



GEMEINDEAMT ST.PANTALEON

5120 St. Pantaleon, Pantaleoner Straße 25
Pol. Bez. Braunau am Inn - DVR: 0057673
Tel. 06277/7990 – Fax. DW 12 gemeinde@st-pantaleon.ooe.gv.at

VERORDNUNG ZUM NEUPLANUNGSGEBIET

§ 37b Abs. (1) der OÖ ROG 1994 idgF

Der Gemeinderat kann durch Verordnung bestimmte Gebiete zu Neuplanungsgebieten erklären, wenn ein Flächenwidmungsplan oder ein Bebauungsplan für dieses Gebiet erlassen oder geändert werden soll und dies im Interesse der Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung erforderlich ist. Der Gemeinderat hat anlässlich der Verordnung die beabsichtigte Neuplanung, die Anlass für die Erklärung ist, in ihren Grundzügen zu umschreiben.

Der Gemeinderat von St. Pantaleon hat in seiner Sitzung vom **08.03.2022** beschlossen:

Die in der nachstehenden Abbildung abgegrenzten Grundstücke Nr. 466, 467, 468, 469, 470, 471, 476, 477, 482, 483, 484, 485, 515/4 und 515/6 der KG 40322 St. Pantaleon in der Ortschaft Kirchberg mit einer Gesamtfläche von ca. 8.570 m² oder ca. 0,86 ha werden gemäß § 37b Oö. ROG 1994 idgF zum Neuplanungsgebiet erklärt:

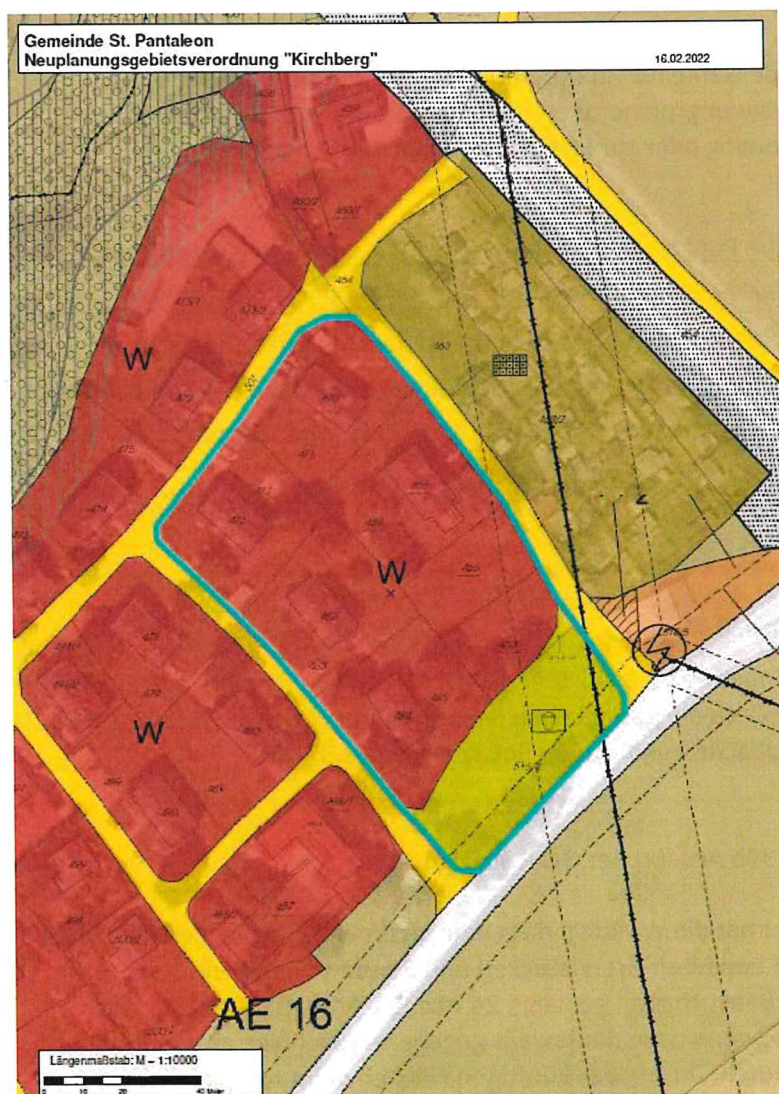


Abbildung 1: Abgrenzung und Lageplan des Neuplanungsgebietes (türkise Linie).

Begründung:

Bei den gegenständlichen Grundstücken handelt es sich um überwiegend bebaute und teils in der Baulandreserve befindliche Parzellen innerhalb der Ortschaft Kirchberg. Die Grundstücke befinden sich sowohl in Bau- als auch Grünland und weisen die Widmungskategorie „Wohngebiet“ bzw. „Spiel- und Liegewiese, Spielplatz“ (Parzellen Nr. 515/6 und 515/4) auf.

Das Siedlungsgebiet in Kirchberg ist im Bereich des Neuplanungsgebiets und seiner Umgebung mit Mehrparteienhäusern bebaut, im Südwesten Richtung Landesstraße L501 lösen Ein- bis Zweifamilienhäuser die Mehrparteienhäuser ab. Im Nordosten grenzt eine Dauerkleingartensiedlung. Geplant ist die Bebauung der Parzellen Nr. 466, 467 und 515/6 mit einem Wohnobjekt inkl. einer Arztpraxis. Das geplante Gebäude in offener Bauweise soll drei Geschoße aufweisen, wobei die Arztpraxis im Erdgeschoss angedacht ist. Die erforderlichen Stellplätze sollen überwiegend auf den genannten Liegenschaften untergebracht werden sowie auf einer an die Parz. Nr. 467 und 515/6 angrenzenden Teilfläche der Parz. Nr. 515/4, welche im Zuge dessen in Wohngebiet umgewidmet werden müsste. Mit einer zeitnahen baulichen Verwertung ist zu rechnen. Während der Bauphase des Wohnobjekts mit Arztpraxis soll die Arztpraxis temporär in einem Container untergebracht und in Betrieb genommen werden.

Aufgrund der geplanten Nutzungsänderungen in der gegenständlichen Ortslage, der querenden Hochspannungsfreileitung samt freizuhaltenden Schutzbereich und der strukturellen Vorgaben des Baubestandes, wird es als erforderlich erachtet für das im Lageplan (siehe Abb. 1) abgegrenzte Planungsgebiet ein Neuplanungsgebiet zu erlassen und darauf aufbauend einen Bebauungsplan zu verordnen.

Gemäß § 31 des OÖ ROG idgF hat jede Gemeinde in Durchführung der Aufgabe der örtlichen Raumordnung durch Verordnung Bebauungspläne zu erlassen, soweit dies zur Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung oder zur Erreichung eines möglichst wirksamen Umweltschutzes erforderlich ist.

Folgende, für die Planung maßgebliche Punkte sind Inhalt der Neuplanungsgebietsverordnung:

- ▶ Ziel ist die im Interesse der baulichen Ordnung erforderliche räumliche Verteilung der Gebäude und sonstigen Anlagen sowie gegebenenfalls das Maß der baulichen Nutzung möglichst so festzulegen, dass eine gegenseitige Beeinträchtigung vermieden wird. Insbesondere ist auf ein ausreichendes Maß an Licht, Luft und Sonne sowie auf die Erfordernisse des Umweltschutzes Rücksicht zu nehmen.
- ▶ Bauweise: Offene Bauweise.
- ▶ Geschoßanzahl: max. III
- ▶ Geschoßflächenzahl (GFZ): max. 0,75
- ▶ KFZ-Stellplätze: Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf Eigengrund vorzusehen. Für Arztpraxen gelten die gesetzlichen Bestimmungen gem. §15 Abs. 2 Z 5 BauTV 2013, wonach pro 30 m² Nutzfläche mind. ein Stellplatz erforderlich wird.

§ 37b Abs. (2) der OÖ ROG idgF

Die Erklärung zum Neuplanungsgebiet hat die Wirkung, dass Bauplatzbewilligungen, Bewilligungen für die Änderung von Bauplätzen und bebauten Grundstücken und Baubewilligungen - ausgenommen Baubewilligungen für Bauvorhaben gemäß § 24 Abs. 1 Z 4 Oö. BauO 1994 - nur ausnahmsweise erteilt werden dürfen, wenn nach der jeweils gegebenen Sachlage anzunehmen ist, dass die beantragte Bewilligung die Durchführung des künftigen Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans nicht erschwert oder verhindert. Dies gilt für anzeigepflichtige Bauvorhaben gemäß

§ 25 Abs. 1 Oö. BauO 1994, ausgenommen Bauvorhaben gemäß § 25 Abs. 1 Z 12 Oö. BauO 1994, sinngemäß.

§ 37b Abs. (3) der OÖ ROG idgF

Verpflichtungen, die sich bei Erteilung einer Bewilligung gemäß Abs. 2 ergeben hätten, wenn der neue oder geänderte Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan schon zur Zeit ihrer Erteilung rechtswirksam gewesen wäre, können nach dem Rechtswirksamwerden des Plans von der Baubehörde nachträglich vorgeschrieben werden, sofern die Bewilligung noch wirksam ist.

§ 37b Abs. (4) der OÖ ROG idgF

Die Verordnung über die Erklärung zum Neuplanungsgebiet tritt entsprechend dem Anlass, aus dem sie erlassen wurde, mit dem Rechtswirksamwerden des neuen Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans oder der Änderung des Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans, spätestens jedoch nach zwei Jahren, außer Kraft.

§ 37b Abs. (5) der OÖ ROG idgF

Der Gemeinderat kann die Erklärung zum Neuplanungsgebiet durch Verordnung höchstens zweimal auf je ein weiteres Jahr verlängern. Eine darüber hinausgehende Verlängerung auf höchstens zwei weitere Jahre kann durch Verordnung des Gemeinderates erfolgen, wenn sich die vorgesehene Erlassung oder Änderung des Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans ausschließlich deswegen verzögert, weil überörtliche Planungen berücksichtigt werden sollen; eine solche Verordnung bedarf der Genehmigung der Landesregierung, die zu erteilen ist, wenn mit einer Fertigstellung und Berücksichtigung der überörtlichen Planung innerhalb der weiteren Verlängerungsfrist gerechnet werden kann. Auch im Fall einer Verlängerung tritt die Verordnung mit dem Rechtswirksamwerden des neuen Plans oder der Änderung des Plans außer Kraft
Genehmigt in der Gemeinderatssitzung am 08.03.2022.

Der Bürgermeister

Valentin DAVID



Angeschlagen: 09.03.2022

Abgenommen: 25.03.2022

