

Amtsvortrag zu TOP. 14.) Genehmigungsbeschluss für die Abänderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 6.5 „Raschofer“ und die Abänderung des ÖEK Nr. 2 – Änderung 2.2

Folgende Stellungnahmen sind eingetroffen – Land fehlt noch



BBK Ried Schärding

Volksfestplatz 1
4910 Ried im Innkreis
T +43 50 6902-4200
F +43 50 6902-94200
www.ooe.lk.at
ried.schaerding@lk-ooe.at

Dr. DI Max Schnegberger
T +43 50 6902-4221
max.schnegberger@lk-ooe.at

Ried, 18. Mai 2021

Marktgemeindeamt Riedau
Marktplatz 32/33
4752 Riedau

E-Mail: gemeinde@riedau.ooe.gv.at

Abänderung des ÖEK Nr. 2 – Änderung 2.2
Abänderung Flächenwidmungsplan Nr. 6.5 „Raschofer“
031-20-6.5-2021-VZ
Schreiben vom 15.04.2021, Eingang 19.04.2021
Stellungnahme der BBK

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Landwirtschaftskammer Ried Schärding erhebt gemäß § 33 bzw. § 36 OÖ. ROG 1994, LBG. Nr. 114/1993 aus agrarischer Sicht zu Abänderung des ÖEK Nr. 2 – Änderung 2.2 und Abänderung Flächenwidmungsplan Nr. 6.5 „Raschofer“- Keinen Einwand.

Freundliche Grüße

DI Dr. Max Schnegberger
Dienststellenleiter



Marktgemeinde Riedau
Marktplatz 32/33
4752 Riedau

Marktgemeindeamt Riedau		
Zi:		
Eingol. - 7. Juni 2021		Bgm:
AL	Bau	Kessal
Buchh.	Melde.	Allgem.

Geschäftszeichen:
RO-2021-199367/6-Mit

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Klaus Mittendorfer, BSc
Tel: 0732 7720-12509
Fax: 0732 7720-212789
E-Mail: ro.post@ooe.gv.at

Linz, 31. Mai 2021

Marktgemeinde Riedau
Flächenwidmungsplan Nr. 6, Änderung Nr. 5
Örtliches Entwicklungskonzept Nr. 2, Änderung Nr. 2
Stellungnahme gemäß § 33 (2) bzw. § 36 (4) Oö. ROG 1994

zu Ihrem Schreiben vom 15. April 2021, Zeichen: 031-20-6.5-2021-VZ

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zur o. a. Flächenwidmungsplan-Änderung wird gemäß § 33 (2) im Zusammenhang mit § 36 (4) Oö. ROG 1994 folgende Stellungnahme abgegeben:

Mit der vorliegenden Änderung des Flächenwidmungsplanes ist im Wesentlichen beabsichtigt, eine Teilfläche des Grundstückes Nr. 758/1, KG Vormarkt Riedau, in der Ortschaft Schwaben im Gesamtausmaß von ca. 1.000 m² von Grünland in Dorfgebiet zur Schaffung einer Bauparzelle umzuwidmen. Darüber hinaus ist geplant im Örtlichen Entwicklungskonzept zukünftig eine weitere Bauparzelle auf einer Teilfläche des Grundstückes Nr. 744/1 (ca. 1.000 m²) vorzusehen.

In Berücksichtigung der Aussagen der ergänzend eingeholten fachlichen Stellungnahmen – diese werden beiliegend zur Kenntnis gebracht – wird mitgeteilt, dass die vorliegende Planung aus fachlicher Sicht nicht positiv beurteilt werden kann.

Im derzeit rechtswirksam verordneten Örtlichen Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2019 sind im gegenständlichen Bereich keine zusätzlichen Baulandoptionen festgelegt, wobei für die Ortschaft Schwaben entsprechend den Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes grundsätzlich ortschaftsbezogenen Abrundungen zulässig sind. Diese Festlegung ist zur Vermeidung weiterer Ausuferungstendenzen im Bereich von Schwaben begründet.

Da die nunmehr geplante Änderung eine Erweiterung vorsieht, welche – zumindest derzeit – eine Ausuferung in den freien Landschaftsraum erkennen lässt, ist die Planung aus naturschutzfachlicher Sicht und auch aus Sicht der Örtlichen Raumordnung negativ zu bewerten. Ortschaftsbezogene Abrundungen – wie vom Örtlichen Entwicklungskonzept auch vorgesehen – wären aus fachlicher Sicht diesbezüglich zu bevorzugen.

Darüber hinaus ist die Umwidmung aus wasserwirtschaftlicher Sicht vorläufig ohnehin abzulehnen, da es aus den oberhalb liegenden Hangflächen bei Starkregenereignissen zu einem Oberflächenwasserabfluss kommt, welcher auf Grund der derzeitigen Geländesituation diffus oder in Abflussmulden über die Widmungsfläche fließt. Im Rahmen des Widmungsverfahrens ist daher ein Oberflächenentwässerungskonzept vorzulegen, welches sich mit der Ableitung der anfallenden Oberflächenwässer aus dem oberhalb liegenden Einzugsgebiet befasst. Die Umsetzung dieses Konzeptes ist zudem in geeigneter Form sicherzustellen.

Im Hinblick auf die in der ortsplanerischen Stellungnahme angeführte Flächenbilanz darf ergänzend darauf hingewiesen werden, dass als Bauland nur Flächen vorgesehen werden dürfen, die dem Baulandbedarf (Planungszeitraum von siebeneinhalb Jahren) der Marktgemeinde entsprechen. Zwar sind Baulandreserven in der Höhe von ca. 12,4 % nunmehr durchaus als moderat zu bezeichnen, diese 9,5 ha wären jedoch vorrangig einer Bebauung zuzuführen.

Ungeachtet der o. a. fachlichen Beurteilung wird zudem auf die Regelungen in §§ 15 und 16 Oö. ROG 1994 hingewiesen und gefordert, dass die Marktgemeinde die Umsetzung der festgestellten Planungsziele durch Abschluss von privatrechtlichen Vereinbarungen (Baulandsicherungsvertrag) absichert.

Freundliche Grüße
Für die Oö. Landesregierung
Im Auftrag

Dipl.-Ing. Klaus Mitterndorfer, BSc

Beilagen

3 Stellungnahmen (BBA-RI, WW, AGR)

Amt der Oö. Landesregierung
Direktion Umwelt und Wasserwirtschaft
Sachverständiger für Natur- und Landschaftsschutz
4910 Riedl. • Parkgasse 1



www.land-oberoesterreich.gv.at

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

Marktgemeindeamt Riedau		
Zl.:		
Eingel. - 7. Juni 2021		Bgm.
AL	Bau	Kassa
Buchh.	Melde.	Allgem.

Geschäftszeichen:
BBA-RI-2020-69538/8-Schw/KWa
Bearbeiter/-in: Dipl.-Ing. Alfred Schwendinger
Tel: (+43 732) 77 20-47610
Fax: (+43 732) 77 20- 24 76 99
E-Mail: ubat-bba-ri.post@ooe.gv.at

Riedl., 28.05.2021

Marktgemeinde Riedau
Flächenwidmungsplan Nr. 6, Änderung Nr. 5
Örtliches Entwicklungskonzept Nr. 2, Änderung Nr. 2
Stellungnahme Vorverfahren

Zu Zl.: RO-2021-199367/2-KO

Sehr geehrte Damen und Herren!

Nach den vorliegenden Änderungsanträgen zu Flächenwidmung und ÖEK soll im Bereich der Subortschaft Schwaben die bestehende Dorfgebietswidmung Richtung Norden erweitert werden. Die Subortschaft befindet sich westlich des Gemeindehauptortes auf einem Richtung Norden leicht ansteigenden Geländerücken. Die beantragte Widmungs- und ÖEK-Fläche weist dabei eine entsprechende Exposition Richtung Norden auf und lässt dabei eine Ausuferung in den freien Landschaftsraum erkennen. Der vorliegende Änderungsantrag zu Flächenwidmung und ÖEK wird daher aus naturschutzfachlicher Sicht negativ bewertet.

Anmerkung: Einer Erweiterung der Subortschaft Schwaben Richtung Gemeindehauptort entlang der bestehenden Bebauungsstruktur könnte aus naturschutzfachlicher Sicht beigetreten werden.

Freundliche Grüße

Dipl.-Ing. Alfred Schwendinger
(Sachverständiger für Natur- und Landschaftsschutz)

Mitgezeichnet:

28.05.2021 -- Genehmigen -- Schwendinger, Alfred, Dipl.-Ing.
31.05.2021 -- Mitzeichnung -- Locher, Stefan, Dipl.-Ing.

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



www.land-oberoesterreich.gv.at

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

Marktgemeindeamt Riedau		
Eingel. - 7. Juni 2021		
AL.	Bau	Kassa
Buchh.	Meide.	Allgem.

Geschäftszeichen:
WW-2016-12546/21-DI

Bearbeiter/-in: 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, 26.04.2021

**Marktgemeinde Riedau,
Flächenwidmungsplan Nr. 6, Änderung Nr. 5,
Örtliches Entwicklungskonzept Nr. 2, Änderung Nr. 2,
Stellungnahme Vorverfahren**
Bezug: RO-2021-199367/2-KO

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zur Flächenwidmungsplanänderung Nr. 6.5 wird seitens der Abteilung Wasserwirtschaft wie folgt Stellung genommen:

Schutzwasserwirtschaft (Gewässerbezirk Grieskirchen)

Die Umwidmung ist aus fachlicher Sicht **vorläufig abzulehnen**. Aus den oberhalb liegenden Hangflächen kommt es bei Starkregenereignissen zu einem Oberflächenwasserabfluss, welcher auf Grund der derzeitigen Geländesituation diffus oder in Abflussmulden über die Widmungsfläche fließt. Im Rahmen des Widmungsverfahrens ist ein Oberflächenentwässerungskonzept vorzulegen, welches sich mit der Ableitung der anfallenden Oberflächenwässer aus dem oberhalb liegenden Einzugsgebiet befasst.

Seitens der Abt. Raumordnung ist die Umsetzung des Oberflächenentwässerungskonzeptes in geeigneter Form sicherzustellen.

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.

Mit freundlichen Grüßen

Ing. Herwig Dinges

Amt der Oö. Landesregierung

Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche und ländliche Entwicklung
Abteilung Land- und Forstwirtschaft
4021 Linz • Bahnhofplatz 1



www.land-oberoesterreich.gv.at

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

Marktgemeindeamt Riedau

Zl. :

Eingel. - 7. Juni 2021

Bgm.

AL.	Bau	Kassa
Buchh.	Meide.	Allgem.

Geschäftszeichen:
LFW-2018-118100/10-Br

Beauftragter/-in: Ing. Claus Brandstötter
Tel: 0732 77 20-11807
Fax: 0732 77 20-211798
E-Mail: lfw.post@ooe.gv.at

Linz, 03.05.2021

Marktgemeinde Riedau
Flächenwidmungsplan Nr. 6, Änderung Nr. 5
Örtliches Entwicklungskonzept Nr. 2, Änderung Nr. 2
Stellungnahme Vorverfahren
zu RO-2021-199367/2-KO vom 20.04.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur do. Anfrage vom 20.04.2021 wird aus agrarfachlicher Sicht mitgeteilt, dass gegenüber der Flächenwidmungsplan-Änderung Nr. 6.5 sowie der Änderung Nr. 2 des ÖEK Nr. 2 der Marktgemeinde Riedau keine Einwendungen erhoben werden.

Freundliche Grüße

Ing. Claus Brandstötter

Marktgemeinde Riedau
4752 Riedau 32/33

Grieskirchen, 21. 07. 2021

D.I. Gerhard Altmann
e-mail: altmann@raum-planA.at
riedau/3_widrf/wl6/landstell6_5_Ergänzung.doc

**Flächenwidmungsplanänderung Nr. 6.5 - "Raschhofer"
Örtliches Entwicklungskonzept Nr. 2 – Änderung Nr. 2.2
Ergänzende ortsplanerische Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Abteilung Raumordnung hat der Marktgemeinde Riedau im Rahmen des Verfahrens zur gegenständlichen Widmungsänderung mitgeteilt, dass die vorliegende Planung nicht positiv beurteilt werden kann (Schreiben vom 31.5.2021: RO-2021-199367/6-Mit). Gefordert wurde darin ein Oberflächenentwässerungskonzept, welches inzwischen von der Gemeinde nachgereicht und mit dem Gewässerbezirk abgestimmt worden ist. Naturschutzfachlich würde die beantragte Widmungs- und ÖEK-Fläche eine Exposition Richtung Norden aufweisen und ließe sich eine Ausuferung in den freien Landschaftsraum erkennen. Eine Erweiterung der Subortschaft Schwaben Richtung Gemeindehauptort würde naturschutzfachlich bevorzugt.

Aus ortsplanerischer Sicht kann dazu Folgendes festgestellt werden:

Das von der Gemeinde mit dem Gewässerbezirk abgestimmte Oberflächenentwässerungskonzept ist im Anhang beigefügt und zeigt die bestehende und geplante Ableitung der Hangwässer im gegenständlichen Gebiet. Wie im Flächenwidmungsplan dargestellt und in der ortsplanerischen Stellungnahme vom 10.3.2021 erläutert, müsste in Anpassung an die südlich angrenzende Bauplatzfläche 758/3 das Niveau des geplanten Baulands im Osten leicht angehoben werden, wodurch der potentielle Hangwasserabfluss nach Osten abgelenkt werden kann. Für den nötigen Schutz der Bauplatzfläche soll daher am nördlichen Rand eine Schutz- und Pufferzone als Grundlage für Maßnahmen zum Hangwasserschutz festgelegt werden.

Das Oberflächenwasser vom geplanten Bauplatz ist auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Was die naturschutzfachliche Beurteilung, insbesondere auch die vorgeschlagene alternative Siedlungserweiterung Richtung Gemeindehauptort anbelangt, so wird von ortsplannerischer Seite die Meinung vertreten, dass ein völliges Zusammenwachsen der Ortsteile Schwaben (D) und Schwabenbach (W) die bestehende räumliche Gliederung auflösen würde und zwei Ortschaften mit unterschiedlichen Charakteristika (reine Wohnsiedlung mit Einfamilienhausbebauung und alter Dorfkern mit ursprünglichem (klein)landwirtschaftlichem Baubestand und höherem Durchgrünungsgrad u.a. in Form von Obstbaumwiesen) verschmelzen würde.

Für die Aufrechterhaltung einer räumlichen Trennung und damit die Erhaltung der östlichen Baulandgrenze von Schwaben spricht auch eine ausgeprägte Tiefenlinie im Gelände im östlichen Anschluss an das Dorfgebiet Schwaben, welche auch für den Hangwasserabfluss von Bedeutung ist. Anfragen zu Baulanderweiterungen im Osten von Schwaben wurden daher in der Vergangenheit auch vom Gewässerbezirk unter Hinweis auf diese Tiefenlinie kritisch/negativ beurteilt.

Hingegen zeigt sich auf Grundstück 774/1 eine innere, vollständig aufgeschlossene Bebauungslücke zwischen den beiden bebauten Dorfgebietsflächen 771 und 774/3.

Im ÖEK ist eine ortschaftsbezogene Abrundung festgelegt. Der hypothetische Fall einer zeitlich umgekehrten Reihenfolge der Baulandwidmung und Bebauung (zuerst Bauland auf 774/1 und später auf 758/1) fände im Übrigen im ÖEK sein Deckung, weil eine Abrundung laut Planzeichenverordnung dann vorliegt, wenn die Fläche zweiseitig von Bauland oder bebauten Grundstücken umgeben ist und eine Größe von ca. 2000m² nicht überschritten wird. Folge dessen wäre die Baulandschaffung auf 774/1 ÖEK-konform und in der Folge auch eine weitere Baulandschaffung auf 758/1, bei dann zweiseitigem Anschluss und unter Einhaltung der 2000m² Grenze (gesamt), als Abrundung dem ÖEK entsprechend.

Diese theoretisch mögliche und ÖEK-konforme Entwicklung soll nur zeigen, dass eine Erweiterung nach Norden im ÖEK sehr wohl eine Deckung findet und daher nur die Änderung der zeitlichen Abfolge nicht zu einem fachlich untragbaren Ergebnis führen kann.

Die naturschutzfachliche Feststellung, dass eine Ausuferung in den freien Landschaftsraum erkennbar wäre, ignoriert die vorhandene Bebauung und das Bauland auf Grundstück 771. Der im Bestand durch die Baulandinsel auf 771 leicht ausfransende Siedlungsrand würde durch ein Auffüllen der Lücke dazwischen (774/1 und 758/1) im Ergebnis einem kompakteren und verbesserten Siedlungsabschluss entsprechen.

Die in der naturschutzfachlichen Kritik unausgesprochene Gefahr einer späteren nochmaligen Erweiterung nach Norden, ist durch die nötige Freihaltung der nördlich des Planungsgebiets gelegenen Flächen für den Hangwasserabfluss aus ortsplannerischer Sicht nicht gegeben.

Es wird also kein bestehender kompakter Siedlungsrand/Siedlungsabschluss durchbrochen. Außerdem ist aufgrund der räumlichen Situation, der Nutzungen im Umgebungsbereich (Wald/Bachuferbepflanzung im Nordosten, bestehende Bebauung) und der Topografie nur eine sehr kleinräumige Wirkung im Landschaftsraum gegeben.

Darüber hinaus bestehen keine besonderen naturräumlich schützenswerten/ökologisch wertvollen Elemente im Planungsgebiet.

Nicht zuletzt wird eine Übereinstimmung der gegenständlichen Planung mit dem Raumordnungsziel gemäß §2(1) Z3 Oö.ROG1994 gesehen, worin es heißt, die Raumordnung hat folgende Ziele:

„die Sicherung oder Verbesserung einer Siedlungsstruktur, die mit der Bevölkerungsdichte eines Gebietes und seiner ökologischen und wirtschaftlichen Tragfähigkeit im Einklang steht, auch unter Bedachtnahme auf die infrastrukturellen Rahmenbedingungen sowie die Stärkung des ländlichen Raumes durch die Sicherung entsprechender räumlicher Entwicklungsmöglichkeiten, insbesondere unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung

Zusammenfassend ist daher aus ortsplanerischer Sicht jedenfalls einer nördlichen Erweiterung des Baulandes gegenüber einer östlichen Erweiterung von Schwaben der Vorrang zu gegeben.

Mit freundlichen Grüßen



D.I. Gerhard Altmann
Ingenieurbüro für Raumplanung