

Leitbild der Siedlungsentwicklung

Unter Einbindung der bisherigen Zielsetzungen und der Ergebnisse des Agendaprozesses in der Gemeinde Kirchberg-Thening werden folgende Zielsetzungen und Kriterien für die nächsten 10 Jahre als Orientierung für die weitere Wohnentwicklung herangezogen:

1. Gemeinsames Leben mit der Natur

Den in der Gemeinde Kirchberg-Thening wohnenden Menschen sollen eine Umwelt mit hoher Lebensqualität und hohem Erholungswert sowie eine funktionierende Gemeinschaft geboten werden.

Im Spannungsfeld zwischen Stadt und Land sollen sparsamer Bodenverbrauch und eine Konzentration auf die Siedlungsgebiete erfolgen. Grünräume und Grünzüge zwischen den Ortschaften sowie freizuhaltende Grünflächen in den Ortsgebieten ermöglichen ein Leben mit der Natur. Wertvolle Böden sollen erhalten bleiben. Bei der gestalterischen Planung soll auf ein einträchtiges Nebeneinander zwischen Wohn- und Betriebsgebieten sowie Land- und Forstwirtschaftsbetrieben geachtet werden. Auch der Zugang der Bevölkerung zur Natur soll in der Siedlungsentwicklung berücksichtigt werden.

2. Siedlungsentwicklung / Wohnformen

Generell sollen die gewachsenen Siedlungsstrukturen geschützt und keine „groben Veränderungen“ vorgenommen werden. Angestrebt werden eine flächensparende Siedlungsentwicklung und eine optimale Nutzung vorhandener Siedlungsstrukturen. Dies wird am besten durch verdichtete Bauformen ermöglicht. Für einzelne Siedlungsbereiche werden kompakte, flächen- und kostensparende Siedlungsentwicklungen angestrebt. Im mehrgeschoßigen Wohnbau soll eine Maximierung mit 3 oberirdischen Geschoßen gem. OIB Richtlinien ermöglicht werden.

Sowohl für den Gebäudebestand als auch für die künftige Bebauung wird auf Ressourcenschonung und auf die Wohnbedürfnisse der Bürger:innen nach adäquatem Wohnraum geachtet.

Geschaffen werden sollen nachhaltige, leistbare Wohnformen (für Jung und Alt), zu denen auch Gemeindebürger:innen und deren Nachkommen Zugang haben. Zu diesem Zweck wird beabsichtigt, Flächen zur Sicherung des förderbaren Wohnbaus vorzusehen und entsprechende Vereinbarungen, die eine Bebauung mit mehrgeschoßigem Wohnbau oder verdichtetem Flachbau ermöglichen, zur Hälfte des ortsüblichen Verkehrswertes (vgl. § 16 OÖ.RaumOG (idGF) zu treffen.

Angesichts der hohen Anzahl vorhandener Baulandwidmungen, die eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern ermöglichen würde, sind weitere Umwidmungen für diese kostenintensive und „ökologisch überholte“ Wohnform nicht anzustreben. Da bei der Siedlungsentwicklung auch auf den Bestand und die Auslastung vorhandener Infrastrukturen Rücksicht zu nehmen ist, wird daher restriktiv vorzugehen sein.

3. Generelle Zielsetzung

Die Bevölkerungsentwicklung hat vielfältige Facetten und Auswirkungen auf die Gemeindestruktur. Die hohe Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in Kirchberg-Thening geht auf die Lage im direkten Umland von Linz, die gute verkehrsmäßige Erschließung, die schon bereit gestellte Infrastruktur (Kindergarten, Schule Nahversorger, öffentlicher Verkehr...) und die Vorzüge ländlicher Wohngebiete zurück. Bei möglichen und notwendigen Veränderungen ist darauf zu achten, ein zu schnelles Wachstum zu vermeiden. Bei der sinnvollen Entwicklung der Siedlungsbereiche wird auf die Bewahrung ortsräumlicher Identitäten und auf verträgliches Wachstum Wert gelegt.

Zukunftsfähige Siedlungsstrukturen sollen nachhaltige, leistbare Wohnformen bieten, flächensparend sein und sich qualitativ nach innen richten. Dazu gehört eine zeitgemäße Nachverdichtung bei gleichzeitigem Erhalt von Frei- und Grünflächen für Fauna, Flora und Bewohner:innen.

Ziel soll eine qualitativ hochwertige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung sein. Nachhaltiges Bauen bedeutet dort zu bauen, wo eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr gegeben ist. In Bezug darauf ist abzustimmen und zu optimieren. Eine Minimierung des Individualverkehrs sowie künftiges Wohnen in Bereichen mit schneller fußläufiger Erreichbarkeit des öffentlichen Nahverkehrs werden angestrebt.

Auf fixe Obergrenzen für die Veränderungen der Bevölkerungszahl wird bewusst verzichtet, wobei der Gemeinderat gefordert ist, jeweils vorausschauend auf die vorhandene Entwicklung bezüglich Geburtenzahl, Sterbezahl, Wohnraumnachfrage, Infrastrukturauslastung, Bedarf der Gemeinde und der vorhandenen Wohnbevölkerung sowie der vorhandenen und benötigten Wohnungsgrößen etc. auch in Anbetracht der Wohnraum- und Baulandpreise weitere Bebauungen unter Anwendung oben angeführter Zielsetzungen verantwortungsbewusst zu steuern.

Auch eine Festlegung von prozentuellen Vorgaben für die Errichtung von EFH, mehrgeschoßigem Wohnbau, Sanierungsrate etc. wird bewusst nicht vorgenommen. Der Vorrang flächensparender Bebauung (mehrgeschoßiger, förderbarer Wohnbau bzw. verdichteter Flachbau) ergibt sich aus den Zielsetzungen.

Bei der künftigen Siedlungsentwicklung sollen möglichst folgende Kriterien beachtet werden:

1. Vorhandener Bedarf in der Gemeinde für die künftigen Bewohner ist darzulegen.
2. Lage im bereits vorhandenem bzw. erschlossenem Siedlungsgebiet (bzw. ÖEK)
3. Verdichtung nach Innen.
4. Förderbarer Wohnbau (mehrgeschoßig oder verdichteter Flachbau mit max. 3 oberirdische Geschosse gem. OIB Richtlinien)
5. Fußläufige Erreichbarkeit zu verdichtetem öffentlichen Verkehr.
6. Klar erkennbare und darzustellende Vorteile für die vorhandene Wohnbevölkerung bzw. die Gemeinde.
7. (Hauptwohnsitz)
8. Nachhaltige Bebauung (0-Energie, Rücksichtnahme auf Vorgaben der EU-Gebäuderichtlinie, Baumaterial, ökologischer Fußabdruck,...)
9. Bisherige räumliche Trennung der Orts- bzw. Siedlungsteile Kirchberg, Wartberg, Thening bleibt bestehen.
10. Prioritäre Siedlungsentwicklung in den zentralen Bereichen Thening, Kirchberg, Wartberg und Thürnau.
11. Ausnutzung der Potentiale in den Ortschaften Gumpolding, Au und Intenham. In den übrigen Ortschaften bzw. Siedlungsansätzen soll eine weitere Zersiedelung hintangehalten werden und nur mehr vertretbare kleinräumige Abrundungs- und Verdichtungsmöglichkeiten nach gesonderter Einzelfallprüfung möglich sein.
12. Auf ausreichende Grünraumanteile in neuen und bestehenden Siedlungsgebieten ist zu achten (Versiegelungsgrad, urban-gardening, Garten- und Balkonanteile...)
13. Vorrang für „verkehrsberuhigte Wohnformen“.
14. Ausreichende Abstände zu lärmintensivem Straßenverkehr werden bestmöglich eingehalten.
15. Bei Baulandsicherungsverträgen können Rückwidmungen, Pönalen oder/und Vorkaufsrechte für die Gemeinde Kirchberg-Thening oder zu Gunsten Dritter bzw. sonstige Sicherstellungen vorgesehen werden, um unbefristete „Vorratswidmungen“ möglichst zu vermeiden.

16. Bei neuen Baugrundstückwidmungen für EFH wird eine Höchstgröße von 700 m² angestrebt und soll nur noch in Baulücken oder in Abrundungsbereichen möglich sein.
17. Der Zugang zur Natur für die vorhandene Wohnbevölkerung wird nicht erschwert oder behindert, sondern im Idealfall verbessert.

Beschluss des Gemeinderates Kirchberg-Thening vom 11.04.2024