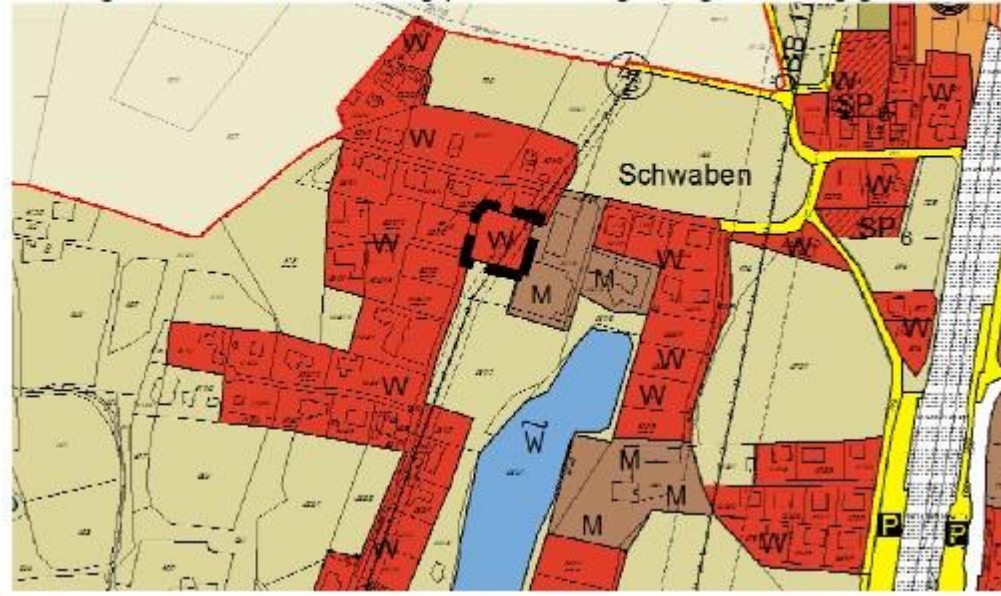


UMWIDMUNG

Für eine Teilfläche des Grundstücks 627/1, KG Vornmarkt-Riedau, im Ausmaß von etwa 1.436m², das im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Riedau als landwirtschaftliches Grünland gewidmet ist, wurde eine Umwidmung in Wohngebiet beantragt.

Abbildung 1: Ausschnitt Flächenwidmungsplan Nr. 5 mit Abgrenzung des Planungsgebiets



LAGE, NUTZUNG

Das betroffene Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Schwaben und grenzt im Norden und Westen an bebautes Wohngebiet mit eingeschößigen Wohngebäuden, im Osten an gemischtes Baugebiet (Tennis- und Lagerhalle) und im Süden an landwirtschaftliches Grünland. Im Westen begrenzt die Gemeindestraße das Planungsgebiet.

Das Planungsgebiet wird von einer 30kV-Freileitung der Energie AG gequert. Beiderseits der Leitungsachse ist ein 6m breiter Schutzbereich im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemacht. Die Leitung verläuft schräg über den östlichen Teil des Grundstückes, sodass nur die nördliche Hälfte des Grundstückes 627/1 als Bauplatz nutzbar ist und das Hauptgebäude im nordwestlichen Bereich situiert werden muss.

Zur Bahntrasse Wels – Passau im Osten beträgt der Abstand etwa 300m, wobei durch die östlichen Lagerhallen im M eine gute Abschirmung gegeben ist. Nach Angaben der Antragsteller soll die betroffene Fläche für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses genutzt werden.

ERSCHLIESSUNG, INFRASTRUKTUR

Die Erschließung der betroffenen Fläche erfolgt von der 6m breiten Gemeindestraße im Westen, welche als Stichstraße angelegt ist. Kanal und Ortswasserleitung befinden sich in dieser Straßentrasse.

Der Abstand zu Volks- und Hauptschule bzw. Kindergarten im Ortszentrum beträgt etwa 1,2km, zum Nahversorger etwa 1km.

Die betroffene Fläche liegt in einem Abstand von etwa 500m zur nächsten Bahn- und Bushaltestelle.

LANDSCHAFTSBILD, NATURRAUM

Das gegenständliche Planungsgebiet liegt in nahezu ebener Lage mit leichtem Gefälle nach Osten, ist gegenwärtig als Wiesenfläche genutzt und stellt quasi eine Baulücke dar. Es bestehen keine besonderen naturräumlich/ökologisch wertvollen Elemente im Planungsgebiet. De facto dreiseitig ist die Fläche eingefasst durch eingeschößige Wohn- oder Lagergebäude. Ein weiteres Gebäude kann sich sehr gut in die Umgebung einfügen.

FLÄCHENBILANZ

Die aktuelle Flächenbilanz der Gemeinde aus dem Jahr 2018 zeigt Baulandreserven in den Widmungskategorien W und D mit 8,7ha, das sind nur 12,3% des gewidmeten Baulandes in diesen Kategorien, wobei allerdings nach Kenntnis der Gemeinde nur ein sehr kleiner Teil dieser Flächen kurzfristig verfügbar ist.

BEWERTUNG DER UMWIDMUNG, ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM ÖEK

Die gegenständliche Fläche ist im Funktionsplan „Siedlung“ des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Riedau bereits als Bauerwartungsland für eine Wohnfunktion dargestellt.

Daher ist eine vollständige Übereinstimmung der Widmungsänderung mit dem ÖEK 2 gegeben.

Aus ortsplanerischer Sicht ist eine zusätzliche Wohnbebauung aufgrund des dreiseitigen Anschlusses an bebautes Bauland, der vorhandenen Infrastruktur und der Nähe zur Bahnhaltestelle gut argumentierbar. Die Sicherstellung der Bebauung erfolgt durch einen Baulandsicherungsvertrag mit Festlegung eines Bauzwangs. Die gemeindeinterne

Richtlinie mit maximalen Bauplatzgrößen von 1.000m² wird überschritten, ist aber begründbar durch die bestehende Grundstücksfiguration, die Aufteilung des Grundstücks 627/1 mit 2.374m² auf zwei Teile und die Lage unter der Hochspannungsleitung.

Aus ortsplanerischer Sicht wird die beantragte Widmungsänderung positiv beurteilt.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gerhard Altmann', with a stylized flourish at the end.

D.I. Gerhard Altmann
Ingenieurbüro für Raumplanung

(Anhang: Fotodokumentation)

Fotodokumentation: Riedau Flächenwidmungsplanänderung 6.1
(Quelle: Orthofoto Gemeinde, Stand 2017; eigene Aufnahme vom 12. 01. 2019)

Abbildung 2: Ausschnitt Orthofoto Riedau mit Abgrenzung des Planungsgebietes



Abbildung 3: Ansicht des Planungsgebietes von Südosten

