Marktgemeinde Riedau
4752 Riedau 32/33

Grieskirchen, 25. 08. 2014

D.I. Gerhard Altmann
e-mail: altmann@raum-planA.at
riedau\3_wid\fläwi5\änd\stell5_13.doc

Flächenwidmungsplanänderung Nr. 5.13
Ortsplanerische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren!

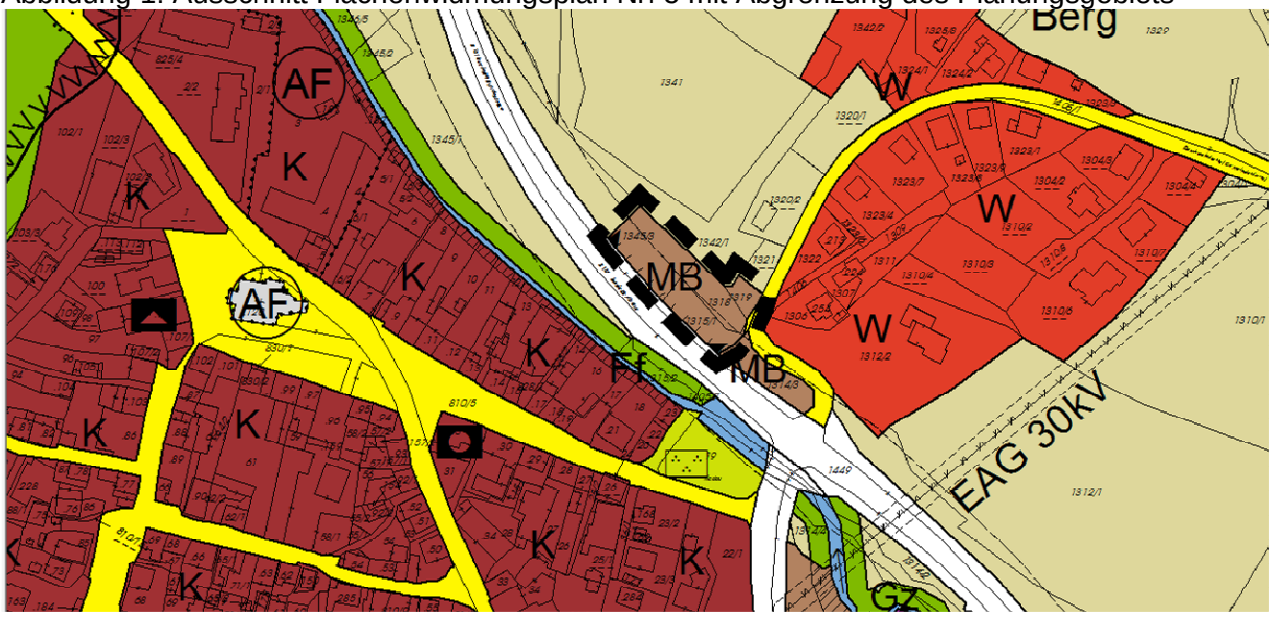
UMWIDMUNG

Für die Grundstücke 1315/1, 1316, 1319 und eine Teilfläche des Grundstücks 1345/3, KG Riedau, die im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Riedau als landwirtschaftliches Grünland gewidmet sind, wurde vom Eigentümer eine Umwidmung ins eingeschränkt gemischte Baugebiet beantragt.

LAGE, NUTZUNG

Das betroffene Planungsgebiet mit einem Gesamtausmaß von 2.315m² befindet sich nördlich des Marktzentrums, im nördlichen Anschluss an die Landesstraße B137.

Abbildung 1: Ausschnitt Flächenwidmungsplan Nr. 5 mit Abgrenzung des Planungsgebiets



Im Osten begrenzt die Gemeindestraße nach Berg das Planungsgebiet, daran angrenzend befindet sich das Wohngebiet Berg. Im Südosten schließt, allseits umschlossen von Straßenflächen, ein kleinflächiges MB an. Im Norden markiert eine Baumreihe in der Natur die Planungsgebietsgrenze und schließt landwirtschaftliches Grünland an.
Das Planungsgebiet wird in der südlichen Hälfte von der Schutzzone der Landesstraße B137 erfasst, womit jegliche Maßnahmen auf den betroffenen Flächen nur in Abstimmung mit der zuständigen Straßenverwaltung möglich sind.
Der Grundeigentümer ist im Gebrauchtwagenhandel aktiv. Das Planungsgebiet soll als Autoabstellplatz für Gebrauchtwagen genutzt werden. Außerdem ist die Errichtung eines zugehörigen Bürogebäudes geplant.

ERSCHLIESSUNG, INFRASTRUKTUR
Die Erschließung der betroffenen Fläche soll von der Gemeindestraße im Osten, auf der eine 50km/h-Beschränkung gilt, durch eine neue Zufahrt über die Parzelle 1319 erfolgen. An dieser Stelle besteht bereits ein Kreuzungspunkt durch eine Einmündung einer Grundstückszufahrt östlich der Gemeindestraße. Der für die vorhandene Ausfahrt bestehende Verkehrsspiegel ist bei der Situierung der Zufahrt zu beachten.

Bei der Zu- und Ausfahrt von der/auf die Gemeindestraße in Berg ist gemäß RVS eine freie Sicht auf die übergeordnete Straße von 85m erforderlich. Diese Forderung kann eingehalten werden. Eine zusätzliche Zu- oder Ausfahrt auf die Bundesstraße B137 ist auszuschließen, was durch die Festlegung eines entsprechenden Verbots in der Widmung klargestellt werden soll.
Entlang der angrenzenden westlichen Gemeindestraßengrenze führt ein markierter niveaugleicher Gehweg, der in die Unterführung der B137 mündet.

Kanal und Ortswasserleitung befinden sich in der Gemeindestraßentrasse im Osten. Die Leitungen queren teilweise das Planungsgebiet und dürfen nicht überbaut werden.

Ein zusätzliches Verkehrsaufkommen wird sich bei der beabsichtigten Nutzung durch den Kundenverkehr sowie durch die Anlieferung von Gebrauchtwagen ergeben.

LANDSCHAFTSBILD, NATURRAUM
Das gegenständliche Planungsgebiet liegt auf einem zur Widmungsgrenze im Westen um 4m fallenden Hang und ist gegenwärtig als Wiesenfläche genutzt. Entlang der nördlichen Planungsgebietsgrenze besteht eine Birnen- und Apfelbaumreihe. Ein Erhalt zumindest eines Teiles dieser Baumreihe an der Grundgrenze wäre als optische Begrenzung zum nördlichen Wohngebiet von Vorteil.
Im Süden verläuft die Straßentrasse der B137 mit der begleitenden Böschung. Sowohl die Straßenentwässerung als auch die Oberflächenentwässerung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen laufen etwa an der westlichen Planungsgebietsgrenze zusammen, wo eine Verrohrung unter der B137 das Wasser in den Dammbach im Süden ableitet.
Nach Angaben des Antragstellers ist eine Aufschüttung des Geländes auf das Niveau der Landesstraße geplant. Nach Angaben der Gemeinde ist westlich des geplanten Baulandes, auf dem Grundstück des Antragstellers ein Retentionsbecken für das

anfallende Oberflächenwasser vorgesehen, und soll der Überlauf in die bestehende Verrohrung unter der B137 zum Dammbach münden.

BEWERTUNG DER UMWIDMUNG, ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM ÖEK

Die gegenständliche Fläche ist im Funktionsplan „Siedlung“ des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Riedau nicht gesondert gekennzeichnet. Auch das kleinflächige MB im östlichen Anschluss scheint aufgrund der geringen Größe nicht als betriebliche Funktion auf. Das heißt, dass für die vorgesehene Baulandwidmung eine Abänderung des ÖEK erforderlich ist.

Aufgrund der Lage an der Landesstraße, mit einseitigem Anschluss an MB ist aus ortsplanerischer Sicht die Entwicklung eines betrieblichen Standortes für eingeschränkte betriebliche Nutzung möglich.
Die betroffene Fläche soll als Ersatz für die mit der Widmungsänderung 5.7 konstruierte temporäre Nutzung als Gebrauchtwagenabstellplatz im Ortsteil Wildhag, an der nördlichen Gemeindegrenze zu Zell an der Pram, dienen.
Im Rahmen der Widmungsänderung 5.7 lautete die ortsplanerische Empfehlung: *„Denkbar ist … eine temporäre Nutzung als Gebrauchtwagenabstellplatz, bis für den Antragsteller ein ausbaufähiger Standort mit entsprechendem betrieblichem Umfeld verfügbar ist.“*
Das heißt es wird die Aufgabe des bisherigen Standortes mit der Neuwidmung 5.13 verknüpft und soll die Rückwidmung der Baulandfläche aus der Änderung 5.7 zeitgleich erfolgen.

Aus ortsplanerischer Sicht wird unter Beachtung der beschriebenen Empfehlungen und Beschränkungen die Widmungsänderung positiv beurteilt.

Mit freundlichen Grüßen

D.I. Gerhard Altmann

Ingenieurbüro für Raumplanung

(Beilage: Fotodokumentation)

Fotodokumentation: Riedau Flächenwidmungsplanänderung 5.13
(Quelle: Orthofoto Land Oö.; eigene Aufnahmen vom 25.08.2014)

Abbildung 2: Ausschnitt Orthofoto Riedau mit Abgrenzung des Planungsgebietes

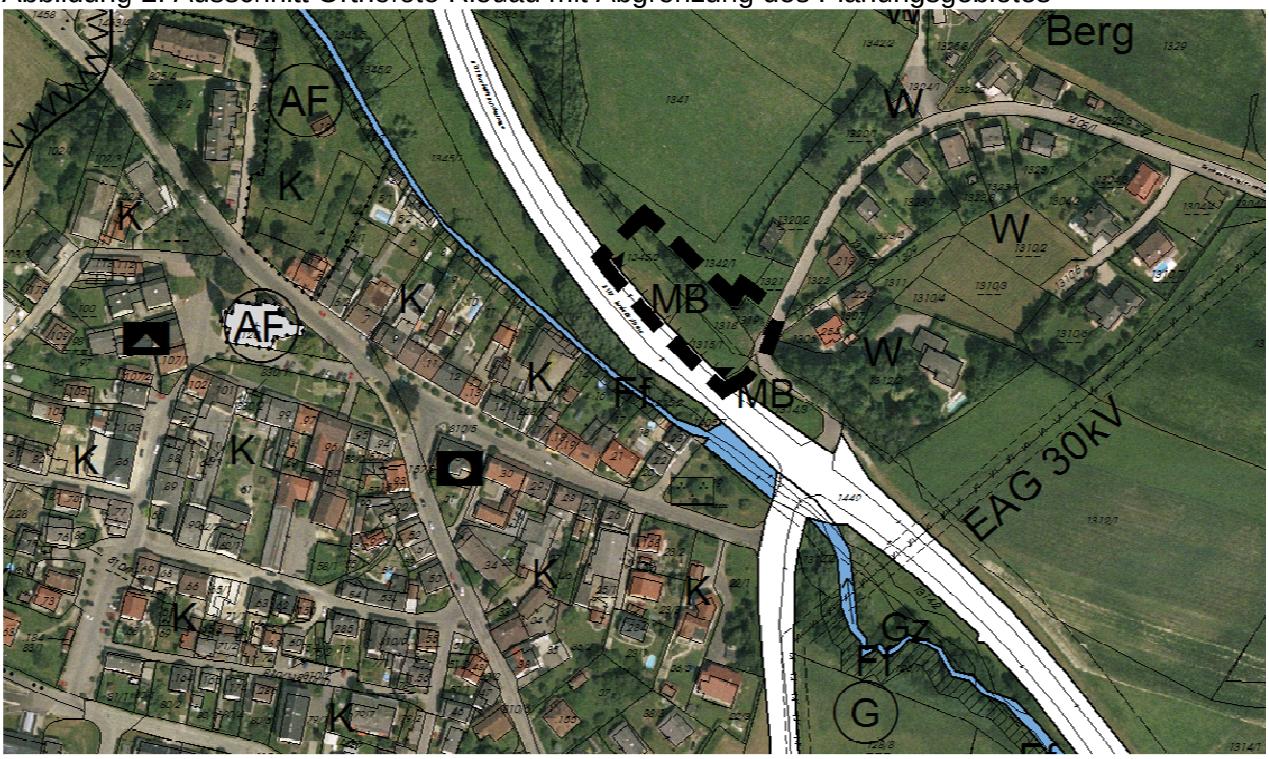


Abbildung 3: Ansicht des Planungsgebietes von Osten