

Marktgemeinde Riedau
4752 Riedau 32/33

Grieskirchen, 02. 06. 2021

D.I. Gerhard Altmann
e-mail: altmann@raum-planA.at
riedau3_widflawirfländstell6_8.doc

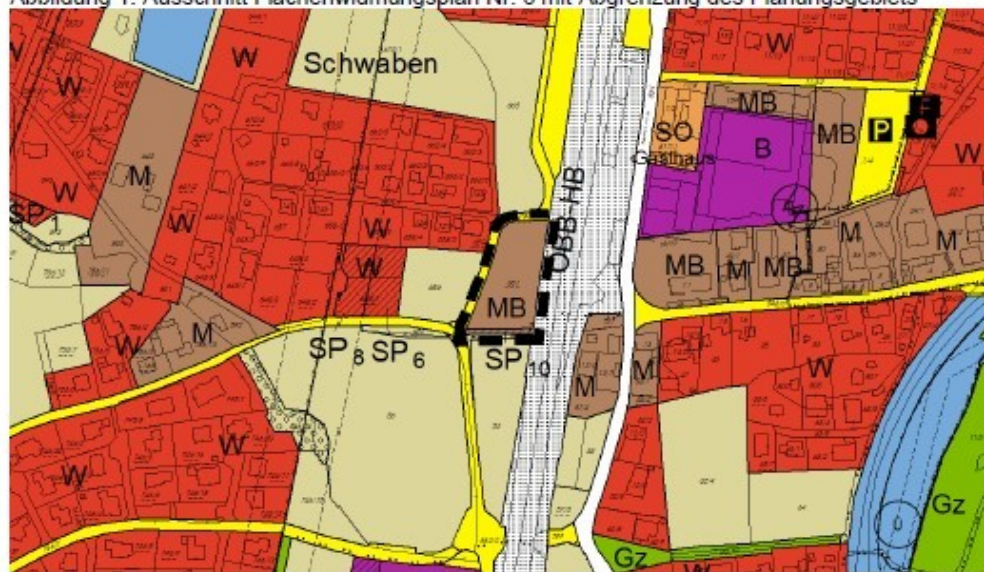
**Flächenwidmungsplanänderung Nr. 6.6 – „Pirnleithner-Raab“
Örtliches Entwicklungskonzept Nr. 2 – Änderung Nr. 3
Ortsplanerische Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren!

UMWIDMUNG

Der Marktgemeinde Riedau liegt ein Antrag auf eine Widmungsänderung für das Grundstück 651, KG Vormarkt Riedau von derzeit landwirtschaftlichem Grünland in eingeschränktes gemischtes Baugebiet vor.

Abbildung 1: Ausschnitt Flächenwidmungsplan Nr. 6 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: RZ00AT2L442, IBAN: AT55 3444 2000 0064 5028

Seite 1

LAGE, NUTZUNG

Das gegenständliche Planungsgebiet mit einem Ausmaß von 3.321m² liegt etwa 550m westlich des Marktzentrums von Riedau im Ortsteil Schwaben.

Im Osten grenzt die Bahntrasse Wels – Passau an, im Süden landwirtschaftliches Grünland (als Bauerwartungsland für eine betriebliche Funktion), im Norden und Westen jenseits der Gemeindestraße ebenfalls überwiegend landwirtschaftliches Grünland, nur in einem Abschnitt einer Parzellenlänge von 30m schließt bebautes Wohngebiet an. Östlich der Bahntrasse sind die Baulandwidmungen der Fa. Leitz (B, MB) sowie gemischtes Baugebiet vorhanden.

Im westlich angrenzenden Wohngebiet sind ein- bis zweigeschoßige Einfamilienhäuser in offener Bauweise errichtet.

Im geplanten Bauland ist die Errichtung einer Lagerhalle mit Bürogebäude der Fa. Huber Photovoltaik vorgesehen.

ERSCHLIESSUNG, INFRASTRUKTUR

Die Erschließung im motorisierten Individualverkehr erfolgt ausgehend von der Innviertler Landesstraße L513 bei km 15,7, über den dort bestehende Knoten mit Linksabbiegestreifen und die davon abzweigende, bahnbegleitende Erschließungsstraße nach Schwaben, welche weiterführt bis zum Bahnhofsparkplatz. Entlang dieser Straße verläuft westlich der Parzelle 54 ein durch die Bodenmarkierung abgegrenzter Fußgängerbereich (siehe Abbildung 4). Auf Höhe des Planungsgebiets findet dieser Fußweg derzeit keine Fortsetzung. Aus ortsplanerischer Sicht wird empfohlen im Zuge der Bauplatzbewilligung die nötige Fläche für die Verbreiterung der angrenzenden Straße (von 6,0m auf 7,5m) abtreten zu lassen und damit den Fußweg oder Gehsteig Richtung Bahnhof zu verlängern.

Kanal und Ortswasserleitung befinden sich in der angrenzenden Straßentrasse.

An der südlichen Grenze des Planungsgebiets verläuft ein offener Graben, der das westlich gesammelte Oberflächenwasser über eine Verrohrung bis zum Kreuzungspunkt und anschließend im offenen Verlauf abführt. Zur Aufrechterhaltung dieses Grabens wird eine Schutzzone festgelegt, die bauliche Eingriffe und Geländeänderungen verhindern soll.

Gemäß Verkehrskonzept Riedau aus dem Jahr 2007 von DI. Kleiner ist an der südlichen Grundgrenze zu Grundstück 57/3 die Herstellung einer Bahnunterführung als Fuß- und direkte Radwegverbindung ins Zentrum vorgeschlagen. Nach Angaben der Gemeinde hat sich allerdings diese Zielsetzung erübrigt, weil die Grundflächen in östlicher Fortsetzung nicht verfügbar sind.

ORTSBILD, LANDSCHAFTSBILD, NATURRAUM

Das gegenständliche Planungsgebiet zwischen der Wohnsiedlung Schwaben und der Bahntrasse befindet sich in ebener Lage und wird gegenwärtig als Wiesenfläche genutzt. An den Grundstücksgrenzen sind dreiseitig Einzelbäume (Birken ...) sichtbar.

Wesentlich erscheint hier, dass die geplante Hallenhöhe auf die Höhe angrenzenden Wohnbebauung Bezug nimmt.

Klargestellt sollte auch werden, dass keine Firmenwerbung über der Traufenkante bzw. bei Flachdach über der Attika angebracht wird.

FLÄCHENBILANZ

Die aktuelle Flächenbilanz der Gemeinde aus dem Jahr 2020 zeigt Baulandreserven in den Widmungskategorien MB und B im Ausmaß von 1,8ha, das sind etwa 18% des gewidmeten Baulandes in diesen Kategorien. Diese Reserven betreffen allerdings im Wesentlichen folgende drei Standorte

- südlich der B137 (Erweiterung des angrenzenden Betriebs geplant),
- südlich Autohaus Wölfleder (Reserve Autohaus) und
- am Kreisverkehr an der L513 (nicht verfügbar),

und stellen für die geplante Nutzung daher keine Alternativen dar.

Zu den Bauerwartungslandflächen und deren Verfügbarkeiten wird auf die ergänzende Stellungnahme zum Verfahren ÖEK-Änderung 2.1 vom 9.9.2020 hingewiesen und sind diese Angaben nach wie vor gültig.

BEWERTUNG DER UMWIDMUNG, ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM ÖEK

Im rechtskräftigen Örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Riedau ist die gegenständliche Fläche im „Funktionsplan“ nicht als Bauerwartungsland für eine betriebliche Funktion dargestellt.

Im konkreten Fall ist also keine Übereinstimmung der Widmungsänderung mit dem ÖEK 2 gegeben und bildet daher eine ÖEK-Änderung die Voraussetzung für die beantragte Widmungsänderung.

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, wobei auf Interessen Dritter möglichst Rücksicht zu nehmen ist.

Das öffentliche Interesse an der gegenständlichen Änderung liegt in der Herstellung der Planungsgrundlagen für die Schaffung von weiteren Arbeitsplätzen im Ort, wobei derzeit noch keine Angaben zur konkreten Anzahl von neuen Arbeitsplätzen vorliegen. 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.

Die gegenständliche Widmungsänderung deckt sich mit den Raumordnungszielen und –grundsätzen nach §2 (1) Oö. ROG, insbesondere mit Z3 (Stärkung des ländlichen Raumes) und Z4 (Sicherung oder Verbesserung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Wirtschaft).

Eine Baulandeignung im Sinne des §21(1) Oö. ROG kann aus fachlicher Sicht bei Umsetzung der Schutzzone festgestellt werden.

Zusammenfassend kann daher aus ortsplanerischer Sicht dem Gemeinderat die Einleitung des Verfahrens zur Widmungsänderung empfohlen werden.

Mit freundlichen Grüßen



D.I. Gerhard Altmann
Ingenieurbüro für Raumplanung

(Anhang: Fotodokumentation)

Fotodokumentation: Riedau Flächenwidmungsplanänderung 6.6

(Quelle: Orthofoto, Stand 2020; eigene Aufnahme vom 14.05.2021)

Abbildung 3: Ausschnitt Orthofoto Riedau mit Abgrenzung des Planungsgebietes



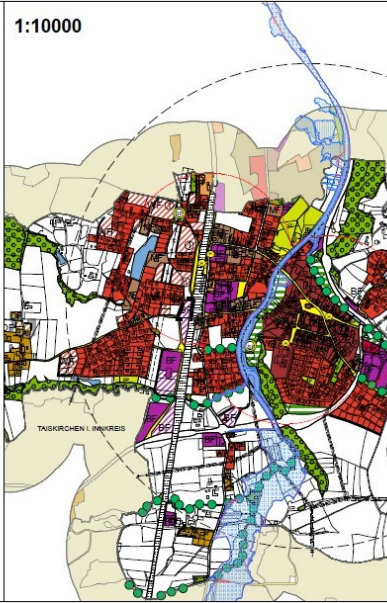
Abbildung 4: Ansicht des Planungsgebietes von Südosten



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

1:10000



LEGENDE

1. BAULANDKONZEPT:

- FUNKTIONEN - GENERALISIERTE FLÄCHENWIMUNG
- Wohnzonen
 - Land- Dienstgebäude
 - Zentrumfunktion
 - Waldfunktion
 - Verkehrsfunktion
 - Verkehrsfunktion (aufbau der Wohnzone MB und S)
 - Sonderfunktion mit Angabe der Zweckbestimmung
- ENTWICKLUNGSZIELE
MODERNE SIEDLUNGSENTWICKLUNG, BAUFÄHIGES LAND
- Verkehrsmittel
 - zentrale Baugruppen
 - Beschränkte Funktion (Zf der Wohnzone MB und S)
 - Baugruppen nach Maßstab

2. VERKEHRSKONZEPT:

- FUNKTIONEN - GENERALISIERTE FLÄCHENWIMUNG
- Straßenverkehrsfläche von 3m - Verkehrsfläche
 - Haltefläche mit 450m-Strahlgrenze

3. GRÜNLANDKONZEPT:

- FUNKTIONEN - GENERALISIERTE FLÄCHENWIMUNG
- Reinweidliche Grünzone
 - Zf mit besonderer Raumglieder Bedienung
- ENTWICKLUNGSZIELE
- Straßenverbindung
 - Transport
 - Bauweg - grün / hell (Stange - Trennung)
 - Grün - grün / hell (Stange - Trennung)
 - Stützzone
 - Hochspannungsführung mit Schutzbereich
 - Hauptbahn
 - Graben
 - Waldzonen
 - Waldzonen entlangsbahnt (St 100)
 - Zusätzliches Grünzonenangebot gem. Gefahrenempfindlichkeitsplan
 - Hochspannungsführung (St 100)
 - Zusätzliches Grünzonenangebot gem. Gefahrenempfindlichkeitsplan
 - Wald
 - Wald entsprechend der Fortbewehrungsplanung
 - Wald
 - Wald
 - Abwechslungsreicher Grünraum

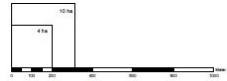
3. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Stützzone
- Hochspannungsführung mit Schutzbereich
- Hauptbahn
- Graben
- Waldzonen
- Waldzonen entlangsbahnt (St 100)
- Zusätzliches Grünzonenangebot gem. Gefahrenempfindlichkeitsplan
- Hochspannungsführung (St 100)
- Zusätzliches Grünzonenangebot gem. Gefahrenempfindlichkeitsplan
- Wald
- Wald entsprechend der Fortbewehrungsplanung
- Wald
- Wald
- Abwechslungsreicher Grünraum

ÄNDERUNGEN

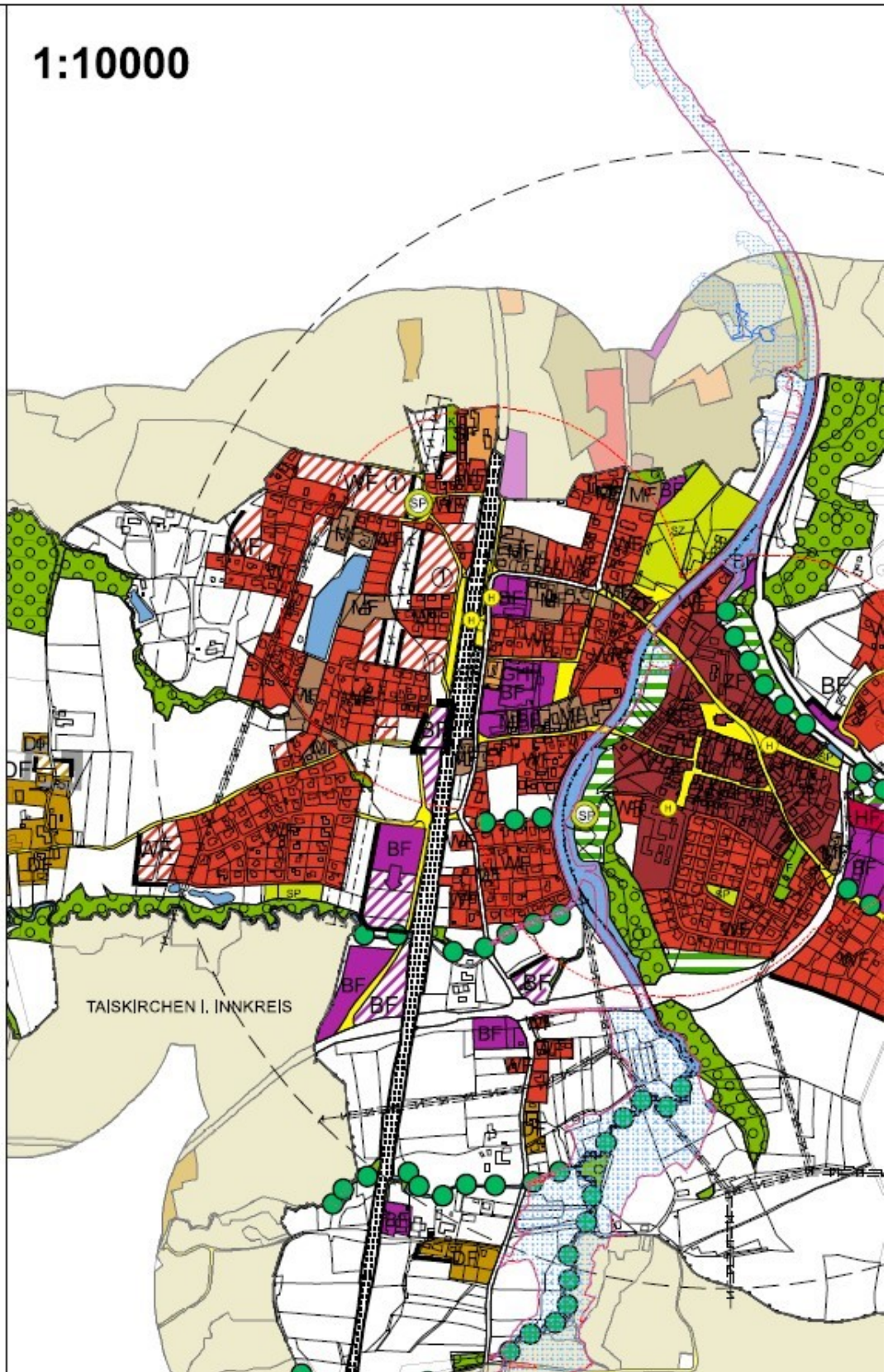
PLANUNGSBEBEIT	VON	IN
Schaaben Ost	ahnwirtschaftliche Funktion - nicht geändert gekennzeichnete Fläche	Bauernfarmungsland - zentralische Funktion

Länge - Planmaßstab: 1:10000



FLÄCHENWIMMUNGSPLAN MARKTGEMEINDE RIEDAU		EV. NR. ÖEK 2 2019	EV/NR.ÄNDERUNG ÖEK 2.3
TEIL B: ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT NR. 2 ÄNDERUNG NR. 2.3		M 1:10000	
OFFENTLICHE AUFLAGE		BESCHLUSS DES RATHES	
BURLADE	VON	DES	DATEM
RATHESLIG	BÜRGERMEISTERIN	RATHESLIG	BÜRGERMEISTERIN
GENEHMIGUNG DES OÖ. LANDESREGIERUNG		KUNDMACHUNG	
		RATHESLIG	BÜRGERMEISTERIN
VERORDNUNGSPRÜFUNG DES OÖ. LANDESREGIERUNG			
PLANVERFASSER		NAME: Dipl.-Ing. Gerhard Altmann Ingenieurbüro für Raumplanung 4710 Grieskirchen, Industriestraße 29	
	UNTERSCHRIEVEN	14.06.2023	
Rathesliger Oranger	OR	Datum	Unterschrift








1:10000





LEGENDE

1. BAULANDKONZEPT:

FUNKTIONEN - GENERALISIERTE FLÄCHENWIDMUNG



-  Wohnfunktion
-  dörf. Siedlungsfunktion
-  Zentrumsfunktion
-  Mischfunktion
-  betriebliche Funktion (erfasst die Widmungen MB und B)
-  Handelsfunktion
-  Sonderfunktion mit Angabe der Zweckbestimmung

ENTWICKLUNGSZIELE
MÖGLICHE SIEDLUNGSENTWICKLUNG,
BAUERWARTUNGSLAND

-  Wohnfunktion
-  dörfliche Siedlungsfunktion
-  Betriebliche Funktion (für die Widmungen MB und B)
-  Siedlungsgrenze maßstabegetreu


2. VERKEHRSKONZEPT:

FUNKTIONEN - GENERALISIERTE FLÄCHENWIDMUNG




-  Gemeindestraße von bes. Verkehrsbedeutung
-  Haltestelle mit 400m-Einzugsbereich

3. GRÜNLANDKONZEPT:










FUNKTIONEN - GENERALISIERTE FLÄCHENWIDMUNG

-  Landschaftliche Vorrangzone
- Ö • von besonderer ökologischer Bedeutung

ENTWICKLUNGSZIELE

-  Grünverbindung
-  Trenngrün
-  Grünzug, -gürtel, -keil (flächige Darstellung)

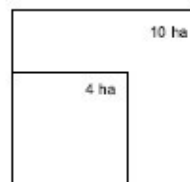
3. SONSTIGE PLANZEICHEN

-  Landesstraßen B mit Schutzzonen
-  Hochspannungsfreileitung mit Schutzbereich
-  Hauptbahn
-  Gewässer
-  Hochwasserabflussgebiet HW 30 30-jährliches Hochwasserereignis gem. Gefahrenzonenplan Pram
-  Hochwasserabflussgebiet HW 100 100-jährliches Hochwasserereignis gem. Gefahrenzonenplan Pram
-  Wald entsprechend der forstrechtlichen Planung
-  Grenze des Planungsgebietes
-  Änderungsgebiet nicht aktuell

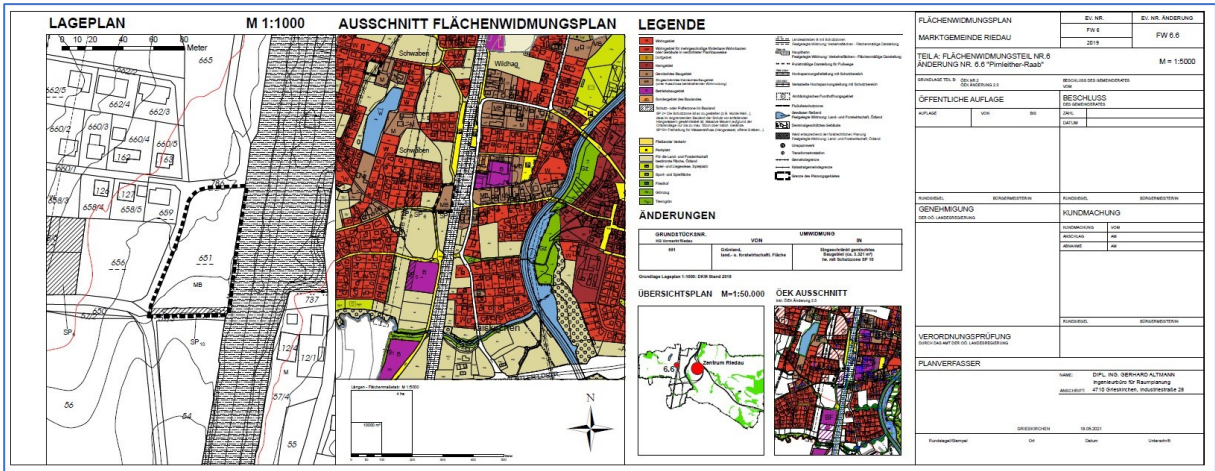
ÄNDERUNGEN

PLANUNGSGEBIET	VON	IN
Schwaben Ost	landwirtschaftliche Funktion - nicht gesondert gekennzeichnete Fläche	Bauerwartungsland - betriebliche Funktion

Längen - Flächenmaßstab: M 1:10000

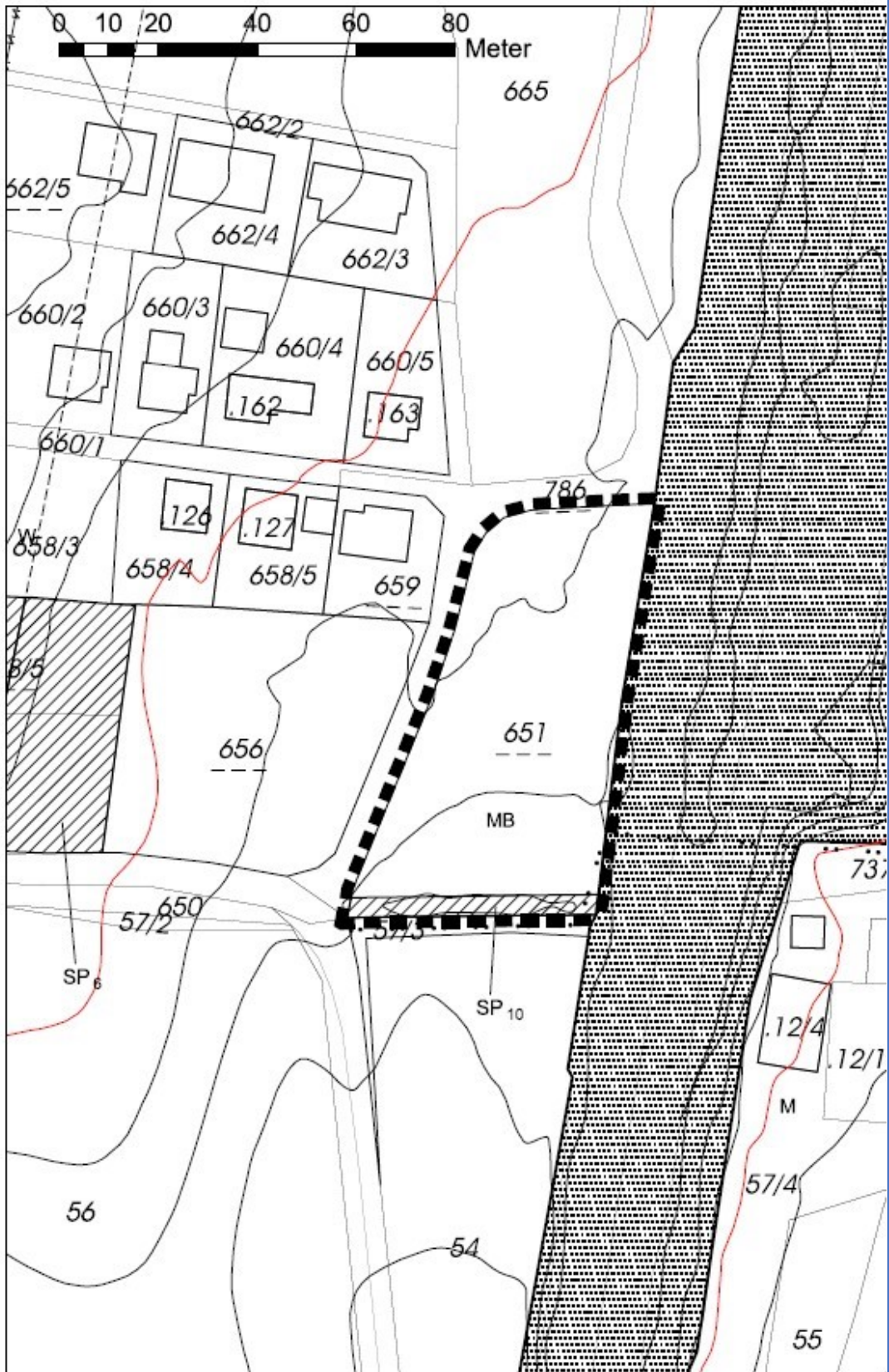


JNG	FLÄCHENWIDMUNGSPLAN MARKTGEMEINDE RIEDAU		EV. NR.	EV.NR.ÄNDERUNG
			ÖEK 2	ÖEK 2.3
			2019	
	TEIL B: ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT NR. 2 M 1:10000 ÄNDERUNG NR. 2.3			
	ÖFFENTLICHE AUFLAGE		BESCHLUSS DES GEMEINDERATES	
	AUFLAGE	VON	bis	ZAHL
				DATUM
nenplan				
nenplan	RUNDSIEGEL	BÜRGERMEISTER/IN		RUNDSIEGEL
	GENEHMIGUNG DER OÖ. LANDESREGIERUNG		KUNDMACHUNG	
			KUNDMACHUNG	VOM
			ANSCHLAG	AM
			ABNAHME	AM
			RUNDSIEGEL	BÜRGERMEISTER/IN
	VERORDNUNGSPRÜFUNG DER OÖ. LANDESREGIERUNG			
	PLANVERFASSER			
			NAME:	Dipl.-Ing. Gerhard Altmann Ingenieurbüro für Raumplanung 4710 Grieskirchen, Industriestraße 28
			ANSCHRIFT	
			GRIESKIRCHEN	14.05.2021
	Rundsiegel / Stempel	Ort	Datum	Unterschrift



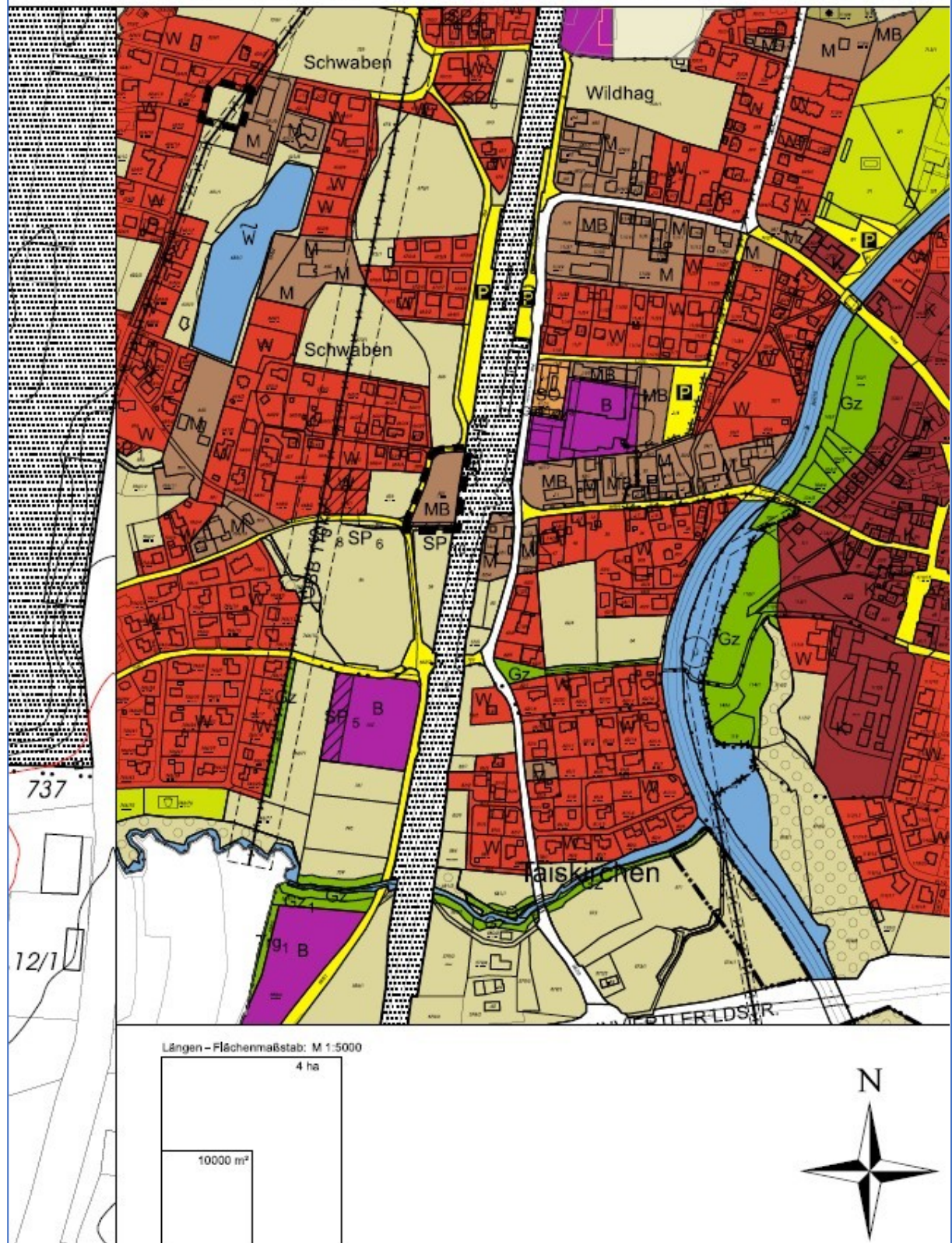
LAGEPLAN

M 1:1000



0

AUSSCHNITT FLÄCHENWIDMUNGSPLAN



AN

LEGENDE



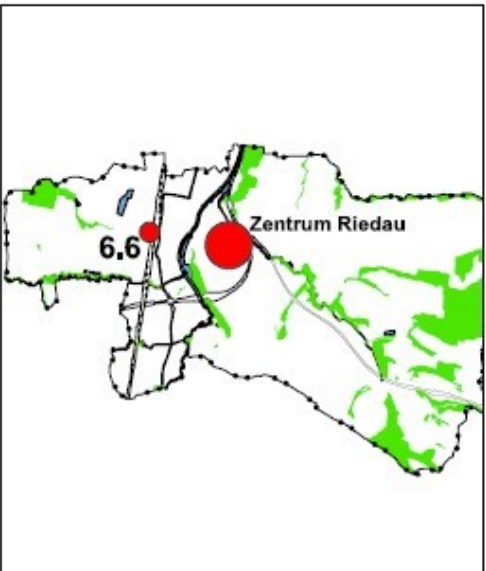
- Wohngebiet
 - Wohngebiet für mehrgeschossige förderbare Wohnbauten oder Gebäude in verdichteter Flachbauweise
 - Dorfgebiet
 - Kerngebiet
 - Gemischtes Baugelbiet
 - Eingeschränktes Gemischtes Baugelbiet; (unter Ausschluß betrieblicher Wohnnutzung)
 - Betriebsbaugelbiet
 - Sondergebiet des Baulandes
 - Schutz- oder Pufferzone im Bauand
- SP 2= Die Schutzzone ist so zu gestalten (z.B. Mulde Wall...), dass im angrenzenden Bauand der Schutz vor anfallenden Hangwässern gewährleistet ist. Massive Mauern aufgrund der Ortsrandlage nur bis zu max. 50cm über natürl. Gelände, SP10= Freihaltung für Wasserabfluss (Hangwasser, offene Gräben...).
- Fließender Verkehr
 - Parkplatz
 - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland
 - Spiel- und Liegewiese, Spielplatz
 - Sport- und Spielfläche
 - Friedhof
 - Grünzug
 - Trenngrün
- Landstraßen B mit Schutzzone
Festgelegte Widmung: Verkehrsflächen • Flächenmäßige Darstellung
 - Hauptbahn
Festgelegte Widmung: Verkehrsflächen • Flächenmäßige Darstellung
 - Punktmäßige Darstellung für Fußwege
 - Hochspannungsfreileitung mit Schutzbereich
 - Verkabelte Hochspannungsleitung mit Schutzbereich
 - Archäologisches Fundhoffnungsgebiet
 - Flußuferschutzzone
 - Gewässer fließend
Festgelegte Widmung: Land- und Forstwirtschaft, Ödland
 - Denkmalgeschütztes Gebäude
 - Wald entsprechend der forstrechtlichen Planung
Festgelegte Widmung: Land- und Forstwirtschaft, Ödland
 - Umspannwerk
 - Transformatorstation
 - Gemeindegrenze
 - Katastralgemeindegrenze
 - Grenze des Planungsgebietes

ÄNDERUNGEN

GRUNDSTÜCKSNR., KG Vormarkt Riedau	VON	UMWIDMUNG IN
651	Grünland, land- u. forstwirtschaftl. Fläche	Eingeschränkt gemischtes Baugelbiet (ca. 3.321 m²) tw. mit Schutzzone SP 10

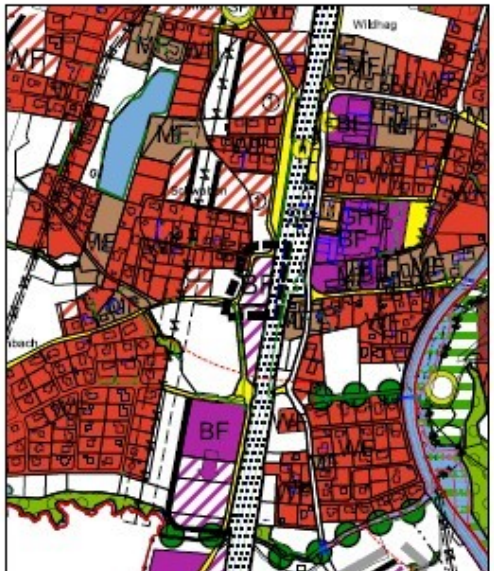
Grundlage Lageplan 1:1000: DKM Stand 2018

ÜBERSICHTSPLAN M=1:50.000



ÖEK AUSSCHNITT

inkl. ÖEK Änderung 2.3



ing lling	FLÄCHENWIDMUNGSPLAN		EV. NR.	EV. NR. ÄNDERUNG
	MARKTGEMEINDE RIEDAU		FW 6	FW 6.6
			2019	
TEIL A: FLÄCHENWIDMUNGSTEIL NR.6 ÄNDERUNG NR. 6.6 "Pirnleither-Raab"				M = 1:5000
GRUNDLAGE TEIL B: ÖEK NR.2 ÖEK ÄNDERUNG 2,3		BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM		
ÖFFENTLICHE AUFLAGE			BESCHLUSS DES GEMEINDERATES	
AUFLAGE	VON	BIS	ZAHL	
			DATUM	
RUNDSIEGEL		BÜRGERMEISTER/IN	RUNDSIEGEL	BÜRGERMEISTER/IN
GENEHMIGUNG DER OÖ. LANDESREGIERUNG			KUNDMACHUNG	
			KUNDMACHUNG	VOM
			ANSCHLAG	AM
			ABNAHME	AM
			RUNDSIEGEL	
			BÜRGERMEISTER/IN	
VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH DAS AMT DER OÖ. LANDESREGIERUNG				
PLANVERFASSER				
			NAME:	DIPL. ING. GERHARD ALTMANN Ingenieurbüro für Raumplanung
			ANSCHRIFT:	4710 Grieskirchen, Industriestraße 28
			GRIESKIRCHEN	18.05.2021
Rundsiegel/Stempel		Ort	Datum	Unterschrift