

An die Gemeinde

Antragsteller:

und

4752 Riedau
Marktplatz 32/33

Datum: 3. Juni 2020

**Bekanntgabe von Planungsinteressen
für die Änderung des Flächenwidmungsplanes
(§ 36, Abs. 3, Oö. ROG 1994)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir ersuchen, die Gemeinde Riedau mein(e) Grundstück(e) Nr. 129 KG Riedau im Ausmaß von 5777 m², als Betriebsbaugebiet im Flächenwidmungsplan der Gemeinde vorzusehen.

Begründung:

Käufer plant die Errichtung eines gewerblich genutzten Gebäudes

Die hierfür notwendigen Pläne und Unterlagen werden vom Ingenieurbüro für Raumplanung D.I. Gerhard Altmann, Industriestraße 28, 4710 Grieskirchen erstellt.

Die für die Planerstellung/ -änderung anfallenden Kosten (siehe Kosteninformation) werden von mir im Sinne des §35 Oö.ROG (Kostenübernahme durch betroffene Grundeigentümer) übernommen.

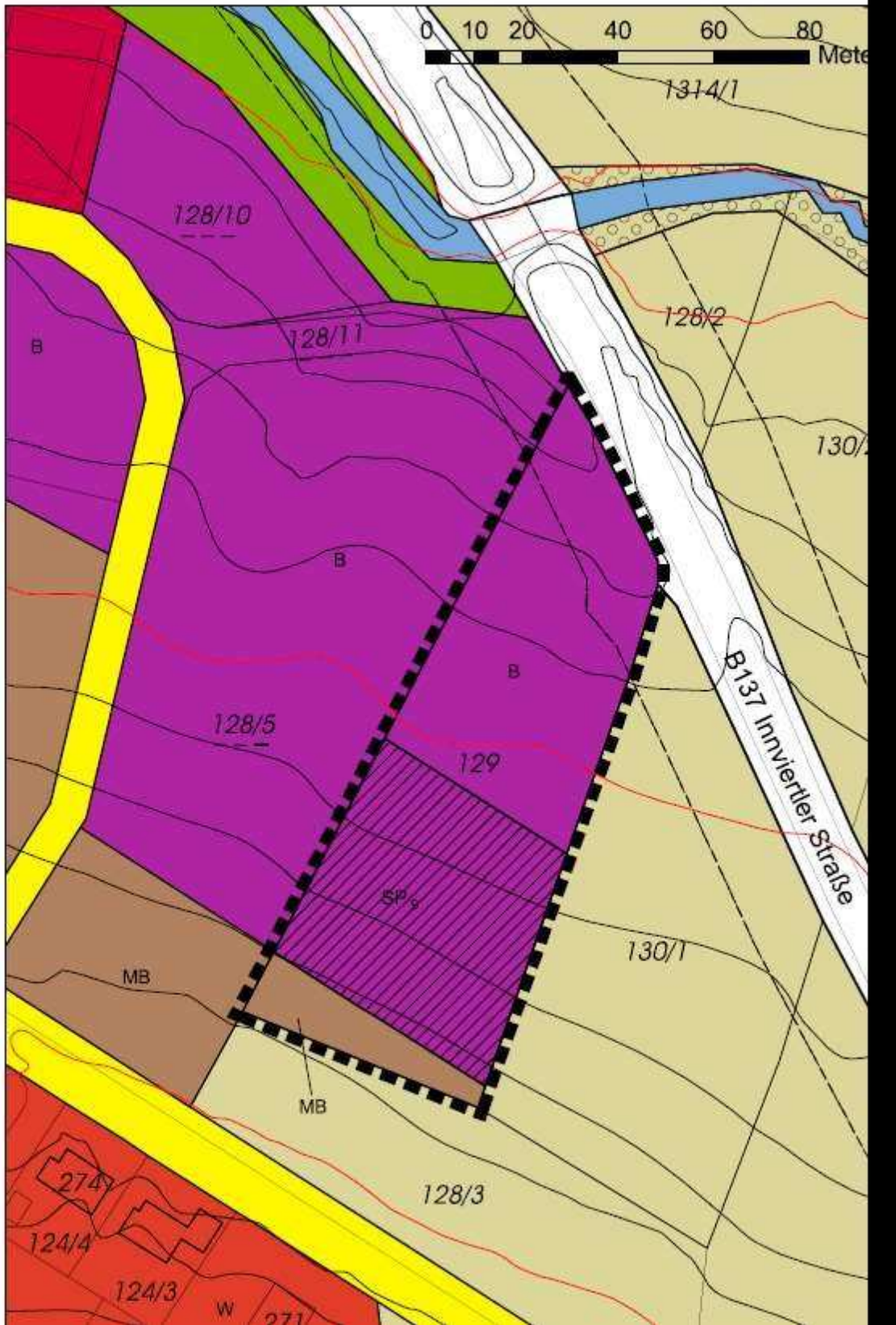
Wir willigen ein, dass meine für das Umwidmungsverfahren notwendigen personenbezogenen Daten u.a. auf den Tagesordnungspunkten in der Gemeinderatssitzung genannt und im Gemeinderatsprotokoll veröffentlicht werden.

Diese Einwilligung kann jederzeit ohne Angaben von Gründen bei der Marktgemeinde Riedau oder per E-Mail an gemeinde@riedau.ooe.gv.at widerrufen werden. Die Rechtmäßigkeit der bis zum Widerruf erfolgten Datenverarbeitung bleibt vom Widerruf unberührt.

Unterschrift der Antragsteller,
gilt zugleich als Beauftragung des Ingenieurbüros D.I. Gerhard Altmann

LAGEPLAN

M 1:1000



LEGENDE

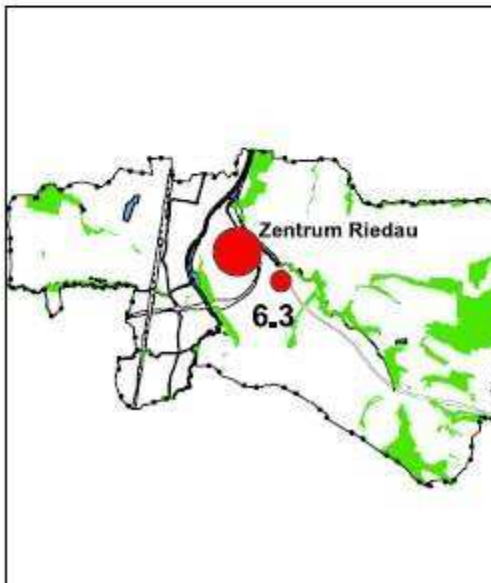
	Wohngebiet		Landesstraßen B mit Schutzzeilen Festgelegte Widmung: Verkehrsflächen - Flächenmäßige Darstellung
	Wohngebiet für mehrgeschößige förderbare Wohnbauten oder Gebäude in verdichteter Flächbauweise		Hauptbahn Festgelegte Widmung: Verkehrsflächen - Flächenmäßige Darstellung
	Dorfgebiet		Punktmäßige Darstellung für Fußwege
	Kerngebiet		Hochspannungsfreileitung mit Schutzbereich
	Gemischtes Baugelbiet		Verkabelte Hochspannungsfreileitung mit Schutzbereich
	Eingeschränktes Gemischtes Baugelbiet: (unter Ausschluss betrieblicher Wohnnutzung)		Archaeologisches Fundhoffungsgebiet
	Betriebsbaugelbiet		Flußschutzzone
	Sondergebiet des Bundes		Gewässer Tiefland Festgelegte Widmung: Land- und Forstwirtschaft, Ödland
	Schutz- oder Pufferzone im Bauland SP 9= Immissionschutzorientierte Planung nachweislich erforderlich, nach Erfordernis Festlegung von Immissionsbezogenen Nutzungsbedingungen, Abfuhrungen, Filteranlagen, etc.		Denkmalgeschütztes Gebäude
	Fließender Verkehr		Wald entsprechend der forstwirtschaftlichen Planung Festgelegte Widmung: Land- und Forstwirtschaft, Ödland
	Parkplatz		Linspernwerk
	Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland		Transformatorstation
	Spiel- und Liegewiese, Spielplatz		Gemeindengrenze
	Sport- und Spielfläche		Katastralgemeindengrenze
	Friedhof		Grenze des Planungsgebietes
	Grünzug		
	Trenngrün		

ÄNDERUNGEN

GRUNDSTÜCKSNR. KG Riedau	VON	UMWIDMUNG IN
129 tw,	Grünland, land.- u. forstwirtschaftl. Fläche	Betriebsbaugelbiet, tw, mit Schutz- und Pufferzone SP9 (ca. 5.300m ²)
129 tw,	Grünland, land.- u. forstwirtschaftl. Fläche	Eingeschränktes gemischtes Baugelbiet (ca. 490m ²)

Grundlage Lageplan 1:1000: DKM Stand 2018

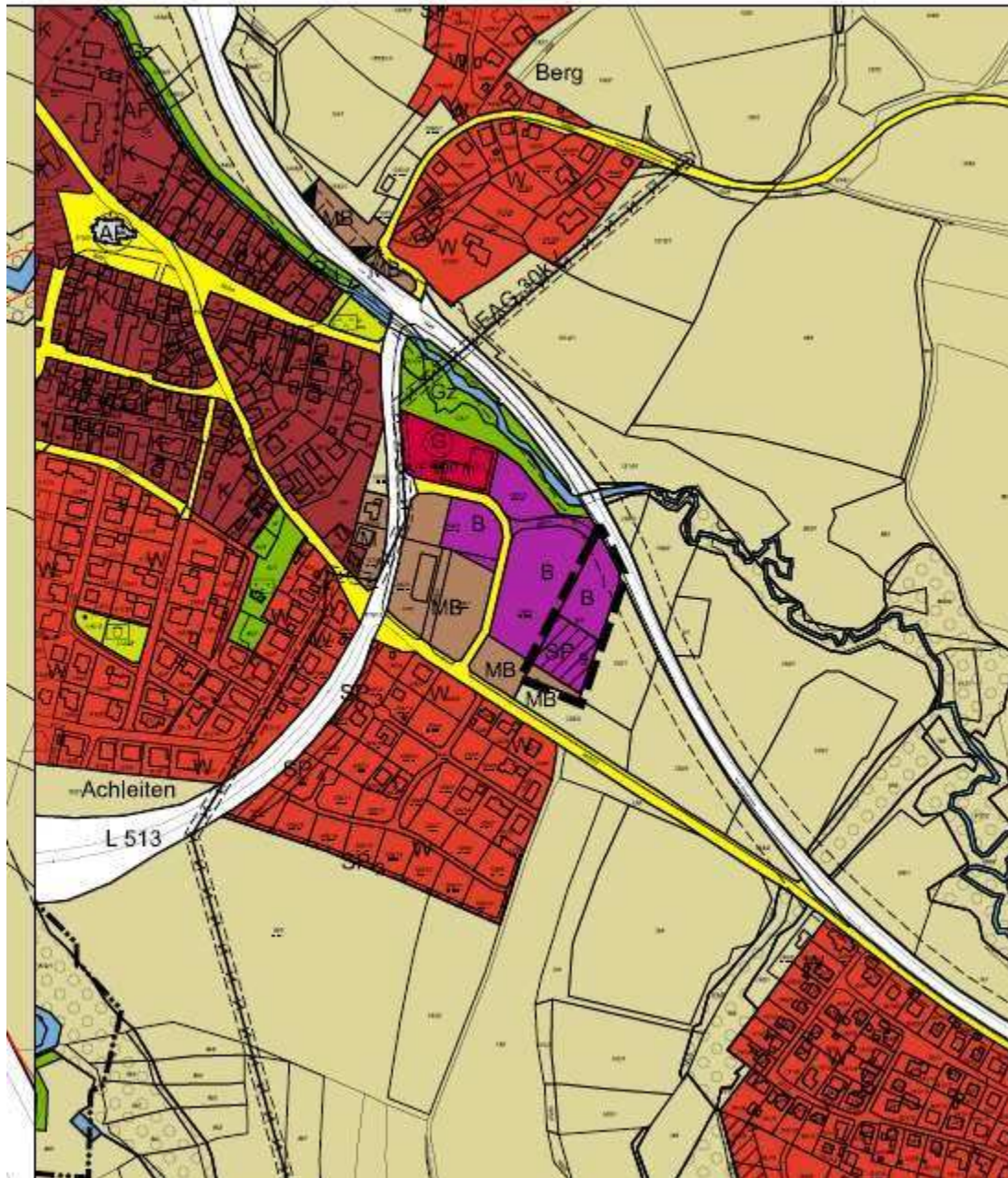
ÜBERSICHTSPLAN M=1:50.000



ÖEK AUSSCHNITT



AUSSCHNITT FLÄCHENWIDMUNGSPLAN



Marktgemeinde Riedau
4752 Riedau 32/33

Grieskirchen, 05. 06. 2020

D.I. Gerhard Altmann
e-mail: altmann@raum-planA.at
riedau3_widrfawiländstel6_3.doc

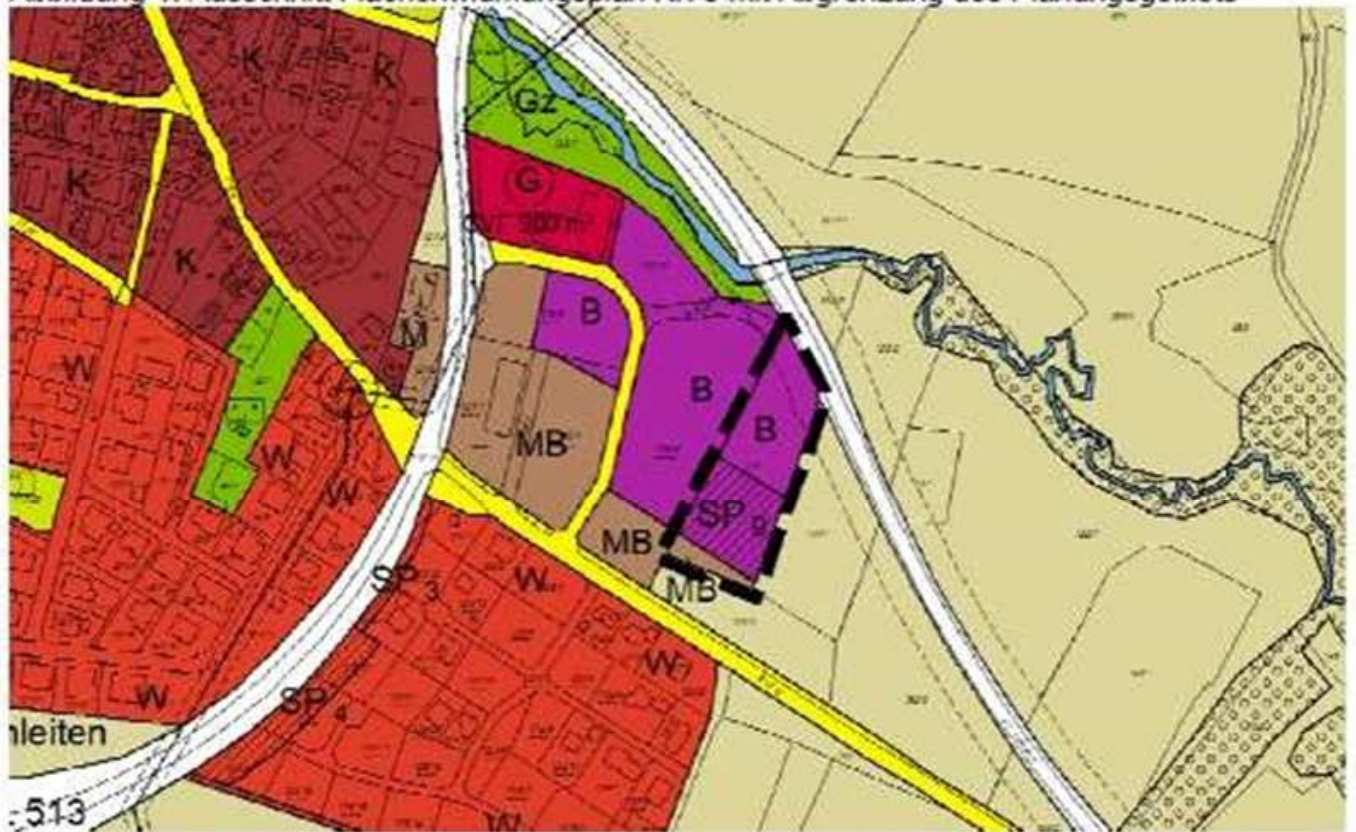
Flächenwidmungsplanänderung Nr. 6.3 – „ Ortsplanerische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren!

UMWIDMUNG

Der Marktgemeinde Riedau liegt ein Antrag auf eine Widmungsänderung für das Grundstück 129, KG Riedau von derzeit landwirtschaftlichem Grünland in eingeschränktes gemischtes Baugebiet bzw. Betriebsbaugebiet vor.

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



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

Das gegenständliche Planungsgebiet mit einem Ausmaß von etwa 5.790m² liegt östlich des Marktzentrums von Riedau im Gewerbegebiet zwischen B137 und Birkenallee.

Im Osten grenzt landwirtschaftliches Grünland (Bauerwartungsland für Gewerbegebiet), im Süden die Widmung landwirtschaftliches Grünland, Verkehrsfläche und Wohngebiet, im Westen „eingeschränktes gemischtes Baugebiet“ bzw. Betriebsbaugewerbegebiet und im Norden die Landesstraße B137 an.

Im westlich anschließenden Gewerbegebiet befindet sich die Fa. MPG Schmierstoffe, welche im Handel und in der Lagerung von Schmierstoffen und Frostschutzmittel tätig ist und diesen Betrieb nach Osten auf das gegenständliche Planungsgebiet ausweiten will. Weiter westlich befinden sich das Autohaus Wölfleder und ein Billa-Lebensmittelmarkt.

Die nächstgelegene Wohnnutzung südlich des geplanten Betriebsbaugewerbegebietes befindet sich im Wohngebiet Birkenallee in einer Distanz von 50m. Als Puffer zum Wohngebiet ist eine MB-Widmung vorgesehen. Im Abstand von 50-100m zum Wohngebiet wird eine Schutz- und Pufferzone mit folgender Definition festgelegt: „Immissionsschutzorientierte Planung nachweislich erforderlich; nach Erfordernis Festlegung von immissionsbezogenen Nutzungszonierungen, Abluftführungen, Filtersystemen, etc.“

Im geplanten Bauland ist die Errichtung einer Lager-, Manipulations- und Verarbeitungshalle mit 30x64m vorgesehen, was etwa der Größe der bereits vorhandenen Halle entspricht. Das Lager wird im südlichen Hallenteil untergebracht.

Abb. 2: Vorentwurf der geplanten Halle



ERSCHLIESSUNG, INFRASTRUKTUR

Die Erschließung im motorisierten Individualverkehr erfolgt ausgehend von der Innviertler Landesstraße L513, über den dort bestehende Knoten mit Linksabbiegestreifen und die davon abzweigende innere Erschließungsstraße im Gewerbegebiet. An diese Straße ist im Kurvenbereich östlich des Billa-Marktes eine weitere Erschließungsstraße angebunden, welche parallel zur B137 das im ÖEK festgelegte Bauerwartungsland für betriebliche Nutzungen künftig aufschließen soll, damit betrieblicher Verkehr an der Birkenallee ausgeschlossen wird. Die dazu erforderliche Fläche samt Sicherheitsstreifen zur B137 mit Blendschutz ist freizuhalten, bzw. ins öffentliche Gut abzutreten.

Kanal und Ortswasserleitung befinden sich in der angrenzenden Straßentrasse. Das anfallende Oberflächenwasser kann in das Retentionsbecken am Dammbach nördlich des Billa-Marktes eingespeist werden. Im Detailprojekt „Marktgemeinde Riedau, Oberflächenwasserbeseitigungsanlage, Gewerbegebiet Birkenallee“, Ges. Zl. 019/17400, vom 09.03.2018 wurde bereits eine zukünftige Erweiterung des Einzugsgebietes des Retentionsbeckens beantragt und mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Schärding BHSWA-2018-95389/22-St, vom 08.11.2018 auch wasserrechtlich bewilligt. Die Kapazität des bestehenden Retentionsbeckens ist somit gegeben und die zugehörigen Einzugsflächen sind bereits wasserrechtlich bewilligt.

Die Frage der ausreichenden Versorgung des Gewerbegebietes mit Löschwasser nach den gültigen Richtlinien ist durch die Gemeinde bzw. Feuerwehr zu klären.

ORTSBILD, LANDSCHAFTSBILD, NATURRAUM

Das gegenständliche Planungsgebiet liegt auf einem nach Norden zum Dammbach abfallenden Gelände und wird gegenwärtig als Ackerfläche genutzt. Der Höhenunterschied innerhalb des Planungsgebietes beträgt 8m. Innerhalb der geplanten Bebauung beträgt der Höhenunterschied etwa 3,5m.

Großräumig liegt die betroffene Fläche im Talbereich des Dammbaches am östlichen Ortsrand von Riedau. Markant im Umgebungsbereich sind die B137 und der parallel dazu verlaufende Dammbach mit Ufergehölzstreifen, die Birkenallee Richtung Pomedt und die von weitem erkennbare Dominante der Pfarrkirche.

Nach vorliegendem Entwurfsgrundriss wird sich in der Ortsrandsituation im Osten keine merkbare Änderung ergeben, weil die bestehende Halle durch eine näherungsweise gleich große Halle verdeckt wird.

Folgende Beschränkungen werden, so wie bereits im Rahmen der Widmungsänderung 5.15 im Jahr 2016 aufgrund der geplanten Gebäudegröße und der Sensibilität der Lage aus ortsplanerischer Sicht empfohlen:

- 1) Wesentlich erscheint hier, dass die geplante Hallenhöhe auf die Höhe der bestehenden MPG-Halle beschränkt wird.
- 2) Klargestellt sollte auch werden, dass keine Firmenwerbung über der Traufenkante bzw. bei Flachdach über der Attika angebracht wird.
- 3) Zur Gliederung der großen östlichen Fassadenfläche wird die Pflanzung einer Baumreihe im östlichen Bauwich empfohlen. Damit kann die geplante Hallenkubatur

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 3

gegliedert werden und könnte der zumindest temporär durch den Betrieb gebildete Orts- und Siedlungsrand im Osten aufgewertet werden.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen sollten unabhängig von der weiteren Bebauung im östlichen Anschluss an das gegenständliche Projekt gefordert werden, welche das äußere Ortsbild weiter verändern wird, da hier auf unbestimmte Zeit eine neue Siedlungsrandsituation entsteht.

Die Umsetzung der empfohlenen Beschränkungen ist über eine Auflage in der Bauplatzbewilligung möglich.

BEWERTUNG DER UMWIDMUNG, ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM ÖEK

Im rechtskräftigen Örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Riedau ist die gegenständliche Fläche im „Funktionsplan“ als Bauerwartungsland für eine betriebliche Funktion dargestellt. Die geplante Umwidmung deckt sich somit mit den Festlegungen im Örtlichen Entwicklungskonzept vollständig.

Gem. §36, Abs. 2 Oö. ROG 1994 können Flächenwidmungspläne geändert werden, wenn öffentliche Interessen dafür sprechen oder diese Änderung den Planungszielen der Gemeinde nicht widerspricht und Interessen Dritter nicht verletzt werden.

Das öffentliche Interesse an der gegenständlichen Änderung liegt in der Schaffung von weiteren Arbeitsplätzen im Ort, wobei derzeit noch keine Angaben zur konkreten Anzahl von neuen Arbeitsplätzen vorliegen. Die im ÖEK festgelegten Planungsziele werden eingehalten und durch ausreichenden Abstand zur Wohnbebauung bzw. entsprechende Beschränkungen (Schutzzone) können Interessen Dritter ausreichend geschützt werden. Nach Angaben der Gemeinde ist eine vertragliche Vereinbarung mit den Betroffenen zu Infrastrukturkostenbeiträgen, Bauverpflichtung und den erforderlichen Abtretungen für die geplante Straße vorgesehen.

Zusammenfassend kann daher aus ortsplanerischer Sicht dem Gemeinderat bei Einhaltung der angeführten Beschränkungen die Einleitung des Verfahrens zur Widmungsänderung empfohlen werden.

Mit freundlichen Grüßen



D.I. Gerhard Altmann
Ingenieurbüro für Raumplanung

(Anhang: Fotodokumentation)

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 4

Fotodokumentation: Riedau Flächenwidmungsplanänderung 6.3
(Quelle: Orthofoto, Stand 2017; eigene Aufnahmen vom 29.05.2020)

Abbildung 3: Ausschnitt Orthofoto Riedau mit Abgrenzung des Planungsgebietes



Abbildung 4: Ansicht des Planungsgebietes von Südosten



Erhebungsblatt für die Überprüfung/Änderungen des Flächenwidmungsplanes zur Verständigung des Amtes der Oö. Landesregierung (Flächenwidmungsteil und/oder ÖEK)

Allgemeine Angaben zum Planungsvorhaben	
Stadt/Markt/Gemeinde: Riedau	KG.: Riedau
Flächenwidmungsteil Nr.: 6	Änderung Nr.: 3
Örtliches Entwicklungskonzept Nr.: 2	Änderung Nr.: -
Grundstückseigentümer(in):	

1. Rahmenbedingungen und Nutzungsbeschränkungen/Baulandeignung

Grundst. Nr. (ggf. Teilfl.)	Ausmaß m ²	derzeitige Nutzung	Widmung / Funktion		Anmerk.
			Rechtsstand	Planung	
129	5300	landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche	LW-Grünland	Betriebsbaugebiet	tw. mit Schutzzone SP
129	490	landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche	LW-Grünland	eingeschränktes gemischtes Baugebiet	

Nutzungsbeschränkungen/Baulandeignung

	ja	nein
Lage in einer geogenen Risikozone: wenn ja Grundlage:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- „Gefahrenhinweiskarte für gravitative Massenbewegungen“ Typ A <input type="checkbox"/> Typ B <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Lage in einer geogenen Risikozone außerhalb des Beurteilungsraumes der Gefahrenhinweiskarte	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Gefahrenzonenplan WLW (z.B.: Rutschungen, Steinschlag etc.)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Sonstige Untersuchungen/Kenntnisse:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Hochwasserabflussgebiet/Gefahrenzone		
Hochwasserabflussgebiet 30-jährlich	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Hochwasserabflussgebiet 100-jährlich	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rote Gefahrenzone	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Ehemals rote Zonen und aufgeschüttete Flächen in roten oder ehemals roten Zonen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Gelbe Gefahrenzone	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sonstige Überflutungsgebiete (Retentionsflächen, bekannte HW-Ereignisse etc.)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wenn ja, welche:		
Hinweise auf Gefährdung durch Hangwasser	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Grundwasserschutz:		
Wasserschutzgebiet	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Verordnetes/geplantes Grundwasserschongebiet	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wasserwirtschaftliche Rahmenverfügung/- Regionalprogramm	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Naturschutz:		
<input type="checkbox"/> Verordnetes bzw. <input type="checkbox"/> nominiertes Europaschutzgebiet inkl. 200 m Randbereich:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Name:		
Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsteil:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Name:		
Uferschutzbereich 50 m <input checked="" type="checkbox"/> ; 200 m <input type="checkbox"/> ; 500 m <input type="checkbox"/> Zonen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lage in einer Waldrandzone (≤30m)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Landes- und Regionalplanung/Interkommunale Raumentwicklung:		
Lage innerhalb einer Regionalen Grünzone gem. Raumordnungsprogramm	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Lage innerhalb einer sonstigen, einschränkenden räumlichen Festlegung aus einem Raumordnungsprogramm (z.B. Freihaltebereich für die Errichtung einer überörtlich bedeutsamen Infrastrukturmaßnahme (Bahnstrecke, Straße etc.)) Wenn ja, welche:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Lage innerhalb eines Gebietes, für das ein Raumordnungsprogramm für Geschäftsgebiete (gem. § 24 Abs. 2 Oö. ROG 1994) erlassen wurde; Wenn ja, welches:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Lage in einem bekanntgegebenen, landesplanerischen Untersuchungsraum (z.B. festgelegter Trassenkorridor in einer Korridoruntersuchung); Wenn ja, welcher:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Ist die Gemeinde Mitglied in einem Gemeindeverband und/oder einer Gemeindekooperation (z.B. Stadtrationales Forum) zur interkommunalen Raumentwicklung und/oder betrieblichen Standortentwicklung? Wenn ja, in welchem:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Stimmt das ggst. Planungsvorhaben mit den Statuten des Gemeindeverbandes und/oder den Leitlinien des interkommunalen Raumentwicklungsplanes überein? Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>		
Sonstige Nutzungsbeschränkungen bzw. Beschränkungen der Baulandeignung		
Wenn ja, welche: wegen Nähe zum südlichen Wohngebiet wird eine Schutz- und Pufferzone im B festgelegt mit folgender Definition: Immissionsschutzorientierte Planung nachweislich erforderlich	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

2. Umweltsituation	ja	nein
Bekannte oder zu erwartende Immissionsbelastungen (Lärm, Luft, Erschütterungen etc.) aus dem Umgebungsbereich auf das Planungsvorhaben: wenn ja welche: Lärm von der Landesstraße B137	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
bzw. umgekehrt vom Planungsvorhaben auf den Umgebungsbereich: wenn ja welche:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Bergrechtliche Festlegungen innerhalb von 300m Entfernung (Luftlinie)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Seveso III - Betrieb innerhalb von 1 km Entfernung (Luftlinie):	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

3. Strategische Umweltprüfung – SUP Beurteilung der SUP-Relevanz des Planungsvorhabens	ja	nein
Soll durch das Planungsvorhaben die Grundlage für ein Projekt geschaffen werden, das gem. Anhang 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes 2000 einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt? (vgl. § 33 Abs. 7 Z. 1 Oö. ROG 1994)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Liegt das Planungsvorhaben in einem Europaschutzgebiet? (vgl. § 33 Abs. 7 Z. 2 Oö. ROG 1994 in Verbindung mit § 1 der Umweltprüfungsverordnung für Flächenwidmungspläne)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Liegt das Planungsvorhaben ganz oder teilweise innerhalb einer Entfernung von 200 m zu einem Europaschutzgebiet? (vgl. § 33 Abs. 7 Z. 2 Oö. ROG 1994 in Verbindung mit § 1 der Umweltprüfungsverordnung für Flächenwidmungspläne)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sind die Ausnahmeveraussetzungen entsprechend § 1 Abs. 2 Z. 2 der Umweltprüfungsverordnung für Flächenwidmungspläne unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 3 anzuwenden? ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>		
a) Soll durch das Planungsvorhaben ein Industriegebiet oder ein Sondergebiet des Baulandes - Seveso III gewidmet werden?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
b) Soll durch das Planungsvorhaben ein rechtswirksam gewidmetes Industriegebiet erweitert werden? - um mehr als 20 % der bisherigen Fläche - um mehr als 5000 m ²	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>

4. Infrastruktur	ja	nein
Verkehrsmaßige Erschließung (namentliche Bezeichnung, Straßenkategorie, ...): Peßlerstraße - Gemeindestraße		
Art der Abwasserbeseitigung:		
a) Kanalisation vorhanden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Entfernung zur bestehenden Kanalisation:		5 m
b) Wenn keine Kanalisation vorhanden: Angaben über die beabsichtigte Art der Abwasserentsorgung:		
c) Festlegung des Abwasserentsorgungskonzeptes:		
Art der Wasserversorgung: Ortswasserleitung		
Entfernung zur nächsten Haltestelle eines öffentl. Verkehrsmittels		300 m

Datum: 09.06.2020 Verfasser(in): AL Gehmaier

F.d.R.d.A.
Unterschrift:

(BürgermeisterIn)