

Angeschlagen an der  
 Amtstafel der Gemeinde  
 am ..22.07.2025.....  
 Abgenommen am .....  
 Der Bürgermeister



Bizau, 21. Juli 2025  
 Auskünfte: Stefan Greußing

Zl. 031.2-7/2025

### Erläuterungsbericht

zum Umwidmungsantrag Zl. 031.2-7/2025

#### 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 Grundparzellen soll auf Basis der Bebauungsstudie der Johannes Kaufmann und Partner GmbH, Projekt-Nr. 0022-02 vom 10. Januar 2024 bebaut werden. Es wurde 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) abgeschlossen.

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				576.5
91004-4079/1	FL	BW				4.0
<b>Summe</b>						<b>580.5</b>

Widmung alt	Widmung neu	Befristung Widmung	Folgewidmung	Befristung besondere Fläche	Gesamtfläche pro Widmung
FL	BW				580.5
<b>Summe</b>					<b>580.5</b>

Begründung / naturräumliche Verhältnisse:

Auf der Umwidmungsfläche ist die Realisierung eines Mehrfamilienhauses auf Basis einer Bebauungsstudie beabsichtigt.

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. Zur Arrondierung der zu bebauenden Fläche ist die geringfügige Überschreitung der Bebauungslinie von ca. 148 m<sup>2</sup> erforderlich, was den Bestimmungen im Räumlichen Entwicklungsplan (REP) entspricht.

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

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

Es wird ein Auflageverfahren durchgeführt.

Für den Gemeindevorstand



Bernd Feuerstein BSc, Bürgermeister