

TOP. 11.) Genehmigung des Einzelumwidmungsverfahrens zum Flächenwidmungsplan 5.15 sowie der dazugehörigen Vereinbarung betreffend Leistung eines Infrastrukturkostenbeitrages.

Sachverhaltsdarstellung:

Der Bürgermeister bringt den Plan, die Stellungnahme des Ortsplanes sowie das dazugehörige Formblatt, vollinhaltlich zur Kenntnis. Die Firma MPG Schmierstoffe GmbH. aus Andorf, derzeit ist der Betrieb in der Gemeinde Raab ansässig, beabsichtigt auf der Parz.Nr. 128/5, KG Riedau, in der Peßlerstraße, die Errichtung einer Firmenzentrale. Weiters ist die Errichtung einer Tankstelle mit Waschboxen geplant.

Das Grundstück ist dz. in Besitz von Herrn Dr. Charwat-Peßler aus Wels. Für die weitere Erschließung sind die Errichtung einer Stichstraße entlang der B 137 sowie die Verlängerung der Wasserleitung und des Abwasserkanals notwendig.

Das Grundstück wird offiziell von der Firma PCP-ImmogmbH., 4770 Andorf, Eberleinsedt 5, Geschäftsführer Herr Christian Putzinger, angekauft.

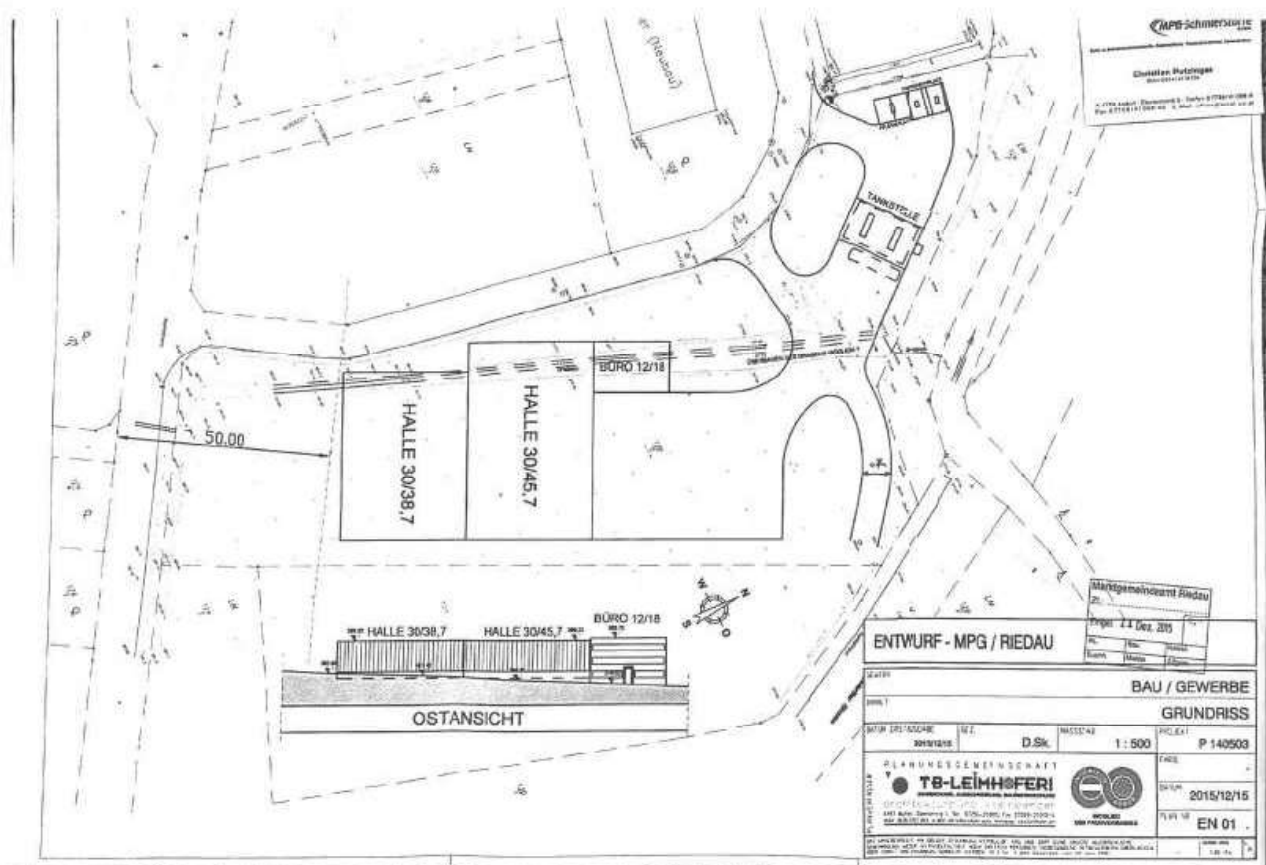
Mit dem Bau soll bereits, nach Vorliegen aller notwendigen Bewilligungen (gewebe- und baurechtlich), im Juni/Juli 2016 begonnen werden.

Die betreffende Fläche hat ein Ausmaß von 11.964 m².

Sie ist nur zum Teil als Betriebsbaugebiet gewidmet.

Beabsichtigt eine Erweiterung des Betriebsbaugebietes unter Einhaltung eines Schutzabstandes von 50 m zur Siedlung Birkenallee. Dieser 50m-Streifen wird als MB Gebiet gewidmet. In diesem Bereich sollen die Pkw-Parkplätze situiert werden. Im Anschluss daran entsteht das eigentliche Firmengebäude mit Halle und Büro.

Die Tankstelle mit den Waschboxen ist direkt im Anschluss an das neue Bill-Gebäude geplant.



**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.: 5.15
Örtliches Entwicklungskonzept Nr.: 1/1997	Änderung Nr.:
Grundstückseigentümer(in): Dr. Charwat-Pessler Christian	
Stichwortartige Bezeichnung des Planungsvorhabens: Erweiterung des bestehenden Betriebsbaugebietes im Bereich des Gewerbeparkes bzw. der Peßlerstraße im östlichen Bereich	
Grundst. Nr.: 128/5	KG.: Riedau

1. Begründung

1.1	Begründung des Planungsvorhabens: (vgl. § 36 Oö. ROG1994: maßgebliche Rechtslage, Gemeinwohl, öffentliche Interessen, Planungsziele der Gemeinde, Interessen Dritter) Das bestehende Betriebsbaugebiet soll um die gesetzliche mögliche Größe erweitert werden. Der restliche Teil der Parz.Nr. 128/5 Richtung Süden soll als MB gewidmet werden.
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	
	128/5	11.964	landwirtschaftlich genutzt	B und landw.	B und MB	

25.02.16

2.2	Derzeitige Widmung / Funktion und Nutzung der Nachbargrundstücke: landwirtschaftliche Nutzung			
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): Die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Richtung Osten ist im ÖEK bereits angedacht. Die dazu nötige Infrastruktur wurde bereits hergestellt.			
2.7	Fachliche Beurteilung durch Planverfasser(in) bzw. Beilage lt. Beilage DI Gerhard Altmann			

3. Infrastruktur

3.1	Verkehrsmäßige Erschließung (namentliche Bezeichnung, Straßenkategorie, ...) Peßlerstraße		
3.2	Art der Abwasserbeseitigung:		
	a)	Kanalanschluss vorhanden	ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>
		Entfernung zum bestehenden Kanal	1 m
	b)	Wenn kein Kanalanschluss vorhanden: Angaben über die beabsichtigte Art der Abwasserbeseitigung Grundstück bereits voll erschlossen	
3.3	c) Festlegung des Abwasserentsorgungskonzeptes: keine		
	Art der Wasserversorgung: Ortswasserleitung		
3.4	Entfernung zur Volksschule (des Schulsprengels)	500 m	
3.5	Entfernung zum nächsten Geschäft für den täglichen Bedarf	10 m	
3.6	Entfernung zur nächsten Haltestelle eines öffentl. Verkehrsmittels	200 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):		

25.02.16

2

Wenn ja, in welcher Entfernung: nein

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 Ausnahmeveraussetzungen 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	ja <input type="checkbox"/>	nein <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. 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: 24.03.2016

Verfasser(in): Marktgemeindeamt Riedau, Bauabteilung

Unterschrift:

25.02.16

VEREINBARUNG

abgeschlossen zwischen der Marktgemeinde Riedau, 4752 Riedau, Marktplatz 32-33, vertreten durch Bürgermeister Franz Schabetsberger, und der Firma PCP-ImmogmbH., 4770 Andorf, Eberleinsedt 5, vertreten durch Christian Putzinger, geb. am 03.06.1974, als Grundstückskäufer. Derzeitiger Grundstücksbesitzer: Dr. Christian Charwat-Pessler, 4600 Wels, Dr.-Groß-Str. 32D

Diese Vereinbarung wird vorbehaltlich der Zustimmung durch den Gemeinderat in der Gemeinderatssitzung vom 03.03.2016 abgeschlossen.

Inhalt dieser Vereinbarung ist die Einhebung eines Infrastrukturkostenbeitrages aus Anlass der Erweiterung der Gewerbegebietsfläche „**GEWERBEPARK**“, jetzt Peßlerstraße, und der dazu notwendigen Erweiterung Richtung Osten (Siedlung Pomedt entlang der B 137). Dieser Infrastrukturbeitrag ist als Kostenbeitrag des Grundeigentümers für die **Erweiterungsarbeiten** zu verstehen (Straßenverlängerung lt. beiliegendem Lageplan).

Damit soll sichergestellt werden, dass die für die Bebaubarmachung dieses Gewerbegrundstückes notwendige Infrastruktur (Erweiterung der Ortsschaftsstraße Peßlerstraße Richtung Osten) für die Gemeinde weitestgehend kostenneutral geschaffen werden kann.

Die Firma MPG Schmierstoffe GmbH., 4770 Andorf, Eberleinsedt 5, beabsichtigt auf der Parzelle Nr. 128/5, KG. Riedau, die Errichtung eines Firmen- und Bürogebäudes sowie einer Tankstelle mit Waschboxen. Ein Flächenwidmungsplanabänderungsverfahren (Erweiterung Betriebsbaugebiet) ist anhängig. Der dazu notwendige Beschluss für die Einleitung des Abänderungsverfahrens Nr. 5.15 zum Flächenwidmungsplan Nr. 5/2006 soll in der Gemeinderatssitzung vom 03.03.2016 gefasst werden.

Die Berechnungsgrundlage für diesen Infrastrukturkostenbeitrag bildet ein Auszug aus der Katastralmappe, der dieser Vereinbarung beiliegt.

Der Infrastrukturbeitrag wird wie folgt eingehoben:

Flächenausmaß	:	11.964 m ²
Infrastrukturbeitrag 3 Euro/m ² Bauland:		35.892,00 Euro

Die notwendigen Straßenbauarbeiten sowie eine Verlängerung des bestehenden Kanal- und Wasserleitungsnetzes werden von der Gemeinde realisiert (Juni/Juli 2016).

Die Firma PCP-ImmogmbH. verpflichtet sich den vereinbarten Infrastrukturbeitrag (IFB) von Euro 3,-/m² wie folgt zu begleichen und das betreffende Grundstück nach Vorliegen aller notwendigen Bewilligungen innerhalb eines Jahres zu bebauen.

50 % = 17.946,00 € ab Rechtskraft der bestehenden FLÄWI-Änderung Nr. 5.15 (Juni/Juli 2016)
50 % = 17.946,00 € bis spätestens 31.12.2016

Riedau, am 24.02.2016

Für die Marktgemeinde Riedau:

Bürgermeister Franz Schabetsberger

Für die Firma PCP-ImmogmbH.

Christian Putzinger

Gegenständliche privatrechtliche Vereinbarung wurde in der Gemeinderatssitzung vom 03.03.2016 genehmigt.
F:\ablage\031\20\Infrastrukturbeitrag\20160224_IFB_PCP_ImmogmbH_Putzinger_Osterweiterung.doc

VEREINBARUNG

abgeschlossen zwischen der Marktgemeinde Riedau, 4752 Riedau, Marktplatz 32-33, vertreten durch Bürgermeister Franz Schabetsberger, und der Firma PCP-ImmogmbH., 4770 Andorf, Eberleinsedt 5, vertreten durch Christian Putzinger, geb. am 03.06.1974, als Grundstückskäufer. Derzeitiger Grundstücksbesitzer: Dr. Christian Charwat-Pessler, 4600 Wels, Dr.-Groß-Str. 32D

Diese Vereinbarung wird vorbehaltlich der Zustimmung durch den Gemeinderat in der Gemeinderatssitzung vom 03.03.2016 abgeschlossen.

Inhalt dieser Vereinbarung ist die Einhebung eines Infrastrukturkostenbeitrages aus Anlass der Erschließung der Gewerbegebietsfläche „**GEWERBEPARK**“, jetzt Peßlerstraße, und dem dazu notwendigen Umbau der Landesstraße L 513. Dieser Infrastrukturbeitrag ist als Kostenbeitrag des Grundeigentümers für die **Umbauarbeiten an der L 513** (Herstellung von zwei Linksabbiegestreifen) zu verstehen.

Damit soll sichergestellt werden, dass die für die Bebaubarmachung dieser Gewerbegrundstücke notwendige Infrastruktur (Umbaumaßnahmen an der L 513) für die Gemeinde weitestgehend kostenneutral geschaffen werden kann.

Die Firma MPG Schmierstoffe GmbH., 4770 Andorf, Eberleinsedt 5, beabsichtigt auf der Parzelle Nr. 128/5, KG. Riedau, die Errichtung eines Firmen- und Bürogebäudes sowie einer Tankstelle mit Waschboxen. Ein Flächenwidmungsplanabänderungsverfahren (Erweiterung Betriebsbaugebiet) ist anhängig. Der dazu notwendige Beschluss für die Einleitung des Abänderungsverfahrens Nr. 5.15 zum Flächenwidmungsplan Nr. 5/2006 soll in der Gemeinderatssitzung vom 03.03.2016 gefasst werden.

Die Berechnungsgrundlage für diesen Infrastrukturkostenbeitrag bildet ein Auszug aus der Katastralmappe, der dieser Vereinbarung beiliegt.

Der Infrastrukturbeitrag wird wie folgt eingehoben:

Flächenausmaß	:	11.964 m ²
Infrastrukturbeitrag 2 Euro/m ² Bauland:		23.928,00 Euro

Die notwendigen Umbauarbeiten an der L 513 wurden bereits realisiert und die Gemeinde hat daher Ihren Teil der Vereinbarung bereits erfüllt.

Die Firma PCP-ImmogmbH. verpflichtet sich den vereinbarten Infrastrukturbeitrag (IFB) von Euro 2,-/m² wie folgt zu begleichen:

Der Gesamtbetrag in Höhe von € 23.928,00 ist bis spätestens 01.05.2016 auf das Konto der Marktgemeinde Riedau einzubezahlen. Eine Rechnung der Gemeinde wird übermittelt.

Riedau, am 24.02.2016

Für die Marktgemeinde Riedau:

Bürgermeister Franz Schabetsberger

Für die Firma PCP-ImmogmbH.

Christian Putzinger

Gegenständliche privatrechtliche Vereinbarung wurde in der Gemeinderatssitzung vom 03.03.2016 genehmigt.

F:\ablage\031\20\Infrastrukturbeitrag\20160224_IFB_PCP_ImmogmbH_Putzinger_Umbau_L513.doc

VEREINBARUNG

abgeschlossen zwischen der Marktgemeinde Riedau, 4752 Riedau, Marktplatz 32-33, vertreten durch Bürgermeister Franz Schabetsberger, und der Firma PCP-ImmogmbH., 4770 Andorf, Eberleinsedt 5, vertreten durch Christian Putzinger, geb. am 03.06.1974, als Grundstückskäufer. Derzeitiger Grundstücksbesitzer: Dr. Christian Charwat-Pessler, 4600 Wels, Dr.-Groß-Str. 32D

Diese Vereinbarung wird vorbehaltlich der Zustimmung durch den Gemeinderat in der Gemeinderatssitzung vom 03.03.2016 abgeschlossen.

Inhalt dieser Vereinbarung ist die Einhebung eines Kostenbeitrages für die Umlegung des bestehenden Gerinnes auf der Parz.Nr. 128/5, KG Riedau. Dieses Gerinne läuft direkt über die betreffende Parzelle in den Dammbach. Für eine zukünftige Bebaubarmachung ist eine Verlegung bzw. Umleitung entlang des Grabens der Birkenallee in den bestehenden Bach im Bereich der Ortseinfahrt Pomedt notwendig.

Durch diese Kostenbeteiligung soll sichergestellt werden, dass die Umlegung für die Gemeinde weitestgehend kostenneutral erfolgt.

Die Firma MPG Schmierstoffe GmbH., 4770 Andorf, Eberleinsedt 5, beabsichtigt auf der Parzelle Nr. 128/5, KG. Riedau, die Errichtung eines Firmen- und Bürogebäudes sowie einer Tankstelle mit Waschboxen. Eine Verlegung des bestehenden Gerinnes ist daher zwingend notwendig.

Der Kostenbeitrag wird wie folgt eingehoben:

Fixkostenbeitrag	:	10.000,00 Euro
------------------	---	-----------------------

Die notwendigen Arbeiten für die Verlegung des Gerinnes werden auf Kosten der Gemeinde durchgeführt. Die Durchführung der notwendigen Bauarbeiten ist für März/April 2016 geplant.

Die Firma PCP-ImmogmbH. verpflichtet sich den vereinbarten Kostenbeitrag wie folgt zu begleichen:

Der Gesamtbetrag in Höhe von € 10.000,00 ist bis spätestens 01.05.2016 auf das Konto der Marktgemeinde Riedau einzubezahlen. Eine Rechnung der Gemeinde wird übermittelt.

Riedau, am 24.02.2016

Für die Marktgemeinde Riedau:

Bürgermeister Franz Schabetsberger

Für die Firma PCP-ImmogmbH.

Christian Putzinger

Gegenständliche privatrechtliche Vereinbarung wurde in der Gemeinderatssitzung vom 03.03.2016 genehmigt.