

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_5.doc

Flächenwidmungsplanänderung Nr. 5.5 Ortsplanerische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren!

UMWIDMUNG

Für Teilflächen der Grundstücke 203/1, 173, 174/1, 175/1, 176, 177 und 180, jeweils KG Riedau, die im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Riedau als landwirtschaftliches Grünland gewidmet sind, wurde von den betroffenen Eigentümern eine Umwidmung in Wohngebiet beantragt.

LAGE, ERSCHLISSUNG, NUTZUNG

Der betroffene Grundstücksstreifen mit einer Tiefe von etwa 30m befindet sich in südlicher Randlage der Ortschaft Pomedt und grenzt im Norden und Osten an bereits gewidmetes Wohngebiet, im Süden und Westen an landwirtschaftliches Grünland. In westlicher Richtung ist in einem Abstand von 40m eine Waldfläche vorhanden.

Die ursprünglich in diesem Bereich vorhandene 30kV-Freileitung der Energie AG wurde inzwischen verkabelt, der Mast von dem die Freileitung in das Erdkabel übergeführt wird befindet sich an der Grundgrenze der Parzellen 180 und 182/1. Das Erdkabel ist in der Straßentrasse verlegt.

Das Flächenausmaß des Planungsgebietes beträgt etwa 6.700m² bzw. sind 6 zusätzliche Bauplätze für eine offene Einfamilienhausbebauung geplant.

Das Planungsgebiet schließt an das im Rahmen der Einzeländerung 5.3 im Jahr 2009 gewidmete Baulanderweiterungsgebiet in Pomedt an.

Von den 18 im Erweiterungsgebiet Pomedt gewidmeten Bauplätzen sind nach Angaben der Gemeinde derzeit 8 verkauft bzw. sind zwei Kaufinteressenten für die beantragte Baulandfläche bereits vorhanden.

Inzwischen ist ein gemeinsames Kanal- und Wasserversorgungsprojekt erstellt worden und die Erschließungsstraße im Rohbauzustand samt Leitungsinfrastruktur von der Gemeinde bereits hergestellt.

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 Verkehrserschließung der gegenständlichen Umwidmungsfläche erfolgt somit von Norden her. Zwei zusätzliche Stichstraßen nach Süden, für die Möglichkeit einer späteren Netzerweiterung sind bereits ins öffentliche Gut abgetreten und im Planungsgebiet integriert. Eine zusätzlich externe Erschließung des gesamten Erweiterungsgebietes Pomedt-Süd wird mittelfristig durch einen Straßenanschluss über die Parzelle 191/10 im Norden möglich, die von der Gemeinde angekauft wird. Eine Bebauungsstudie für die Bauplatzaufteilung liegt vor.

Für die Erschließung der geplanten Bauplätze entstehen für die Gemeinde Riedau daher keine zusätzlichen Kosten. Durch die Baulandwidmung sind die Anschließungsbeiträge nach dem Raumordnungsgesetz vorzuschreiben.

Die beschriebene Fläche liegt außerhalb des 400m-Einzugsbereiches einer Bushaltestelle.

LANDSCHAFTSBILD, NATURRAUM

Das gegenständliche Planungsgebiet liegt auf einem teilweise nach Westen und teilweise leicht nach Norden geneigten Hang und ist gegenwärtig als Ackerfläche genutzt. Es bestehen keine naturräumlich/ökologisch wertvollen Elemente im Planungsgebiet.

Zwischen der östlichen und westlichen Planungsgebietsgrenze besteht ein Höhenunterschied von etwa 12m.

Das betroffene Erweiterungsgebiet ist durch die bestehende Bebauung im Osten und die Waldfläche im Westen gut eingefasst und nur sehr eingeschränkt einsehbar, sodass mittel- bis langfristig, insbesondere wenn das derzeit bereits gewidmete Bauland überwiegend bebaut ist, eine gute Einfügung der geplanten Bebauung im Orts- und Landschaftsbild erwartet werden kann.

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. Eine konkrete Begrenzung der Erweiterungsmöglichkeit bzw. Siedlungsgrenzen wurden im ÖEK im gegenständlichen Bereich nicht ausgewiesen. Entsprechend dieser funktionalen Zuordnung wurden auch die ersten beiden Etappen der Baulanderweiterung in den Jahren 2006 und 2009 ÖEK-konform umgewidmet.

Das öffentliche Interesse an der gegenständlichen Widmungsänderung liegt in der Möglichkeit für die bereits errichtete Infrastruktur auch die Anschließungsbeiträge vorschreiben zu können.

Die bereits in der ersten Widmungsetappe festgelegte öffentliche Grünfläche nördlich des Planungsgebietes wurde inzwischen bereits an die Gemeinde abgetreten.

Aus ortsplanerischer Sicht kann daher dem Gemeinderat die Einleitung des Verfahrens zur Widmungsänderung 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 5.5

(Quelle: Orthofoto-Stand 2006)

Abbildung 1: Ausschnitt Orthofoto Riedau mit Abgrenzung des Planungsgebietes

