

Marktgemeinde

# RIEDAU

ERSTELLUNG  
ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT NR. 2  
FLÄCHENWIDMUNGSPLAN NR. 6

**ERLÄUTERUNGSBERICHT  
UND  
AUFLISTUNG DER  
WIDMUNGSÄNDERUNGEN  
SOWIE DER ÖEK-ÄNDERUNGEN  
ZUR PLANAUFLAGE**

Grieskirchen, 20. Juni 2018

# ERLÄUTERUNGSBERICHT UND AUFLISTUNG DER ÖEK- UND WIDMUNGSÄNDERUNGEN

ZUR

ÜBERARBEITUNG DES ÖRTLICHEN  
ENTWICKLUNGSKONZEPTES UND DES  
FLÄCHENWIDMUNGSPLANES  
DER MARKTGEMEINDE RIEDAU

Bearbeitung: D.I. Gerhard Altmann  
Stand: 20. Juni 2018

## PLANUNGSSCHRONOLOGIE

- 04.02. 2016 Planungsauftrag gem. Gemeinderatsbeschluss zur Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes Nr. 5
- 04.02. 2016 GR Beschluss zur Verfahrenseinleitung und Kundmachung hinsichtlich schriftlicher Bekanntgabe von Planungsinteressen an die Gemeinde
- im Anschluss:  
Möglichkeit zur schriftlichen Bekanntgabe von Planungsinteressen an die Gemeinde
- März – Mai  
2016 Kartierung vor Ort und Erhebung statistischer Daten
- 23.5.2016 Sitzung des Planungsausschusses: Information zur Bestandsaufnahme und Beratung über Zielsetzungen; Beratung zu den eingelangten Planungsinteressen Festlegung von Gesprächen mit Grundeigentümern
- 22.9.2016 Sitzung des GR mit Festlegung von Infrastrukturkostenbeiträgen
- 15.2.2018 Sitzung des Planungsausschusses: Beratung im Planungsausschuss zum Entwurf Fläwi 6 und ÖEK 2
- 01.03.2018 Beschluss im Gemeinderat zur Einleitung des Verfahrens gem. §§ 33(2) bzw. 36 (4) Oö. ROG 1994
- 18.06.2018 Sitzung des Planungsausschusses: Beratung zu Stellungnahmen im Verfahren gem. §§ 33(2) bzw. 36 (4) Oö. ROG 1994
- 21.06.2018 Beschluss Auflagefassung im GR
- .

# 1 EINLEITUNG UND VORBEMERKUNGEN

## 1.1 ERSTELLUNG ÖEK NR. 1 - FLÄCHENWIDMUNGSPLAN NR. 4 UND ÄNDERUNGEN

Das derzeit rechtskräftige Örtliche Entwicklungskonzept Nr. 1 wurde im Jahr 1997 aufsichtsbehördlich genehmigt. Seit der Genehmigung wurden 6 Änderungen beschlossen, wovon 5 bereits genehmigt sind, eine Änderung derzeit im Verfahren ist.

Der Flächenwidmungsplan Nr. 5 ist seit 2007 aufsichtsbehördlich genehmigt. Seit der Genehmigung des Flächenwidmungsplanes Nr. 5 wurden 20 Änderungsverfahren beschlossen, von denen 19 Änderungen abgeschlossen wurden bzw. die Rechtskraft erlangten. Die Einzeländerung 5.20 wurde zeitgleich zum Vorverfahren des Flächenwidmungsplanes Nr. 6 eingeleitet und ist daher noch nicht abgeschlossen.

## 1.2 BEARBEITUNGSSCHWERPUNKTE

Im Rahmen der Überarbeitung kristallisierten sich folgende Bearbeitungsschwerpunkte heraus:

- Aktualisierung der räumlichen Zielsetzungen im ÖEK mit Behandlung der vorliegenden Änderungsanträge
- Aktualisierung der Plangrundlage mit Ersichtlichmachungen von Planungen des Bundes und Landes (insbesondere Einarbeitung der geogenen Risikozonen, des Gefahrenzonenplanes Pram, der Wasserschutzgebiete etc.) bzw. der einzelnen Leitungsträger und Anpassung der Planung an die inzwischen gültigen Planzeichenverordnungen. Dies erfolgte in Abstimmung mit den neuen Zielen und Festlegungen der überörtlichen Raumordnung.
- Einführung von Infrastrukturkostenbeiträgen und Sicherung der Verfügbarkeit neuer Baulandflächen durch vertragliche Regelungen
- Erweiterung des Bauerwartungslandes. Wohnfunktion in den Siedlungen Schwaben, Schwabenbach, Pomedt
- Geringfügige Baulandrücknahmen, Abrundungen und Erweiterungen des Baulandes in Abstimmung auf den aktuellen Stand der DKM sowie auf die Geländesituation und Nutzungen

## 2 ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT NR. 2

### 2.1 AUSGANGSSTAND UND ÄNDERUNGEN IN DEN PLANUNGSZIELEN

Das rechtskräftige Örtliche Entwicklungskonzept Nr. 1 besteht aus dem Problem-, Ziel- und Maßnahmenkatalog sowie dem Funktionsplan mit Kennzeichnung des Baulandentwicklungspotentials.

Aufgrund der Festlegung in der neuen Planzeichenverordnung des Landes sowie im Oö. ROG, dass künftig die zeichnerische Darstellung mit der geplanten räumlichen Entwicklung in den Vordergrund zu stellen ist, allenfalls mit ergänzenden textlichen Festlegungen wurde kein eigener Problem – Ziel – Maßnahmenkatalog aufgestellt.

Der Zielfestlegung wurde die aktuelle Bestandsaufnahme aus dem Jahr 2016/2017 zugrundegelegt.

Die planliche Darstellung erfolgt in einem Funktionsplan 1:10000 über das gesamte Gemeindegebiet.

Den planlichen Festlegungen wurden der aktuelle Flächenwidmungsplan sowie die aktuellsten Daten aus dem Kataster und das Orthofoto zugrundegelegt.

Zusammenfassend ergeben sich im vorliegenden Entwurf 13 Änderungsflächen zum Rechtsstand und folgende flächenmäßige Veränderung:

Dörfliche Siedlungsfunktion:	+0,3ha neue Flächen <u>-0,0ha Reduktion</u> <u>+0,3ha SALDO</u>
Wohnfunktion:	+7,1 ha neue Flächen <u>-0,1 ha Reduktion</u> <u>+7,0 ha SALDO</u>
Betriebliche Funktion:	-0,75 ha Reduktion

### 3 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN NR. 6

#### 3.1 ZUSAMMENFASSUNG ZUM ENTWURF FÜR DAS VORVERFAHREN

Im Rahmen der Aufforderung zur Bekanntgabe von Planungsinteressen wurden 4 Anträge auf Flächenwidmungsplan- oder ÖEK-Änderung beim Gemeindeamt eingebracht.

Alle vier Anträge wurden positiv beurteilt.

Weitere Planänderungen erfolgten amtswegig auf Vorschlag des Ortsplaners oder der Gemeinde. Dies betrifft u.a. Anpassungen an die aktuellen Planungsgrundlagen (DKM), Verbesserungen in der funktionalen Gliederung oder Änderungen im öffentlichen Gut (Verkehrsflächenwidmungen) oder die Korrektur von Planungsfehlern.

Zusammengefasst ergibt der Entwurf des Flächenwidmungsplanes Nr. 6 die Schaffung von neuem Bauland für Wohnnutzung (W, D) im Ausmaß von etwa 2,8ha, was zusammen mit den verfügbaren Reserven auch dem angenommenen Bedarf für 5 Jahre entspricht.

Insgesamt wurden **17 Planänderungen** sowie die vollständige Aktualisierung der Ersichtlichmachungen von Planungen des Bundes oder Landes eingearbeitet. Im Einzelnen sind die Planänderungen den nachfolgenden Änderungslisten zu entnehmen.

## 4 STELLUNGNAHMEN GEM. §§33(2) BZW. 36 (4) OÖ. ROG 1994 UND DARAUFGAUFBAUENDE ÄNDERUNGEN FÜR DIE PLANAUFLAGE

Am 1. 3. 2018 erfolgte der Beschluss der Planfassung zum Flächenwidmungsplan Nr. 6 und ÖEK Nr. 2 für das Stellungnahmeverfahren beim Amt der Oö. Landesregierung. Dated mit 04.06.2018 wurde die zusammenfassende Stellungnahme der Abteilung Raumordnung an die Gemeinde übermittelt.

Daraufhin wurde in der Gemeinde über die eingelangten Stellungnahmen beraten. Das Ergebnis dieser Beratungen stellt zugleich die Fassung des Planes für die öffentliche Auflage dar.

Die im Planentwurf zum Flächenwidmungsplan Nr. 6 und ÖEK Nr. 2 bemängelten Änderungen (**Abteilung Raumordnung: RO-2018-96677/12-Mit**) wurden nochmals beraten, teilweise Korrekturen vorgenommen bzw. Argumente ergänzt.

Die daraus resultierenden Änderungen für die Planaufgabe sind nachfolgend zusammengefasst:

### FLÄCHENWIDMUNGSTEIL:

#### 4.1) Riedau – Am Dammbach (Pos. R1):

Abb. 1: Darstellung R1 im Vorverfahren

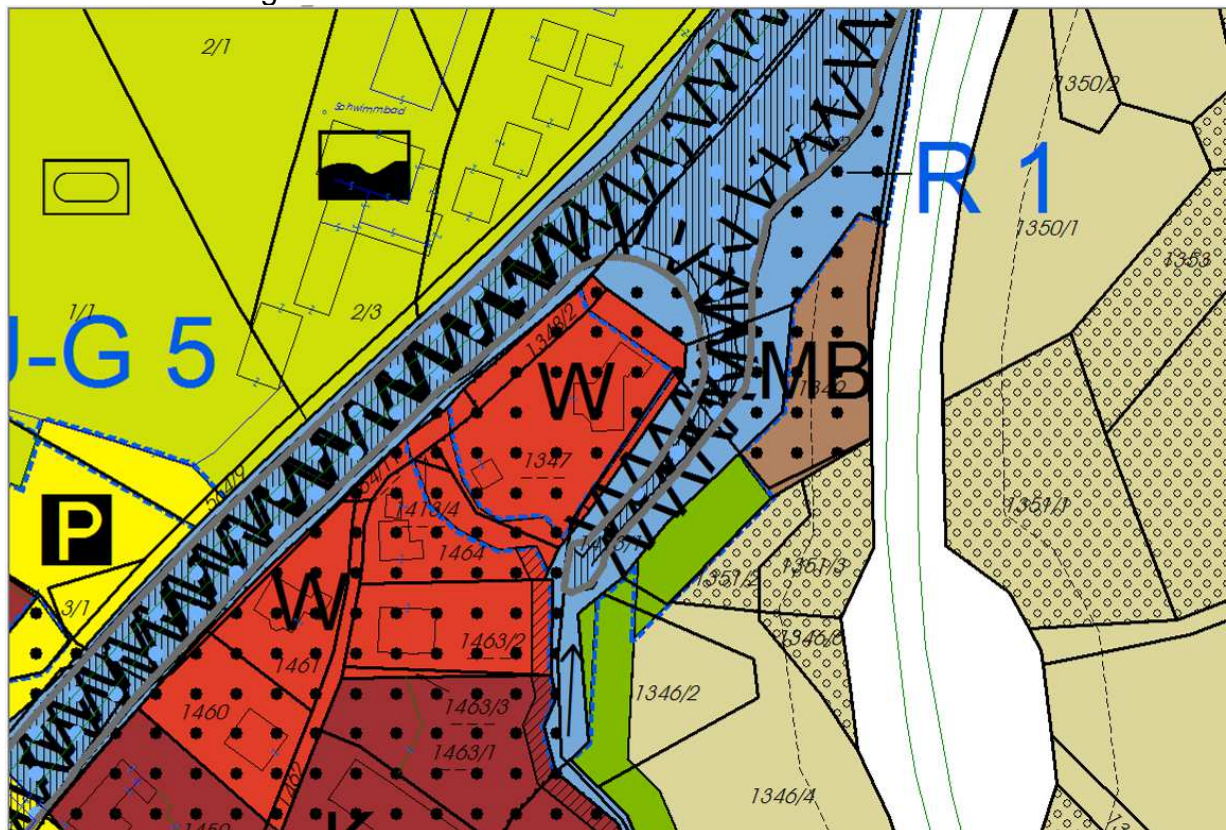
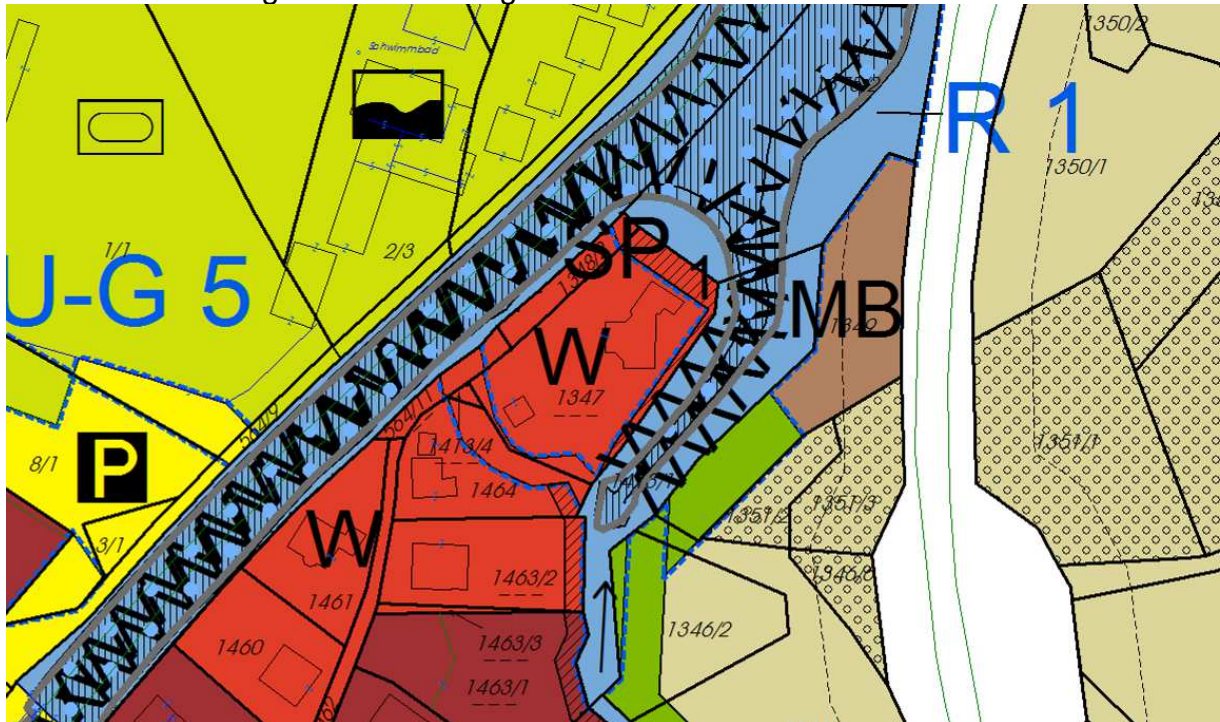




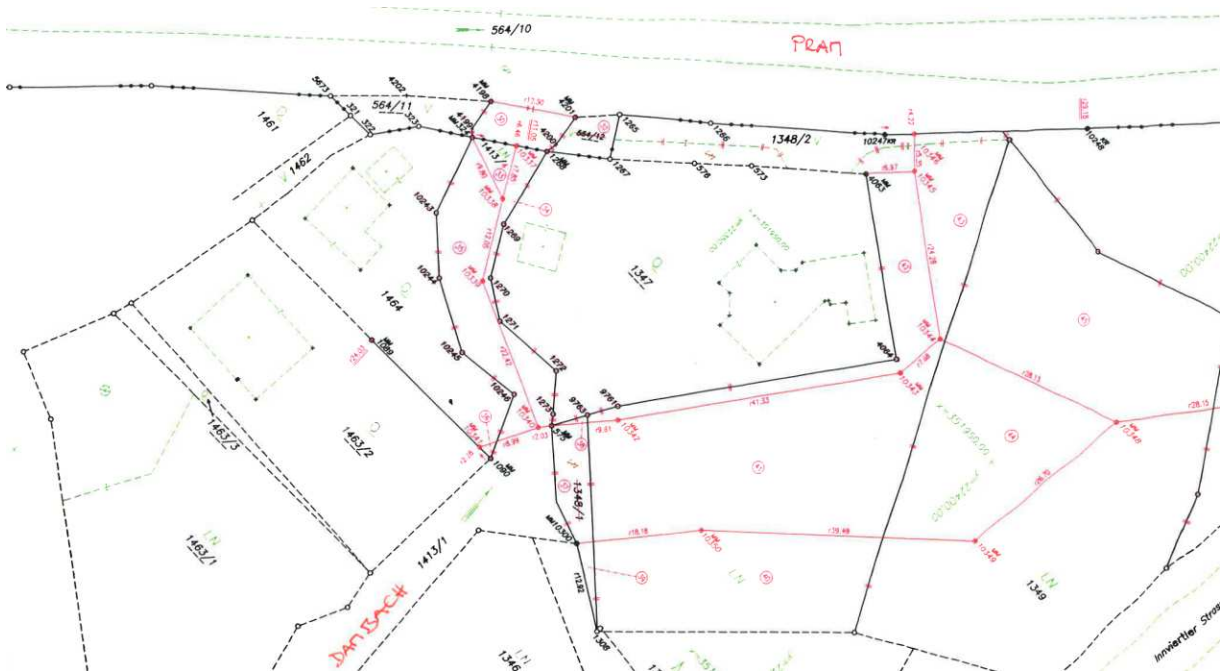
Abb. 2: Darstellung R1 – Planauflage



Der Gewässerbezirk fordert in seiner Stellungnahme die Ausweisung eines Grünzugs entlang der neuen Gewässergrenze des Dambachs in einer Breite von 10m.

Mit der neuen Widmung und Ersichtlichmachung wird allerdings nur nachvollzogen was im Rahmen der Pram-Renaturierung in Abstimmung mit dem Gewässerbezirk bereits durchgeführt worden ist. Dazu gehört auch die Neuvermessung des öffentlichen Wasserguts.

Abb. 3: Ausschnitt Katasterschlussvermessung Pram, 2014





Im Rahmen dieser Neuvermessung wurde eine Fläche von 271m<sup>2</sup> dem Grundstück Windhaager (1347) vom Gemeindegrundstück (1348/2) zugeschlagen und dafür ein Preis von 16€/m<sup>2</sup> von den Käufern bezahlt.

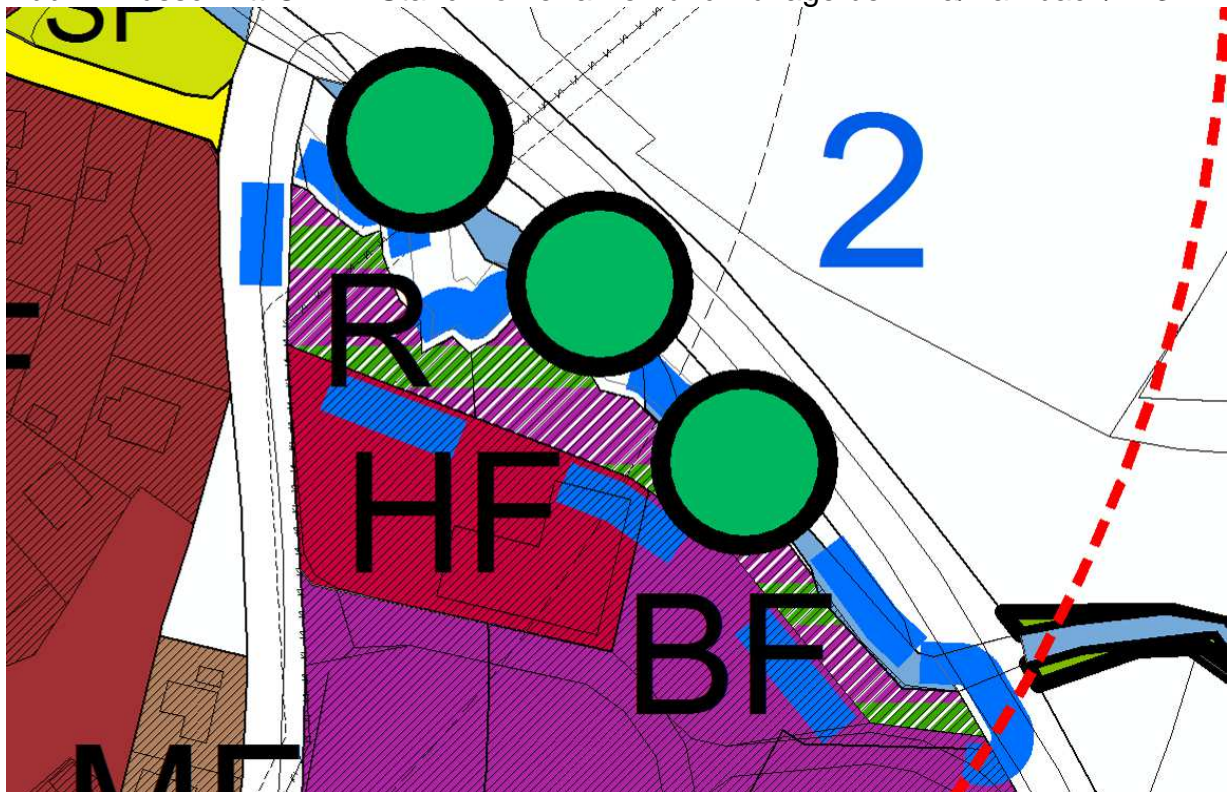
Um einen nachträglichen Widmungsnachteil (Grünzug statt bisher Wohngebiet) mit allen rechtlichen Fragen dazu zu vermeiden, wird nach Rücksprache mit dem Gewässerbezirk nur die zugeschlagene Fläche von etwa 300m<sup>2</sup>, das ist im Osten ein Streifen von etwa 7m und im Süden ein Streifen von etwa 2m, aus der ursprünglichen Widmung MB in die Widmung W mit Schutzzone SP 1 (Ausschluss jeglicher Bebauung und baulichen Nutzung) umgewidmet.

#### 4.2) Riedau – Am Dammbach (Pos. U-G4, ÖEK 2):

Die Rückwidmung im Bereich zwischen Billa und Dambach wird fachlich begrüßt, allerdings wird bemängelt, dass auch im ÖEK eine Siedlungsentwicklung auszuschließen wäre.

Aus Sicht des Planverfassers wird klargelegt, dass die Forderung des Landes in der vorgelegten Plandarstellung ohnehin umgesetzt ist. Wie man der vergrößerten Plandarstellung in Abb. 4 entnehmen kann, kommt es hier zu einer Überlagerung von zwei Planzeichen lt. Planzeichenverordnung: einerseits Rücknahme von Bauland (mit dem Symbol „R“ und der Grundfarbe der ursprünglichen betrieblichen Funktion) und andererseits die Ausweisung eines Grünzugs (grüne Schraffur und die Grünverbindung = grüne Kreise). Nördlich des Grundstücks Billa ist daher keine Baulanderweiterung mehr zulässig.

Abb. 4: Ausschnitt ÖEK 2 Stand Vorverfahren und Auflage bei Billa/Dambach/B137



#### 4.3) Pomedt (Pos. N6, ÖEK Nr. 1):

Auf die Thematik Ableitung des Oberflächenwassers wurde bereits im Vorverfahren in der Beschreibung der Widmungsänderungen eingegangen.

Dazu heißt es in der Änderungstabelle:

*„Die Oberflächenwässer aus dem neuen Siedlungsgebiet werden im bestehenden Retentionsbecken auf Grundstück 186/1 retendiert. Dazu ist das vorhandene Retentionsbecken entsprechend den Angaben des Kanalplaners zu vergrößern und ist die nötige Grundstücksfläche vom Grundeigentümer abzutreten.“*

Mit Schreiben vom 10.2.2018 hat der Kanalplaner die Gemeinde informiert, dass für die geplante Siedlungserweiterung in Pomedt das bestehende Retentionsbecken auf Grundstück 186/1 um eine zusätzliche Kubatur von bis zu 100m<sup>3</sup> zu erweitern ist. Das dort bestehende Becken weist einen Nutzinhalt von ca. 620m<sup>2</sup> auf. Für die Erweiterung wird vom Kanalplaner ein Ausbau Richtung Südwest vorgeschlagen. Sollten dazu Grundflächen über das Grundstück 186/1 hinaus noch erforderlich sein, so sind diese vom angrenzenden Grundstück des Antragstellers (Parzelle 182/2) unentgeltlich an die Gemeinde abzutreten. Diese Sicherstellung erfolgt durch den Baulandsicherungsvertrag.

Der Hinweis der Abteilung Raumordnung auf die nötige Verbesserung der Verkehrserschließung zielt auf die von der Gemeinde seit Jahren in Pomedt geplante Straßenverbindung über Grundstück 191/10 ab.

Nach Informationen der Gemeinde ist der dazu nötige Erwerb des Grundstücks durch die Gemeinde bei Gericht anhängig. Zum aktuellen Zeitpunkt kann allerdings noch kein Zeitpunkt prognostiziert werden, bis wann diese Angelegenheit erledigt sein wird.

Gemäß RVS (Richtlinien und Vorschriften für das Straßenwesen) kann zwar der Nachweis erbracht werden, dass der vorhandene Straßenquerschnitt auf Grundstück 202/1 die nötige Kapazität für die aktuelle Erweiterung des Wohngebiets aufweist, eine zusätzliche Anbindung der Baulanderweiterung über Grundstück 191/10 wäre allerdings eine qualitative Verbesserung der Erschließung, auch im Hinblick auf ev. nötige Umleitungen durch Straßensperren etc.

Da bis zur Erschließung der Siedlungserweiterung und ersten Baumaßnahmen auf dem neuen Wohngebiet noch ein Zeitraum von etwa einem Jahr gerechnet wird, wird die optimistische Annahme getroffen, dass bis zu dieser Zeit auch die anhängigen Verfahren abgeschlossen sein werden.

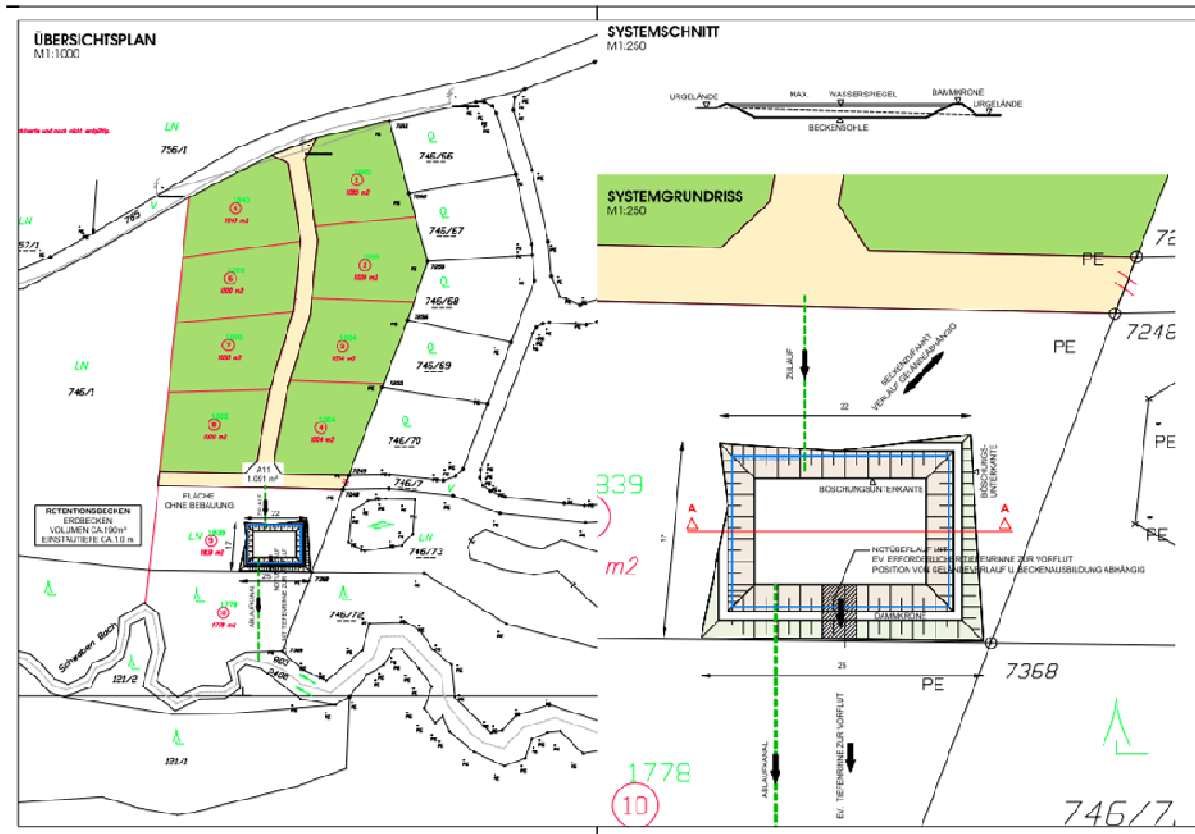
#### 4.4) Schwabenbach - Leitz (Pos. N12, ÖEK Nr. 9):

Die geforderte Erstellung des Oberflächenentwässerungskonzeptes wurde inzwischen durch den Kanalplaner umgesetzt.

Demnach ist für die geplante Wohngebietserweiterung ein Retentionsvolumen von 190m<sup>3</sup> erforderlich und soll das Becken mit einer Fläche von etwa 17x265m zwischen geplantem Wohngebiet und südlicher Waldfläche, auf dem Grundstück der

Antragsteller angeordnet werden. Als Vorfluter dient der südlich verlaufende Schwabenbach.

Abb. 5: Oberflächenentwässerungskonzept Erweiterung Wohngebiet Schwabenbach (Büro König/Oberlechner Salzburg)



Was die Angaben zur Wasserversorgung betrifft ist zu ergänzen, dass im angrenzenden bereits bebauten Wohngebiet eine öffentliche Wasserversorgung besteht und eine Erweiterung auf das neue Wohngebiet geplant ist.

#### 4.5) Wildhag - Dick (Pos. N17, ÖEK Nr. 13):

Bemängelt wurde die Baulandwidmung unter dem Leitungsschutzstreifen der 110kV-Freileitung. Entsprechend der Forderung des Landes wird daher die Baulandwidmung im Westen beschränkt mit dem Leitungsschutzstreifen.

Abb. 6: Darstellung N17 im Vorverfahren

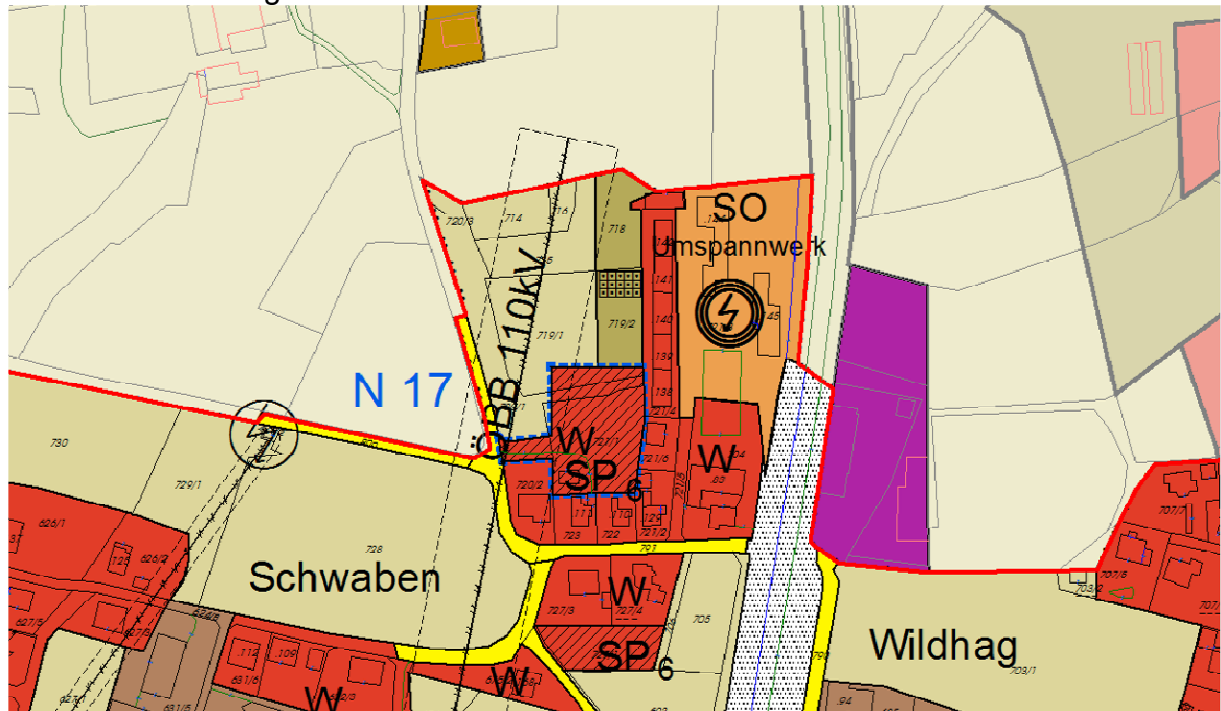
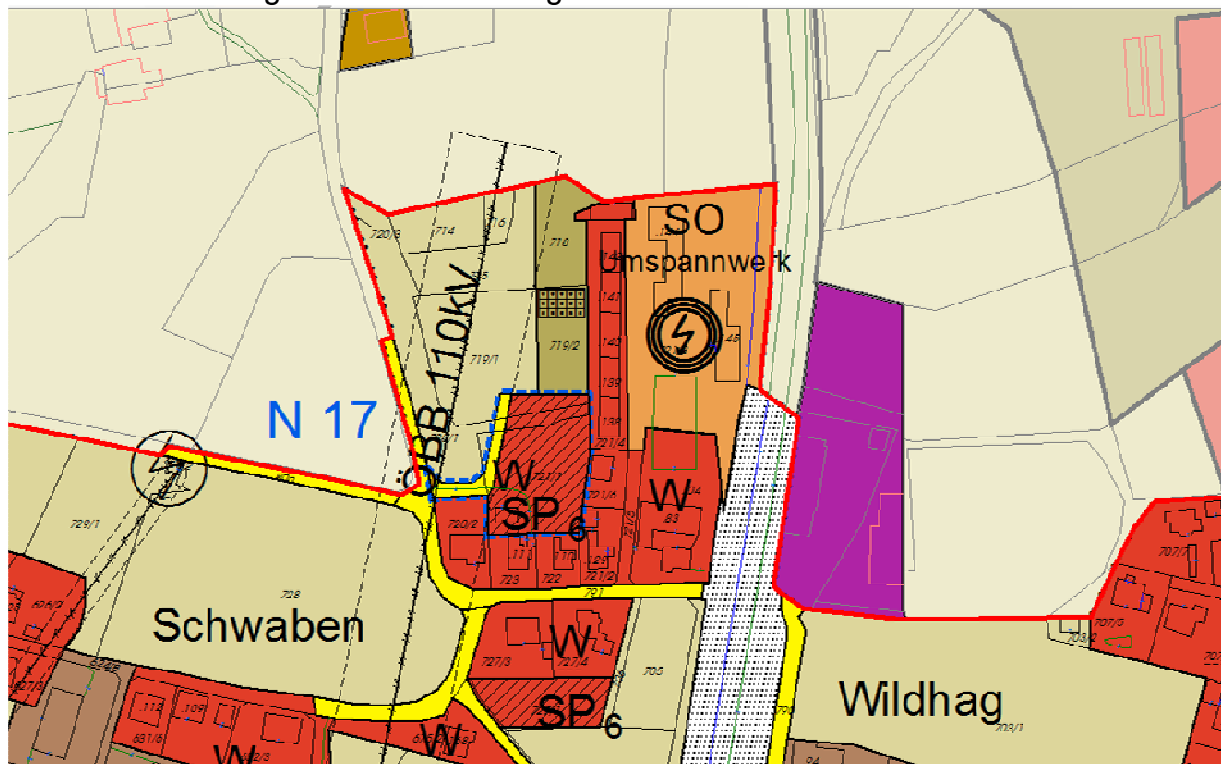


Abb. 7: Darstellung N17 zur Planaufgabe





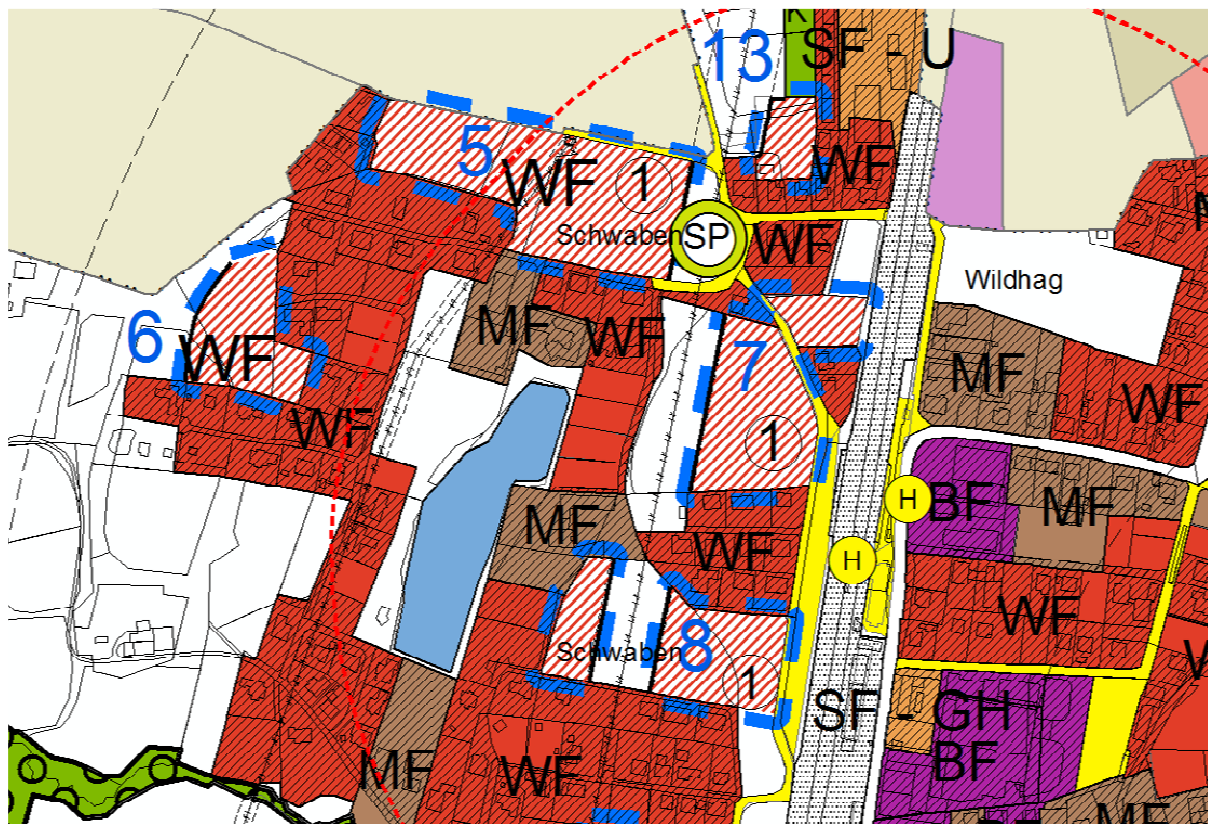
#### 4.6) Schwaben (Pos. ÖEK 5 - 8):

Die fachlichen Forderungen der Abteilung Raumordnung betreffen jeweils Anforderungen, welche zum Zeitpunkt der tatsächlichen Baulandwidmung umzusetzen sind (Oberflächenentwässerungskonzept, Forderung einer lärmschutzorientierten Planung und Ausdehnung maximal bis zum Schutzstreifen der 110kV-Freileitung).

Die Forderung der Baulandbegrenzung durch den Leitungsschutzstreifen ist im vorgelegten Planungsstand bereits umgesetzt.

Die variablen Siedlungsgrenzen werden noch durch maßstabsgetreue Siedlungsgrenzen ersetzt.

Abb. 8: Darstellung ÖEK 5-8 zur Planauflage



#### 4.7) Sonstige Anmerkungen:

Die am Funktionsplan angeführten Ziele und Maßnahmen stellen wesentliche von der Gemeinde angestellte Planungsüberlegungen dar und sollen daher nach Ansicht der Gemeinde Bestandteil des Funktionsplanes bleiben.

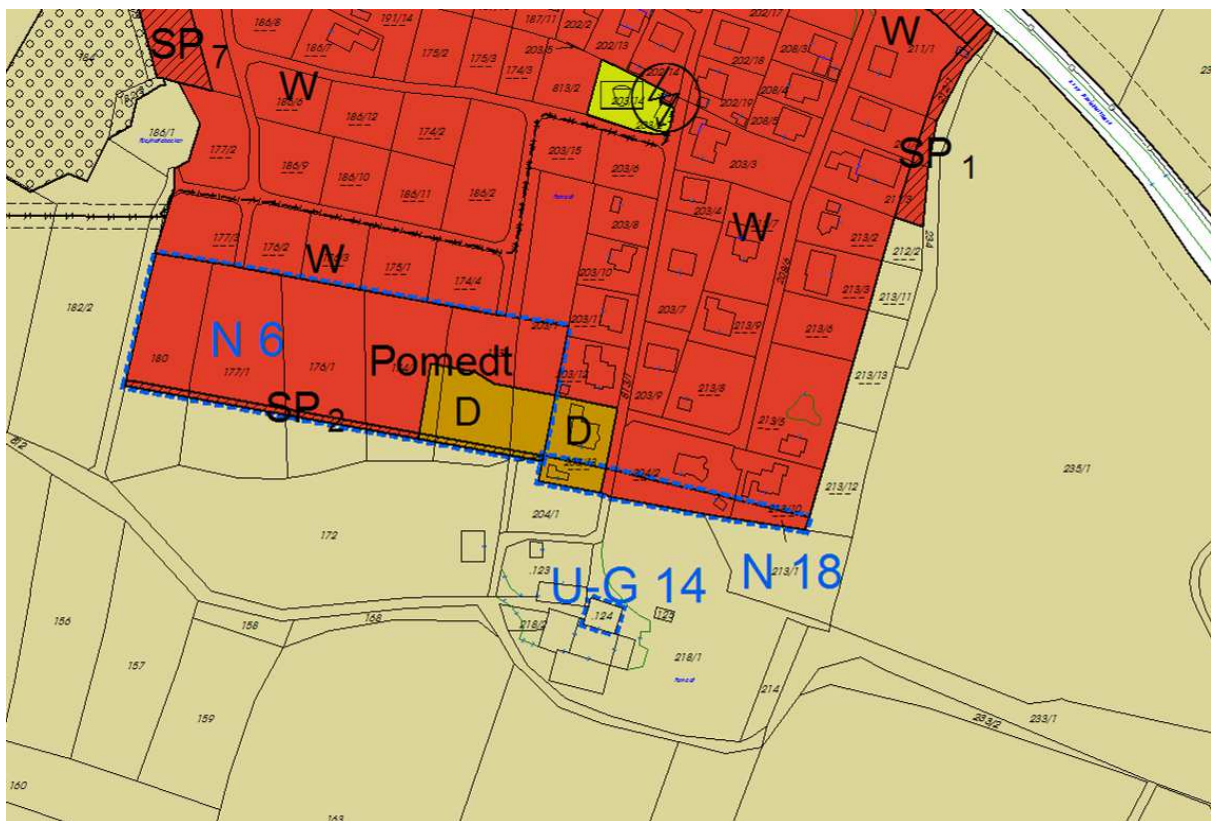
Der Empfehlung, dass sich zwei Punkte aus den textlichen Erläuterungen zum ÖEK mit Inhalten aus der Planzeichenverordnung decken und daher am Funktionsplan entfallen könnten, wird nicht gefolgt, da sich in der Anwendung des Funktionsplans in der Praxis zeigt, dass die unmittelbare Planinterpretation durch entsprechende Erläuterung am Plan ohne Planzeichenverordnung hilfreich ist.



#### 4.8) Zusätzliche Planänderungen: Pomedt Süd – Änderungsnummer N18

Im Rahmen der Planbearbeitung wurde eine Diskrepanz zwischen der dargestellten Flächenwidmung und den bewilligten Bauplätzen im Süden von Pomedt festgestellt. Eine Recherche der vorliegenden Planunterlagen zeigt, dass im Verfahren zur dortigen Flächenwidmungsplanänderung im Jahr 1992 (Änderung 3.87) die südliche Abgrenzung der geplanten Bauplätze beim Entwurf der Bauplatzvermessung um mehrere Meter nach Süden verschoben, aber im Änderungsplan zur Flächenwidmungsplanänderung nicht mehr korrigiert worden ist. Nun soll die Baulandwidmung an die von der Gemeinde bewilligten Bauplatzgrenzen angepasst werden.

Abb. 8: Darstellung N 18 zur Planauflage



## 5 WIDMUNGSÄNDERUNGEN

Siehe nachfolgende Auflistung zur Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes