

Marktgemeinde Riedau
4752 Riedau 32/33

Grieskirchen, 13. 01. 2010

D.I. Gerhard Altmann
e-mail: altmann@raum-planA.at
c:\rp\riedau\3_widmung\fläwi5\änd\stell5_4.doc

Flächenwidmungsplanänderung Nr. 5.4 Ortsplanerische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren!

WIDMUNG

Für eine Teilfläche des Grundstücks 588, KG Vormarkt-Riedau, im Gesamtausmaß von etwa 14.000m² ist die Umwidmung von land- und forstwirtschaftl. Grünland in Betriebsbaugebiet beantragt.

LAGE

Die umzuwidmende Fläche liegt südlich des Ortsgebietes Schwabenbach und etwa 1,0km südwestlich des Ortszentrums von Riedau. Die gegenständliche Fläche grenzt im Süden an die Unterinnviertler Landesstraße (L513), im Westen an landwirtschaftliches Grünland in der Gemeinde Taiskirchen, im Norden an den Grünzug parallel zum Schwabenbach und im Osten an die Erschließungsstraße im öffentlichen Gut der Gemeinde. In weitere Folge schließt im Osten ein dreieckiges Grundstück in landwirtschaftlichem Grünland und dann die Bahntrasse Wels-Passau an. Zum Wohngebiet Schwabenbach im Nordwesten beträgt der kürzeste Abstand etwa 110m. Das nächste Wohngebäude in der Gemeinde Taiskirchen liegt etwa 280m entfernt. Zwischen dieser als Gebäude im Grünland gewidmeten Flächen und dem Planungsgebiet bestehen noch zwei unmittelbar an der Landesstraße befindliche landwirtschaftliche Gebäude in Einzellage.

Im näheren Umfeld zum Planungsgebiet befinden sich zwei derzeit noch unbebaute Betriebsbaugebietsflächen in einem Abstand von 150m in nördlicher und 275m in östlicher Richtung.

Östlich der Bahntrasse befinden sich außerdem zwei landwirtschaftliche Gebäude in einem Abstand von 150m, diese sind allerdings durch den Bahndamm mit Lärmschutzwand deutlich vom Planungsgebiet abgegrenzt.

Etwa parallel zur Gemeindegrenze und somit zur westlichen Planungsgebietsgrenze verläuft die 110kV Freileitung der ÖBB mit einer beiderseitigen 25m breiten Schutzzone.

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

Das Planungsgebiet hat eine Länge von etwa 200m in der Nord-Süd Ausdehnung und eine Breite zwischen 110m und 40m, woraus sich eine Fläche von etwa 14.000m² ergibt.

ERSCHLIESSUNG

Die Verkehrserschließung der betroffenen Fläche ist ausgehend von der Landesstraße mit der bestehenden Linksabbiegespur über die bestehende Gemeindestraße möglich ohne dass für die Gemeinde zusätzliche Kosten entstehen.

Eine Hauptleitung der Wasserversorgung verläuft entlang der Gemeindestraße (Parz. 555/1) zu einem Übergabeschacht im Nahbereich der Landesstraße (Lage im öffentlichen Gut), von wo auch Teile der Gemeinden Taiskirchen und Dorf an der Pram versorgt werden.

Die Kanalerschließung kann entweder durch eine Verlängerung von Norden her (Anschluss auf mittlerer Länge der Straßenparzelle 794) oder von Osten her, mit Durchleitung unter dem Bahndamm, erfolgen.

NUTZUNG

Die gesamte Baulandfläche von Grundstück 588 soll für die Standortverlegung der Fa. Markl (Dachdeckerei und Spenglerei) genutzt werden. Der bestehende Betriebsstandort dieser Firma in Ottenedt ist in eingeschränktem gemischtem Baugebiet gewidmet und weist für einen weiteren Ausbau keine Flächenreserven mehr auf. Auf dem neuen Betriebsgelände sollen ein Büro- und ein Lagergebäude errichtet werden. Das Betriebs- und Lagergebäude ist nach Angaben des Betriebsinhabers vorerst in einer Größe von etwa 20x60m geplant. Das Bürogebäude soll im südlichen Teil des Grundstücks, an der Landesstraße errichtet werden.

Bereits gewidmete Betriebsbaugebietsflächen kommen nach Angaben der Gemeinde für die geplante Standortverlegung mangels Verfügbarkeit, zu geringer Größe oder überhöhter Preisvorstellungen nicht in Frage.

LANDSCHAFTSBILD, NATURRAUM

Das Orts- und Landschaftsbild im gegenständlichen Bereich wird stark geprägt durch die bestehenden Verkehrstrassen: die Bahntrasse bildet mit dem Damm und der aufgesetzten Lärmschutzwand eine Zäsur im Landschaftsbild; ähnlich, wenn auch schwächer in der optischen Wirkung, ist die Landesstraße L513 einzustufen. Ergänzend dazu bildet die 110kV-Freileitung der ÖBB an der Gemeindegrenze, mit dem Gittermast etwa 30m westlich des Planungsgebietes eine weitere Vorbelastung des Landschaftsbildes.

Positiv zu erwähnen im Landschaftsbild ist das bestehende Ufergehölz entlang des Schwabenbaches im Norden, das zugleich eine optische Abschirmung zur Wohnsiedlung „Schwabenbach“ darstellt. Im Osten ist noch der bestockte Höhenrücken zwischen Achleiten und Pram optisch wirksam. Somit ist die betroffene Fläche zweiseitig deutlich eingefasst.

Der Schwabenbach mit der begleitenden Bepflanzung ist von besonderer ökologischer Wertigkeit (siehe ÖEK). Hinsichtlich Hochwasserschutz empfiehlt der Gewässerbezirk (Gespräch mit Hrn. Ing. Bruckmüller am 13.1.2010) einen Freihaltebereich von 20m entlang der Bachgrenze. Innerhalb dieser Zone ist die Anlage eines Rückhaltebeckens für Oberflächenwasser aus dem Betriebsbaugebiet denkbar.

Das Gelände fällt von der Landesstraße im Süden zum Schwabenbach im Norden. Entlang der Gemeindestraße verlaufen beiderseits bis zu 1,5m hohe Geländeböschungen.

Durch die Lage und das Gelände ist keine exponierte Situierung des Planungsgebietes festzustellen. Nur in westlicher Richtung ist eine etwas weitere Einsehbarkeit, insbesondere von der Landesstraße 1122 nach Lambrechten, gegeben.

BEWERTUNG DER UMWIDMUNG, ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM ÖEK

Im Funktionsplan „Siedlung“ zum örtlichen Entwicklungskonzept aus dem Jahr 1997 ist die betroffene Fläche nicht als Erweiterungsgebiet für Bauland gekennzeichnet. Das bedeutet, dass eine Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes somit Voraussetzung für die beantragte Baulandwidmung ist.

Im Funktionsplan „Landschaft“ ist für die betroffene Fläche keine gesonderte Festlegung getroffen. Lediglich im Norden ist der Schwabenbach mit dem Uferbegleitgehölz als „ökologisch wertvolle Fläche“ definiert, was durch die Grünzugwidmung im Flächenwidmungsplan zum Ausdruck kommt.

Das öffentliche Interesse an der gegenständlichen Baulandschaffung besteht in der Sicherung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde Riedau durch die Ermöglichung einer Betriebsstandortverlegung.

Aufgrund der langfristigen Baulandgrenze im Westen und der stärkeren Einsehbarkeit wird als klare Abgrenzung zum Agrarraum ein Trenngrünstreifen in einer Breite von 5-8m vorgeschlagen. Auf diesem Streifen ist eine Baum- und Strauchpflanzung (vergleichbar der Siedlungseingrünung im Osten von Schwabenbach) zur optischen Einfassung des Betriebsgeländes und als naturräumlicher Ausgleich für den geplanten Eingriff in die Landschaft sicherzustellen. Dies entspricht auch inhaltlich der in Punkt 5 zum ÖEK (Freiraumkonzept) geforderten besseren Ausbildung von Siedlungsrändern.

Die Umsetzung dieser Forderung kann beispielsweise durch eine Auflage im Bauverfahren erfolgen.

Für die Ableitung der Oberflächenwässer sollte ein Retentionsbecken im Norden zur gedrosselten Einleitung in den Schwabenbach vorgesehen werden.

Im Zusammenhang mit der gegenständlichen Baulandschaffung soll auch die Parzelle 585/1 als Bauerwartungsland für eine betriebliche Nutzung vorgesehen werden. Der Gemeinde wird empfohlen für diese Fläche einen Optionsvertrag mit dem betroffenen Grundeigentümer abzuschließen, worin auch der Verkaufspreis festgelegt wird, um eine entsprechende Bewerbung für eine zusätzliche Betriebsansiedlung durchführen zu können.

Dem Gemeinderat kann zusammenfassend die Einleitung des Umwidmungsverfahrens empfohlen werden.

Mit freundlichen Grüßen

D.I. Gerhard Altmann

Ingenieurbüro für Raumplanung

(Beilage: Fotodokumentation)

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

Fotodokumentation: Riedau Flächenwidmungsplanänderung 5.4

(Quelle: Orthofoto-Stand 2006 und eigene Aufnahme vom 29.12.2009)

Abbildung 1: Ausschnitt Orthofoto Riedau mit Abgrenzung des Planungsgebietes

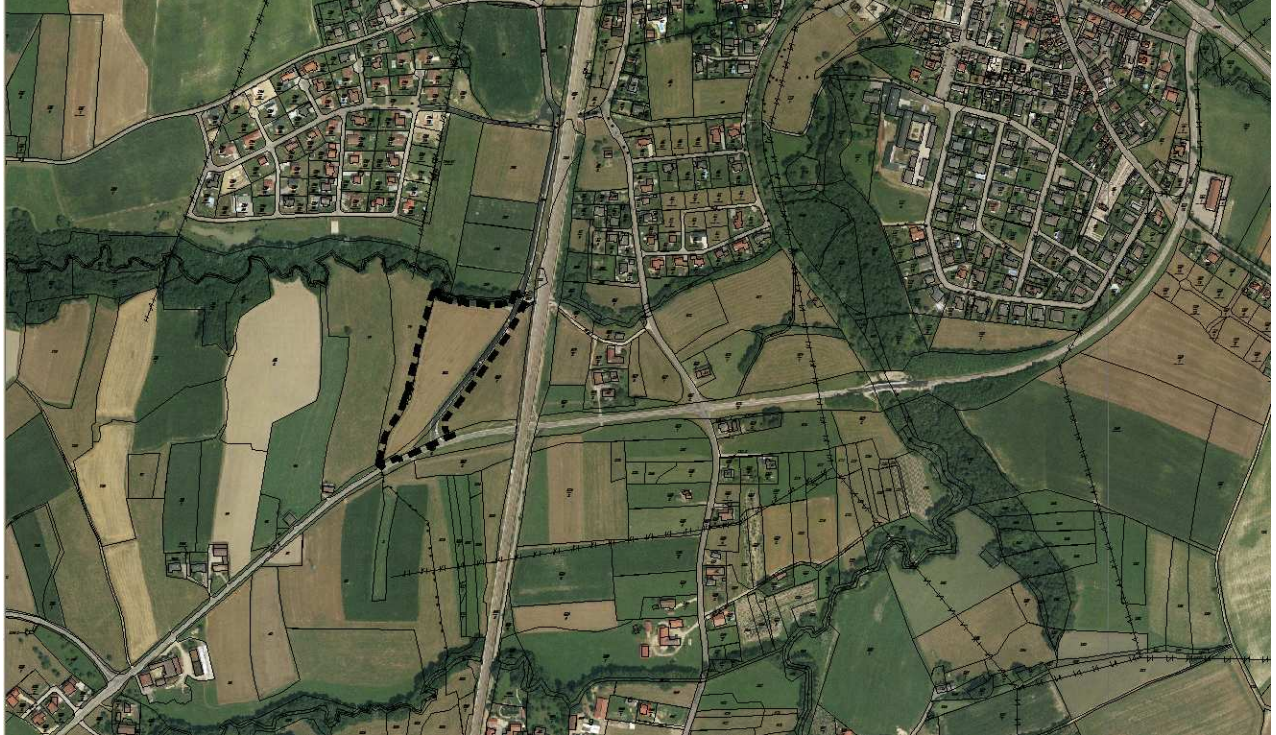


Abbildung 2: Ansicht des Planungsgebietes von der Landesstraße im Südwesten

