

# TOP 7. Grundsatzbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes Schwaben Süd

Der Bürgermeister gibt den Sachverhalt bekannt:

Es soll der Grundsatzbeschluss gefasst werden, dass der Bebauungsplan Schwaben Süd zur Gänze aufgehoben wird.

Arbeitsgemeinschaft  
r a u m – p l a n A  
Grieskirchen - Vöcklabruck

Marktgemeinde Riedau  
4752 Riedau 32/33

Grieskirchen, 18. 10. 2021

D.I. Gerhard Altmann  
e-mail: [altmann@raum-planA.at](mailto:altmann@raum-planA.at)  
riedau\4\_bbp\bbp15\stell\_aufhebung.doc

## **Bebauungsplan Nr. 5, Schwaben Süd – Aufhebung Ortsplanerische Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 5, „Schwaben Süd“, rechtswirksam seit 29.6.1985, regelt die Bebauung und Erschließung eines etwa 8,0ha großen Planungsgebietes für insgesamt 70 Bauplätze in der Ortschaft Schwabenbach, südwestlich des Marktzentrums. Das Planungsgebiet wird im Osten begrenzt durch die 110kV-Freileitung der ÖBB, im Norden durch den Güterweg nach Schwaben, im Süden durch den Schwabenbach und im Westen durch die Gemeindestraße (Parzelle 746/7) bzw. eine 30kV-Freileitung.

Der Bebauungsplan regelt die Bauplatzgrenzen und Erschließungsflächen, die Bauhöhe (max. 1,5 oder 2 Geschoße), die Abstände zu den Bauplatzgrenzen (Baufluchtlinien), die Dachneigung, Dachdeckung, Errichtung von Nebengebäuden, Einfriedung und die infrastrukturelle Ver- und Entsorgung.

Im Rahmen der Erstellung des Flächenwidmungsplanes Nr. 4 im Jahr 1997 wurde die südliche Parzellenreihe aufgrund der Nähe zum Bach und des vorhandenen Bachufergehölzes von Wohngebiet in Grünland rückgewidmet. Die im Bebauungsplan dort vorgesehenen 12 Bauplätzen können damit nicht mehr umgesetzt werden.

Von den restlichen vorgesehenen Bauplätzen sind inzwischen bis auf vier Grundstücke alle bebaut. Die vorgesehenen Straßenflächen sind mittlerweile ins öffentliche Gut abgetreten. Drei der vier unbebauten Grundstücke werden vom Schutzbereich der 110kV-Freileitung der ÖBB berührt.

Bei der Festlegung der vorderen Abstände (Baufluchtlinien zur Regelung der Vorgartentiefe) besteht im Wesentlichen eine Differenzierung in Bauplätze mit 5m und 8m Vorgartentiefe.

Im Zuge einer aktuellen Planung von zwei Einfamilienhäusern hat sich gezeigt, dass am östlichen Rand, im Bereich der Hochspannungsleitung, einerseits die Zahl der Bauplätze entgegen der Festlegung im Bebauungsplan sechs statt fünf beträgt und andererseits im

**D.I. Gerhard Altmann, Ingenieurbüro für Raumplanung**

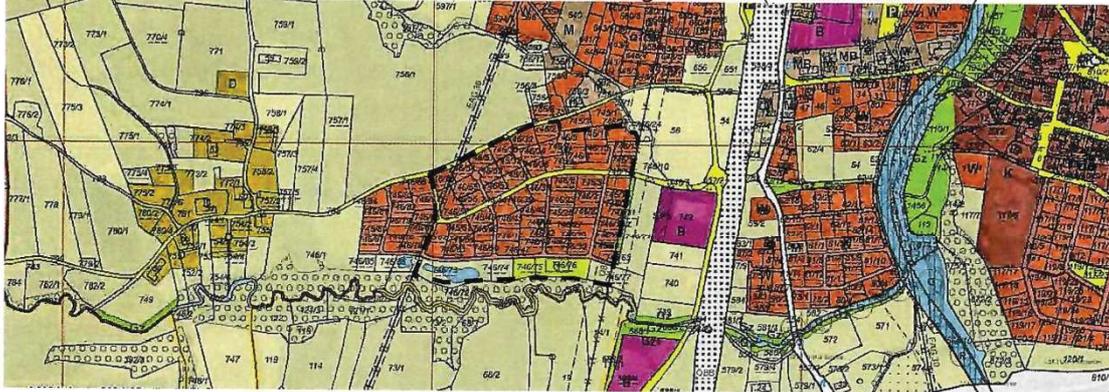
A-4710 Grieskirchen, Industriestraße 28 (TIZ Landl), Telefon 0664/75046808  
UIDNr.: ATU65151015 Bankverbindung: RAIBA Peuerbach, BIC: RZOOAT2L442, IBAN: AT55 3444 2000 0064 5028

Bereich der Grundstücke 746/14, 746/17, 746/18 die bebaubare Fläche durch die Festlegung eines Mindestabstandes von 8m zur Straßenflucht unnötigerweise unter den Schutzbereich der Leitung gerückt wird, was das Konfliktpotential mit der Leitung sogar erhöht.

Bei der Regelung zu Nebengebäuden wird auf den §29 der Oö. BauO 1983 verwiesen, womit die aktuell geltende Rechtslage des Oö. Bautechnikgesetzes nicht anwendbar ist. Für die 13 Bauplätze der späteren Baulanderweiterungen westlich des Planungsgebietes zum Bebauungsplan Nr. 5 besteht kein Bebauungsplan.

Die Planungsgrundlage entspricht in vielen Details nicht mehr dem aktuellen Stand. Da im überwiegenden Teil des Gemeindegebiets keine Bebauungspläne mehr verordnet sind, die überwiegende Anzahl an Bauplätzen bereits bebaut ist und im konkreten Anlassfall sich eine nachteilige Auswirkung auf die Bebauung unter dem Leitungsschutzbereich ergeben würde, ist eine Aufhebung des Bebauungsplans beabsichtigt.

Abbildung 1: Bebauungsplan Nr. 5 – Grenze des Planungsraumes (schwarz strichliert)



Aus ortsplannerischer Sicht bestehen gegen diese Absicht der Marktgemeinde Riedau insofern keine Einwände, als der überwiegende Teil der betroffenen Flächen bereits bebaut ist, eine unnötige Erschwernis von ohnehin schwierig zu bebauenden Bauplätzen entfallen würde und damit ein Beitrag zur Nutzung von vollständig erschlossenen Baulandreserven geleistet werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

D.I. Gerhard Altmann

Ingenieurbüro für Raumplanung

**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 2

**Beschluss:**

Der Vorsitzende stellt den Antrag, dass der Bebauungsplan Schwaben Süd aufgehoben wird.

**Abstimmungsergebnis:**

Der Antrag wird durch Erheben der Hand mit 19 Stimmen einstimmig angenommen.