



## MARKTGEMEINDEAMT RIEDAU

Bez. Schärding – Oberösterreich  
4752 Riedau  
Marktplatz 32/33

### NUTZUNGSVEREINBARUNG (§ 16 Abs 1 Z 1 Oö.ROG 1994 idF LGBl 73/2011)

abgeschlossen zwischen

1. der **Marktgemeinde Riedau**, Marktplatz 32-33, 4752 Riedau, vertreten durch den **Bürgermeister** Herrn Franz Schabetsberger, Dammstraße 25/9, 4752 Riedau und
2. den **bücherlichen Eigentümern** \*\*\*anonymisiert\*\*\* und dem **Nutzungsinteressenten Firma S 2 Immo GmbH**, Eberleinsedt 5, 4770 Andorf, vertreten durch den selbständig vertretungsbefugten **Geschäftsführer** \*\*\*anonymisiert\*\*

über die widmungsgemäße Nutzung der in **ANLAGE 1** beschriebenen und planlich dargestellten Grundfläche.

### I. PLANUNGSABSICHT DER GEMEINDE

(1) Die Marktgemeinde Riedau hat die Absicht, die vereinbarungsgegenständliche Grundfläche durch Änderung der geltenden Planungsakte (Flächenwidmungsplan) zu regeln. Die vorgesehenen Planungsakte der Marktgemeinde Riedau sind in **ANLAGE 2** dargestellt.

(2) Der Gemeinderat der Marktgemeinde Riedau hält die raumordnungsrechtliche Regelung im Sinne der **ANLAGE 2** nach den Raumordnungsgrundsätzen und –zielen des Oö.ROG 1994 für gerechtfertigt, wenn der Grundstückseigentümer besondere privatrechtliche Verpflichtungen über die zeitgerechte und widmungsgemäße Nutzung des Grundstückes übernimmt.

### II. VERPFLICHTUNGEN DES/DER LIEGENSCHAFTSEIGENTÜMERS/IN UND NUTZUNGSINTERESSENTEN/IN

(1) Die privatrechtlichen Nutzungsverpflichtungen sind in **ANLAGE 3** dargestellt. Die Liegenschaftseigentümer und in weiterer Folge deren Rechtsnachfolger übernehmen gegenüber der Marktgemeinde Riedau verbindlich und unwiderruflich mit Unterfertigung dieser Nutzungsvereinbarung diese Verpflichtungen für den Fall, dass der Gemeinderat der Marktgemeinde Riedau die in **ANLAGE 2** dieser Vereinbarung angeführte Planungsabsicht verwirklicht.

(2) Der Nutzungsinteressent erklärt verbindlich und aus freien Stücken, die Verpflichtungen nach **ANLAGE 2** und die Planungskosten nach Punkt III. dieser Nutzungsvereinbarung zu übernehmen. Er anerkennt alle in der **ANLAGE 3** übernommenen Nutzungsverpflichtungen als verbindlich und verzichtet – soweit nicht Sonderbestimmungen des KSchG (§ 6 Abs. 1 Zeile 14KSchG) Anwendung finden - auf jede Anfechtung wegen Irrtums (Laesio enormis und Wucher).

### **III. PLANUNGSKOSTEN**

Gemäß § 36 Abs 3 Oö.ROG 1994 idF LGBl 73/2011 übernimmt der Nutzungsinteressent auch die der Marktgemeinde Riedau im Falle der in **ANLAGE 2** dargestellten Änderungen der Planungsakte entstehenden Planungskosten. Die Planungskosten sind in **ANLAGE 4** aufgeschlüsselt.

### **IV. PÖNALE**

Für den Fall, dass die Liegenschaftseigentümer und in weiterer Folge der Nutzungsinteressent einer ihrer Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung trotz Anmahnung durch ein Einschreiben der Marktgemeinde Riedau innerhalb einer Frist von drei Monaten nicht nachkommt, wird für die ANLAGE 3 (1) eine Pönale in der Höhe der tatsächlichen Aufwendungs- und Planungskosten und für die Anlage 3 (2) in der Höhe von € 10.000,- (in Worten: zehntausend Euro.) vereinbart. Die vereinbarte Pönale gilt für jeden angemahnten Verstoß der ANLAGE 3 einzeln. Sie ist binnen vier Wochen ab Einforderung zu bezahlen.

### **V. BESICHERUNG DER PÖNALE**

(1) Der Nutzungsinteressent besichert die in Punkt III. dieser Nutzungsvereinbarung vereinbarte Pönale durch Übergabe einer unbedingten und unbefristeten Bankgarantie oder eines nicht vinkulierten Sparbuchs eines österreichischen Geldinstituts. Die Besicherung umfasst den in Punkt III. dieser Nutzungsvereinbarung genannten Betrag in dreifacher Höhe.

(2) Sollte der Nutzungsinteressent eine vorgeschriebene Zahlung nicht rechtzeitig leisten, so wird die Marktgemeinde Riedau von der übergebenen Besicherung Gebrauch machen. Soweit der Nutzungsinteressent vorgeschriebene Zahlungen geleistet hat, reduziert sich seine Verpflichtung auf Besicherung entsprechend. Die Marktgemeinde Riedau hat der Einschränkung der Bankgarantie oder der Verminderung der Sparbucheinlage zuzustimmen.

## **VI. RECHTSNACHFOLGE DER LIEGENSCHAFTSEIGENTÜMER**

- (1) Soweit die Liegenschaftseigentümer das in **ANLAGE 1** genannte Grundstücke ganz oder teilweise im Wege der Rechtsnachfolge weitergibt, muss der/die Rechtsnachfolger/in den Verpflichtungen der Liegenschaftseigentümer aus dieser Vereinbarung übernehmen.
- (2) Der Marktgemeinde Riedau bleibt es unbenommen, den/die Liegenschaftseigentümer/in im Falle der Rechtsnachfolge aus seinen/ihren Verpflichtungen zu entlassen, wenn die Erfüllung aller Verpflichtungen aus dieser Nutzungsvereinbarung durch den/die Rechtsnachfolger/in allein gesichert ist.

## **IX. DAUER DER VERPFLICHTUNGEN**

- (1) Alle in **ANLAGE 3** festgelegten Verpflichtungen der Liegenschaftseigentümer sind bis zur Kundmachung der in **ANLAGE 2** dargelegten Änderungen des Flächenwidmungsplans aufgeschoben.
- (2) Werden die in **ANLAGE 2** genannten Planungsakte der Marktgemeinde Riedau nicht längstens zwölf Monate ab Unterfertigung der Nutzungsvereinbarung kundgemacht, so kann der Nutzungsinteressent unter Setzung einer dreimonatigen Nachfrist von dieser Nutzungsvereinbarung zurücktreten. Erfolgt die Kundmachung auch in dieser Nachfrist nicht, so tritt die Vereinbarung in allen Punkten außer Kraft.
- (3) Für den Fall, dass diese Nutzungsvereinbarung gemäß Abs 2 außer Kraft tritt, steht der Marktgemeinde Riedau nur der Anspruch auf die Planungskosten nach Punkt III. dieser Nutzungsvereinbarung zu. Ansonsten steht keinem Vertragspartner irgendein Anspruch zu. Die Marktgemeinde Riedau hat die nach Punkt V. dieser Nutzungsvereinbarung gestellte Besicherung dem Nutzungsinteressenten unverzüglich zurück zu stellen.
- (4) Die in dieser Nutzungsvereinbarung festgelegten Verpflichtungen der Liegenschaftseigentümer im Zusammenhang mit der Nutzung des vertragsgegenständlichen Grundstücks enden – soweit die **ANLAGE 3** für einzelne Verpflichtungen nicht kürzere Zeitspannen ausweist - jedenfalls zwölf Jahre nach Kundmachung der in **ANLAGE 2** beschriebenen Änderungen.

## **X. SONSTIGE BESTIMMUNGEN**

- (1) Die Kosten der Errichtung dieser Nutzungsvereinbarung, eventuell damit verbundene Steuern und Gebühren, trägt der Nutzungsinteressent Firma S 2 Immo GmbH.
- (2) Für Streitigkeiten aus dieser Nutzungsvereinbarung wird das für die Marktgemeinde Riedau örtlich zuständige Gericht vereinbart.
- (3) Die einvernehmliche Auflösung oder Abänderung dieser Nutzungsvereinbarung bleibt den Vertragspartnern zu jedem Zeitpunkt unbenommen.

## **XI. BESCHLUSS DES GEMEINDERATS**

Diese Vereinbarung wurde in der Sitzung des Gemeinderats der Marktgemeinde Riedau vom ..... beschlossen.

**ANLAGE 1:** Betroffene Grundfläche

**ANLAGE 2:** Beabsichtigte Planungsakte der Gemeinde

**ANLAGE 3:** Verpflichtungen des Nutzungsinteressenten

**ANLAGE 4:** Planungskosten

**ANLAGE 5:** Stellungnahme Amt der OÖ. Landesregierung, Abt. Wasserwirtschaft

Riedau, am 12.11.2020

Für die Marktgemeinde Riedau:

.....  
Bürgermeister Franz Schabetsberger

Datum:  
Die Eigentümer

.....

Datum:  
Für den Nutzungsinteressenten:

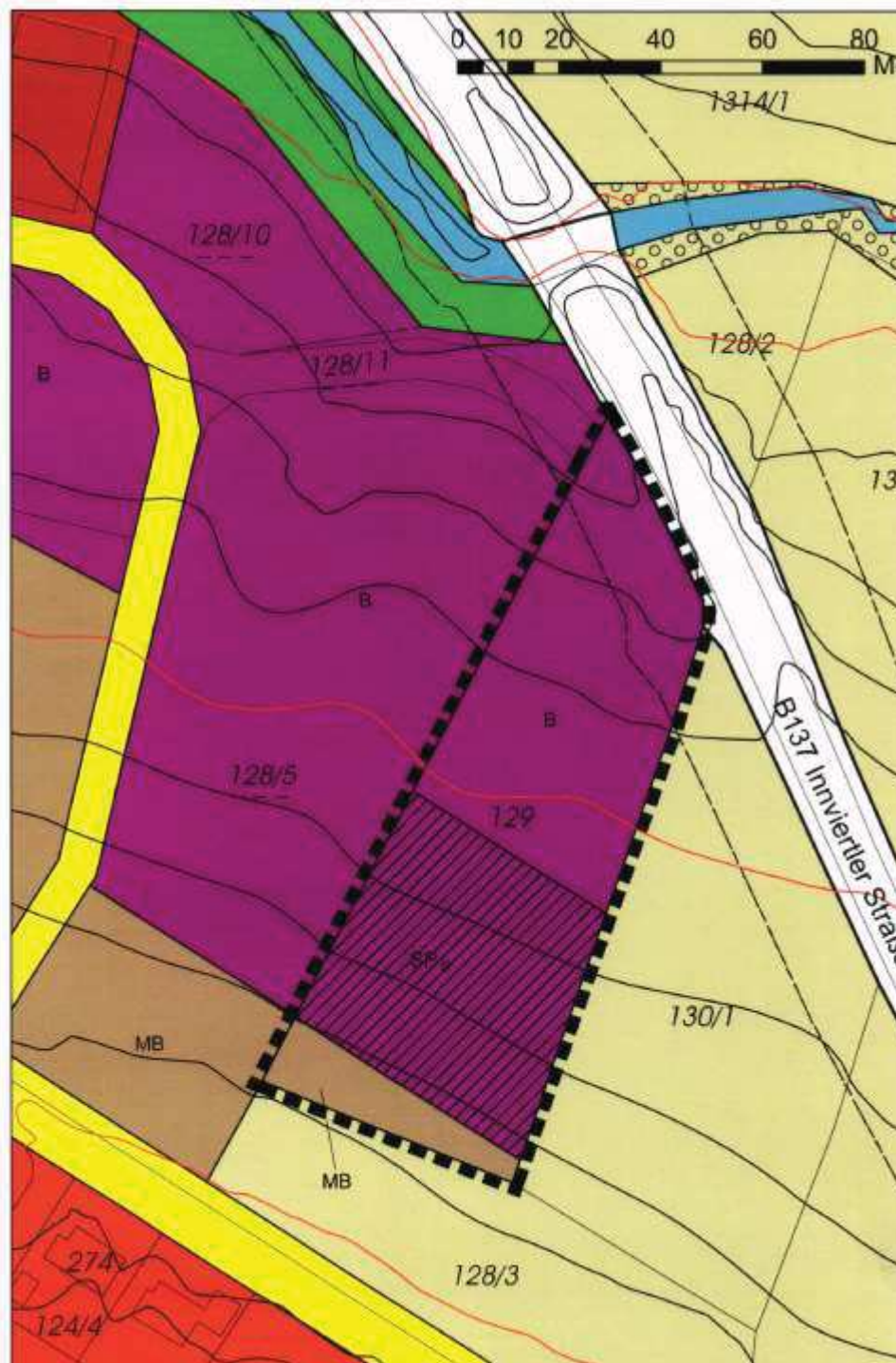
.....  
Fa. S 2 Immo GmbH  
Geschäftsführer





**ANLAGE 2:**  
**Beabsichtigte Planungsakte der Gemeinde**  
Flächenwidmungsplan Nr. 6 Änderung 3

Widmungsänderung des Grundstücks 129 KG Riedau  
Derzeitige Nutzung: 5300 m<sup>2</sup> landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche / LW Grünland  
490 m<sup>2</sup> landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche / LW Grünland  
in  
5300 m<sup>2</sup> Betriebsbaugebiet, teilweise mit Schutzzone SP und  
490 m<sup>2</sup> eingeschränktes gemischtes Baugebiet



### **ANLAGE 3:** **Verpflichtungen des Nutzungsinteressenten**

1. Der Nutzungsinteressent verpflichtet sich in den nächsten drei Jahren ab allseitiger Unterfertigung dieser Vereinbarung am Grundstück 129 KG Riedau ein Objekt ähnlich oder gleich wie der Marktgemeinde Riedau vorgestellt, zu errichten. Ansonsten kommt ein Weiterveräußerungsrecht der Marktgemeinde Riedau zum Tragen.  
Durch die Bezahlung des vorgenannten Infrastrukturkostenbeitrages sind sämtliche Verpflichtungen des Nutzungsinteressenten auf Grund der vorbezeichneten Gesetzesbestimmungen abgegolten und verrechnet. Dies gilt auch im Falle der Weiterveräußerung der vorbezeichneten Liegenschaft oder Teilen hiervon für dessen jeweiligen Rechtsnachfolger, welche auf Grundlage der genannten Gesetzesbestimmungen durch die Marktgemeinde Riedau für die genannten Infrastrukturmaßnahmen nicht weiter in Anspruch genommen werden kann. Dessen ungeachtet sind die Aufschließungsbeiträge nach dem OÖ. ROG 1994 i.d.g.F. gemäß den zu erlassenden Bescheiden direkt an die Marktgemeinde Riedau zu entrichten. Die gesetzlichen Verpflichtungen zur Entrichtung von Verkehrsflächenbeitrag nach der OÖ. BauO 1994 i.d.g.F. sowie von Anschlussgebühren für die öffentliche Versorgung von Wasser und Kanal nach dem OÖ. Interessentenbeitragsgesetz 1958 i.d.g.F. bleiben von dieser Vereinbarung unberührt.
  
2. Das gegenständliche Planungsgebiet liegt auf einem nach Norden zum Dammbach abfallende Gelände und wird gegenwärtig als Ackerfläche genutzt. Der Höhenunterschied innerhalb des Planungsgebietes beträgt 8 m. Innerhalb der geplanten Bebauung beträgt der Höhenunterschied etwa 3,5 m. Großräumig liegt die betroffene Fläche im Talbereich des Dammbaches am östlichen Ostrand 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 Ortrandsituation im Osten keine merkbare Änderung ergeben, weil die bestehende Halle durch eine näherungsweise gleich große Halle verdeckt.  
Folgende Beschränkungen werden, so wie bereits im Rahmen der Widmungsänderung 5.15 im Jahr 2016 aufgrund der geplanten Gebäudegröße und der Sensibilität der Lage vorgeschrieben:
  - a) Die geplante Hallenhöhe bzw. Gebäudehöhe ist auf die Höhe der bereits bestehenden MPG-Halle zu beschränken.
  - b) Es darf keine Firmenwerbung über der Traufenkante bzw. bei Flachdach über der Attika angebracht werden.
  - c) ) Zur Gliederung der großen Fassadenfläche und Verschönerung des Ortsbildes verpflichtet sich der Nutzungsinteressent spätestens zur Fertigstellungsmeldung eine Baumreihe mit mind. sechs Bäumen mit einer aktuellen Höhe von mind. vier Meter und einer Wuchshöhe von ca. zehn Meter im östlichen Bauwuch entlang der Grundgrenzen des Grundstückes 129 zu pflanzen und auch regelmäßig zu pflegen.

- d) Im südlichen Bauwuch sind als Abschluss des Gewerbegebietes zum Siedlungsgebiet mind. drei Bäume mit einer aktuellen Höhe von mind. vier Meter und einer Wuchshöhe von ca. zehn Meter und inzwischen Sträucher entlang der Grundgrenzen des Grundstücks 129 zu pflanzen und auch regelmäßig zu pflegen.
- e) Auch die bereits mit Flächenwidmungsänderung 5.15 im Jahr 2016 beschriebene Bepflanzung im Bereich des Parkplatzes für die bestehende Halle der Fa. MPG ist mit mind. drei Bäumen mit einer aktuellen Höhe von mind. vier Meter und einer Wuchshöhe von ca. zehn Meter und inzwischen Sträucher herzustellen und regelmäßig zu pflegen.
- f) Auf den Umstand, dass die bestehende Birkenallee ein Gefahrenpotential darstellt (30 m Höhe, eine Baumlänge), wird hingewiesen. Die Höhe der Bäume der Birkenallee müssen in der Planung mit berücksichtigt werden.
- g) Der für den Straßenbau erforderlich Grund ist kostenlos in das Eigentum der Marktgemeinde Riedau abzutreten. Auf die Einhaltung der erforderlichen Anfahrtssichtweiten gemäß RVS 03.05.12 wird hingewiesen. Hierzu sind die Sichtdreiecke von jeglicher Bebauung bzw. Bewuchs freizuhalten (Lt. Stellungnahme Amt der OÖ. Landesregierung, Dir. Straßenbau vom 10.8.2020)
- h) Auf die Stellungnahme des Amtes der OÖ. Landesregierung, Dir. Wasserwirtschaft, vom 15.9.2020 bezüglich Informationen aus schutzwasserwirtschaftlicher Sicht ist Bedacht zu nehmen. Sie bildet einen Bestandteil dieser Vereinbarung (**ANLAGE 4**)
- i) Die Löschwassersituation und Forderungen der Freiwilligen Feuerwehr Riedau ist vor Einreichung des gewerberechlichen Projektes mit Vertretern der Freiwilligen Feuerwehr abzuklären und aus gewerberechlicher Sicht notwendig und umzusetzen.
- j) Sollten Emissions- und daraus resultierenden Immissionsbelastungen auftreten, so ist aufgrund der womöglichen Unterschreitung der geforderten 100 m Schutz- oder Pufferzone im Rahmen des Gewerberechtsverfahrens eine Anlage zur Vermeidung von Emissions- oder Immissionsbelastung zur Genehmigung einzureichen.





**ANLAGE 4:**  
**Planungskosten**

Planungskosten durch den Ortsplaner DI Altmann sind zur Gänze zu übernehmen.

Für die Planungskosten und Wahrnehmung des Notartermins erhält die Marktgemeinde Riedau eine Pauschale von 500 EUR, sofern nicht unvermeidbare höhere Kosten nachgewiesen werden. Die Notarkosten und die Kosten der Grundbucheintragung trägt der Nutzungsinteressent.

**ANLAGE 5:**  
**Stellungnahme Amt der OÖ. Landesregierung, Abt. Wasserwirtschaft**



LAND  
OBERÖSTERREICH

Amt der Oö. Landesregierung  
Direktion Umwelt und Wasserwirtschaft  
Abteilung Wasserwirtschaft  
4021 Linz • Kämtnerstraße 10-12

Geschäftszeichen:  
WW-2016-12546/18-DI

Amt der Oö. Landesregierung  
Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche  
und ländliche Entwicklung  
Abteilung Raumordnung  
Bahnhofplatz 1  
4021 Linz

BearbeiterIn: Ing. Herwig Dinges  
Tel: (+43 732) 77 20-12480  
Fax: (+43 732) 77 20- 21 28 60  
E-Mail: ww.post@ooe.gv.at

Linz, 15.09.2020

**Gemeinde Riedau,**  
**Flächenwidmungsplan Nr. 6, Änderung Nr. 3,**  
**Stellungnahme Vorverfahren;**  
Bezug: RO-2020-197944/4-Ha

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zur Flächenwidmungsplanänderung Nr. 6.3 wird seitens der Abteilung Wasserwirtschaft wie folgt Stellung genommen:

#### **Schutzwasserwirtschaft (Gewässerbezirk Grieskirchen)**

Der Umwidmung wird zugestimmt. Die Planungsfläche befindet sich in keinem durch Hochwasser (HW100) gefährdeten Bereich. Eine geringe Oberflächenwassergefährdung (Hangwasser) insbesondere im Falle von Starkregenereignissen ist bei der Bauverhandlung zu berücksichtigen. Im Widmungsverfahren sind seitens der Gemeinde **keine weiteren Schritte** zu veranlassen.

Ansonsten bestehen seitens der Abteilung Wasserwirtschaft keine Einwände. Die Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Kanal sowie an die Ortswasserleitung sind gegeben und es sind diese Anschlüsse rechtzeitig herzustellen.

#### **Ergänzende Informationen aus schutzwasserwirtschaftlicher Sicht:**

Insbesondere folgende Punkte sind aus fachlicher Sicht in **nachfolgenden Verfahren** bzw. bei der Bebauung der Grundstücke **seitens der Baubehörde** zu beachten:

Der Oberflächenwasserabfluss von Nachbargrundstücken ist in Bezug auf die Auswirkungen auf die geplante Bebauung zu berücksichtigen. Dies ergibt sich insbesondere aus den Bestimmungen des § 3 Abs. 2 Oö. BauTG 2013 (Schutz vor schädigenden Einwirkungen). Gebäude sind hangwassergeschützt im Sinne des §47 Oö. BauTG 2013 idgF. auszuführen. Dies bedeutet u.a.:

- Prüfung ob bei gegenständlicher Gefährdung die Ausführung eines Kellers möglich ist
- Fußbodenoberkante des Erdgeschosses, sowie Gebäudeöffnungen (Lichtschächte, Abgänge,...) über Urgelände hochziehen
- keine Gebäudeöffnungen in potentiell angeströmten Gebäudebereichen
- unmittelbar an das Gebäude angrenzende Flächen haben ein Gefälle vom Gebäude weg aufzuweisen



Entsprechend §39 Abs. 1 und 2 WRG 1959 i.d.g.F. darf durch die Bebauung der Parzelle keine Verschlechterung der Oberflächenwassersituation für Unterlieger bzw. Oberlieger erfolgen. Dies ist im Verfahren zur Bauplatzzeichnung bzw. im Bauverfahren sicherzustellen.

Soweit der natürliche Abfluss von Niederschlagswässern durch bauliche Maßnahmen verändert wird, stellt dies eine Form von indirekten Immissionen dar und es müssen allfällige Auswirkungen auf Nachbargrundstücke geprüft werden. Dies ergibt sich auch aus § 3 Abs. 3 Z. 2 Oö. BauTG 2013 (Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen).

Vorhandene Gräben und Mulden (Abflusskorridore) dürfen am Grundstück nicht in ihrer Funktion beeinträchtigt werden, bzw. ist ein wirkungsgleicher Ersatz zur schadensminimierten Ableitung sicherzustellen. Die Verrohrung von Abflusskorridoren ist wegen der erhöhten Verklausungsgefahr aus fachlicher Sicht grundsätzlich abzulehnen, Ausnahmen sind zu begründen. Die Errichtung von (Linien)Bauwerken, wie Mauern, Zäune, etc. darf zu keiner nachteiligen Veränderung des Oberflächenwasserabflusses führen.

Die oben angeführten Punkte sind im Bauverfahren zu berücksichtigen.  
**Diese Stellungnahme ist der Baubehörde nachweislich zur Kenntnis zu bringen.**

Für eine Beratung steht der Gewässerbezirk gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Ing. Herwig Dinges

**Hinweise:**

Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels und des Ausdrucks finden Sie unter:

<https://www.land-oberoesterreich.gv.at/amtssignatur>

Informationen zum Datenschutz finden Sie unter: <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/datenschutz>

Wenn Sie mit uns schriftlich in Verbindung treten wollen, richten Sie Ihr Schreiben bitte an das Amt der Oö. Landesregierung, Direktion Umwelt und Wasserwirtschaft / Abteilung Wasserwirtschaft, Kämtnerstraße 10-12, 4021 Linz, und führen Sie das Geschäftszeichen dieses Schreibens an.