

Marktgemeinde

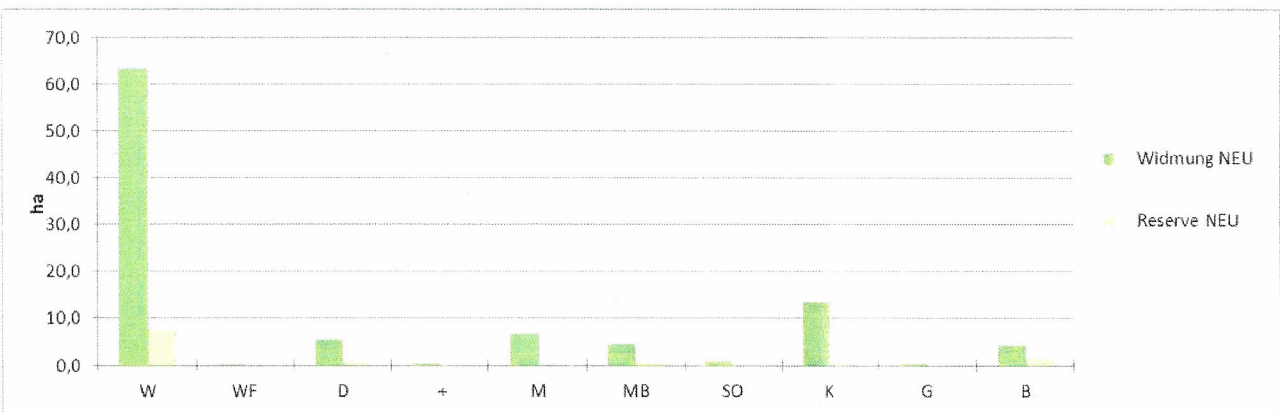
**RIEDAU**

# **FLÄCHENBILANZ 2016**

## 1. Gesamtbilanz zur Flächenwidmung/Flächennutzung

Abbildung 1: Flächenbilanz Riedau - Stand 01/2016

FLÄCHENBILANZ- BAULAND	Rechtsstand FW-Plan 5 (bis inkl. 5.5); Ntzg 05/2010						Rechtsstand FWPL Nr.5 (bis inkl. 5.14), Nutzung 01/2016						Bruttobaulandverbrauch 2010-2016
	1		2		3		4		5		6		
	gewidmet		genutzt		Reserve		Veränderung		Widmung NEU		Reserve NEU		
	ha	%	ha	%	ha (1-2)	%	ha	%von 3	ha	%von 1	ha (3+4)	%von 5	
<b>BAULAND GESAMT</b>	<b>96,8</b>	<b>100,0%</b>	<b>78,3</b>	<b>80,9%</b>	<b>18,5</b>	<b>19,1%</b>	<b>-6,2</b>	<b>-33,4%</b>	<b>100,5</b>	<b>103,8%</b>	<b>12,3</b>	<b>12,7%</b>	<b>9,9</b>
<b>W</b> WOHN- GEBIET	60,4	62,4%	50,5	83,6%	9,9	16,4%	-2,4	-24,4%	63,5	105,1%	7,5	11,8%	5,5
<b>WF</b> VERD. FLACHB. OD. FÖRDERB. M. W.	0,2	0,0%	0,2	0,0%	0,0	0,0%	0,0		0,2	100,0%	0,0	0,0%	0,0
<b>D</b> DORFGEBIET	5,6	5,8%	4,5	79,0%	1,2	21,0%	-0,1	-11,0%	5,6	100,0%	1,1	18,7%	0,1
<b>+</b> BESTEH. BAUTEN IM GRÜNLAND	0,4	0,5%	0,4	100,0%	0,0	0,0%	0,0		0,4	100,0%	0,0	0,0%	0,0
<b>M</b> GEMISCHTES BAUGEBIET	5,6	5,8%	5,0	89,5%	0,6	10,5%	0,0	-8,5%	6,7	119,7%	0,5	8,0%	1,2
<b>MB</b> EINGESCHR. GEMISCHTES BAUGEBIET	4,9	5,1%	2,8	55,9%	2,2	44,1%	-1,5	-69,1%	4,6	93,7%	0,7	14,5%	1,2
<b>SO</b> SONDERGEBIET	0,9	1,0%	0,9	100,0%	0,0	0,0%	0,0		0,9	100,0%	0,0	0,0%	0,0
<b>K</b> KERNGEBIET	13,6	14,1%	12,7	93,2%	0,9	6,8%	-0,1	-5,4%	13,6	100,0%	0,9	6,4%	0,1
<b>G</b> GEBIET FÜR GESCHÄFTSB.	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,4	0,0%	0,0	0,0%	0,4
<b>B</b> BETRIEBSBAUGEBIET	5,0	5,2%	1,2	24,2%	3,8	75,8%	-2,1	-54,2%	4,4	87,2%	1,7	39,8%	1,4



Mindernutzungen (Kleingartennutzung, Spielplatz, Mitnutzung von Gartenparzelle,...): 1,4 ha in den Widmungskategorien W, K

---

## 2. Ergebnisse der Raumforschung 2006 - 2016

---

### 2.1 Baulandverbrauch 2006 - 2010:

Aus einer Gegenüberstellung der Flächenbilanzen aus dem Jahr 2006 (Stand der Nutzungen im Mai 2006) sowie der Bilanz vom Mai 2010 zeigte sich folgendes Bild:

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

---

Baulandverbrauch für betriebliche Nutzung (M/MB/B)	0 m <sup>2</sup>
--	------------------

---

### 2.2 Baulandverbrauch 2010 - 2016:

Aus einer Gegenüberstellung der Flächenbilanzen aus dem Jahr 2010 (Stand der Nutzungen im Mai 2010) sowie der aktuellen Bilanz vom Jänner 2016 ergibt sich folgendes Bild:

Baulandverbrauch für Wohnnutzung (W/D/M/K)	68.000m <sup>2</sup>
davon für Einfamilienhausneubau	59.500m <sup>2</sup> (40 Wohneinheiten)
davon für mehrgeschossigen Wohnbau*	0m <sup>2</sup> (12 Wohneinheiten)
davon für Gartenparzelle (Erw. Bauplatz)	4.000m <sup>2</sup>
davon für Verkehrsflächen und sonst.	4.500m <sup>2</sup>

---

Baulandverbrauch für betriebl. Nutzung (G/M/MB/B)	29.800m <sup>2</sup>
---	----------------------

---

\*ISG- Fläche war schon bisher als bebaut klassifiziert, nur Umnutzung bzw. andere Bauplatzeinteilung

### 2.3 Prognose Bevölkerungsentwicklung - Baulandverbrauch:

Bei der Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes in den Jahren 2003-2006 wurde von einem Baulandbedarf von 4,8ha in 5 Jahren (2003 – 2008) ausgegangen. Umgerechnet auf 4 Jahre ergab dies einen prognostizierten Verbrauch von 38.400m<sup>2</sup>. Wie bereits oben dargestellt wurde, ist exakt dieses Flächenausmaß im Zeitraum 2006 – 2010 verbaut worden.

Demgegenüber hat der Baulandbedarf in den letzten 5 Jahren deutlich zugenommen, sowohl was die betrieblichen Flächen als auch die Flächen für den Wohnbau betrifft.

Dies ist vor dem Hintergrund einer stagnierenden bis leicht ansteigenden Bevölkerungsentwicklung zu sehen (+0,3% seit 2006).

---

#### D.I. Gerhard Altmann, Ingenieurbüro für Raumplanung

A-4710 Grieskirchen, Industriestraße 28 (TIZ Landl), Telefon 0664/75046808  
UIDNr.: ATU65151015 Bankverbindung: RAIBA Peuerbach, BIC: RZOAT2L442, IBAN: AT55 3444 2000 0064 5028



## 2.4 Schlussfolgerung - Empfehlungen

Die aktuellen Wohnbaulandreserven in einer Gesamthöhe von etwa 8,7ha (W,D) können um die durch Mindernutzungen (Gartenparzellen, Kleingartennutzung...) im Ausmaß von 1,4ha besetzten Flächen reduziert werden auf 7,3ha. Davon ist ein Teil bereits verkauft und für eine Bebauung in den nächsten Jahren reserviert.

Zusammen mit dem Eigenbedarf der Grundeigentümer bzw. derzeit nicht verkäuflichen Grundstücken reduzieren sich die Baulandreserven auf ein Ausmaß, welches neue Wohnbaulandwidmungen zur Deckung der Nachfrage im Rahmen des Geltungszeitraumes des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (10 Jahre) grundsätzlich sinnvoll und notwendig erscheinen lassen.

Da eine generelle Überarbeitung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes samt Flächenwidmungsplan im Februar 2016 gestartet werden soll, erscheint eine Gesamtschau der Entwicklungsmöglichkeiten anstelle vorgezogener Einzelabänderungen jedenfalls zweckmäßig. Erst nach Betrachtung aller noch ungenutzter Entwicklungspotentiale, der Beurteilung von Erschließungsmöglichkeiten und -kosten und nach Gesprächen mit den betroffenen Grundeigentümern sollte über allfällig vorzuziehende Widmungsänderungen entschieden werden.

Was die konkrete Situation in Pomedt angeht, wo mit 1,4ha bzw. 13 Bauplätzen noch die größten zusammenhängenden Wohnbaulandreserven bestehen, ist Folgendes festzuhalten:

In drei Umwidmungsschritten wurden in den Jahren 2006, 2009 und 2010 insgesamt 24 Bauplätze geschaffen und vollständig erschlossen, von welchen 13 derzeit noch unbebaut sind. Aus ortsplanerischer Sicht erscheint es empfehlenswert, vor einer nochmaligen Erweiterung nach Süden, den Anteil der vorhandenen, unbebauten Bauplätze deutlich zu reduzieren. Erst wenn der überwiegende Teil der vollständig aufgeschlossenen Reserven einer Nutzung zugeführt wurde, ist eine weitere Investition in neue Infrastruktur (Straße, Kanal, Wasserleitung...) gut argumentierbar.

Um zukünftig längeres Horten von Bauland auszuschließen ist im Übrigen auch eine Bauverpflichtung bei Neuwidmungen überlegenswert.

### 3. Plan Baulandreserve

Abbildung 2: Baulandreserven Stand Jänner 2016 (ohne Maßstab)

dunkelgrau = Baulandflächen bebaut  
dunkelgrün = Baulandflächen unbebaut (Reserveflächen)



Quelle: eigene Bearbeitung auf Grundlage Flächenwidmungsplan Nr. 5