

Marktgemeinde Riedau
4752 Riedau 32/33

Grieskirchen, 05. 05. 2010

D.I. Gerhard Altmann
e-mail: altmann@raum-planA.at
c:\rp\riedau\3_widmung\fläwi5\änd\stell5_6.doc

Flächenwidmungsplanänderung Nr. 5.6 Ortsplanerische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren!

UMWIDMUNG

Für das Grundstück 125/1, KG Riedau, das im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Riedau als landwirtschaftliches Grünland gewidmet ist, wurde von den Eigentümern eine Umwidmung in Wohngebiet beantragt.

LAGE, NUTZUNG

Die betroffene Parzelle befindet sich im südlichen Anschluss zur Wohnsiedlung an der Birkenallee, südöstlich des Ortszentrums von Riedau. Die gegenständliche Fläche grenzt im Süden und Osten an landwirtschaftliches Grünland, im Westen an die Unterinnviertler Landesstraße L513 und im Norden an Wohngebiet.

Das Flächenausmaß des Planungsgebietes beträgt 20.740m² bzw. sind nach der vom Antragsteller vorgelegten Bebauungsstudie 16 zusätzliche Bauplätze für eine offene Einfamilienhausbebauung geplant.

Von den 10 ursprünglich geplanten Bauplätzen der Etappe 1 an der Birkenallee stehen derzeit noch zwei Bauplätze zur Verfügung, der Rest ist bereits bebaut oder an Bauinteressenten verkauft.

ERSCHLIESSUNG, INFRASTRUKTUR

Kanal und Ortswasserleitung befinden sich in der Straßentrasse des 1. Bauabschnitts im nördlichen Anschluss. Für die Gemeinde ergab sich nun die Möglichkeit das zur wasserrechtlichen Bewilligung und Förderung eingereichte Projekt „Bauabschnitt ARA08“ mit dem gegenständlichen Planungsgebiet geringfügig zu erweitern. Damit erübrigt sich für das Planungsgebiet ein eigenständiges Verfahren für die wasserrechtliche Bewilligung und Finanzierung. Inzwischen liegt die Zusage für die Umsetzung dieser Erweiterung des Kanalnetzes bereits vor, sodass im August mit der Herstellung der Netzerweiterung begonnen werden kann.

D.I. Gerhard Altmann, Ingenieurbüro für Raumplanung

A-4710 Grieskirchen, Industriestraße 28 (TIZ Landl), Telefon 0664/75046808
UIDNr.: ATU65151015 Bankverbindung: RAIBA Peuerbach, BLZ 34442, Kto.-Nr. 645.028

Die innere Verkehrserschließung soll gem. Bebauungsstudie durch eine zusätzliche Stichstraße Richtung Westen und eine Verbindung zum östlichen Feldweg, der nach Norden zur Birkenallee führt, hergestellt werden.

Die angrenzende Landesstraße L513 weist gem. einer Verkehrszählung vom 9.7.2005 eine Belastung von 3.780 Kfz/Werktag mit 8% Schwerverkehrsanteil auf, das entspricht einem geschätzten JDTV von 3.500Kfz/24Std., bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 70km/h. Ab einem JDTV von 4.000 Kfz ist die Richtlinie Lärmschutz an Straßen anzuwenden.

Die betroffene Fläche liegt in einem Abstand von etwa 500m zur Bushaltestelle am Marktplatz. Die Entfernung zum Schulzentrum und Kindergarten beträgt etwa 600m. Der nächste Nahversorger befindet sich unmittelbar an der Birkenallee.

Durch die Baulandwidmung sind die Aufschließungsbeiträge nach dem Raumordnungsgesetz vorzuschreiben.

LANDSCHAFTSBILD, NATURRAUM

Das gegenständliche Planungsgebiet liegt auf einem nach Norden und teilweise nach Westen zur Landesstraße geneigten Hang und ist gegenwärtig als Ackerfläche genutzt. Es bestehen keine besonderen naturräumlich/ökologisch wertvollen Elemente im Planungsgebiet. Zwischen der nördlichen und südlichen Planungsgebietsgrenze besteht ein Höhenunterschied von etwa 8m. Die daraus resultierende Problematik des Oberflächenwasserabflusses ins Siedlungsgebiet ist zu beachten!

Das betroffene Erweiterungsgebiet schließt im Norden an Siedlungsgebiet und ist im Westen durch die im Einschnitt geführte Landesstraße räumlich klar begrenzt. Im Süden und Osten fehlt eine solche deutliche Begrenzung der künftigen Siedlungsfläche, bzw. ist die geplante Baulandfläche durch eine Eingrünung des Siedlungsrandes besser ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Dies entspricht auch der Forderung im ÖEK (Punkt 5 Freiraumkonzept) nach einer „Berücksichtigung der Bepflanzungen von Siedlungsränder“.

FLÄCHENBILANZ

Aus den Erhebungen zur Bautätigkeit seit der letzten Erstellung der Flächenbilanz im Mai 2006 zeigt sich nachfolgender Baulandverbrauch:

Abbildung 1: Baulandverbrauch Riedau 2006 – 2010

Baulandverbrauch für Wohnnutzung (W/D/M/K)	38.000m ²
davon für Einfamilienhausneubau netto	27.000m ² (23 Wohneinheiten)
davon für mehrgeschossigen Wohnbau	1.200m ² (9 Wohneinheiten)
davon für Zusammenlegung von Bauplätzen	2.800m ²
davon für Verkehrsflächen und sonst.	7.000m ²
Baulandverbrauch für betriebliche Nutzung (M/MB/B)	0 m ²

Aus dieser Aufstellung zeigt sich, dass mit durchschnittlich 5-6 Einfamilienhäusern pro Jahr in den letzten Jahren wieder eine verstärkte Bautätigkeit in der Gemeinde zu

verzeichnen ist. Der Baulandverbrauch trifft exakt den bei der Flächenwidmungsplanerstellung prognostizierten Wert. Auffällig ist eine geringe Bebauungsdichte mit durchschnittlich fast 1.200m² pro Wohneinheit in der offenen Bauweise bzw. 457m² Bauland pro Einwohner und der anhaltende Baulandverbrauch bei einer seit etwa 10 Jahren nahezu stagnierenden Einwohnerzahl.

Wie aus der nachfolgenden Tabelle (bzw. aus der Aufstellung im Anhang) ersichtlich ist, beträgt die aktuelle Baulandreserve für Wohnnutzungen (unbebaute Flächen in den Widmungskategorien W, WF, D und 50% von M und K) 11,85ha.

Durch Ausnahmen vom Aufschließungsbeitrag sind Flächen im Ausmaß von 1,85ha gesperrt, was die verfügbare Reserve auf 10,0ha reduziert. Davon ist ein großer Teil (z.B. 10 Parzellen in Pomedt) bereits verkauft und für eine Bebauung in den nächsten Jahren reserviert.

Abbildung 2: Flächenbilanz Riedau – Stand Mai 2010

FLÄCHENBILANZ- BAULAND	Rechtsstand FW-Plan 5 (bis inkl. 5.5); Nutzungen 05/2010					
	1		2		3	
	gewidmet		genutzt		Reserve	
	ha	%	ha	%	ha (1-2)	%
BAULAND GESAMT	96,9	100,0%	78,3	80,8%	18,5	19,1%
W WOHNGBIET	60,4	62,4%	50,5	83,5%	9,9	16,4%
WF WOHNGBIET f. d. förderb. Wohnbau	0,2	0,2%	0,2	100,0%	0,0	0,0%
D DORFGEBIET	5,6	5,8%	4,5	79,2%	1,2	21,0%
+ BESTEH. BAUTEN IM GRÜNLAND	0,5	0,5%	0,5	100,0%	0,0	0,0%
M GEMISCHTES BAUGEBIET	5,6	5,8%	5,0	89,5%	0,6	10,5%
MB EINGESCHRÄNKTES GEM. BAUGE.	4,9	5,1%	2,8	55,9%	2,2	44,1%
B BETRIEBSBAUGEBIET	5,0	5,2%	1,3	25,0%	3,8	74,9%
SO SONDERGEBIET DES BAULANDES	0,9	1,0%	0,9	100,0%	0,0	0,0%
K KERNGEBIET	13,6	14,0%	12,7	93,2%	0,9	6,8%

Quelle: eigene Erhebungen auf Grundlage des Flächenwidmungsplanes Nr. 5

Mit einem Anteil von etwa 19% am ausgewiesenen Bauland liegen die Wohnbaulandreserven in Riedau unter dem Landesdurchschnitt von etwa 28% (lt. Öö.Bodenbilanz 2006).

Unter der Annahme eines gleichbleibenden Wohnbaulandbedarfes von etwa 4,8ha in 5 Jahren ergäbe sich mit der beabsichtigten Neuwidmung ein Verhältnis von 2,9 zwischen Reserven und Bedarf (13,85ha zu 4,8ha), was im Vergleich mit anderen Gemeinden in der Region als unterdurchschnittlich bezeichnet werden kann.

Aus fachlicher Sicht steht somit die Größenordnung der beantragten Neuwidmung zusammen mit den existierenden Reserven in einem vertretbaren Verhältnis zum Bedarf.

BEWERTUNG DER UMWIDMUNG, ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM ÖEK

Die gegenständliche Fläche ist im Funktionsplan „Siedlung“ des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Riedau als Erweiterungsgebiet für eine

Wohnnutzung vorgesehen. Mit der südlichen Grenze des Planungsgebietes ist auch die langfristig festgelegte Siedlungsgrenze im ÖEK erreicht.

Das öffentliche Interesse an der gegenständlichen Widmungsänderung liegt einerseits in der Sicherstellung ausreichender Baulandreserven für die beabsichtigte Siedlungsentwicklung. Andererseits besteht derzeit die Möglichkeit die erforderliche Infrastruktur durch geringfügige Erweiterung eines eingereichten Projektes (ARA08) kurzfristig realisieren zu können und ist dieses Projekt auch wasserrechtlich und im Hinblick auf die Förderung bereits genehmigt.

Für die Errichtung der Infrastruktur ist nach Angaben der Gemeinde außerdem ein zusätzlicher Infrastrukturkostenbeitrag durch den Antragsteller geplant.

Aus ortsplanerischer Sicht werden folgende ergänzende Empfehlungen abgegeben:

Aufgrund der Hanglage ist ein geordneter Oberflächenwasserabfluss insbesondere für Starkregenereignisse sicherzustellen und die künftige Baulandfläche entsprechend zu schützen. Dies sollte durch die Anlage einer ausreichend dimensionierten Mulde in einem 2-3m breiten Streifen entlang der südlichen Planungsgebietsgrenze sichergestellt und in der Widmung festgehalten werden. Die weitere Ableitung kann westlich und in weiterer Folge östlich parallel zur Wegeparzelle 812, bis zum bestehenden straßenbegleitenden Graben an der Birkenallee, erfolgen.

Begleitend dazu soll durch die Ausweisung einer 4m breiten Schutzzone im Bauland mit Bepflanzungsgebot und Einschränkungen für Einfriedungen im Süden und Osten des Planungsgebietes die Eingrünung des Siedlungsrandes und ein harmonischer Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen sichergestellt werden. Eine Böschungsbepflanzung entlang der Landesstraße würde zur optischen Abschirmung der Siedlung von der Hauptverkehrsstraße beitragen.

Der Straßenquerschnitt der Wegeparzelle 812 sollte von derzeit 4,3m auf 7,5m erhöht werden (5,5m Fahrbahn mit Bankett und 2m Grünstreifen inkl. Wassergraben u. Bepflanzung), die erforderlichen Abtretungen sind rechtzeitig sicherzustellen.

Als Immissionsschutz zur Landesstraße sollte die etwa 6m breite Schutzzone im Bauland (Bm2 - mit Vorschreibung eines bepflanzten Erdwalls) von Norden fortgesetzt und auf 18m ausgeweitet werden (das entspricht einem Abstand von 28m vom Fahrbahnrand). Innerhalb dieser Schutzzone sollte ein Erdwall die Gartenzone vor Lärm schützen, außerdem sollten westseitig Lärmschutzfenster vorgesehen werden.

Entsprechend der ÖEK-Forderung nach zusätzlichen Kinderspielflächen und öffentlichen Grünflächen im Siedlungsgebiet ist eine entsprechende Flächensicherung zu betreiben.

Aus ortsplanerischer Sicht kann dem Gemeinderat unter Beachtung der beschriebenen Empfehlungen die Einleitung des Verfahrens zur Widmungsänderung empfohlen werden.

Mit freundlichen Grüßen

D.I. Gerhard Altmann

Ingenieurbüro für Raumplanung

(Beilage: Fotodokumentation, Flächenbilanz 2010)

Fotodokumentation: Riedau Flächenwidmungsplanänderung 5.6

(Quelle: Orthofoto Gemeinde, Stand 2006)

Abbildung 1: Ausschnitt Orthofoto Riedau mit Abgrenzung des Planungsgebietes



Abbildung 2: Ansicht des Planungsgebietes von Südosten

