

Marktgemeinde Riedau
4752 Riedau 32/33

Grieskirchen, 10. 06. 2020

D.I. Gerhard Altmann
e-mail: altmann@raum-planA.at
riedau\2_oek\oek2\änd\stell2_1.doc

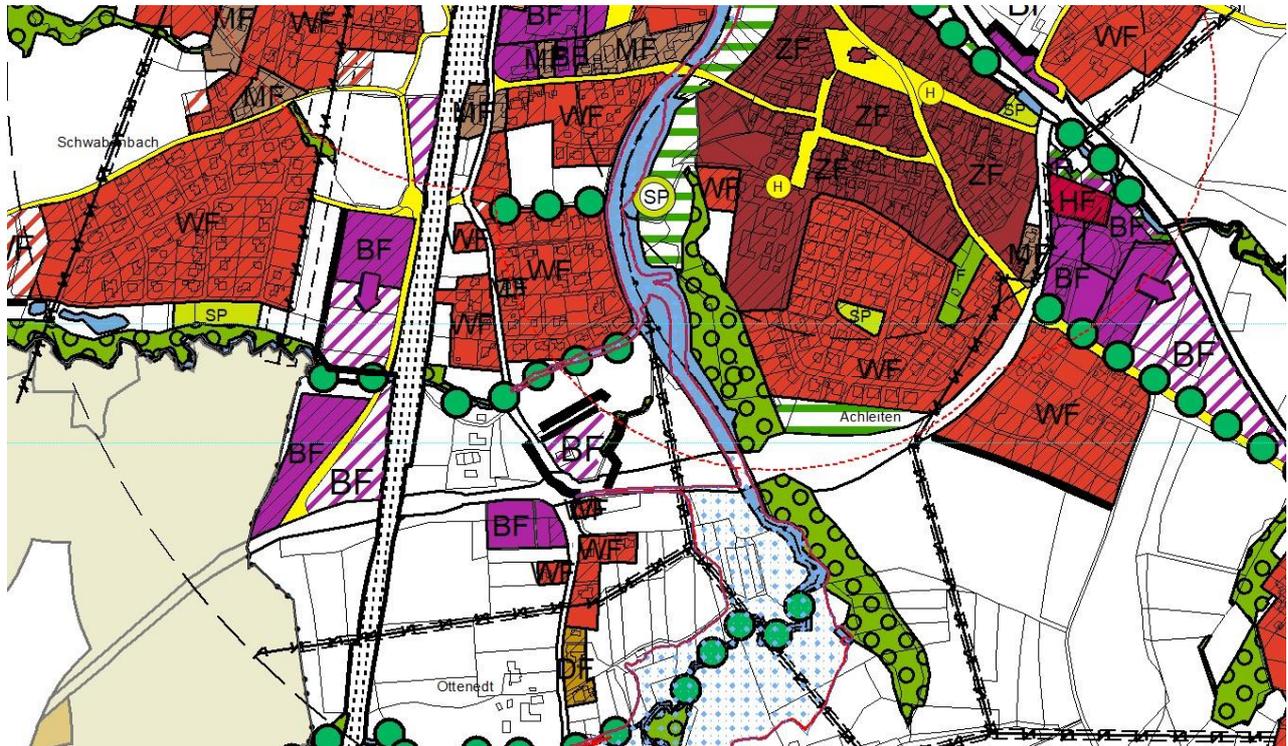
Änderung Örtliches Entwicklungskonzept Nr. 2.1 – „***“ Ortsplanerische Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren!

UMWIDMUNG

Der Marktgemeinde Riedau liegt ein Antrag auf Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes für die Grundstücke Nr.: .39, 573/1, 573/2, KG Vormarkt Riedau, im Ausmaß von ca. 6.200m², als Bauerwartungsland für eine betriebliche Funktion (Widmung MB) vor.

Abbildung 1: Ausschnitt ÖEK Nr. 2 mit Abgrenzung des Planungsgebiets



LAGE, NUTZUNG

Das gegenständliche Planungsgebiet liegt südwestlich des Marktzentrums von Riedau, im nördlichen Anschluss an den Kreisverkehr der Landesstraßen L513 und L1124.

Im Norden und Osten grenzt landwirtschaftliches Grünland an (keine besondere Funktion im ÖEK festgelegt), im Süden und Westen begrenzen ein öffentlicher Weg bzw. die Landesstraßentrasse das Planungsgebiet. Südlich der Landesstraße reicht der Ausläufer einer Wohnfunktion (Widmung Wohngebiet) bis an die Landesstraße heran, sodass der geringste Abstand zwischen Wohngebiet und Planungsgebiet etwa 32m beträgt. Im Norden beträgt der geringste Abstand zum Wohngebiet Ottenedt etwa 86m. Südwestlich des Kreisverkehrs befindet sich unbebautes Bauland der betrieblichen Funktion (MB, B), wobei der Abstand zwischen Betriebsbaugelände und Planungsgebiet etwa 57m beträgt. Innerhalb des Planungsgebietes ist die Baufläche .39 durch ein ehemals kleinlandwirtschaftlich genutztes Gebäude bebaut, das sich allerdings in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand befindet.

Die betroffene Fläche liegt gemäß Gefahrenzonenplan Pram außerhalb der Hochwasserabflussbereiche.

Nach Angaben der Antragstellerin gibt es immer wieder Nutzungsinteressenten und ist nach Angaben der Gemeinde das Grundstück auch in der engeren Auswahl bei der Suche nach einem neuen Standort für die Polizeidienststelle Riedau.

D.I. Gerhard Altmann, Ingenieurbüro für Raumplanung

ERSCHLIESSUNG, INFRASTRUKTUR

Die Erschließung im motorisierten Individualverkehr kann nur durch einen neuen Anschluss an die Pramtalstraße (L1124) im Norden des Planungsgebietes erfolgen. Der Abstand zum Kreisverkehr beträgt dort etwa 45m. Der in Bau befindliche Radweg Dorf – Riedau wird dort ostseitig der Landesstraße geführt.

Kanal und Ortswasserleitung befinden sich in der angrenzenden Landesstraßentrasse.

ORTSBILD, LANDSCHAFTSBILD, NATURRAUM

Das gegenständliche Planungsgebiet liegt im Bereich des flachen Pramtals in der Nähe der Schwabenbachmündung in die Pram. Diese Gewässerachsen in der Talniederung der Pram samt begleitender Bepflanzung sowie der etwa 30m hohe Geländesprung östlich der Pram als Zäsur zum Hügelland charakterisieren das Landschaftsbild im nördlichen/östlichen Umgebungsbereich. Im südlichen Anschluss verstärkt sich mit den Landesstraßentrassen bis hin zur Bahntrasse die technische Überformung des Landschaftsbildes. Das Planungsgebiet wird gegenwärtig als Wiesenfläche genutzt. Im Osten begrenzt ein erhaltenswerter, etwa 5m breiter und bis zur Pram reichender Baumstreifen das Planungsgebiet und schirmt die Fläche nach Osten ab. Aufgrund der Lage an einer hochrangigen Straße, des südlich der Landesstraße bereits vorhandenen Betriebsbaugebiets und bedingt durch den bereits vorhandenen Baubestand kann eine kleinflächige gewerbliche Nutzung im Landschaftsbild als vertretbar eingestuft werden, insbesondere wenn der abschirmende Gehölzstreifen nach Osten zum Nahbereich der Pram erhalten bleibt.

FLÄCHENBILANZ

Die aktuelle Flächenbilanz aus dem Jahr 2020 zeigt Baulandreserven in den Widmungskategorien MB/B und G mit 1,2ha, das sind nur 13,5% des gewidmeten Baulandes in diesen Kategorien, wobei allerdings diese Reserveflächen nach Kenntnis der Gemeinde, mangels Raumordnungsverträgen, kurzfristig nicht verfügbar sind. Im ÖEK sind weitere 4,6ha als Bauerwartungsland (2,2ha an der B137 und 2,4ha an der Bahntrasse) für betriebliche Funktionen vorgesehen. Davon sind etwa 0,6ha kurzfristig verfügbar, der Rest kurz- bis mittelfristig nach Einschätzung der Gemeinde nicht aktivierbar.

Der Baulandverbrauch für neue betriebliche/gewerbliche Nutzungen in Riedau in den letzten 10 Jahren beläuft sich auf etwa 5ha (Wölfleder, Billa, Markl, WZM, Dick, MPG). Vor diesem Hintergrund liegt eine zusätzliche Bauerwartungslandfläche von etwa 0,6ha im Rahmen des begründbaren Bedarfs.

BEWERTUNG DER ÖEK-ÄNDERUNG

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.

D.I. Gerhard Altmann, Ingenieurbüro für Raumplanung

Das öffentliche Interesse an der gegenständlichen Änderung liegt in der Herstellung der Planungsgrundlagen für die Schaffung von weiteren Arbeitsplätzen im Ort. Die betriebliche Funktion kann im konkreten Fall nur in eine Widmung als eingeschränktes gemischtes Baugebiet (MB) münden, weil im Nahbereich Wohngebiete vorhanden sind. Durch diese Beschränkung können auch Interessen Dritter ausreichend geschützt werden.

Im Falle einer Baulandwidmung 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 ÖEKÄnderung empfohlen werden.

Mit freundlichen Grüßen



D.I. Gerhard Altmann
Ingenieurbüro für Raumplanung

(Anhang: Fotodokumentation)

Fotodokumentation: Riedau ÖEK - Änderung 2.1

(Quelle: Orthofoto, Stand 2017; eigene Aufnahmen vom 25.05.2020)

Abbildung 2: Ausschnitt Orthofoto Riedau mit Abgrenzung des Planungsgebietes

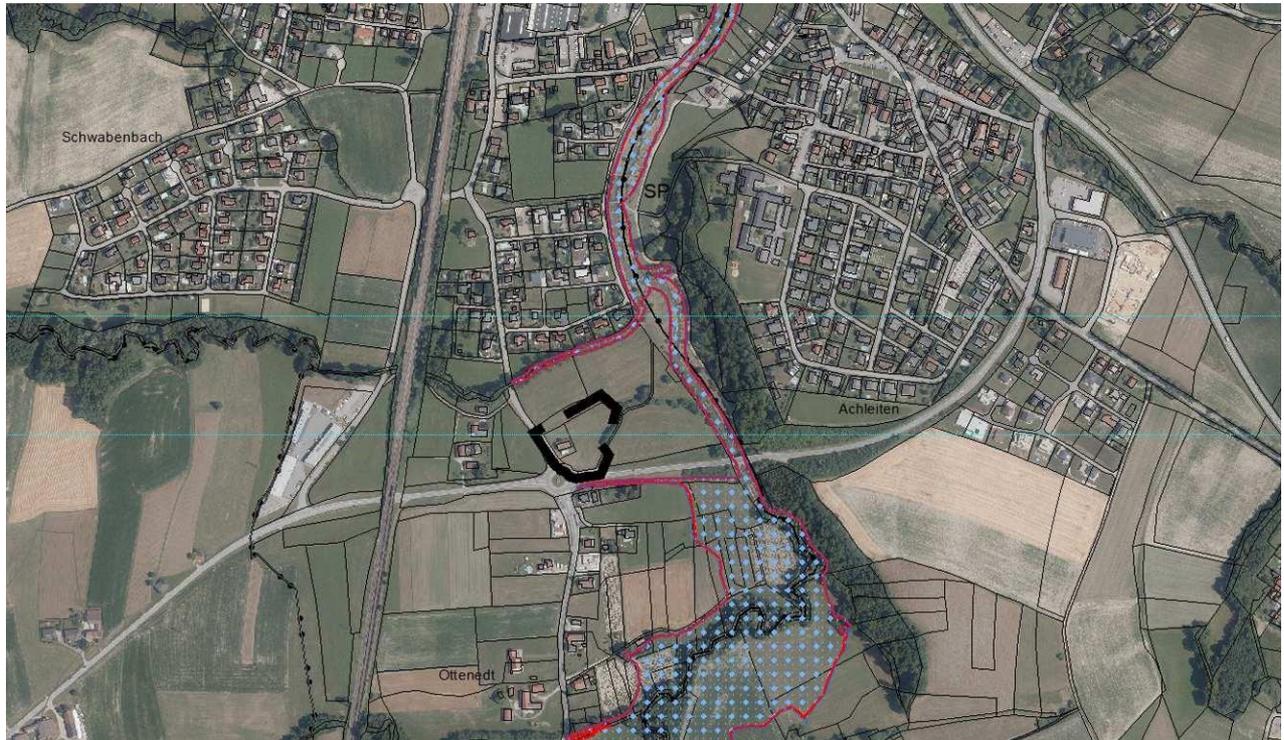


Abbildung 3: Ansicht des Planungsgebietes von Süden



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