

Bizau, 27. Januar 2025
 Auskünfte: Norbert Greussing

Zl. 031.2-1/2022

Erläuterungsbericht

zum Umwidmungsantrag Zl. 031.2-1/2022

Antrag / beabsichtigte Änderungen des Flächenwidmungsplanes:

Die Grundeigentümerin Herta Williams, Hadeldorfstraße 27, 6812 Meiningen, hat am 21. April 2022 den Erst-Antrag auf Umwidmung von Teilflächen der GST 4078/2, KG Bizau, eingebracht. Die beabsichtigte Umwidmungsfläche ist im aktuell gültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Bizau als „FL - Freifläche Landwirtschaftsgebiet“ ausgewiesen.

Die genannten Grundparzelle soll auf Basis der Bebauungsstudie der Johannes Kaufmann und Partner GmbH, Projekt-Nr. 0022-02 vom 10. Januar 2024 bebaut werden. Vor Umwidmung soll eine privatrechtliche Vereinbarung nach § 38a Abs. 2 lit. b) und c) des Raumplanungsgesetzes (Raumplanungsvertrag zum allfälligen Erwerb der Widmungsfläche und zur Erschließung einer weiteren ev. künftigen Baufläche) geschlossen werden.

Das Umwidmungsverfahren beinhaltet auch eine Teilfläche der angrenzenden GST 4079/1, KG Bizau: Lt. Dienstbarkeitsvertrag vom 4. Mai 2020 wurde ein Geh- und Fahrrecht über die genannte Grundparzelle vereinbart. Die zur Ausübung dessen erforderliche Grundfläche soll zur Realisierung einer Weganlage ebenfalls eine entsprechende Flächenwidmung erhalten.

Die damit sich ergebenden Umwidmungsflächen im Detail:

Betroffene Gst. (KG-GSTNR)	Widmung alt GST.	Widmung neu GST.	Befristung Widmung	Folgewidmung	Befristung besondere Fläche	Gewidmete Fläche pro Grundstück
91004-4078/2	FL	BW				1528.0
91004-4079/1	FL	BW				31.0
Summe						1559.0

Widmung alt	Widmung neu	Befristung Widmung	Folgewidmung	Befristung besondere Fläche	Gesamtfläche pro Widmung
FL	BW				1559.0
Summe					1559.0

Begründung / naturräumliche Verhältnisse:

Auf der Umwidmungsfläche ist die Realisierung einer mehrteiligen Bebauung auf Basis einer Bebauungsstudie beabsichtigt. Die Teilfläche der GST 4078/2, deren FL-Widmung belassen werden soll, ist nur mit Einbeziehung einer Teilfläche der benachbarten GST 4078/5 bebaubar und aus diesem Grund nicht widmungsfähig.

Die GST 4078/2, KG Bizau, eignet sich für die Realisierung dieses Wohnbau-Projekts. Die zur Umwidmung beantragten Teilflächen der beiden Grundstücke liegen fast zur Gänze innerhalb des im Räumlichen Entwicklungsplanes (REP) ausgewiesenen Siedlungsrandes. In der über diesen hinausragenden, kleinräumigen Teilfläche ist nur eine Verkehrs-/Zufahrtsfläche vorgesehen.

Die Umwidmungen können gemäß § 23 Abs. 1 lit. a) und b) des Raumplanungsgesetzes wie folgt begründet werden:

1. Die Widmungsänderung ist zur Ausführung der in der genannten Bebauungsstudie dargestellten Baukörper erforderlich.
2. Die Umwidmungen entsprechen den im REP der Gemeinde Bizau genannten Zielen.

Es wird ein Auflageverfahren durchgeführt.

Für die Gemeindevertretung



Norbert Greussing, Bürgermeister