

Begleitbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Kirchberg-Thening zum ÖEK Nr. 2 über die Rahmenbedingungen der Siedlungsentwicklung

Kirchberg-Thening, 14. Oktober 2014

## **1) GEMEINDELEITBILD - LEBEN MIT DER NATUR**

Die dem Örtlichen Entwicklungskonzept zu Grunde liegende Leitzielsetzung lautet:

### **LEBEN MIT DER NATUR**

bedeutet für die Menschen unserer Gemeinde sich zu Hause zu fühlen - in einer erholenswerten Umwelt und in einer funktionierenden Gemeinschaft.

Kulturelle und sportliche Aktivitäten sind den Bürgern der Gemeinde entsprechend deren Bedürfnissen zu ermöglichen und zu fördern.

Die Erhaltung der dörflichen Struktur im Spannungsfeld zwischen Stadt und Land erfordert einen geringen Landschaftsverbrauch und eine Konzentration der Siedlungsgebiete.

Bei der gestalterischen Planung soll auf das einträchtige Zusammenspiel zwischen Landwirtschaft, Wohn- und Gewerbegebieten geachtet sowie die Schaffung umweltgerechter Betriebe angestrebt werden.

Das Arbeiten und Wohnen, ein vielfältiges kulturelles und aktives gesellschaftliches Leben in einer gesunden, lebenswerten Umgebung in Kirchberg-Thening bedeutet

Leben mit der Natur.

## **2) GENERELLE ZIELSETZUNG DER BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG**

Die Bevölkerungsentwicklung hat vielfältige Auswirkungen auf die Gemeindestruktur.

Die Gemeinde Kirchberg-Thening weist aufgrund Ihrer Lage im direkten Umland von Linz, der guten Erschließung und den Vorzügen ländlicher Wohngebiete seit vielen Jahrzehnten ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum auf. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum ist einerseits ein Indiz für die hohe Lebensqualität in der Gemeinde, jedoch ist vor allem im Hinblick auf den zum Großteil dörflichen Siedlungscharakter der Ortschaften auf mögliche Veränderungen durch ein zu schnelles Wachstums zu achten.

Die Gratwanderung zwischen der Ermöglichung einer Entwicklung und der Bewahrung ortsräumlicher Identitäten verlangt die Vereinbarung auf ein verträgliches Wachstum.

Eine verträgliche Bevölkerungsentwicklung kann aus demografischen Prognosen, den realisierbaren Wohneinheiten auf den real zur Verfügung stehenden Baulandpotenzialen sowie den dafür angedachten Wohnformen abgeschätzt werden. Gemäß dem Erläuterungsbericht zum ÖEK, Teilbericht 3 können - unter Berücksichtigung der jeweiligen Bebauungsformen - in den nächsten 10 Jahren Baulandpotenziale für ca. 159 Wohneinheiten realisiert werden. Neuerrichtungen von Gebäuden mit zusätzlichen Wohneinheiten bleiben dabei jedoch unberücksichtigt.

Durch die laufende Reduktion der Haushaltszahlen (Einwohner je Haushalt) wird ein Teil der neu errichteten Wohneinheiten von der ansässigen Bevölkerung „benötigt“. Unter Berücksichtigung dieses Bedarfs ergibt sich unter der Annahme der Realisierung der verfügbaren Baulandpotenziale

eine Gesamtbevölkerung von ca. 2.590, was einem Zuwachs von ca. 290 Einwohnern bedeuteten würde.

Unter Berücksichtigung der Prognoseunschärfe sowie zur Erhaltung eines gewissen Spielraumes kann eine Bevölkerungsentwicklung von max. zusätzlichen 400 Einwohnern in den nächsten 10 Jahren vereinbart werden.

### **3) GENERELLE ZIELSETZUNGEN DER SIEDLUNGSENTWICKLUNG UND AUFTEILUNG NACH WOHNFORMEN**

Generell setzt sich die Gemeinde Kirchberg-Thening die Zielsetzung, die gewachsenen Siedlungsstrukturen - samt ihrer baulichen Gestaltung - zu schützen und vor „grobe“ Veränderungen zu bewahren.

Aus Gründen einer anzustrebenden flächensparenden Siedlungsentwicklung und kostenschonenden Nutzung vorhandener Infrastrukturen, sollen jedoch auch verdichtete Bebauungsformen umgesetzt werden.

Die Gemeinde Kirchberg-Thening besteht aus mehreren Ortschaften, welche sich im baulichen Bestand und der Siedlungsentwicklung teilweise stark unterscheiden. Für die einzelnen Siedlungsbereiche werden daher individuelle Entwicklungsmöglichkeiten festgelegt, um die Ziele einer kompakten, flächen- und kostensparenden Siedlungsentwicklung und der Bewahrung des gewachsenen Siedlungscharakters zu vereinbaren.

Im Einzelnen sollen folgende generelle Zielsetzungen der künftigen Siedlungsentwicklung zu Grunde gelegt werden:

- Primäre Siedlungsentwicklung in den zentralen Bereichen Thening, Kirchberg und Wartberg
- sowie in der Thürnau.
- Erhaltung der räumlichen Trennung der Ortsteile Kirchberg / Wartberg / Thening.
- Bewahrung der erhaltenswürdigen Ortskerne und zwar nicht nur hinsichtlich denkmalwürdiger Gebäude, sondern auch hinsichtlich des die Außenräume bildenden (baulichen) Gefüges.
- Ausnutzung der noch bestehenden Potentiale in den Ortschaften Gumpelding, Au und Intenham.
- In den übrigen Ortschaften und Siedlungsansätzen der Gemeinde soll eine weitere Zersiedelung hintangehalten werden. In diesen Bereichen sollen daher „nur mehr“ vertretbare, kleinräumige Abrundungs- bzw. Verdichtungsmöglichkeiten nach gesonderter Einzelfallprüfung - möglich sein.
- Bestmögliche Ausnutzung des vorhandenen und künftigen Baulandes (flächensparende Baulandentwicklung).
- Bereitschaft der Grundeigentümer zum Abschluss entsprechender Vereinbarungen hinsichtlich Infrastrukturkosten und Verfügbarkeit.

Im Hinblick auf die bestmögliche Ausnutzung des vorhandenen Baulandes und die Bedachtnahme auf eine sparsame Inanspruchnahme des Bodens und der Aufschließung soll - für die in den nächsten 10 Jahren neu zu errichtenden Wohneinheiten – folgender Aufteilungsschlüssel nach Bebauungsformen gelten:

- freistehende Einfamilienhäuser ca.40%
- verdichteter Flachbau ca. 30%

- Geschößwohnbau ca. 20%
- Um-, Zubau / Sanierung ca.10%

Gesamtsumme 100%

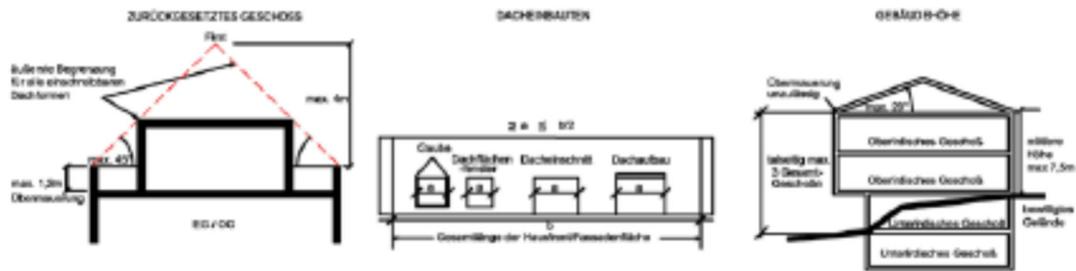
#### 4) ALLGEMEINE RICHTLINIEN DER BAUGESTALTUNG

Die generelle Bebauungsdichte (Geschoßigkeit) für die künftige Siedlungsentwicklung soll für Wohnzwecke wie folgt festgelegt werden:

Ohne gesonderten Bebauungsplan sind im gesamten Gemeindegebiet nur Einfamilienhäuser oder verdichtete Flachbauten mit max.3 Wohneinheiten je Bauplatz und max.2-geschossiger Bebauung (oberirdische Geschoße gem. OIB Begriffsbestimmungen, ergänzender Dachraumausbau bzw. zurückgesetztes Dachgeschoss möglich) zulässig.

Für diese Bereiche gelten darüber hinaus folgende textliche Festlegungen:

- Die bergseitige Fassadenhöhe (mittlere Höhe der bergseitigen Gebäudefront; Berechnung: bergseitige Frontfläche durch bergseitige Frontbreite) darf 7,5 m nicht überschreiten. Die Gebäudefront wird nach unten durch den Verschnitt mit der bestehenden oder bewilligten Höhenlage des Geländes und nach oben durch den Verschnitt mit dem Dach oder mit dem oberen Abschluss der Gebäudefront begrenzt. Bei einem zurückgesetzten Geschoss ergibt sich der Verschnitt in der gedachten Fortsetzung der Gebäudefront mit einer an der Oberkante des zurückgesetzten Geschoßes angelegten Ebene im Lichteinfallswinkel von 45°.
- An Dachformen zulässig sind Flachdächer, flachgeneigte Pultdächer mit max. 9°, sowie Steildächer. Die max. zul. Dachneigung von Steildächern wird für den Fall der Errichtung von 2 oberirdischen Geschoßen mit max. 45° beschränkt.
- Unabhängig von der Fassadenhöhe, sowie der Anzahl der oberirdischen Geschoße dürfen talseitig max. 3 Gesamtgeschoße (oberirdische und unterirdische Geschoße) in Erscheinung treten. Falls talseitig 3 Gesamtgeschoße in Erscheinung treten, gelten folgende zusätzliche Bestimmungen: Eine über das technische Erfordernis hinausragende Übermauerung bzw. ein Dachraumausbau ist unzulässig; Die talseitige Fassade ist höhenmäßig (mind. 1 Geschoß) durch Vor- bzw. Rücksprünge zu reduzieren; Die max. Dachneigung von Steildächern wird mit max. 20° beschränkt.
- Der höchste Punkt des Daches (First) darf max.4 m über der tatsächlich ausgeführten Fassadenhöhe liegen.
- Anstelle eines Dachraumausbaues (Übermauerung max.1,2m) ist - bei Einhaltung der sonstigen Bestimmungen - innerhalb der äußeren Begrenzung der einschreibbaren Dachform auch ein zurückgesetztes Geschoss zulässig. Diese Ausnahmeregelung gilt auch für ein Hybridgeschoss. Von einem Hybridgeschoß wird gesprochen, wenn eine Seite des Daches als Satteldach und die andere als zurückgesetztes Geschoss errichtet wird.
- Die Breite möglicher Dacheinbauten (Gauben, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte und Dachaufbauten) darf insg. max. 50% der Gesamtlänge der Gebäudefront betragen. Dachaufbauten sind auch als Weiterführung der Fassadenflächen zulässig.



Mit gesondertem Bebauungsplan ist für Wohnzwecke eine max. 3-geschoßige Bebauung (oberirdische Geschoße gem. OIB Begriffsbestimmungen) zulässig. Ein zusätzlicher Dachraumbau bzw. ein zusätzliches zurückgesetztes Dachgeschoß ist in diesen Bereichen (ausgenommen festgelegte Verdichtungsgebiete) nicht zulässig.

## **5) NÄHERE RICHTLINIEN DER BAUGESTALTUNG FÜR AUSGEWÄHLTE VERDICHTUNGSGEBIETE**

Im Sinne einer vorausschauenden Planung ist die Sicherung von ausreichenden Flächen für den mehrgeschossigen Wohnbau bzw. verdichteten Flachbau erforderlich. Insbesondere mehrgeschossige Wohnbauten sollen vorrangig in infrastrukturell gut erschlossenen und strukturell geeigneten Bereichen errichtet werden. Ein Bebauungsplan ist dazu zwingend erforderlich.

Diese Bebauungspläne sind im Sinne des Gemeindeleitbildes „Leben mit der Natur“ im Raumordnungsausschuss zu erarbeiten und bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates. Sie müssen dem Gemeinderat vor ihrer Beschlussfassung in gut visualisierter Form vorgelegt werden

(Dreidimensionale Ansichten mit Einbeziehung der näheren Umgebung).

### **1) Bereich Thening Süd (ca. 37.000 m<sup>2</sup>):**

Auf max. 30% der ausgewiesenen Gesamtfläche kann 3-geschossige Bebauung stattfinden. (Oberirdische Geschoße gem. OIB Begriffsbestimmungen). Ein zusätzlicher Dachraumbau bzw. ein zurückgesetztes Dachgeschoß ist unzulässig.

### **2) Bereich Tiefe Gasse Thening (ca. 8.500 m<sup>2</sup>):**

In diesem Bereich ist dreigeschossige Bebauung unzulässig.

### **3) Bereich Kirchberg Nordwest (ca. 12.000 m<sup>2</sup>):**

In diesem Bereich ist dreigeschossige Bebauung zukünftig unzulässig. Das momentan vorliegende Bauvorhaben kann aber realisiert werden.

### **4) Bereich Thurnau Nordwest (ca. 35.000 m<sup>2</sup>):**

Maximal 30% der ausgewiesenen Gesamtfläche können für den mehrgeschossigen Wohnbau verwendet werden, max. 3-geschossige Bebauung. (Oberirdische Geschoße gem. OIB Begriffsbestimmungen). Ein zusätzlicher Dachraumbau bzw. ein zurückgesetztes Dachgeschoß ist unzulässig.