

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 1.3.2018 wurde der Grundsatzbeschluss für die Einzelumwidmung 5.20 und die Änderung des ÖEK 1.6. genehmigt. Aufgrund der Dringlichkeit wurde es damals dem Gesamtverfahren vorgezogen.

Bekanntlich soll nun auch die zweite Parzelle gewidmet werden, dies wird aber im Rahmen der Gesamtverfahrens Fläwi Nr. 6 und ÖEK 2 einfließen.

Der unterschrieben Vertrag betreffend Infrastrukturkosten-Vereinbarung und Baulandsicherungsvertrag liegt vor (*und wurde im Gemeinderat in der heutigen Sitzung genehmigt.*)

Planungsstand vom 7.5.2018

Folgende Stellungnahmen sind eingetroffen:



LAND  
OBERÖSTERREICH

Amt der Oö. Landesregierung  
Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche und ländliche Entwicklung  
Abteilung Raumordnung  
4021 Linz • Bahnhofplatz 1

Marktgemeinde Riedau  
Marktplatz 32/33  
4752 Riedau

Marktgemeindeamt Riedau		
Zl.: .....		
Eingel. 13. April 2018		
AL	Buchh.	Kassa
Buchh.	Markt.	Allgem.

Geschäftszeichen:  
RO-2018-76889/6-Mit

Bearbeiter/-in: Dipl.-Ing. Klaus Mitterndorfer  
Tel: (+43 732) 77 20-12509  
Fax: (+43 732) 77 20-212789  
E-Mail: ro.post@ooe.gv.at

www.land-oberoesterreich.gv.at

Linz, 11.04.2018

**Marktgemeinde Riedau;**  
**Flächenwidmungsplan Nr. 5 Änd. Nr. 20**  
**Örtliches Entwicklungskonzept Nr. 1 Änd. Nr. 6**  
**Stellungnahme gemäß § 33 (2) bzw. § 36 (4) Oö. ROG 1994**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zur Flächenwidmungsplan-Änderung Nr. 5.20 und der damit verbundenen Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr. 1.6 wird gemäß § 33 (2) im Zusammenhang mit § 36 (4) Oö. ROG 1994 folgende Stellungnahme abgegeben:

- Mit der vorliegenden Änderung des Flächenwidmungsplanes ist im Wesentlichen beabsichtigt, das Grundstück Nr. 648/1, KG Vormarkt-Riedau, im Ortsteil von Schwaben im Ausmaß von ca. 1.150 m<sup>2</sup> von Grünland in Wohngebiet zur Schaffung einer Bauparzelle zu widmen.
- In Berücksichtigung der Aussagen der ergänzend eingeholten fachlichen Stellungnahmen – diese werden beiliegend zur Kenntnis gebracht – wird zur vorliegenden Änderung mitgeteilt, dass es aus elektrotechnischer Sicht zu keiner gegenseitigen unzulässigen Beeinflussung der 110 kV-ÖBB-Leitung und möglichen Bauobjekten kommen darf. Dies ist im weiteren Verfahren entsprechend sicherzustellen bzw. nachzuweisen.

Darüber hinaus wird festgehalten, dass südöstlich des Planungsraumes im Örtlichen Entwicklungskonzept eine Betriebliche Funktion ausgewiesen ist. Durch ggst. Planung ist im angesprochenen Bereich aufgrund unzureichender Schutzabstände folglich nur mehr eine betriebliche Nutzung in Form eines Eingeschränkten Gemischten Baugebietes möglich. Eine Auseinandersetzung mit diesem Punkt hat in die abschließenden Entscheidungsfindung des Gemeinderates mit einzufließen.

- Ungeachtet der o.a fachlichen Beurteilung wird aus fachlicher Sicht gefordert, dass die Umsetzung der festgestellten Planungsziele durch Abschluss von privatrechtlichen Vereinbarungen (Baulandsicherungsvertrag bzw. Infrastrukturvertrag) abgesichert wird. Der in der Stellungnahme des Planverfassers angeführte Baulandsicherungsvertrag wäre im Genehmigungsverfahren beizulegen.

Mit freundlichen Grüßen  
Für die Oö. Landesregierung:  
Im Auftrag

Dipl.-Ing. Klaus Mitterndorfer

**Beilagen:**  
3 Stellungnahmen (BBA-RI, U-Sch, US-L)



LAND  
OBERÖSTERREICH

**Amt der Oö. Landesregierung**  
Direktion Umwelt und Wasserwirtschaft  
Regionsbeauftragter für Natur- und Landschaftsschutz  
4910 Riedl. • Parkgasse 1

Amt der Oö. Landesregierung  
Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche  
und ländliche Entwicklung  
Abteilung Raumordnung  
Bahnhofplatz 1  
4021 Linz

Geschäftszeichen:  
**BBA-RI-2018-1572/42-Gri/Schw**

Bearbeiter/-in: Dipl.-Ing. Alfred Schwendinger  
Tel: (+43 732) 77 20-47610  
Fax: (+43 732) 77 20- 24 76 99  
E-Mail: ubat-bba-ri.post@ooe.gv.at

[www.land-oberoesterreich.gv.at](http://www.land-oberoesterreich.gv.at)

Riedl., 27.03.2018

**Gemeinde Riedau**  
**Flächenwidmungsplan Nr. 5, Änderung Nr. 20**  
**Örtliches Entwicklungskonzept Nr. 1, Änderung Nr. 6**  
**Stellungnahme Vorverfahren**

**Zu Zl.: RO-2018-76889/2-Me**

Nach den vorliegenden Änderungsanträgen zu Flächenwidmung und ÖEK soll im Bereich der Ortschaft Schwaben die bestehende Wohnfunktion bzw. Wohngebietswidmung erweitert werden.

Der Ortsteil Schwaben bildet einen Teil des Gemeindehauptortes, welcher jedoch vom Zentrum des Gemeindehauptortes durch die ÖBB-Strecke Wels – Passau getrennt ist.

Das Natur- und Landschaftsbild wird im gegenständlichen Bereich bereits nachhaltig durch großflächige Siedlungsstrukturen geprägt und bestehen daher gegen den vorliegenden Änderungsantrag zu Flächenwidmung und ÖEK aus naturschutzfachlicher Sicht keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. Alfred Schwendinger  
(Regionsbeauftragter)

Beilg.: 1 Akt

Mitgezeichnet:  
27.03.2018 -- Genehmigen -- Schwendinger, Alfred, Dipl.-Ing.  
28.03.2018 -- Mitzeichnung -- Matzinger, Alfred, Dipl.-Ing.





LAND  
OBERÖSTERREICH

**Amt der Oö. Landesregierung**  
Direktion Umwelt und Wasserwirtschaft  
Abteilung Umwelt-, Bau- und Anlagentechnik  
4021 Linz • Kärntnerstraße 10-12

Amt der Oö. Landesregierung  
Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche  
und ländliche Entwicklung  
Abteilung Raumordnung  
Bahnhofplatz 1  
4021 Linz

Geschäftszeichen:  
**UBAT-2016-275407/4-Aw/Bö**

Bearbeiter/-in: Ing. Wolfgang Aitzetmüller  
Tel: (+43 732) 77 20-13522  
Fax: (+43 732) 77 20-21 29 98  
E-Mail: [ubat.post@ooe.gv.at](mailto:ubat.post@ooe.gv.at)

[www.land-oberoesterreich.gv.at](http://www.land-oberoesterreich.gv.at)

Linz, 19.03.2018

**Gemeinde Riedau**  
**Flächenwidmungsplan Nr. 5, Änderung Nr. 20**  
**Örtliches Entwicklungskonzept Nr. 1, Änderung Nr. 6**  
**Stellungnahme Vorverfahren**  
Zu RO-2018-76889/2-Me vom 12.3.2018

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die mit o.a. Schreiben übermittelten Unterlagen wurden aus elektrotechnischer Sicht geprüft. Beim gegenständlichen Widmungsverfahren soll im Wesentlichen ein Baugrundstück von Grünland in Wohngebiet (mit Stichstraße) gewidmet werden. Etwa die westliche Hälfte des geplanten Baugrundstückes liegt dabei im Schutzbereich der 110 kV-ÖBB-Leitung. In der Stellungnahme des Raumplaners wird auf diesen Sachverhalt in der Form eingegangen, dass dieser Bereich mit Hauptgebäuden nicht unterbaut werden soll.

Aus fachlicher Sicht, darf es zu keiner gegenseitigen unzulässigen Beeinflussungen zwischen diesen wichtigen Infrastruktureinrichtungen und möglichen Bauobjekten kommen. Zu diesem Zweck soll der ausgewiesene Schutzstreifen möglichst baufrei gehalten werden. Obwohl es nördlich, westlich und etwas weiter südlich des Planungsgebietes bereits bebaute Wohngebiete im Schutzbereich der 110 kV-Leitung gibt, ist dieser Umstand zu beachten. Eine Möglichkeit wäre hier, die Ausweisung einer separaten Schutz- und Pufferzone im Schutzbereich.

Jedenfalls dürfen durch neue Bauobjekte keine unzulässigen Beeinflussungen (im Brandfall) auf die Leitungsanlage entstehen. Wie in der Stellungnahme des Ortsplaners bereits angeführt, kann auf diesen Sachverhalt derart Rücksicht genommen werden, dass falls doch in diesem Bereich eine Bebauung (mit Nebengebäuden) geplant ist, eine Brandlastberechnung durchführen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen

Ing. Wolfgang Aitzetmüller



LAND  
OBERÖSTERREICH

Amt der Oö. Landesregierung  
Direktion Umwelt und Wasserwirtschaft  
Abteilung Umweltschutz  
4021 Linz • Kämtnerstraße 10-12

Amt der Oö. Landesregierung  
Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche  
und ländliche Entwicklung  
Abteilung Raumordnung  
Bahnhofplatz 1  
4021 Linz

Geschäftszeichen:  
US-2016-275395/4-Gin

Bearbeiter/-in: Franz Ginzinger  
Tel: (+43 732) 77 20-14538  
Fax: (+43 732) 77 20-21 45 49  
E-Mail: us.post@ooe.gv.at

[www.land-oberoesterreich.gv.at](http://www.land-oberoesterreich.gv.at)

Linz, 27.03.2018

#### Betreff

RO - Stellungnahme Vorverfahren  
Flächenwidmungsplan Nr. 5, Änderung Nr. 20  
Örtliches Entwicklungskonzept Nr. 1, Änderung Nr. 6  
Gemeinde Riedau

Sehr geehrte Damen und Herren,

Aus lärmschutztechnischer Sicht bestehen gegen die geplante Wohngebietswidmung mit Schutzzone keine Einwände. Es wurden ausreichende Festlegungen hinsichtlich Lärmschutzmaßnahmen getroffen.

Mit freundlichen Grüßen

Franz Ginzinger

die in der Stellungnahme der Abteilung Umwelt-, Bau- und Anlagentechnik vom 19.3.2018 geforderte separate Schutz- oder Pufferzone im Schutzbereich der Bahnstromleitung wurde im Plan aufgenommen (SP 8), wonach Hauptgebäude innerhalb dieser Schutzzone ausgeschlossen sind und Nebengebäude nur unter der Voraussetzung einer Brandlastberechnung errichtet werden dürfen. Einrichtungen oder Anlagen, welche den sicheren Betrieb der Leitung gefährden sind unzulässig. Von dieser Planänderung wurden die Betroffenen in Kenntnis gesetzt.

In der Stellungnahme des Landes OÖ.(Abt. Raumordnung) vom 11.4.2018 wird außerdem auf eine Auseinandersetzung des Gemeinderates mit der Auswirkung auf das ÖEK zu abschließenden Entscheidungsfindung hingewiesen. Dazu wird vom Gemeinderat folgende Stellungnahme vertreten: **Bedingt durch die bereits bestehende Nähe des gegenständlichen Bauerwartungslandes für eine betriebliche Funktion zum Wohngebiet Schwaben war ohnehin keine andere Widmung als eingeschränktes gemischtes Baugebiet beabsichtigt und möglich. Im Funktionsplan zum ÖEK 1 erfolgt allerdings keine Differenzierung der betrieblichen Funktion in MB- und B-Flächen, weshalb hier kein Widerspruch zum ÖEK gesehen wird. Diese Differenzierung erfolgt ersucht auf der Widmungsebene.**