

Marktgemeinde

RIEDAU

ERSTELLUNG
ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT NR. 2
FLÄCHENWIDMUNGSPLAN NR. 6

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

Grieskirchen, 10. September 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: 10. September 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
- 21.8.2018 Sitzung des Planungsausschusses: Beratung im Planungsausschuss zu Änderungen im Entwurf Fläwi 6 und ÖEK 2 nach Planaufgabe

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

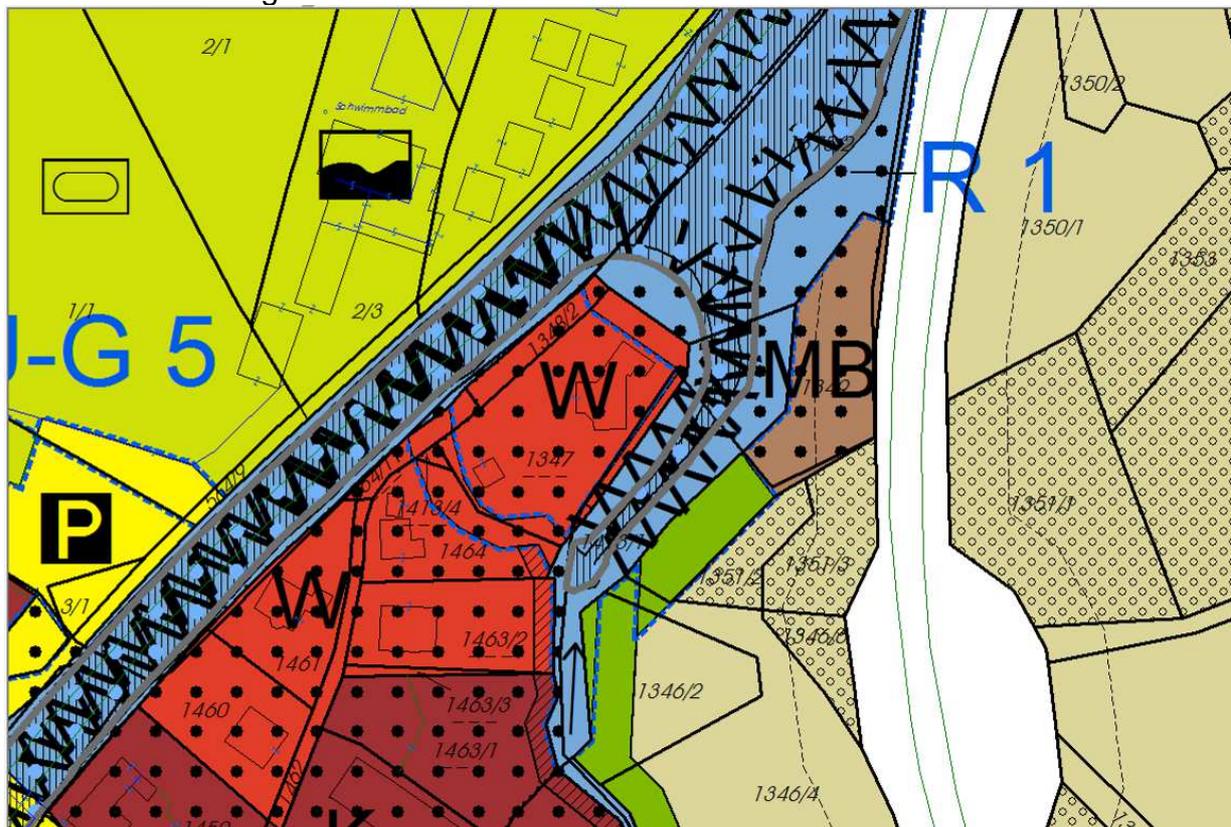
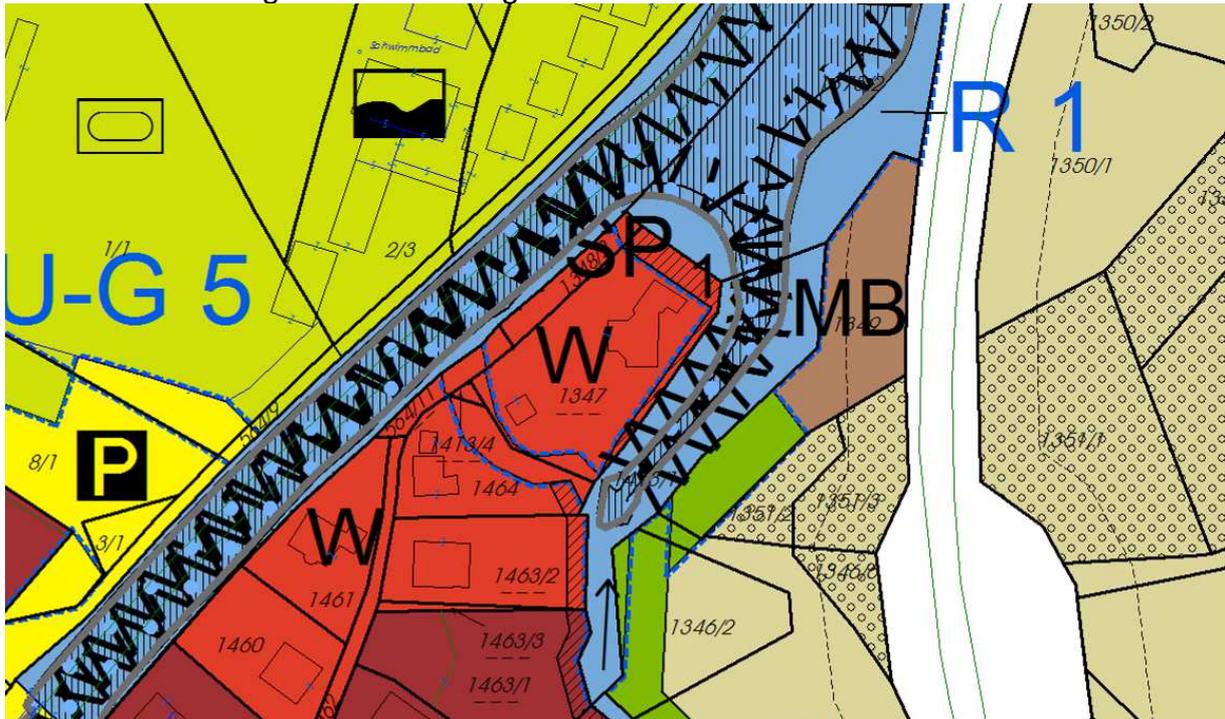


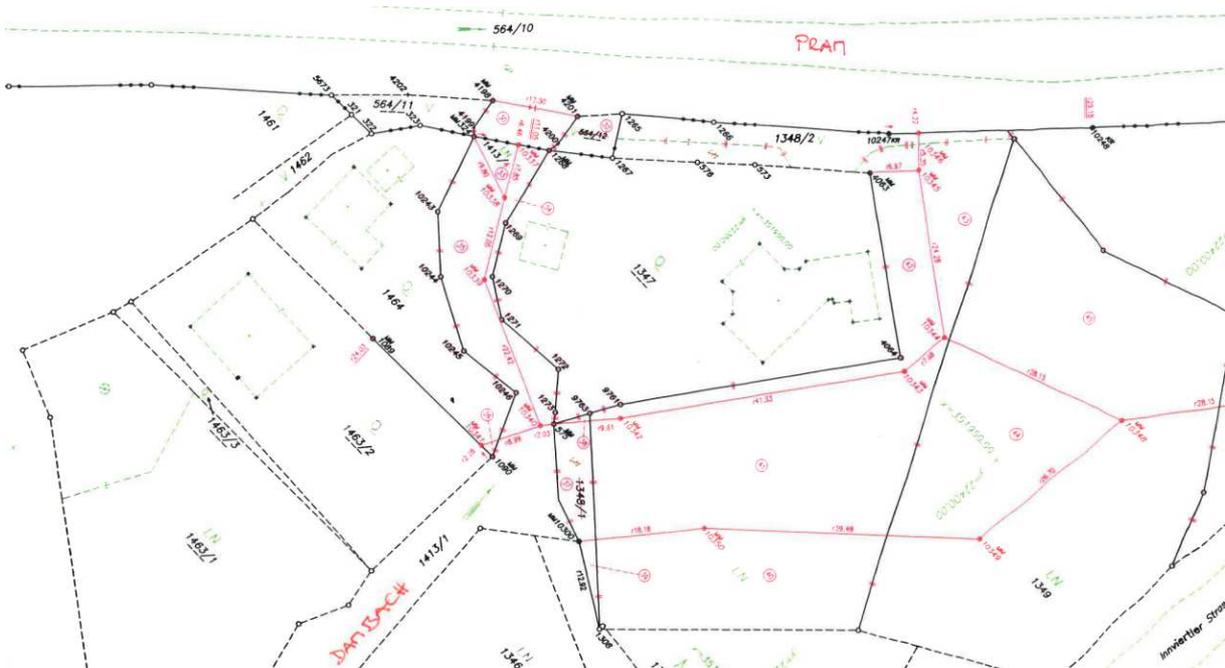
Abb. 2: Darstellung R1 – Planauflage



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 271m² dem Grundstück Windhaager (1347) vom Gemeindegrundstück (1348/2) zugeschlagen und dafür ein Preis von 16€/m² von den Käufern bezahlt.

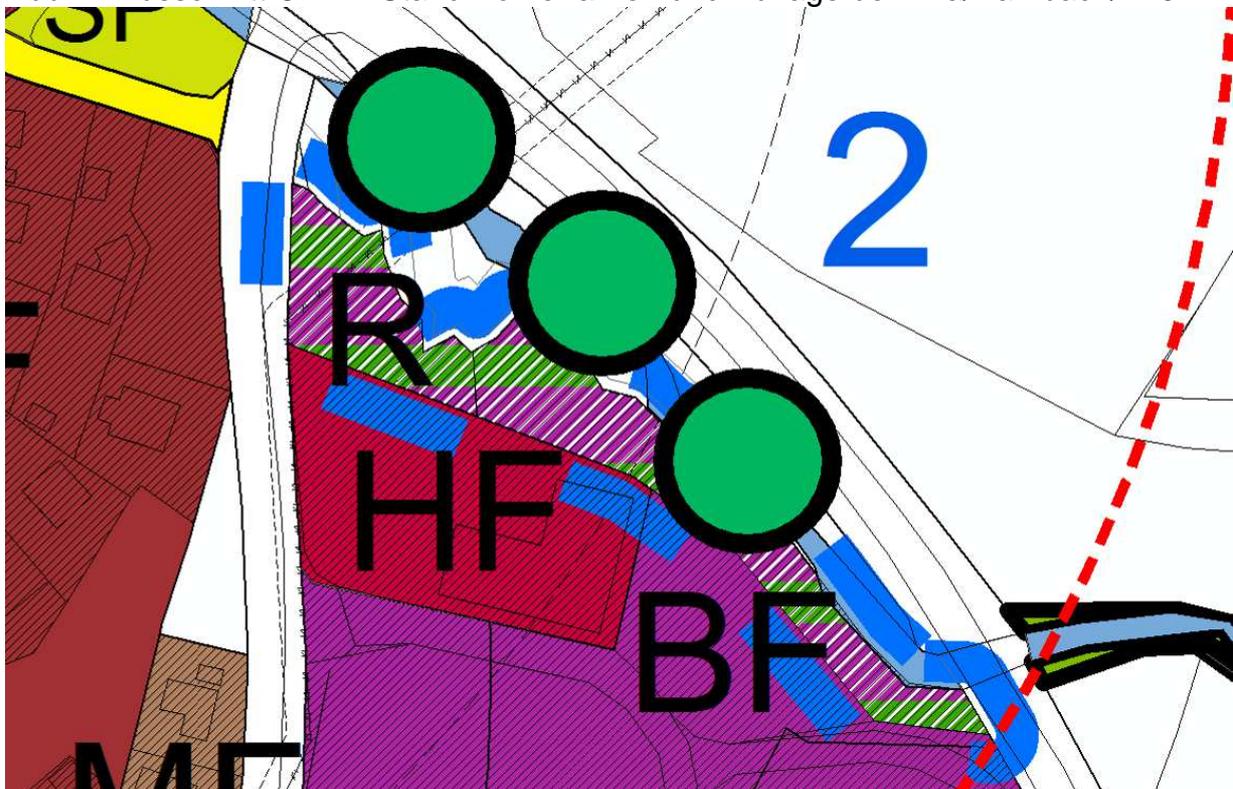
Um einen nachträglichen Widmungsnachteil (Grünzug statt bisher Wohngebiet) mit allen rechtlichen Fragen dazu zu vermeiden, wird nach Rücksprache mit dem Gewässerbezirk nur die zugeschlagene Fläche von etwa 300m², das ist im Osten ein Streifen von etwa 7m und im Süden ein Streifen von etwa 2m, aus der 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 100m³ zu erweitern ist. Das dort bestehende Becken weist einen Nutzinhalt von ca. 620m² 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.

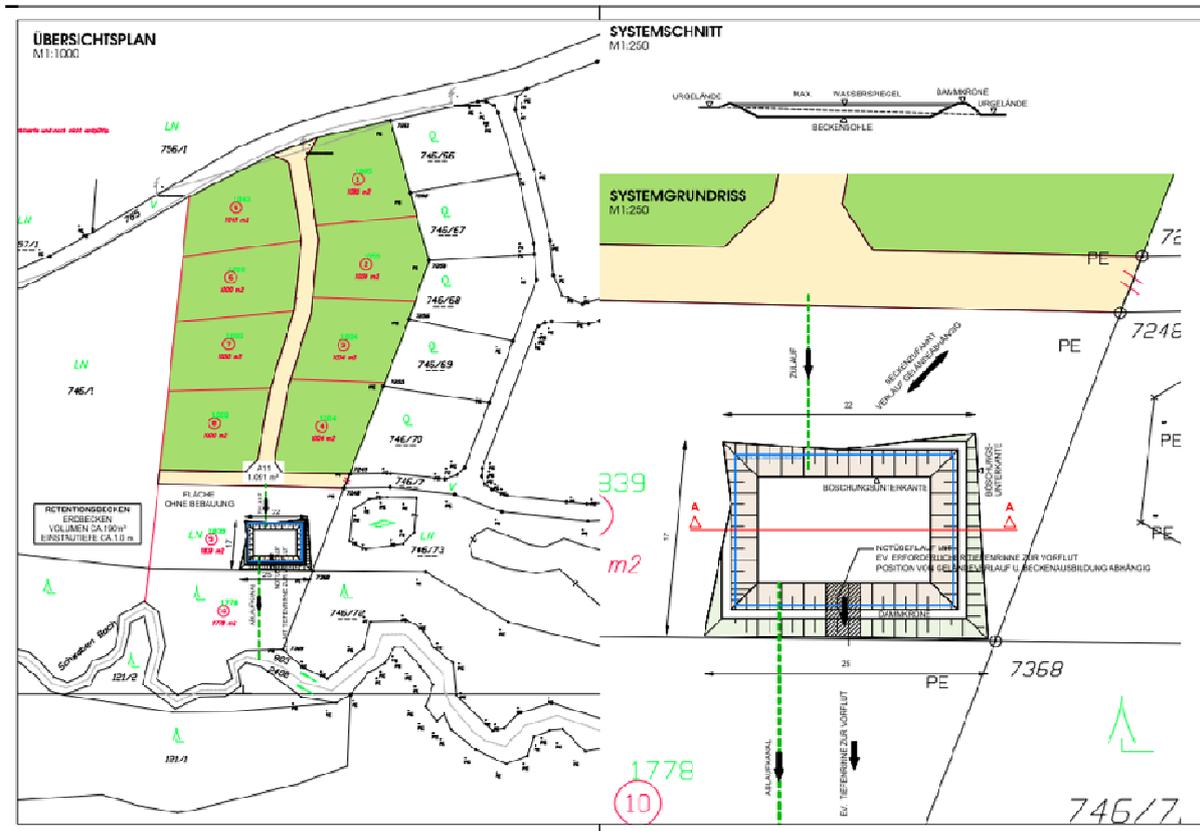
4.4) Schwabenbach - Leitz (Pos. N12, ÖEK Nr. 9):

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

Demnach ist für die geplante Wohngebietserweiterung ein Retentionsvolumen von 190m³ 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

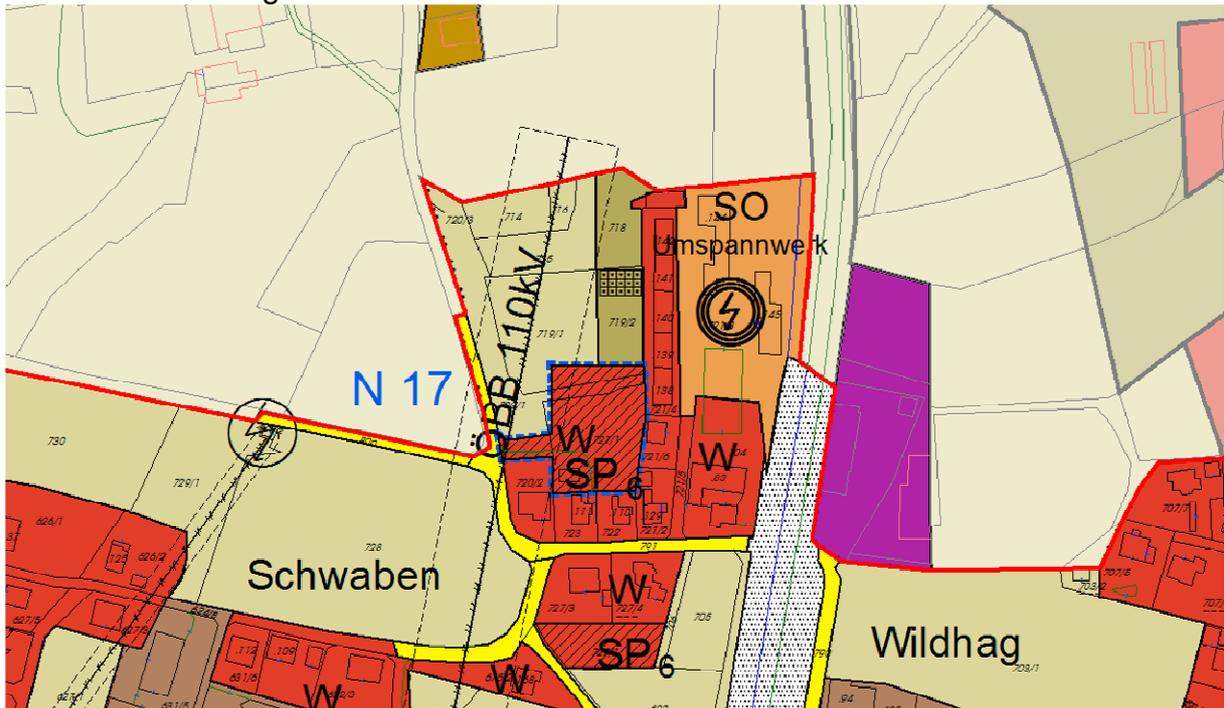
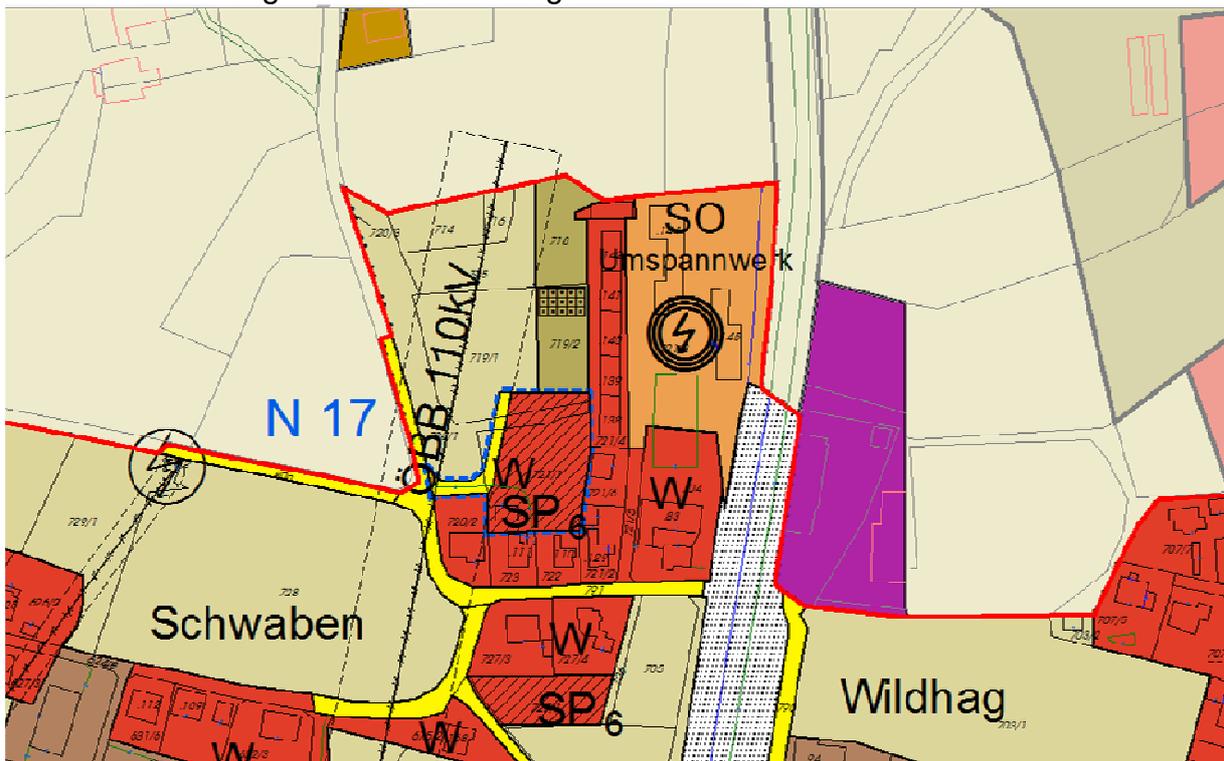


Abb. 7: Darstellung N17 zur Planaufgabe



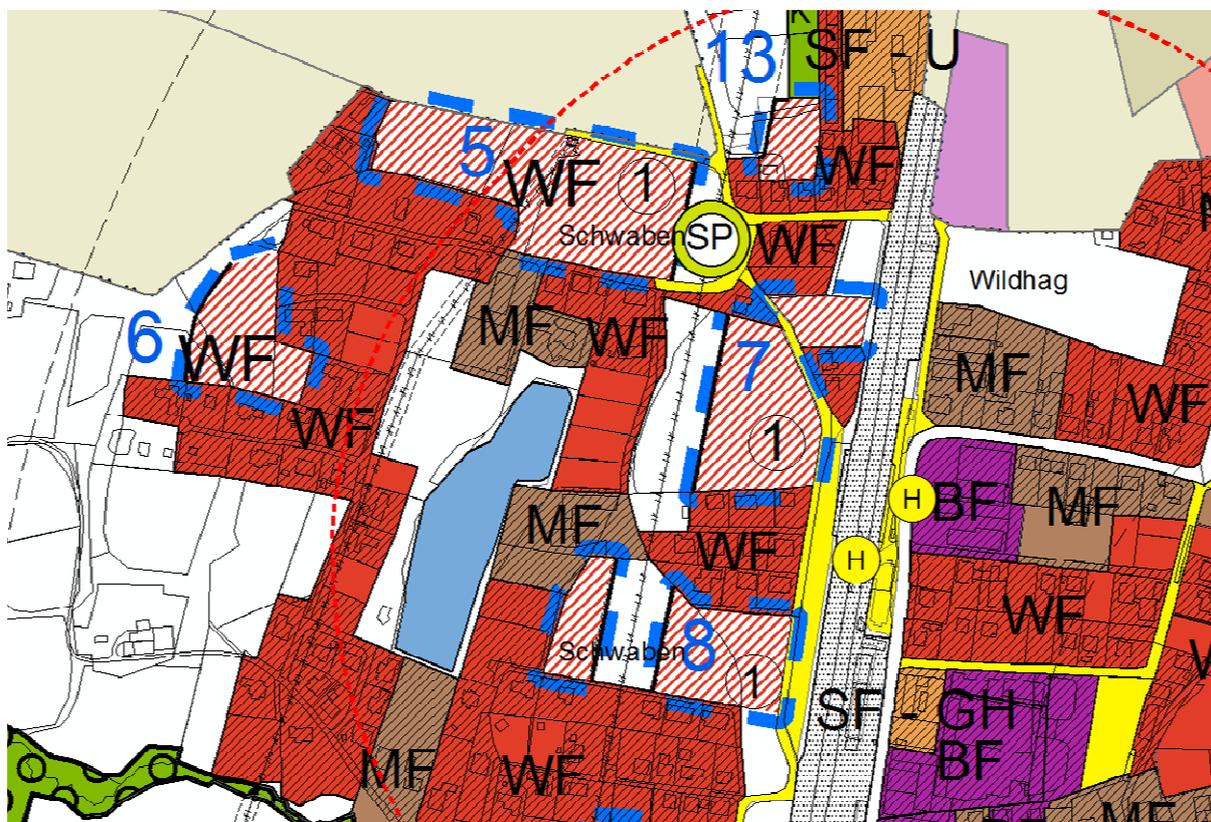
4.6) Schwaben (Pos. ÖEK 5 - 8):

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:

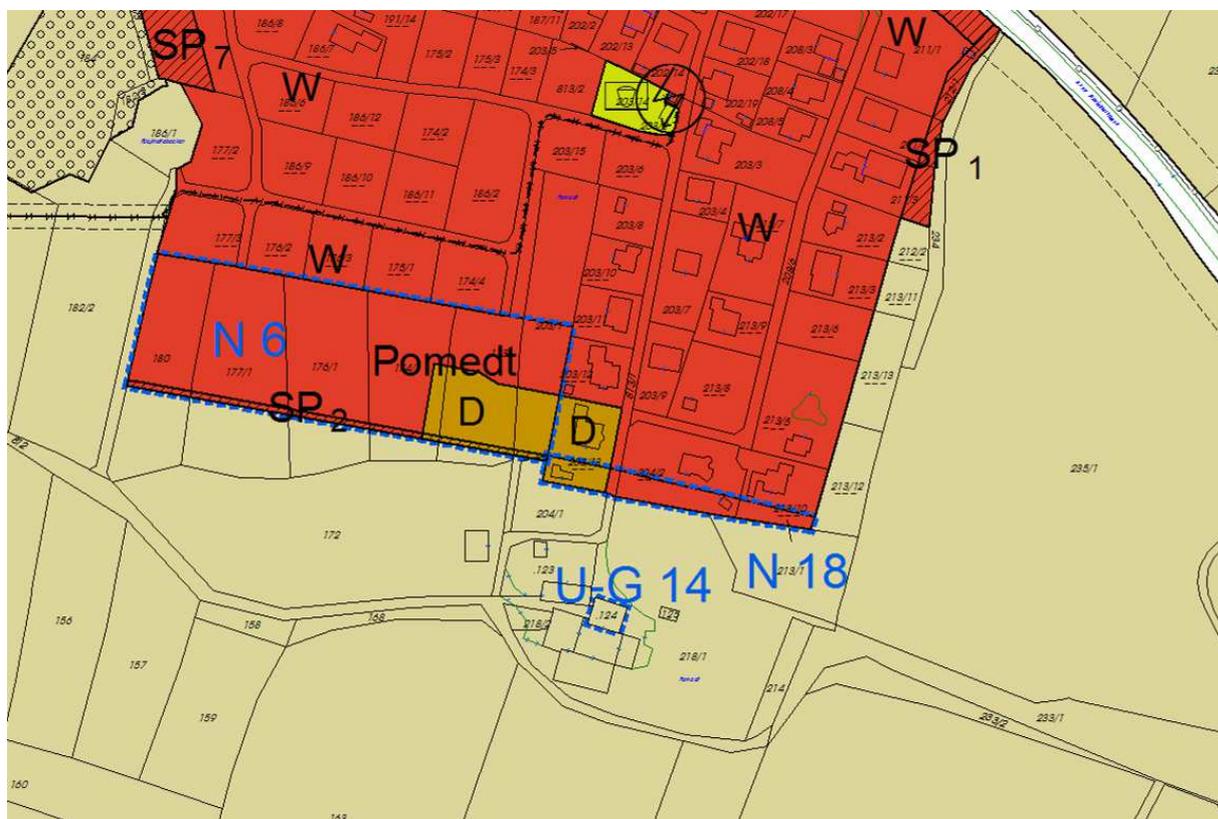
Die am Funktionsplan angeführten Ziele und Maßnahmen stellen wesentliche von der Gemeinde angestellte Planungsüberlegungen dar und sollen daher nach Ansicht der Gemeinde Bestandteil des Funktionsplanes bleiben.

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. 9: Darstellung N 18 zur Planauflage



5 STELLUNGNAHMEN GEM. §§33(3) OÖ. ROG 1994 (PLANAUFLAGE) UND DARAUF AUFBAUENDE ÄNDERUNGEN

5.1 EINWAND SCHMIDLEITNER PAUL:

Für das auf Grundstück .66, KG Vormarkt Riedau, befindliche Gebäude, welches bisher als Sonderausweisung im Grünland nach §30 (6) Oö. ROG im Flächenwidmungsplan dargestellt war, wurde um eine Sonderwidmung gem. §30 (8a) Oö. ROG angesucht. Diese ist allerdings derzeit auf Gebäude mit einer bebauten Fläche von maximal 150m² beschränkt. Nach Rücksprache mit DI. Schwendinger vom Bezirksbauamt Ried wird empfohlen, die in Vorbereitung befindliche Novelle zum OÖ. ROG abzuwarten und den Fall als Einzeländerung nach Novellierung des Raumordnungsgesetzes ins Verfahren zu bringen.

Zu dieser Vorgangsweise wurde das Einvernehmen mit dem Eigentümer hergestellt und wird die betroffene Fläche, wie im Vorverfahren geplant, im landwirtschaftlichen Grünland ausgewiesen.

5.2 EINWAND STANDHARTINGER, OTTENEDT:

Der westlich des Planungsgebietes verlaufende Weg wird begradigt und die Baulandwidmung auf Wunsch der Eigentümer an den Teilungsentwurf angepasst. Der Funktionsplan im ÖEK wird ebenfalls darauf angepasst.

Abb. 10: Darstellung N 8 zur Planauflage

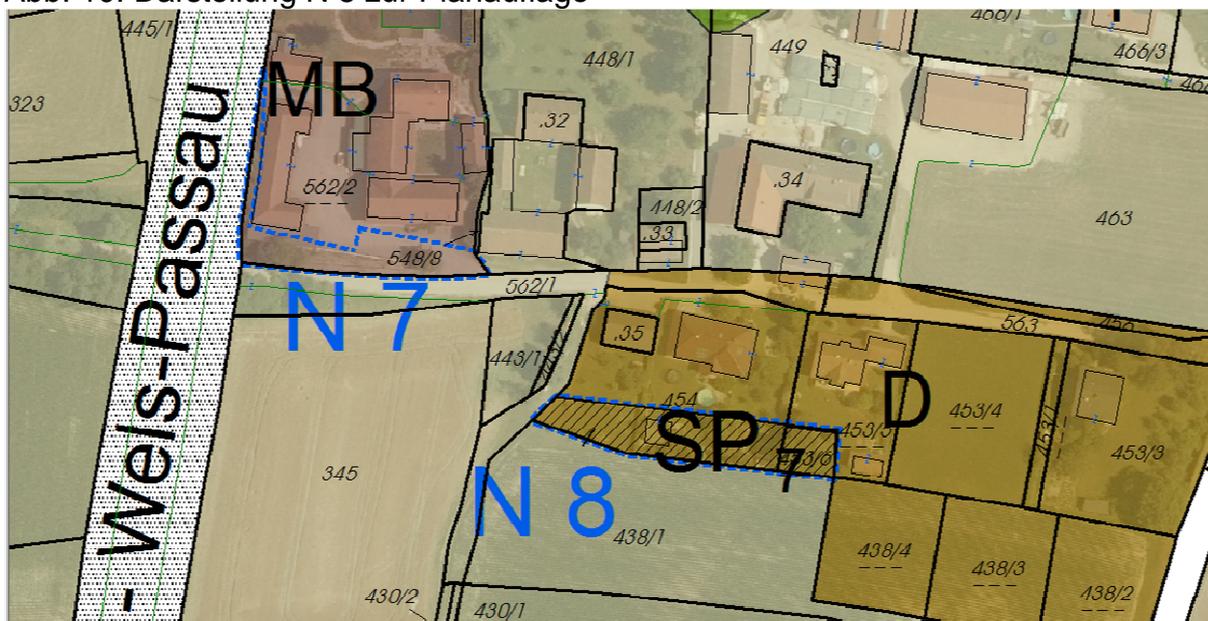
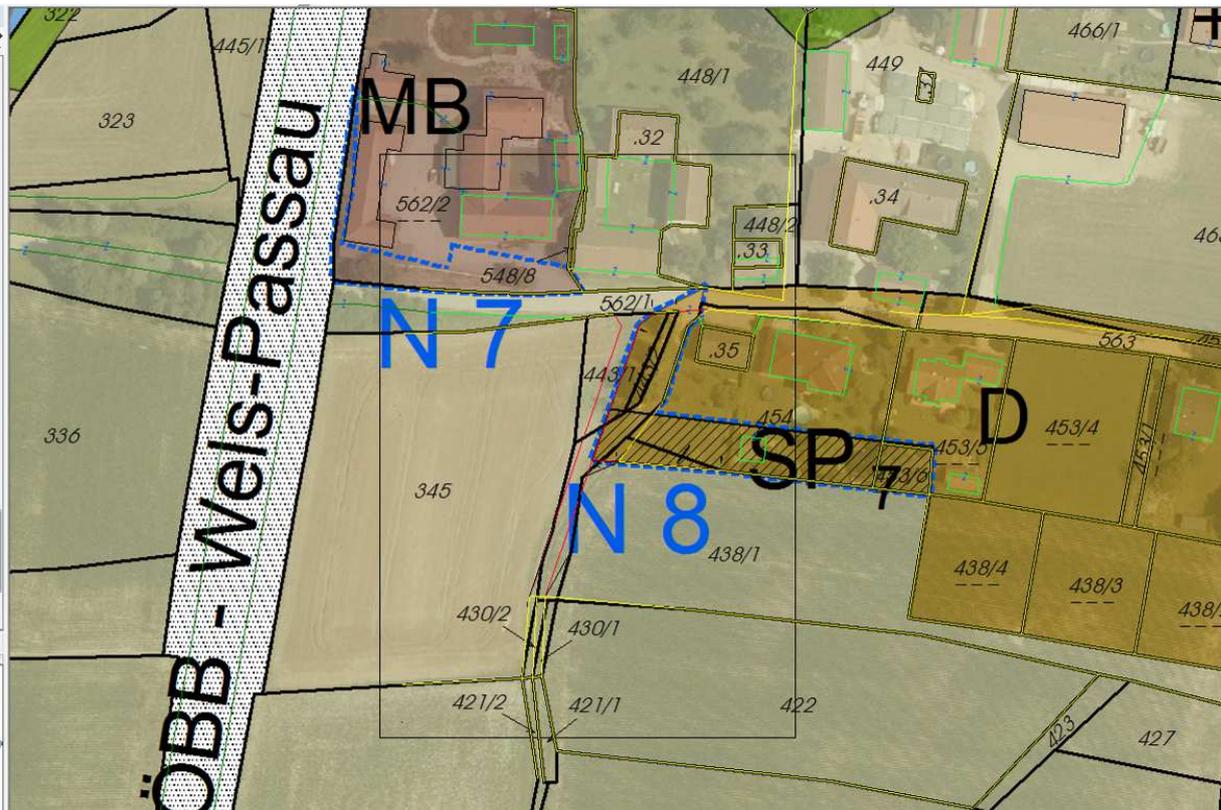


Abb. 11: Teilungsentwurf Geometer im Bereich Ottenedt - Standhartinger



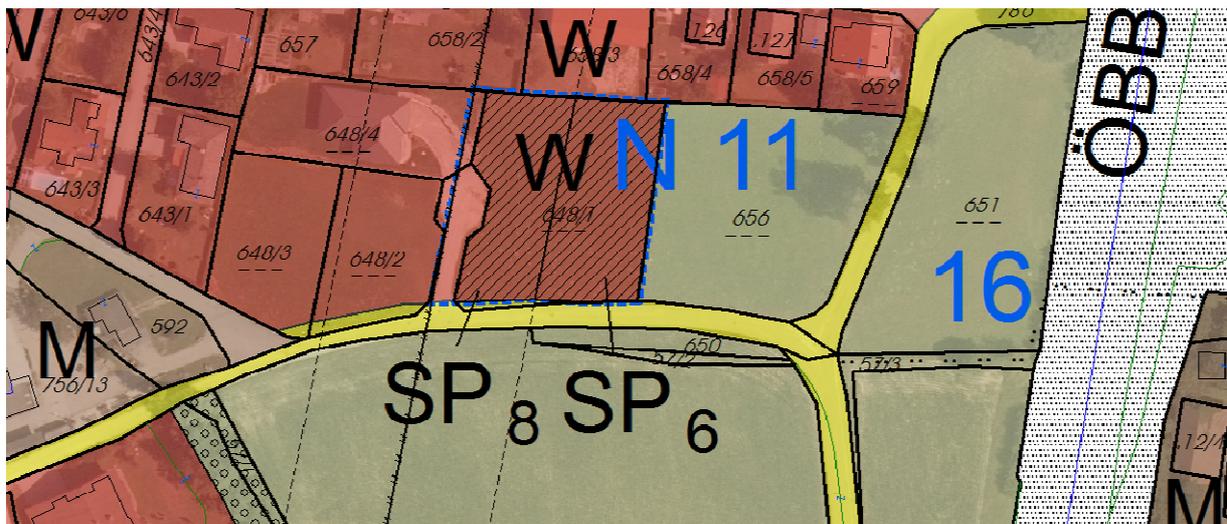
Abb. 12: Darstellung N 8 – Stand Genehmigungsbeschluss



5.4 GREISBERGER ULRIKE, SCHWABEN:

Die südliche Teilfläche des Grundstücks 648/1 ist bereits im Vorverfahren sowie als Einzeländerung 5.20 den Fachdienststellen des Landes zur Stellungnahme vorgelegt worden. Dabei wurde eine Beschränkung der Bebauung innerhalb des Leitungsschutzbereiches (keine Hauptgebäude, Nebengebäude nur unter der Voraussetzung einer Brandlastberechnung) gefordert. Diese Forderung ist inzwischen in den Plan eingearbeitet. Nunmehr besteht auch für die nördliche Teilfläche ein Kaufinteresse und soll daher auch diese Teilfläche als Wohngebiet, beschränkt durch Schutzzonen, im Plan ausgewiesen werden.

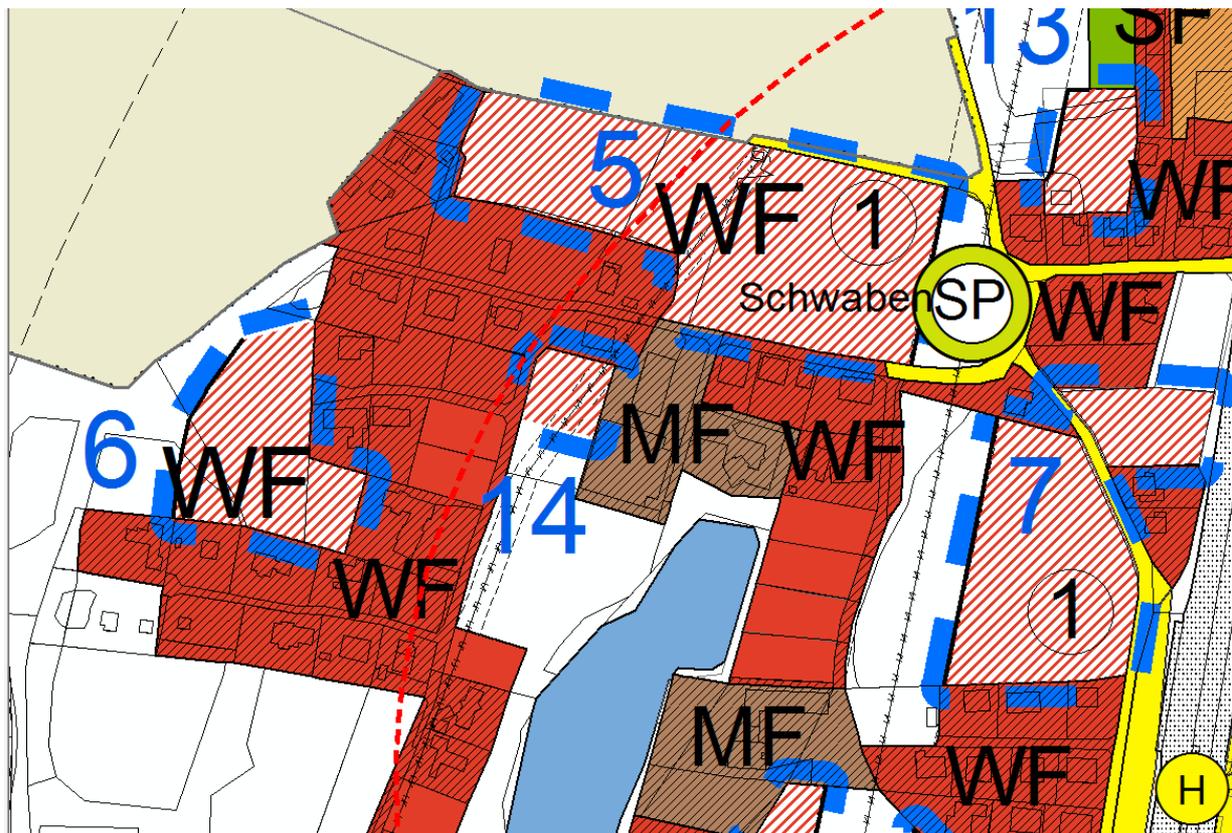
Abb. 14: Darstellung N 11 - Stand Genehmigungsbeschluss



5.5 HANSBAUER, SCHWABEN:

Für die dreiseitig an Bauland angrenzende Grundstücksfläche (Teilfläche des Grundstücks 627/1) ist grundsätzlich eine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer gegeben. Die infrastrukturelle Erschließung ist vollständig vorhanden. Mit der Einschränkung der Bebaubarkeit durch die querende 30-kV-Freileitung ist aber eine Bauplatzschaffung vorstellbar. Daher soll die betroffene Fläche auf Wunsch des Eigentümers als Bauerwartungsland ausgewiesen werden.

Abb. 15: Darstellung Änderung 14 zum ÖEK 2 - Stand für Genehmigungsbeschluss



6 STELLUNGNAHMEN GEM. §§33(4) OÖ. ROG 1994 (PLANÄNDERUNG NACH PLANAUFLAGE)

6.1 EINWAND KRAFT MARTHA UND WOLFGANG, OTTENEDT:

Im Rahmen der Nachverständigung gem. §33(4) OÖ. ROG zu Planänderung N 19, betreffend die Bauplatzfläche des bestehenden Wohngebäudes im Grünland Nr. 4 (siehe Abb. 13) wurde von den Ehegatten Martha und Wolfgang Kraft mit Datum von 6.9.2018 eine Stellungnahme abgegeben. Die Einschreiter sprechen sich darin gegen die am Nachbargrundstück vorgesehene Umwidmung in Dorfgebiet tw. mit Schutzzone im Bauland, wegen der Nähe zur eigenen Landwirtschaft und den dadurch befürchteten Nachteilen, aus.

Aus ortsplanerischer Sicht wird einerseits richtiggestellt, dass es sich bei der gegenständlichen Widmung nicht um ein „normales“ Dorfgebiet, sondern um die Erweiterung eines bestehenden „Sternchenbauplatzes“ handelt. Gem. Oö. Planzeichenverordnung entspricht diese Widmung zwar einem Bauland – Dorfgebiet, es gilt aber zusätzlich die Beschränkung, dass weitere Hauptgebäude unzulässig sind.

Zum Baubestand siehe Punkt 5.3.

Der Ausschluss weiterer Hauptgebäude am Bauplatz wird auch durch die Festlegung einer Schutzzone im Bauland SP 7 bekräftigt, wonach im westlichen Teil der Bauplatzerweiterung die Errichtung von Hauptgebäuden ausgeschlossen wird. Die vorgenommene Bauplatzerweiterung dient demnach ausschließlich der Erfassung des bewilligten Nebengebäudebestandes im Westen, der nach Angaben der Gemeinde größtenteils aus der ursprünglichen Widmung als Wohngebiet resultiert. Ergänzend ist festzustellen, dass der am Bauplatz vorhandene Nebengebäudebestand bereits eine Größenordnung von etwa 100m² (gem. Schätzung nach Orthofoto 2017) erreicht hat, womit nach §42 Oö. BauTG auch weitere Nebengebäude, ausgenommen Garagen und Stellplätze gem. §43 Oö. BauTG, nicht mehr zulässig sind.

Insgesamt kann es durch die Widmungsänderung zu keinem Heranrücken des Wohnhauses Richtung Landwirtschaft kommen und kann dadurch auch die Immissionssituation (Geruch, Lärm...) in Bezug auf das bestehende Wohnhaus nicht verschlechtert werden.

7 WIDMUNGSÄNDERUNGEN

Siehe nachfolgende Auflistung zur Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes