

TOP. 6.) Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 6 Änderung 2; Stellungnahme zur Mitteilung des Amtes der OÖ. Landesregierung bezüglich der Versagungsgründe.

Mit Schreiben vom 14.5.2020 erhielt die Marktgemeinde Riedau vom Amt der OÖ. Landesregierung, Dir. für Landesplanung, wirtschaftliche und ländliche Entwicklung, Abt. Raumordnung, folgende „Mitteilung von Versagungsgründen“ zu Flächenwidmungsplanänderung Nr. 6.2:

Im gegenständlichen Fall hat die Prüfung Folgendes ergeben:

Mit der vorliegenden Änderung des Flächenwidmungsplanes ist beabsichtigt, das Grundstück Nr. 172 und Teilflächen der Gst. Nr. 174/1, 176/1, 177/1 und 180, jeweils KG 48123, im Ortsteil Pomedt im Gesamtausmaß von ca. 14.275 m² von Grünland in Wohngebiet (12.272 m²) und Dorfgebiet (2.203 m²) zu widmen, wobei im südlichen Randbereich zudem eine Schutzzone im Bauland (SP2) für die Ableitung von Hangwässer vorgesehen ist. Insgesamt sollten durch die ggst. Änderung 14 Bauparzellen geschaffen werden.

Dazu wird seitens der Abteilung Wasserwirtschaft abschließen und ergänzend zur ursprünglich ablehnenden Stellungnahme mitgeteilt, dass mittlerweile ein Oberflächenentwässerungskonzept nachgereicht wurde und dieses Konzept den wasserbautechnischen Erwartungen im Zuge des Änderungsverfahrens entspricht.

Die Inhalte des Oberflächenentwässerungskonzeptes sind in den Änderungsplan jedoch noch entsprechend einzuarbeiten, sodass derzeit keine Zustimmung erfolgen kann. Zudem ist die tatsächliche Umsetzung dieses Konzeptes in geeigneter Form sicherzustellen.

Hinsichtlich des vorgelegten Baulandsicherungsvertrages ist festzuhalten, dass dieser einen Zeitraum von 10 Jahren zum Verkauf der ggst. Flächen vorsieht und weitere 5 Jahre zur Errichtung der Wohngebäude einräumt. Dies ist aus fachlicher Sicht im Sinne eines abschätzbaren Baulandbedarfes, welchen die Gemeinde in einem Zeitraum von 5 Jahren zu erwarten hat, nicht zielführend. Generell werden in den vorliegenden Unterlagen auch keine Aussagen hinsichtlich Baulandbedarf getätigt.

Hr. DI Altmann hat für die Marktgemeinde Riedau eine Stellungnahme zu den Versagungsgründen ausgearbeitet:

Flächenwidmungsplanänderung Nr. 6.2 - "Pomedt" - Stellungnahme zur Mitteilung von Versagungsgründen

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Abteilung Raumordnung hat der Marktgemeinde Riedau im Rahmen des Verfahrens zur gegenständlichen Widmungsänderung Versagungsgründe mitgeteilt (Schreiben vom 14.5.2020: RO-2020-36674/7-Gro).

Gefordert wurde darin ein Oberflächenentwässerungskonzept, welches inzwischen nachgereicht worden ist. Eine Einarbeitung in den Änderungsplan und die Sicherstellung der Umsetzung wurden verlangt.

Zum vorgelegten Baulandsicherungsvertrag wurde der Umsetzungszeitraum der Bauverpflichtung als zu lange kritisiert.

Aussagen zum Baulandbedarf und die Vorlage eines beglaubigten Gemeinderatsprotokolls werden erwartet.

Aus ortsplanerischer Sicht kann dazu Folgendes festgestellt werden:

Das mit dem Gewässerbezirk ursprünglich abgestimmte Oberflächenentwässerungskonzept, erstellt durch das Ingenieurbüro Oberlechner ist u.a. auch von einer teilweisen Ableitung der Hangwässer in die Baulandflächen und Übernahme im Regenwasserkanal ausgegangen. Nach nochmaliger Rücksprache mit dem Gewässerbezirk und dem Ingenieurbüro Oberlechner wurde eine Planungsalternative (Variante A) ausgearbeitet und mit dem Gewässerbezirk neuerlich abgestimmt. Darin ist nun vorgesehen, dass das gesamte Hangwasser aus dem südlichen Einzugsbereich durch eine 2,5m breite Hangwassermulde entlang der geplanten südlichen bzw. westlichen Baulandgrenze bis zur Einmündung in den Zubringer zum Riedauner Bach abgeleitet werden kann. Da die gesamten südlich und westlich an das geplante Bauland angrenzenden Flächen im Eigentum des Antragstellers stehen, wurde vereinbart, dass die notwendige Hangwassermulde im Grünland unmittelbar angrenzend an die künftige Baulandgrenze vom Antragsteller errichtet werden soll. Zusätzlich soll, so wie im technischen Bericht des Ingenieurbüro Oberlechner auf Seite 10 gefordert, das Restrisiko hinsichtlich möglicher Überflutungen (z.B. bei Überschreitung der Bemessungsereignisse) auf den geplanten Bauplätzen durch entsprechende Maßnahmen (Mauer, Wall...) von den künftigen Bauplatzeigentümern minimiert werden. Somit bleibt die vorgesehene Schutzzone im Flächenwidmungsplan unverändert erhalten.

Zur Sicherstellung der Umsetzung der Hangwassermulde auf den Flächen des Antragstellers wird im Baulandsicherungsvertrag nachfolgende Bestimmung aufgenommen:

„Der Nutzungsinteressent verpflichtet sich zur Umsetzung und Fertigstellung der Maßnahmen (Hangwassermulde) gemäß Entwässerungskonzept Pomedt 2020 Variante A, erstellt von DI Peter Oberlechner ZT-GmbH, vom 19.5.2020, bis zum Zubringer Riedauner Bach vor Erteilung der ersten Bauplatzbewilligung im neuen Siedlungsteil. Die Hangwassermulde ist unmittelbar im Anschluss an die geplante südliche bzw. westliche Baulandgrenze und weiter bis zum Zubringer Riedauner Bach, auf den Grundflächen des Nutzungsinteressenten im Grünland zu errichten. Der Nutzungsinteressent hat auch für die laufende Wartung der Hangwassermulde zu sorgen.“

Hinsichtlich der Fristen betreffend Bauverpflichtung wurde mit dem Nutzungsinteressenten eine Änderung des Vertrags vereinbart. Statt des Zeitraums von 10 Jahren für den Verkauf der Baulandflächen und 5 Jahren für die Errichtung wird der Zeitraum für den Verkauf, in Anlehnung an den gemäß geplanter ROG-Novelle (§18) neuen Planungszeitraum für Flächenwidmungspläne, auf 7 Jahre reduziert. Was den Baulandbedarf anbelangt wird auf die in der ortsplanerischen Stellungnahme vom 2.1.2020 integrierte aktuelle Flächenbilanz samt Anmerkungen hingewiesen:

„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.“*

Seit Dezember 2019 konnten vier Bauplätze einer Nutzung zugeführt werden. Ergänzend wird angemerkt, dass von den zuletzt im Rahmen der Neuerstellung des Flächenwidmungsplanes Nr. 6 geschaffenen Baulandflächen (Leitzgründe) bereits zwei von acht Bauplätzen bebaut sind und weitere Bauplätze vorerst nur an Betriebsangehörige der Fa. Leitz verkauft werden. Die drei möglichen Bauplätze im Bereich des Dick-Grundstücks sind kurz- bis mittelfristig nicht verfügbar, weil sich herausgestellt hat, dass für die Entsorgungsmöglichkeit ein größeres Kanalprojekt erforderlich wird.

Darüber hinaus gibt es nach Angaben der Gemeinde eine anhaltend starke Nachfrage nach Baugrundstücken.