

Marktgemeinde Riedau  
4752 Riedau 32/33

Grieskirchen, 02. 01. 2020

D.I. Gerhard Altmann  
e-mail: [altmann@raum-planA.at](mailto:altmann@raum-planA.at)  
riedau3\_widflaw6\_ländstel6\_2.doc

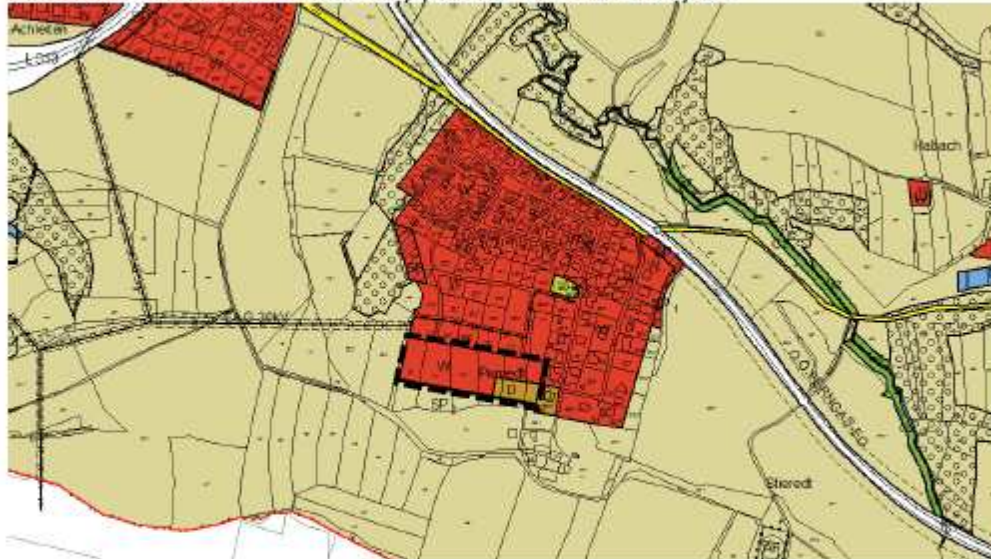
## Flächenwidmungsplanänderung Nr. 6.2 - "Pomedt" Raumplanerische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren!

### WIDMUNG

Für Teilflächen der Grundstücke 173, 174/1, 176/1, 177/1 und 180, KG Riedau, im Ausmaß von insgesamt etwa 14.475m<sup>2</sup> ist eine Widmungsänderung von landwirtschaftlichem Grünland in Bauland beantragt. Davon sollen etwa 12.272m<sup>2</sup> als Wohngebiet und 2.203m<sup>2</sup> als Dorfgebiet gewidmet werden.

Abb. 1: Ausschnitt Flächenwidmungsplan Nr. 6 mit Änderung 6.2



**D.I. Gerhard Altmann, Ingenieurbüro für Raumplanung**

A-4710 Grieskirchen, Industriestraße 28 (TIZ Landl), Telefon 0664/75046808

UIDNr.: ATU65151015 Bankverbindung: RAIBA Peuerbach, BIC: RZOOAT2L442, IBAN: AT55 3444 2000 0064 5028

Seite 1

#### **LAGE, NUTZUNG**

Die beantragte Fläche liegt in der Ortschaft Pomedt, etwa 1,2km südöstlich des Marktzentrums.

Die geplante Baulandwidmung war ursprünglich in deckungsgleicher Form bereits im Rahmen der Neuerstellung des Flächenwidmungsplanes Nr. 6 und Örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr. 2 im Jahr 2018 vorgesehen und Bestandteil der Änderungen im Vorverfahren. Nachdem allerdings kein Baulandsicherungsvertrag mit dem Eigentümer zustande gekommen war, wurde diese Baulandwidmung im abschließenden Genehmigungsbeschluss wieder zurückgezogen.

Das Planungsgebiet grenzt zweiseitig an überwiegend bebautes Wohn- bzw. Dorfgebiet an. Im Südosten befindet sich der ehemals landwirtschaftlich genutzte Hof des Antragstellers mit mehreren Nebengebäuden um den Vierseithof im landwirtschaftlichen Grünland. Der landwirtschaftliche Betrieb ist inzwischen aufgegeben, die zugehörigen Grundflächen sind seit 1988 verpachtet. Im Baubestand befinden sich derzeit zwei Wohneinheiten sowie Abstell- und Lagerflächen.

Der Abstand des geplanten Dorfgebietes zum Hof beträgt mindestens 75m, das geplante Wohngebiet liegt mindestens 100m vom Hof entfernt.

Zur kleinen Waldfläche im Nordwesten des Planungsgebietes beträgt der Abstand etwa 50m.

#### **ERSCHLIESSUNG, INFRASTRUKTUR, NUTZUNG**

Die Verkehrserschließung der betroffenen Umwidmungsfläche erfolgt in Fortsetzung der beiden Stichstraßen der bestehenden öffentlichen Wegeparzelle 813/1, die zu einer Straßenschleife vervollständigt werden sollen. Ergänzend dazu ist die Anbindung an eine im Süden verlaufende öffentliche Wegeparzelle im Südwesten geplant und soll auch eine zumindest fußläufige Verbindung im Südosten zum dortigen öffentlichen Gut bei Grundstück 204/1 langfristig ermöglicht werden.

Der Kanal sowie die Ortswasserleitung können aus dem bestehenden, nördlich vorhandenen Netz erweitert werden. Das Oberflächenwasser kann in das auf Grundstück 186/1 am Waldrand im Nordwesten vorhandene Retentionsbecken eingeleitet werden, welches dafür geringfügig erweitert werden muss. Die dafür nötigen Grundflächen werden vom Antragsteller unentgeltlich abgetreten. Dazu liegt eine Stellungnahme des Kanalplaners vom 10.2.2018 vor, nach welcher das bestehende Retentionsbecken um eine Kubatur von 100m<sup>3</sup> zu erweitern ist. Das dort bestehende Becken weist einen Nutzinhalt von 620m<sup>3</sup> auf. Für die Erweiterung wird vom Kanalplaner ein Ausbau Richtung Südwesten vorgeschlagen.

Eine Erschließung im öffentlichen Verkehr ist nicht vorhanden, die nächste Bushaltestelle liegt im Ortszentrum in 1,2km Entfernung. Die Entfernung zur Volksschule, zum Kindergarten und zum Nahversorger beträgt ebenfalls etwa 1,2-1,3km.

Das der Widmungsänderung zugrundeliegende Bebauungskonzept aus dem Jahr 2018 sieht die Schaffung von 12 Bauplätzen für eine Einzelhausbebauung vor. Inzwischen ist der Verkauf und die Verwertung durch einen Immobilienentwickler vorgesehen und ist in



Abänderung zur Erschließungsstudie aus 2018 von insgesamt 14 statt 12 Bauplätzen auszugehen. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Bauplatzgröße von etwa 920m<sup>2</sup>.

Abb. 2: Erschließungs- und Teilungsstudie 2018



#### NATURRAUM, ORTS-, LANDSCHAFTSBILD

Naturräumlich befindet sich das betroffene Planungsgebiet auf einem nach Norden und Westen zum Dambach samt Zubringer fallenden Gelände mit einem Höhenunterschied von 14m innerhalb des Planungsgebietes und ist Teil einer Ackerfläche.

Eine zusätzliche Bebauung kann sich aufgrund des zweiseitigen Anschlusses an Bauland gut in den bestehenden Siedlungskörper einfügen. Mit der nunmehrigen Erweiterung wird die Siedlungserweiterung in Pomedt abgeschlossen.

#### FLÄCHENBILANZ

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

Aktualisiert auf den Stand vom Dezember 2019 ergibt sich eine Baulandreserve von 8,5ha in den Widmungskategorien W und D.

#### 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 und dörfliche Siedlungsfunktion dargestellt.

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

Aus ortsplanerischer Sicht ist eine zusätzliche Wohnbebauung aufgrund des zweiseitigen Anschlusses an bebautes Bauland gut argumentierbar. Die Sicherstellung der Bebauung erfolgt durch einen Baulandsicherungsvertrag mit Festlegung eines Bauzwangs.

Das öffentliche Interesse erklärt sich aus der Schaffung verfügbarer Bauplätze bei einem aktuell geringen Angebot. Die Widmungsänderung deckt sich mit den Raumordnungszielen gem. §2 Oö. ROG, insbesondere mit den Punkten 2a, 3, und 6.

Aus ortsplanerischer Sicht wird die gegenständliche Baulandschaffung aufgrund der Übereinstimmung mit dem ÖEK positiv beurteilt.

Mit freundlichen Grüßen



D.I. Gerhard Altmann  
Ingenieurbüro für Raumplanung

(Anhang: Fotodokumentation)



**Fotodokumentation: Riedau Flächenwidmungsplanänderung 6.2**  
(Quelle: Orthofoto-Stand 06/2017, eigene Aufnahme vom 02.01.2020)

Abbildung 3: Ausschnitt Orthofoto Riedau mit Abgrenzung des Planungsgebietes

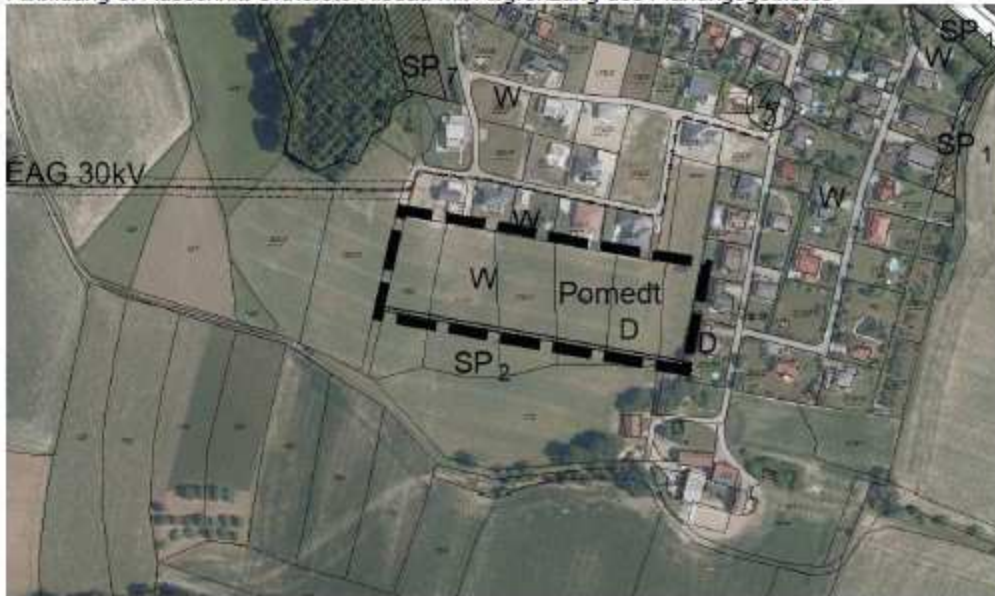


Abbildung 4: Ansicht des Planungsgebietes von Südosten



LAGEPLAN M 1:2000 AUSSCHNITT FLÄCHENWIDMUNGSPLAN



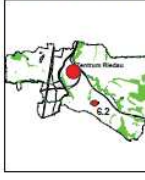
LEGENDE

- Wohngebiet
- Landwirtschaftliche Flächen
- Verkehrsflächen
- Grünflächen
- Gewerbegebiete
- Sondergebiete
- Grenzlinie
- Ortsmitte
- Ortsrand
- Ortsäußere Grenze
- Ortsäußere Grenze
- Ortsäußere Grenze
- Ortsäußere Grenze
- Ortsäußere Grenze
- Ortsäußere Grenze
- Ortsäußere Grenze
- Ortsäußere Grenze
- Ortsäußere Grenze
- Ortsäußere Grenze
- Ortsäußere Grenze

ÄNDERUNGEN

ÄNDERUNGSSTÄTTE	VON	IN
101	Wohngebiet	Wohngebiet
102	Wohngebiet	Wohngebiet
103	Wohngebiet	Wohngebiet
104	Wohngebiet	Wohngebiet
105	Wohngebiet	Wohngebiet
106	Wohngebiet	Wohngebiet
107	Wohngebiet	Wohngebiet
108	Wohngebiet	Wohngebiet
109	Wohngebiet	Wohngebiet
110	Wohngebiet	Wohngebiet
111	Wohngebiet	Wohngebiet
112	Wohngebiet	Wohngebiet
113	Wohngebiet	Wohngebiet
114	Wohngebiet	Wohngebiet
115	Wohngebiet	Wohngebiet
116	Wohngebiet	Wohngebiet
117	Wohngebiet	Wohngebiet
118	Wohngebiet	Wohngebiet
119	Wohngebiet	Wohngebiet
120	Wohngebiet	Wohngebiet
121	Wohngebiet	Wohngebiet
122	Wohngebiet	Wohngebiet
123	Wohngebiet	Wohngebiet
124	Wohngebiet	Wohngebiet
125	Wohngebiet	Wohngebiet
126	Wohngebiet	Wohngebiet
127	Wohngebiet	Wohngebiet
128	Wohngebiet	Wohngebiet
129	Wohngebiet	Wohngebiet
130	Wohngebiet	Wohngebiet

ÜBERSICHTSPLAN M=1:50.000



OEK-AUSSCHNITT

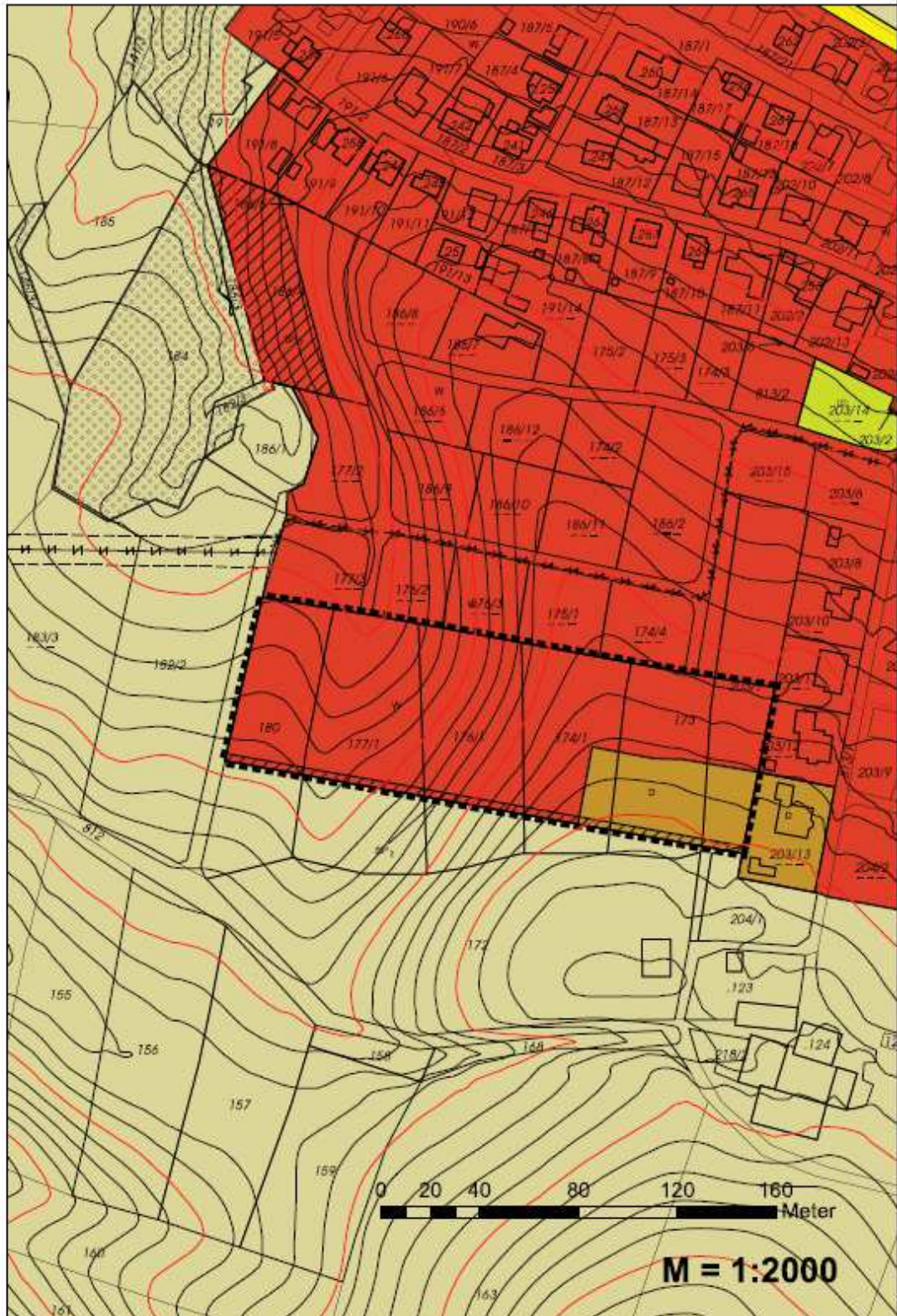


FLÄCHENWIDMUNGSPLAN		EV-NR.	EV-NR. ÄNDERUNG
MARKTGEMEINDE RIEDAU		FW 9	FW 6.2
TEIL A: FLÄCHENWIDMUNGSPLAN		2019	
ÄNDERUNG NR. 6.2 "Ponitz"			M = 1:5000
GEBIETSPLAN Nr. 6.2		BESCHLUSS DER GEMEINDE	
ÖFFENTLICHE AUFLAGE		BESCHLUSS DER GEMEINDE	
KUNDMACHUNG		BESCHLUSS DER GEMEINDE	
VERORDNUNGSPRÜFUNG		BESCHLUSS DER GEMEINDE	
PLANVERFASSER		DPL.-ING. GERHARD ALTMANN Ingemarie für Raumplanung 4710 Driedorfstr. Industriestraße 05	
Datum: 02.02.2019		Blatt-Nr. 05	



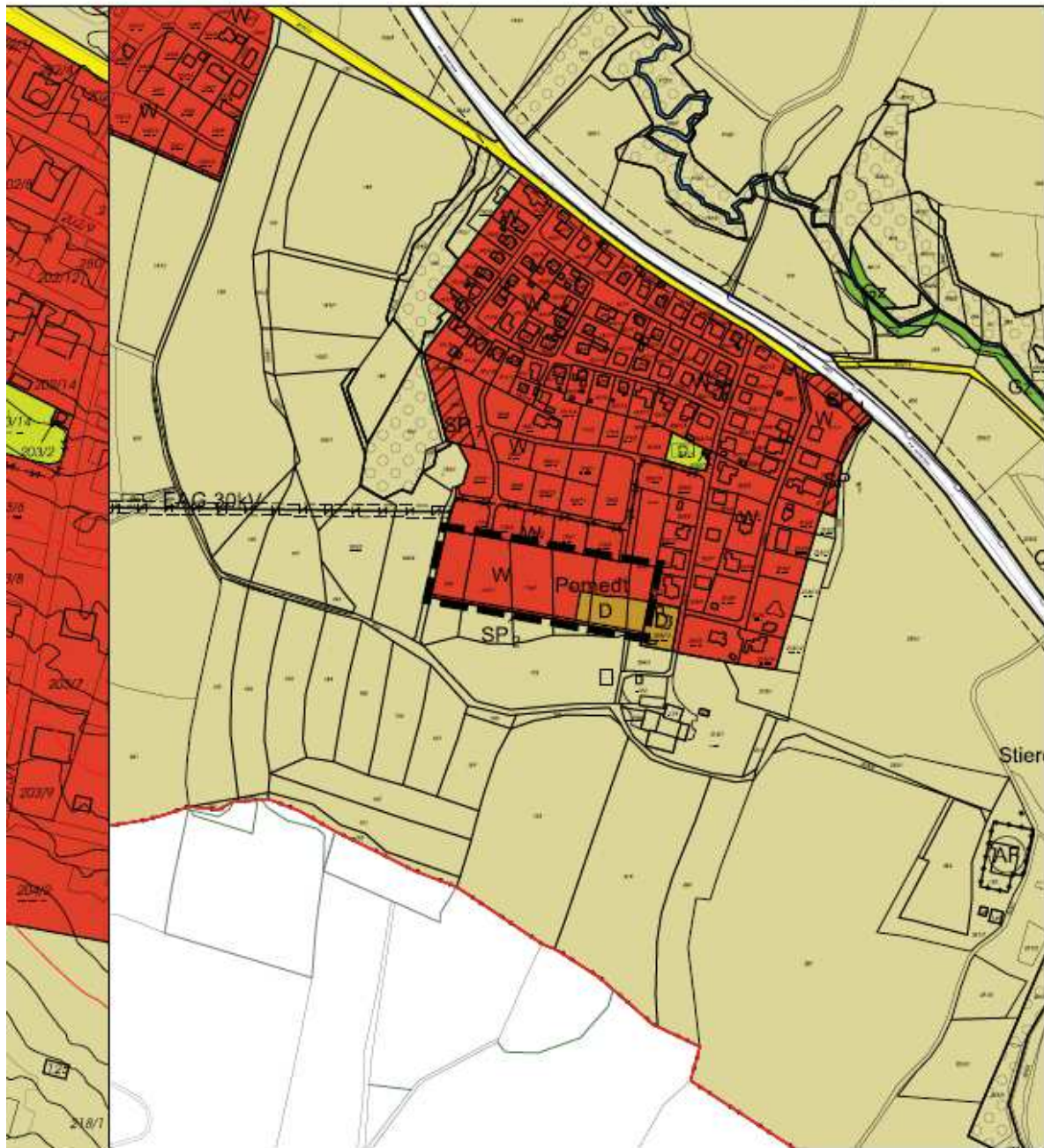
# LAGEPLAN

M 1:2000

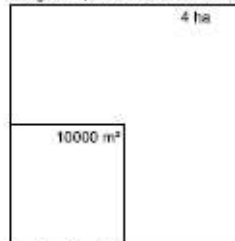




# AUSSCHNITT FLÄCHENWIDMUNGSPLAN



Längen-Flächenmaßstab: M 1:5000





# LEGENDE

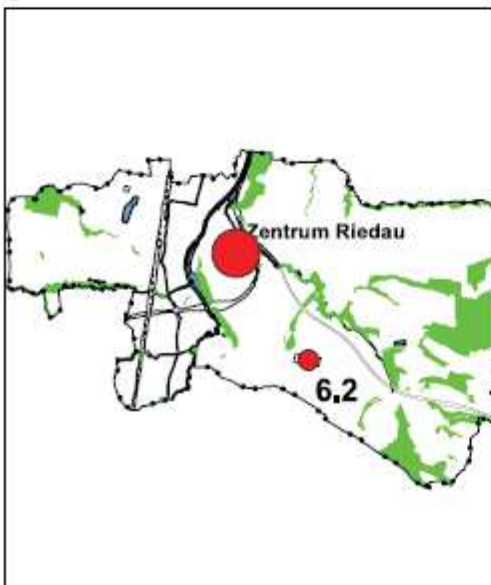
	Wohngebiet		Landesstraßen B mit Schutzzone
	Wohngebiet für mehrgeschossige Erdgeschossige Wohnbauten oder Gebäude in verdichteter Flachbauweise		Festgelegte Widmung, Verkehrsflächen - flächenmäßige Darstellung
	Dorfgebiet		Hauptbahn Festgelegte Widmung, Verkehrsflächen - flächenmäßige Darstellung
	Kerngebiet		Punktmäßige Darstellung für Fußwege
	Gemischtes Baugelbiet		Hochspannungsfreileitung mit Schutzbereich
	Eingeschränktes Gemischtes Baugelbiet: (Neubauten von Wohnungen sind unzulässig, ausgenommen Betriebswohnungen)		Verkabelte Hochspannungsfreileitung mit Schutzbereich
	Betriebsbaugelbiet		Archäologisches Fundortfindungsgebiet
	Sondergebiet des Bundeslandes		Flußerschutzzone
	Schutz- oder Pufferzone im Bauland SP 2 = Die Schutzzone ist so zu gestalten (z.B. Mauer, Wall...), dass im angrenzenden Bauland der Schutz vor anfließenden Hangwässern gewährleistet ist. Massive Mauern aufgrund der Ortsrandlage nur bis zu max. 50cm über natürl. Gelände.		Gewässer fließend Festgelegte Widmung: Land- und Forstwirtschaft, Ödland
	Fließender Verkehr		Denkmalgeschütztes Gebäude
	Parkplatz		Wald entsprechend der forstrechtlichen Planung Festgelegte Widmung: Land- und Forstwirtschaft, Ödland
	Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland		Umspannwerk
	Spiel- und Liegewiese, Spielplatz		Transformatorstation
	Sport- und Spielfläche		Gemeindegrenze
	Friedhof		Katastralgemeindegrenze
	Grünzug		Grenze des Planungsgebietes
	Trenngrün		

## ÄNDERUNGEN

GRUNDSTÜCKSNR. KG Riedau	VON	UMWIDMUNG IN
173, 174/1tw., 176/1tw., 177/1tw., 180tw.	Grünland, land- u. forstwirtschaftl. Fläche	Wohngebiet, tw, mit Schutzzone SP2
173, 174/1tw.,	Grünland, land- u. forstwirtschaftl. Fläche	Dorfgebiet, tw, mit Schutzzone SP 2

Grundlage Lageplan 1:1000: DKM Stand 2017

## ÜBERSICHTSPLAN M=1:50.000



## ÖEK AUSSCHNITT



FLÄCHENWIDMUNGSPLAN  MARKTGEMEINDE RIEDAU		EV. NR.	EV. NR. ÄNDERUNG
		FW 6	FW 6,2
		2019	
TEIL A: FLÄCHENWIDMUNGSTEIL NR.6 ÄNDERUNG NR. 6.2- "Pomedt"			M = 1:5000
GRUNDLAGE TEIL B: ÖEK NR.2		BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM	
ÖFFENTLICHE AUFLAGE		BESCHLUSS DES GEMEINDERATES	
AUFLAGE	VON	BIS	ZAHL
			DATUM
RUNDSEIGEL		BÜRGERMEISTER/IN	
RUNDSEIGEL		BÜRGERMEISTERIN	
GENEHMIGUNG DER OÖ. LANDESREGIERUNG		KUNDMACHUNG	
		KUNDMACHUNG	VOM
		ANSCHLAG	AM
		ABNAHME	AM
RUNDSEIGEL		BÜRGERMEISTERIN	
VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH DAS AMT DER OÖ. LANDESREGIERUNG			
PLANVERFASSER			
		NAME:	DIPL. ING. GERHARD ALTMANN Ingenieurbüro für Raumplanung
		ANSCHRIFT:	4710 Grieskirchen, Industriestraße 28
		GRIESKIRCHEN	30,12,2019
Rundstempel	Ort	Datum	Unterschrift

Folgende Stellungnahme ist eingelangt:



4030 Linz, Neubaule 99

Marktgemeinde  
Riedau  
Marktplatz 32/33  
4752 Riedau

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom:

031-20/01-2020-D

Telefon: siehe Stellungnahme

Fax: siehe Stellungnahme

Ort/Datum: Linz, 13.01.2020

**Stellungnahme zum Raumordnungsverfahren:  
Flächenwidmungsplan Nr. 6.2; ÖEK Nr. 2; Umwidmung von „Grünland, land.- u.  
forstwirtschaftl. Fläche in Wohngebiet, tw. mit Schutzzone SP2 bzw. Dorfgebiet, tw. mit  
Schutzzone SP 2“**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Netz Oberösterreich GmbH (FN 266534m) ist ein Unternehmen der Energie AG Oberösterreich (FN 76532 y) und verfügt sowohl über die Gebietskonzession für den Betrieb eines elektrischen Verteilernetzes, als auch über die Genehmigung zur Ausübung der Tätigkeit eines Erdgasnetzbetreibers.

Für das oben genannte Bauvorhaben sind daher beide Stellungnahmen in der Beilage zu berücksichtigen.

Sämtliche im gegenständlichen Text abgegebenen Erklärungen der Netz Oberösterreich GmbH gelten gleichlautend auch für die Energie AG Oberösterreich.

Freundliche Grüße  
**Netz Oberösterreich GmbH**

Anlage:  
Stellungnahme Elektrizitätsleitungsanlagen  
Stellungnahme Erdgasleitungsanlagen

Marktgemeinde Riedau  
Marktplatz 32/33  
4752 Riedau

**Netzregion**

4030 Linz, Neubauzeile 99

DokId: 402582

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom:

031-20/01-2020-D

Unser Zeichen: NR/MSa

Telefon: +43 5 9070-7115

Fax: +43 5 9070-57115

Ort/Datum: Linz, 13.01.2020

**Stellungnahme S T R O M**

**Stellungnahme zum Flächenwidmungsplan  
Nr.: 6.2; ÖEK Nr.2,  
Änderung im Bereich der Grundstücke  
173, 174/1, 176/1, 177/1 und 180, KG Riedau**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Diese Stellungnahme bezieht sich **ausschließlich auf Elektrizitätsleitungsanlagen und nicht auch auf Erdgasleitungsanlagen der Netz Oberösterreich GmbH**. (Hinweis: Sofern auch Erdgasleitungsanlagen der Netz Oberösterreich betroffen sind, bedarf es dazu einer gesonderten Stellungnahme. Wir ersuchen um entsprechende Berücksichtigung.)

Gegen die oben angeführte Änderung erhebt die Netz Oberösterreich GmbH keinen Einwand.

Für Rückfragen steht Ihnen gerne Herr Ing. Michael Sageder (Telefon: +43 5 9070-7115, E-Mail: michael.sageder@netzooe.at) zur Verfügung.

Freundliche Grüße  
**Netz Oberösterreich GmbH**

i.A. Ing. Martin Wundsam  
Teamleiter Netzprojekte

i.A. Ing. Michael Sageder  
Projektleiter



**Netzregion**

4030 Linz, Neubauzeile 99

DokId: 402390

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom:

031-20/01-2020-D

Unser Zeichen: NR/AigM

Telefon: +43 5 9070-7382

Fax:

Ort/Datum: Linz, 13.01.2020

Marktgemeinde Riedau  
Marktplatz 32/33  
4752 Riedau

**Stellungnahme G A S**

**Stellungnahme zum Raumordnungsverfahren:**

**Flächenwidmungsplan Nr. 6.2; ÖEK Nr. 2; Umwidmung von „Grünland, land.- u. forstwirtschaftl. Fläche in Wohngebiet, tw. mit Schutzzone SP2 bzw. Dorfgebiet, tw. mit Schutzzone SP 2“**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf Erdgasleitungsanlagen und nicht auch auf Elektrizitätsleitungsanlagen der Netz Oberösterreich GmbH. (Hinweis: Sofern auch Elektrizitätsleitungsanlagen der Netz Oberösterreich GmbH betroffen sind, bedarf es dazu einer gesonderten Stellungnahme. Wir ersuchen um entsprechende Berücksichtigung.)

Gegen die oben angeführte Änderung erhebt die Netz Oberösterreich GmbH im Namen der Energie AG Oberösterreich sowie in eigenem Namen keinen Einwand.

Für Rückfragen steht Ihnen gerne Herr Markus Aigner (Telefon: +43 5 9070-7382, E-Mail: markus.aigner@netzooe.at) zur Verfügung.

Freundliche Grüße  
**Netz Oberösterreich GmbH**

i.A. Ing. Franz Traunmüller  
NN/NS Teamleiter Netzplanung

i.A. Markus Aigner  
NN/NS Netzplaner

**TOP. 5.) Bekanntgabe der neuen Mitglieder der Dienstnehmer im Personalbeirat.**