

Marktgemeinde Riedau
4752 Riedau 32/33

Marktgemeindeamt Riedau		
Zi.:		
Eingel. - 5. April 2012		
AL.	Bau	Kassa
Buchh.	Melds.	Polizei

Grieskirchen, 29. 03. 2012

D.I. Gerhard Altmann
e-mail: altmann@raum-planA.at
c:\p\riedau\3_widflaw\5\andstell5_9.doc

Flächenwidmungsplanänderung Nr. 5.9 Ortsplanerische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren!

UMWIDMUNG

Der Marktgemeinde Riedau liegt ein Antrag auf Umwidmung des Grundstücks 713/6, KG Vormarkt-Riedau, von derzeit Erwerbsgärtnerei in gemischtes Baugebiet (4.612m²) und teilweise eingeschränktes gemischtes Baugebiet (1.885m²) vor.

LAGE, NUTZUNG

Das betroffene Planungsgebiet mit einem Gesamtausmaß von 6.497m² befindet sich an der nördlichen Gemeindegrenze zur Nachbargemeinde Zell an der Pram, im Ortsteil Wildhag. Die gegenständliche Fläche grenzt im Süden an Wohngebiet mit dreigeschoßigen Wohngebäuden der ISG, im Osten an einen Sportplatz (Fußball-Trainingsplatz) und im Norden an die Widmung Erwerbsgärtnerei bzw. gemischtes Baugebiet und landwirtschaftliches Grünland in der Nachbargemeinde Zell an der Pram. Darauf befinden sich die Ausstellungs- und Gartenbauflächen der Fa. Stöckl, ein Büro- und Lagergebäude sowie eine Lagerhalle. Im Westen begrenzt die Landesstraße das Planungsgebiet. Im Anschluss daran befinden sich die Widmungen Wohngebiet, mit 1-2-geschoßigen Wohngebäuden, und gemischtes Baugebiet mit der Tischlerei Briglauer.

Aus der ursprünglichen Gärtnereinutzung steht auf dem Grundstück 713/6 noch ein etwa 12x10m großes eingeschößiges Gebäude. Das Kellergeschoß soll erhalten werden, das Erdgeschoß soll etwas größer als der derzeitige Baubestand neu errichtet werden. Im Bereich der geplanten MB-Fläche ist mittelfristig ein Lagergebäude geplant.

Nach Angaben der Gemeinde soll die betroffene Fläche für die Ansiedlung eines Kleinbetriebs in der Elektro- und Alarmanlagentechnik genutzt werden.

Mit der gewählten Widmungsabstufung soll entlang der Landesstraße in Verlängerung des bestehenden Wohngebietes eine kleingewerbliche Nutzung im M ermöglicht werden. Dies entspricht auch der angrenzenden Widmung in Zell an der Pram. Östlich davon soll

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

ein Puffer zum Sportplatz sicherstellen, dass eine Wohnnutzung im unmittelbaren Anschluss an den Fußball-Trainingsplatz und damit ein Widmungskonflikt ausgeschlossen wird.

ERSCHLIESSUNG, INFRASTRUKTUR

Die Verkehrserschließung der betroffenen Fläche erfolgt über eine bestehende Grundstückszufahrt an der L1124 Pramtalstraße im Westen. Die Grundstücksausfahrt befindet sich im Ortsgebiet, d.h. auf der Landesstraße gilt hier eine 50km/h Geschwindigkeitsbeschränkung. Die erforderlichen Ausfahrtsichtweiten gemäß RVS sind gewährleistet.

Der Kanal- und Ortswasserleitungsanschluss ist vom südlich angrenzenden ISG-Grundstück bereits hergestellt.

Die betroffene Fläche liegt in einem Abstand von etwa 500m zur Bahn- und Bushaltestelle.

LANDSCHAFTSBILD, NATURRAUM

Das gegenständliche Planungsgebiet liegt auf einer von der Landesstraße bis zum Sport und Freizeitzentrum im Osten geneigten Fläche mit einem Höhenunterschied von etwa 3-4m. Dieser Höhenunterschied unterteilt sich in zwei Geländesprünge: eine Böschung besteht zur Landesstraße mit etwa 1,0m und ein weiterer Geländesprung mit ca. 2,5m verläuft etwa in Nord-Südrichtung auf Höhe des bestehenden Gebäudes.

Aus der ursprünglichen Nutzung ist noch ein intensiver Baumbestand am Gelände insbesondere an der südlichen Planungsgebietsgrenze vorhanden.

Der Umgebungsbereich ist gekennzeichnet durch ein Ineinanderfließen der Siedlungsränder von Zell an der Pram und Riedau mit einer Nutzungsmischung von verdichteter und lockerer Wohnbebauung, kleingewerblichem und ursprünglich landwirtschaftlichem Baubestand.

Aufgrund der Geländesituation, der angrenzenden Nutzung und der bestehenden Bepflanzung ist selbst bei einer Reduktion des Baumbestandes davon auszugehen, dass eine neue Bebauung kleingewerblicher Art, im angrenzenden Bereich sowie im Straßenraum nur untergeordnet in Erscheinung tritt und im Orts- und Landschaftsbild gut eingefügt werden kann.

BEWERTUNG DER UMWIDMUNG, ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM ÖEK

Die gegenständliche Fläche ist im Funktionsplan „Siedlung“ des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Riedau seit der Änderung 1.1 im Jahr 2006 als Bauländerweiterungsfläche dargestellt. Im Rahmen der generellen Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes im Jahr 2006 wurde dabei auch der Funktionsplan zum ÖEK an drei Stellen geändert. Die gegenständliche Fläche ist dabei von der Teilfläche B des ÖEK-Änderungsplanes 1.1 erfasst. Naturschutz- und raumordnungsfachlich wurde, mit dem Hinweis auf die bestehende Verzahnung der Siedlungsränder zwischen Zell an der Pram und Riedau, eine Bauländerweiterung positiv beurteilt. Die zusätzliche MB-Fläche als Puffer zum Sportplatz mit einem Flächenausmaß von 1.885m² kann als zusätzliche geringfügige Bauländerweiterung im Rahmen der Generalisierung des ÖEK beurteilt werden.

Im Funktionsplan ist festgehalten, dass die Flächenabgrenzungen aufgrund des Maßstabes generalisiert sind und Einzelflächen unter ca. 0,3ha nicht dargestellt sind.

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

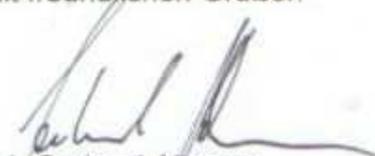
Außerdem ist in der Legende zum Siedlungskonzept angeführt, dass „*mögliche Abrundungen und geringfügige Erweiterungen im Anschluß an derzeit bebautes Gebiet nicht dargestellt, aber im Sinne des Entwicklungskonzeptes möglich sind.*“

Auch in der Planzeichenverordnung für Flächenwidmungspläne ist unter dem Punkt „Funktionen – generalisierte Flächenwidmung“ angeführt, dass im Übergangsbereich unterschiedlicher Funktionen geringfügige Nutzungsmischungen zulässig sind. Das gegenständliche Grundstück liegt im Übergangsbereich zwischen Wohnnutzung im Süden und gemischter Nutzung im Norden (Zell an der Pram), womit die Bestimmungen zur Planzeichenverordnung hinsichtlich Nutzungsmischung Anwendung finden können.

Zusammenfassend kann also eine Übereinstimmung mit den Zielsetzungen im ÖEK festgestellt werden.

Aus ortsplannerischer 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)

**Erhebungsblatt zur Verständigung des Amtes der Oö. Landesregierung
für Änderungen des Flächenwidmungsplanes**
(Flächenwidmungsteil und/oder örtliches Entwicklungskonzept)

Ausfüllhinweis:

- **Teil A** ist bei allen Anträgen vollständig auszufüllen.
- **Teil B** ist dazu ergänzend bei nachstehenden Planungsvorhaben auszufüllen:
 - Gebiete für Geschäftsbauten § 23 Abs. 3 Oö. ROG 1994
 - SEVESO II-Betriebe § 23 Abs. 4 Z. 3 Oö. ROG 1994
 - Verwendung land- und forstwirtschaftlicher Gebäude § 30 Abs. 8 Oö. ROG 1994
 - Ersatzbauten im Grünland § 30 Abs. 8a Oö. ROG 1994

Teil A: Allgemeine Angaben zum Planungsvorhaben

Stadt/Markt/Gemeinde: Riedau

Flächenwidmungsteil Nr.: 5/2006

Änderung Nr.: 9

Örtliches Entwicklungskonzept Nr.: 1/1997

Änderung Nr.: keine Änderung notwendig

Grundstückseigentümer(in): Stigmayer Josef/Gemeinde Zell an der Pram

Stichwortartige Bezeichnung des Planungsvorhabens: Abänderung auf gemischtes Baugebiet (M) und eingeschränktes gemischtes Baugebiet (MB)

Grundst. Nr.: 713/6

KG.: Vormarkt Riedau

1. Begründung

1.1	Begründung des Planungsvorhabens: (vgl. § 36 Oö. ROG 1994: maßgebliche Rechtslage, Gemeinwohl, öffentliche Interessen, Planungsziele der Gemeinde, Interessen Dritter) Das ehemalige Grundstück für Erwerbsgärtnerei wird nicht mehr als solches bewirtschaftet und wurde mittlerweile verkauft. Der neue Besitzer beabsichtigt auf dem Grundstück den Neubau eines Wohnhauses sowie Unterbringung seines Gewerbebetriebes als "Elektriker".
1.2	Nachweis der Übereinstimmung mit den Zielen und Festlegungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK) auf Grundlage eines <ul style="list-style-type: none"> • beigefügten Funktionsplanes (Ausschnitt) • ggf. Auszug aus dem Textteil des ÖEK Stellungnahme des Planverfassers DI Gerhard Altmann

2. Planungsabsicht und Rahmenbedingungen

2.1	Planungsdaten					
	Grundst. Nr (ggf. Teilfl.)	Ausmaß m ²	derzeitige Nutzung	Widmung / Funktion		Anmerkung
				Rechtsstand	Planung	
713/6	6498	ehe. Erwerbsgärt nerie	Erwerbsgärt nerie	Bauland (M und MB)	ÖEK vorges.	

2.2	Derzeitige Widmung / Funktion und Nutzung der Nachbargrundstücke: ehemalige Nutzung als Erwerbsgärtnerei (wurde aufgelassen bzw. verkauft)				
2.3	Natürliche Voraussetzungen (Baulandeignung z.B. Bodenbeschaffenheit, Grundwasserstand,.....) § 21 Abs. 1 Oö. ROG 1994: Baulandeigenschaft gegeben				
2.4	Festgelegte Nutzungsbeschränkungen: (z.B. Gefahrenzonen, Schutzzonen, Wasserschutzgebiete, Naturschutzgebiete inkl. Europaschutzgebiete,.....) keine				
	Lage im Hochwasserabflussgebiet	30-jährlich	100-jährlich	nein	
	nicht im Hochwasserabflussbereich				
2.5	Baulandreserven der beantragten Baulandkategorie (m ² , ggf. Anzahl der Bauplätze) lt. Flächenbilanz DI Gerhard Altmann				
2.6	Begründung des zusätzlichen Baulandbedarfes (§ 21 Abs. 1 Oö. ROG 1994): Abrundung des bestehenden Siedlungsgebietes				
2.7	Fachliche Beurteilung durch Planverfasser(in) bzw. Beilage lt. Beilage DI Gerhard Altmann				

3. Infrastruktur

3.1	Verkehrsmäßige Erschließung (namentliche Bezeichnung, Straßenkategorie, ...) Pramtaler Landesstraße				
3.2	Art der Abwasserbeseitigung:				
a)	Kanalanschluss vorhanden		ja	nein	
			<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Entfernung zum bestehenden Kanal	0 m			
b)	Wenn kein Kanalanschluss vorhanden: Angaben über die beabsichtigte Art der Abwasserbeseitigung Grundstück bereits voll erschlossen				
c)	Festlegung des Abwasserentsorgungskonzeptes: keine				
3.3	Art der Wasserversorgung: Ortswasserleitung				
3.4	Entfernung zur Volksschule (des Schulsprengels)	600 m			
3.5	Entfernung zum nächsten Geschäft für den täglichen Bedarf	500 m			
3.6	Entfernung zur nächsten Haltestelle eines öffentl. Verkehrsmittels	300 m			

4. Umweltsituation

4.1	Bekannte oder zu erwartende Immissionsbelastungen (Lärm, Luft, Erschütterungen etc.) aus dem Umgebungsbereich auf das Planungsvorhaben: keine				
4.2	bzw. umgekehrt vom Planungsvorhaben auf den Umgebungsbereich: keine				
4.3	Befindet sich ein Seveso II - Betrieb innerhalb von 1 km Entfernung (Luftlinie):				

5. Strategische Umweltprüfung – SUP

Beurteilung der SUP-Relevanz des Planungsvorhabens

5.1	Soll durch das Planungsvorhaben die Grundlage für ein Projekt geschaffen werden, das gem. Anhang 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes 2000 einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt? (vgl. § 33 Abs. 7 Z. 1 Oö. ROG 1994)	ja <input type="checkbox"/>	nein <input checked="" type="checkbox"/>
5.2	a) Liegt das Planungsvorhaben in einem Europaschutzgebiet? (vgl. § 33 Abs. 7 Z. 2 Oö. ROG 1994 in Verbindung mit § 1 der Umweltprüfungsverordnung für Flächenwidmungspläne) Name des Gebietes:	ja* <input type="checkbox"/>	nein <input checked="" type="checkbox"/>
	b) Liegt das Planungsvorhaben ganz oder teilweise innerhalb einer Entfernung von 200 m zu einem Europaschutzgebiet? (vgl. § 33 Abs. 7 Z. 2 Oö. ROG 1994 in Verbindung mit § 1 der Umweltprüfungsverordnung für Flächenwidmungspläne) nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> Name des Gebietes: Sind die Ausnahmevoraussetzungen entsprechend § 1 Abs. 2 Z. 2 der Umweltprüfungsverordnung für Flächenwidmungspläne unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 2 Z. 3 anzuwenden?	ja <input type="checkbox"/>	nein* <input checked="" type="checkbox"/>
5.3	a) Soll durch das Planungsvorhaben ein Industriegebiet oder ein Sondergebiet des Baulandes - Seveso II gewidmet werden?	ja <input type="checkbox"/>	nein <input checked="" type="checkbox"/>
	b) Soll durch das Planungsvorhaben ein rechtswirksam gewidmetes Industriegebiet erweitert werden?	ja <input type="checkbox"/>	nein <input checked="" type="checkbox"/>
	• um mehr als 20 % der bisherigen Fläche	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	• um mehr als 5000 m ²	ja <input type="checkbox"/>	nein <input checked="" type="checkbox"/>

Erläuterungen

- ja Eine **Umweltprüfung ist erforderlich** und entsprechend den Verfahrensbestimmungen nach § 33 Oö. ROG 1994 durchzuführen.
- ja* Eine **Umweltprüfung ist erforderlich**, wenn im Rahmen der (naturschutzfachlichen) Verträglichkeitsprüfung gem. § 33 Abs. 5 Z. 1 Oö. ROG 1994 eine erhebliche Beeinträchtigung des Europaschutzgebietes festgestellt wurde.
nein* Das Ergebnis dieser Prüfung wird im Rahmen des **Stellungnahmeverfahrens** nach § 33 Abs. 2 Oö. ROG 1994 bekannt gegeben.

Beilagen Teil A:

1.	Auszug FW bzw. ÖEK mit Abgrenzung des Planungsgebietes (6-fach) ggf. Differenzenplan (Kennzeichnung der einzelnen Planungsvorhaben im Vergleich zum Rechtsstand bei grundlegenden Überprüfungen, 6-fach)
2.	Ausschnitt Mappenblatt (6-fach) falls in FW bzw. ÖEK nicht eindeutig darstellbar
3.	ggf. sonstige Unterlagen (Übersichtsplan, Lageplan, Fotodokumentation, ... etc.)
4.	Stellungnahme des Planverfassers
5.	Auszug Sitzungsprotokoll über Grundsatzbeschluss
6.	Flächenbilanz (aktueller Stand)
7.	ggf. Nachweis der Übereinstimmung mit dem ÖEK

Teil B: Ergänzende Angaben für nachstehende besondere Planungsvorhaben

1. Gebiete für Geschäftsbauten § 23 Abs. 3 Oö. ROG 1994

	Pos.Nr.	Grundst. Nr.	Ausmaß m ²	Gesamtverkaufsfläche m ²	Anmerkungen
1.1	ggf. Beschränkung oder Ausschluss des Warenangebotes:				
1.2	ggf. Verordnung (Raumordnungsprogramm gem. § 24 Abs. 2 Oö. ROG 1994 als Beilage)				
1.3	sonstige Anmerkungen				

2. Seveso II-Betriebe § 23 Abs. 4 Z. 3 Oö. ROG 1994

2.1	Projektbeschreibung (Art und Menge der Seveso II-relevanten Stoffe, Gefährdungspotential, Plan der Anlage, Gutachten,)	<input type="checkbox"/>
2.2	Nachbarschafts-Situation (Tabellarische Aufstellung und Plan)	<input type="checkbox"/>
2.3	Angabe des ermittelten angemessenen Abstandes (siehe § 2 Abs. 3 Oö. ROG 1994)	
2.4	sonstige Anmerkungen	

3. Verwendung land- und forstwirtschaftl. Gebäude § 30 Abs. 8 Oö. ROG 1994

3.1	Anzahl der Wohneinheiten	bestehend:	zusätzlich geplant:
3.2	Art der zulässigen (betrieblichen) Verwendung		
3.3	sonstige Anmerkungen		

4. Ersatzbauten im Grünland § 30 Abs. 8a Oö. ROG 1994

4.1	Nachweis, dass das Gebäude für Wohnzwecke bestimmt ist, aber nicht mehr dem zeitgemäßen Wohnbedürfnis (Kleingebäude) entspricht	
4.2	Angaben über die Schaffung von zeitgemäßem Wohnraum ausschließlich für den Bedarf des Eigentümers	
4.3	Nachweis, dass die Wohnbedürfnisse nicht durch Zu- und Umbauten gem. § 30 Abs. 6 Z. 4 Oö. ROG 1994 gedeckt werden können.	
4.4	Nachweis, dass das Gebäude während eines Zeitraumes von mind. 5 Jahren vor der Anregung auf Sonderausweisung durchgehend bewohnt war.	
4.5	Nachweis der Verkehrsanbindung	
4.6	Fotodokumentation	
4.7	Sonstige Anmerkungen	

Datum: 10.04.2012

Verfasser(in): Marktgemeindeamt Riedau, Bauabteilung

Unterschrift:



MARKTGEMEINDEAMT RIEDAU
 Marktplatz 32-33
 4720 Riedau
 Tel. 07764/1115 Fax DW 15
 E-mail: gemeinde@riedau.coe.gv.at

13.04.12