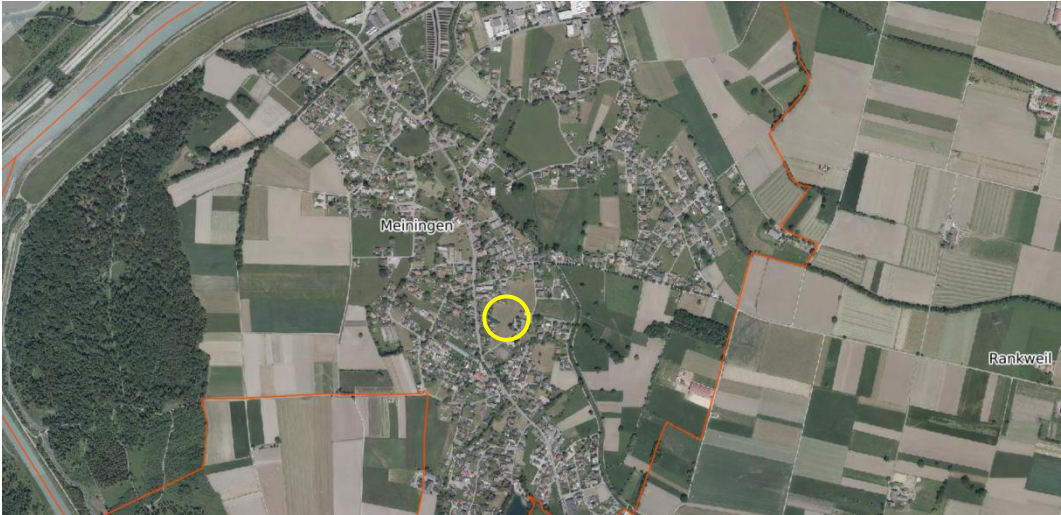
4. BEFUND

4.1. Lage und Beschreibung des Planungsbereiches

Der Planungsbereich befindet sich im zentralen Siedlungsgebiet der Gemeinde zwischen Schweizerstraße und Jonasweg südlich des Ortskerns in fußläufiger Entfernung zu diesem.

Der Planungsbereich der Gp 2663/4 (Neubildung gem. Verm. DI Rapatz, Gz. 44802/21) ist derzeit unbebaut aber zum Teil bereits als Baufläche Wohngebiet gewidmet. Östlich angrenzend besteht ein Wohnobjekt, die Zufahrt vom Jonasweg erfolgt über das Baugrundstück auf Gp 2663/2 und diesbezüglich grundbücherlich gesicherte Geh- und Fahrrechte. Das Umfeld ist entsprechend der Typologie der Gemeinde Meiningen mit einer kleinteiligen Wohnhausstruktur bebaut und wird eine solche am gegenständlichen Standort fortgeführt.

Darstellung des Planungsbereiches



Quelle: VOGIS

4.2. Raumplanungsrechtliche und Raumplanungsfachliche Grundlagen

4.2.1. Räumliche Entwicklungsziele der Gemeinde

Die im Zuge des Räumlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Meiningen erarbeiteten Entwicklungsziele sind integrativer Bestandteil der gegenständlichen Befundaufnahme und fließen in die Beurteilung ein. Insbesondere hervorzuheben sind dabei folgende Ziele und Leitbilder der Gemeinde.

Hinsichtlich der Entwicklungsziele und -perspektiven der Gemeinde Meiningen ist gemäß REK festgehalten, dass das Hauptaugenmerk auf das Wachstum nach innen gelegt werden soll. Innerhalb der äußeren Siedlungsränder gibt es derzeit ausreichend Flächen die für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen und ist demnach das ungeordnete Wachstum über die Siedlungsgrenzen hinaus einzudämmen. Wesentlich ist die nachhaltige Sicherung der räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen und dabei die Schaffung von ausreichendem Wohnraum bzw. Infrastruktur und qualifizierten Arbeitsplätzen für die ortsansässige Bevölkerung. Die Erhaltung der, die Gemeinde als attraktiven Wohnstandort prägenden, Siedlungsstruktur und kontrolliertes Wachstum sowie der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist dabei zu beachten. Vorrangig soll sich die bauliche Entwicklung in Meiningen auf die innerhalb der Siedlungsgrenzen liegenden Flächen stützen und keine Ausdehnung der äußeren Siedlungsränder stattfinden. Bei Neuwidmungen ist generell darauf zu achten, dass diese nur im Bedarfsfall und nach Erfüllung der Voraussetzungen (Erschließungs-, Bebauungskonzept) durchgeführt werden.

Der gegenständliche Bereich kann dem Entwicklungsbereich W08 zugeordnet werden und ist entsprechend der Zielsetzungen zur Siedlungsentwicklung grundsätzlich eine Bauflächenwidmung vorgesehen. Die verkehrstechnischen Erschließungsvoraussetzungen sind gegeben.

Auszug REK

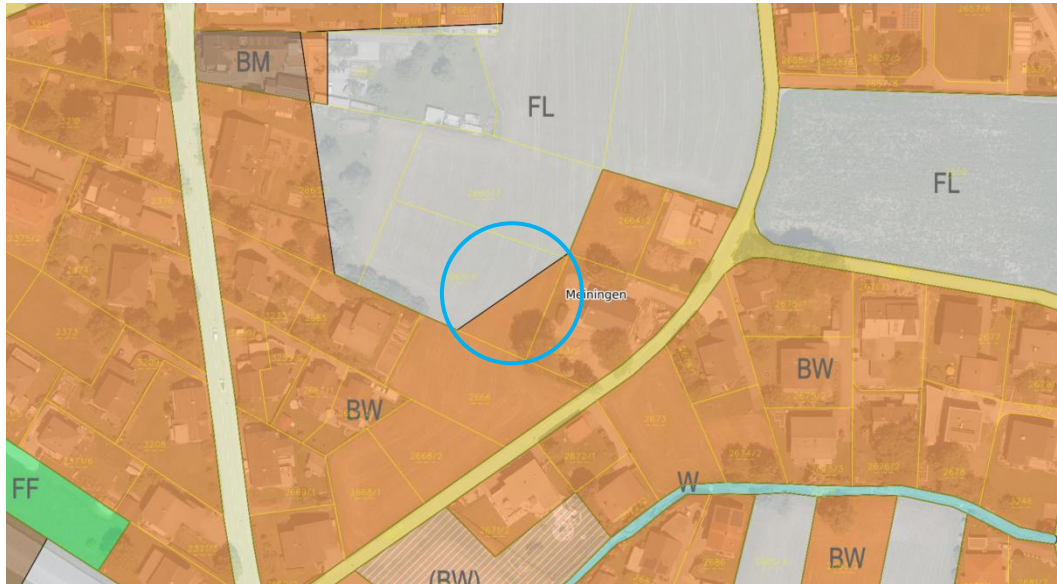


Quelle: REK Meiningen, Konzeptplan

4.2.2. Flächenwidmungsplan

Im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Meiningen ist die von der Umwidmung betroffene Teilfläche der Gp 2663/4 derzeit als „**Freifläche Landwirtschaftsgebiet**“ gemäß § 18 Abs. 3 RPG gewidmet. Eine Teilfläche der Gp 2663/4 ist bereits als „**Baufläche Wohngebiet**“ gemäß § 14 Abs. 3 RPG ausgewiesen und soll eine Ergänzungswidmung vorgenommen werden.

Auszug Flächenwidmungsplan



Quelle: VOGIS

Es ist folgende Flächenwidmung vorgesehen, welche der Planbeilage entnommen werden kann:
„Baufläche Wohngebiet“ gem. § 14 Abs. 3 RPG inkl. Befristung und Folgewidmung FL gem. § 12 Abs. 4 RPG

4.2.3. Eigentumsverhältnisse

Das antragsgegenständliche Grundstück 2663/4 steht im grundbücherlichen Eigentum von Fabian Allgäuer.

4.2.4. Erschließung

Die Zufahrt zum antragsgegenständlichen Grundstück erfolgt über die östlich verlaufende Verkehrsfläche Jonasweg (Gp 2653, Gemeinde Meiningen) sowie in weiterer Folge über grundbücherlich gesicherte Dienstbarkeiten.

Die für die Wasserversorgung und Abwasser- sowie Oberflächenwasserentsorgung notwendigen Infrastrukturen sind aufgrund des Baubestands im Umfeld vorhanden bzw. herstellbar.

4.2.5. Gefährdung durch Naturgefahren

Für den Planungsbereich bestehen keine Betroffenheiten durch Naturgefahren.



4.2.6. Bodenbelastungen

Für den gegenständlichen Bereich sind im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes keine Bodenbelastungen verzeichnet und werden durch die geplanten Baumaßnahmen auch keine negativen Auswirkungen erwartet. Weiters sind gemäß VOGIS keine Deponien oder Altstandorte im gegenständlichen Bereich kenntlich gemacht und werden durch die geplante Umnutzung auch keine negativen Auswirkungen erwartet.

4.3. Naturräumliche Standortkriterien

Für den gegenständlichen Planungsbereich sind gem. VOGIS keine Schutzgebiete o.ä. ausgewiesen.

5. PROJEKTbeschreibung

Seitens des Antragstellers ist die Errichtung eines Einfamilienhauses zur Wohnraumschaffung beabsichtigt. Die bisher bestehende Gp 2663/4 wurde gemäß Teilungsausweis Verm. Rapatz, Gz. 44802/21 in drei Teilflächen geteilt, wobei die im östlichen Teil verbleibende und nunmehr plangegegenständliche Gp 2663/4 mit dem Ausmaß von 751 m² bereits zum überwiegenden Teil als Baufläche Wohngebiet gewidmet ist und zur Umsetzung des Bauvorhabens eine ergänzende Widmung als für 258 m² erforderlich ist.

6. INTERESSEN DER GEMEINDE MEININGEN

Die Umwidmung einer Teilfläche der Gp 2663/4 von Freifläche Landwirtschaftsgebiet in Baufläche Wohngebiet dient der Wohnraumschaffung für die einheimische Bevölkerung.

Die Gemeindeinteressen und -ziele betreffen – basierend auf den bisherigen Entwicklungsprozessen – u.a. die langfristige Stärkung des attraktiven Wohnstandorts Meiningen und ergibt sich in Verbindung mit einer Siedlungsentwicklung und -verdichtung nach innen ein den Entwicklungszielen entsprechendes Interesse der Gemeinde Meiningen. Die ggst. Fläche ist in Zusammenhang mit dem umgebenden Baubestand für eine Wohnnutzung vorgesehen und soll eine Anpassung des Flächenwidmungsplanes an die neuen Katastergrenzen vorgenommen werden. Den Interessen der Gemeinde wird demnach entsprochen und wird ein Beitrag zur Erfüllung der Raumplanungsziele geleistet.



7. BEURTEILUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNG DER FLÄCHENWIDMUNG

7.1. Beurteilung der Auswirkungen der Flächenwidmungsplanänderung

Zur Absicherung der bestehenden Nutzungen wird die Änderung und Anpassung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Meiningen für die gegenständliche Teilfläche der Gp 2663/4 vorgenommen und ist dazu die ergänzende Widmung als Baufläche Wohngebiet vorgesehen. Die Auswirkungen auf die Struktur des Raumes und die überörtliche Raumplanung sind aufgrund der Lage im Siedlungsgefüge als gering zu bewerten. Der Planungsbereich liegt aufgrund der örtlichen Verhältnisse unter Berücksichtigung der Bestandsgebäude und der damit verbundenen Nutzungen im Umfeld im zentralen Siedlungsentwicklungsbereich und umfasst die Änderung der Flächenwidmung lediglich ein untergeordnetes Ausmaß. Darüber hinaus entspricht das Vorhaben auch den Zielsetzungen des REK zur baulichen Entwicklung nach innen.

Die Erschließung des gegenständlichen Bereiches erfolgt vom Jonasweg aus über einen rechtlich gesicherten Zufahrtsweg. Aus raumplanungsfachlicher Sicht ist diese Erschließung unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse als ausreichend zu erachten.

7.2. Anmerkungen aus raumplanungsfachlicher Sicht zur Änderung des Flächenwidmungsplanes

Zur gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes sind aus raumplanungsfachlicher Sicht folgende Punkte anzumerken:

- Aus raumplanungsfachlicher Sicht wird eine Ausweitung der Widmungsfläche Wohngebiet und die Ermöglichung der Wohnraumschaffung in diesem Bereich aufgrund der Vorgaben des REK und der gegebenen Nutzungen im Umfeld als nicht kritisch gesehen und kann unter Berücksichtigung der Ziele der Gemeinde empfohlen werden.
- Unter Berücksichtigung des § 12 Abs. 4 RPG wird aufgrund der Abmessungen und grundsätzlichen Bebaubarkeit der betreffenden Teilfläche die Widmung befristet und mit einer Folgewidmung Freifläche Landwirtschaftsgebiet versehen.
- Die angestrebte Widmungsänderung entspricht basierend auf den bisherigen Entwicklungsprozessen den Intentionen der Gemeinde und ist eine kleinräumige Ausweitung der Flächenwidmung in Bezug auf die Planungen in diesem Bereich vorgesehen.
- Hinsichtlich der Positionierung als attraktiver Wohnstandort und unter Berücksichtigung der Ziele der Gemeinde Meiningen ist die Sicherung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung als positiv zu bewerten.
- Etwaige Nutzungskonflikte mit anderen Nutzungen können weitgehend ausgeschlossen werden.



Dementsprechend kann durch die vorhandenen Gegebenheiten und Überlegungen eine raumplanungsfachlich zu empfehlende Entwicklung geschaffen werden.

7.3. Verordnung über das Mindestmaß der baulichen Nutzung

Gemäß § 31 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 39/1996 idgF wird für die Gp 2663/4, KG 92115, die innerhalb der im Plan von DI Andreas Falch, R22mein.53171 vom 16.05.2022, in roter Farbe ersichtlich gemachten Grenzen liegt, das Mindestmaß der baulichen Nutzung mit einer Baunutzungszahl von 30 verordnet.

8. EMPFEHLUNG

Die Änderung des Flächenwidmungsplanes entspricht unter Einhaltung der o.a. Punkte und Auflagen den Zielen der Örtlichen Raumplanung und kann aus planerischer Sicht in Verbindung mit den raumplanungsfachlichen Zielsetzungen der Gemeinde empfohlen werden. Es wird der Gemeindevertretung daher nachfolgende Änderung des Flächenwidmungsplanes zur Beschlussfassung empfohlen:

Tlf.	Gp / Bp	Grundeigentümer	Umwidmung / Änderung	
			von	in
KG Meiningen				
	2663/4* 258 m ²	Fabian Allgäuer	„Freifläche – Landwirtschaftsgebiet“ gem. § 18 Abs. 3 RPG idgF.	„Baufläche Wohngebiet“ gem. § 14 Abs. 3 RPG idgF. mit Befristung und Folgewidmung FL gem. § 12 Abs. 4 RPG

* Teilfläche

Es wird darauf hingewiesen, dass die Änderung des Flächenwidmungsplanes gemäß Plandarstellung erfolgt.

F.d.R.d.A.

DI Andreas Falch
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung

Florian Lehner BSc

Anlage(n):
Plandarstellung zur Widmungsänderung 1:500, 1:5000
Plandarstellung Verordnung über das Mindestmaß der baulichen Nutzung