

TOP 2. Änderung des Flächenwidmungsplanes 6.7 – „ehemalige ÖBB-Häuser“ und Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr. 2 – Änderung Nr. 4

Der Bürgermeister gibt den Sachverhalt bekannt:

Die Fraktionen haben vollinhaltlich folgenden Unterlagen im Amtsvortrag erhalten: Die Änderung des Flächenwidmungsplanes 6.7 – „ehemaligen ÖBB-Häuser“ und Änderung des ÖEK Nr. 2 – Änderung Nr. 4. Erklärung siehe ortsplanerische Stellungnahme von Hr. DI Altmann.



Marktgemeinde Riedau
Marktplatz 32 - 33
4752 Riedau

Per E-Mail: katharina.gehmaier@riedau.ooe.gv.at
altmann@raum-planA.at

Dr. Markus Kalfsels LL.M.

Ägydiplatz 3
4609 Thalheim bei Wels
T: +43 (0)7242 / 214 004
F: +43 (0)7242 / 211 644
E: wels@kpmr.at

UID: ATU63275618
ADVM: R407702

FMGe/BVHR / VA /

Mag. Christian Pachinger

Grieskirchner Straße 10/2
4701 Bad Schallerbach
T: +43 (0)7249 / 211 50
F: +43 (0)7249 / 211 50 99
E: schallerbach@kpmr.at

UID: ATU 72368289
ADVM: R410379

Antragstellerin: FM Liegenschafts GmbH
Raiffeisenplatz 3, 4623 Günskirchen

vertreten durch: Mag. Florian MAYR
Rechtsanwalt
Raiffeisenplatz 3
4623 Günskirchen
Code R409407

Mag. Florian Mayr

Raiffeisenplatz 3
4623 Günskirchen
T: +43 (0)7246 / 810 27
F: +43 (0)7246 / 810 27 13
E: gunkskirchen@kpmr.at

UID: ATU 68245507
ADVM: R409407

**Bekanntgabe von Planungsinteressen
für die Änderung des Flächenwidmungsplanes
(§ 36 Abs. 3 Oö. ROG 1994)**

Seitens der Antragstellerin ergeht an die Marktgemeinde Riedau das Ersuchen, eine Teilfläche des Grundstücks Nr. 718, KG Vormarkt, im Ausmaß von etwa 1042,3 m² (vgl. Einreichplan), als Verkehrsfläche Parkplatz im Flächenwidmungsplan der Gemeinde vorzusehen.

BEGRÜNDUNG:

Im Zuge des Umbaus der ehemaligen ÖBB-Gebäude ist die Errichtung der nötigen Stellplatzflächen erforderlich. In Absprache mit der Marktgemeinde sollen diese Stellplätze im nördlichen Bereich der derzeit als Kleingartenanlage gewidmeten Grundstücksfläche 718 angeordnet werden.

Die hierfür notwendigen Pläne und Unterlagen werden vom Ingenieurbüro für Raumplanung Dipl.-Ing. Gerhard Altmann, Industriestraße 28, 4710 Grieskirchen erstellt.

Die für die Planerstellung/ -änderung anfallenden Kosten werden von der Antragstellerin im Sinne des §35 Oö.ROG (Kostenübernahme durch betroffene Grundeigentümer) übernommen.

Wir willigen ein, dass unsere für das Umwidmungsverfahren notwendigen personenbezogenen Daten u.a. auf den Tagesordnungspunkten in der Gemeinderatssitzung genannt und im Gemeinderatsprotokoll veröffentlicht werden. Diese Einwilligung kann jederzeit ohne Angaben von Gründen bei der Marktgemeinde Riedau, Marktplatz 32-33, oder per E-Mail an gemeinde@riedau.ooe.gv.at widerrufen werden. Die Rechtmäßigkeit der bis zum Widerruf erfolgten Datenverarbeitung bleibt vom Widerruf unberührt.

Gunskirchen, am 05.01.2022

FM Liegenschafts GmbH
vertr. durch den GF Mag. Florian Mayr

Marktgemeinde Riedau
4752 Riedau 32/33

Grieskirchen, 10. 01. 2022

D.I. Gerhard Altmann
e-mail: altmann@raum-planA.at
riedau/3_wid/Flawie/land/stell6_7.doc

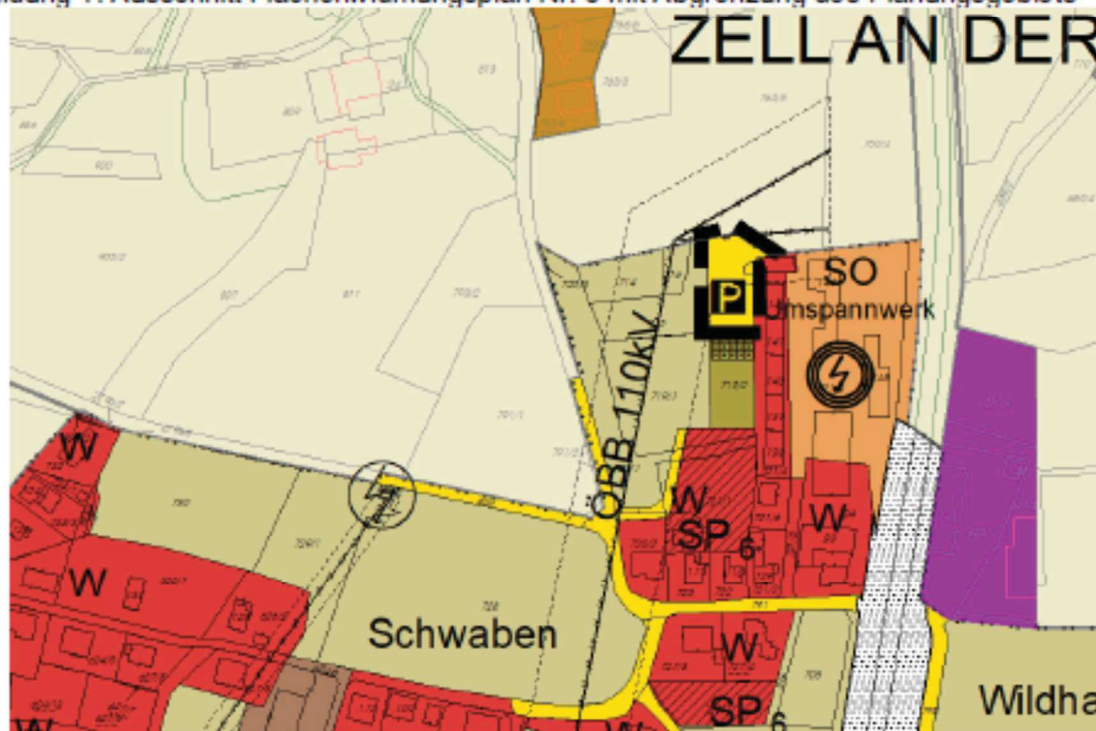
**Flächenwidmungsplanänderung Nr. 6.7 – „Ehemalige ÖBB-Häuser“
Örtliches Entwicklungskonzept Nr. 2 – Änderung Nr. 4
Ortsplanerische Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren!

UMWIDMUNG

Der Marktgemeinde Riedau liegt ein Antrag auf eine Widmungsänderung für eine Teilfläche des Grundstücks 718, KG Vormarkt Riedau von derzeit „Grünland Dauerkleingarten“ in „Verkehrsfläche Parkplatz“ 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: RZOOAT2L442, IBAN: AT55 3444 2000 0064 5028

Seite 1

LAGE, NUTZUNG

Das gegenständliche Planungsgebiet mit einem Ausmaß von etwa 1045m² liegt etwa 550m westlich des Marktzentrums von Riedau im Ortsteil Wildhag, unmittelbar an der Grenze zur Nachbargemeinde Zell an der Pram. Zusätzlich zur beantragten Umwidmung in Verkehrsfläche Parkplatz soll in Anpassung an die Grundstücksgrenzen und zur Begradigung des Baulandverlaufs eine kleinflächige fingerförmige Auskrugung des Wohngebiets im Ausmaß von etwa 22m² dem geplanten Parkplatz zugeschlagen werden.

Im Osten grenzt das Wohngebiet der zugehörigen Wohnbebauung, im Norden und Westen landwirtschaftliches Grünland und im Süden die restliche Kleingartenfläche an.

Im weiteren Umfeld befinden sich ein Sondergebiet des Baulandes (Umspannwerk ÖBB) und die Bahntrasse Wels – Passau etwa 85m östlich.

Im Nordwesten wird das Planungsgebiet berührt durch den 25m breiten Schutzbereich der 110kV-Freileitung der ÖBB, der gemeinsam mit der Leitungsachse an den Naturstand, insbesondere im weiteren Verlauf in der Nachbargemeinde, angepasst wird.

Die ehemaligen Wohngebäude der ÖBB sollen nach dem erfolgten Verkauf saniert und umgebaut werden. Gemäß vorliegendem Entwurfsplan sollen insgesamt 27 Wohnungen entstehen, von denen im Erdgeschoß und im ersten Obergeschoß sämtliche Wohnungen kleiner als 64m² sind. Die im Dachgeschoß vorgesehenen 5 Wohnungen erreichen Wohnungsgrößen von 94m² bis 111m².

Im Zuge des Umbaus sollen auch die erforderlichen Stellplätze neu angelegt werden. Die von der Gemeinde dazu geforderten 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit, also insgesamt 40 Stellplätze, sollen im Wesentlichen auf Grundstück 718 angeordnet werden.

Eine von ortsplanerischer Seite vorgeschlagene Aufteilung auf zwei Standorte, in Verbindung mit einem Grundankauf von der benachbarten Parzelle 721/3, kommt nach Angaben der Antragsteller mangels Verkaufsbereitschaft der Eigentümer nicht zustande.

Abb. 2: Lageplan geplanter Stellplatz



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

ERSCHLIESSUNG, INFRASTRUKTUR

Die Verkehrserschließung des Planungsgebiets erfolgt über die südliche öffentliche Wegeparzelle 721/5, die als Stichstraße bis an das Grundstück 721/3 heranreicht und von dort über ein uneingeschränktes Geh- und Fahrrecht (Angaben der Antragsteller) bis zur nördlichen Grenze von Bauplatz 721/4, wo die Zufahrtsstraße nach Westen verschwenkt und in den geplanten Parkplatz einmündet.

Kanal und Ortswasserleitung befinden sich in der Wegeparzelle 721/4. Laut Kanalplaner kann das anfallende Oberflächenwasser des neuen Parkplatzes nur über ein vorgeschaltetes Retentionsbecken in den Mischkanal eingeleitet werden, weshalb im Rahmen der Einreichplanung ein mit dem Kanalplaner (DI. Oberlechner) abgestimmtes Projekt vorzulegen ist.

ORTSBILD, LANDSCHAFTSBILD, NATURRAUM

Von der Widmungsänderung sind keine Naturschutz-, Wasserschutz- oder -schongebiete betroffen.

Das gegenständliche Planungsgebiet am nördlichen Siedlungsrand von Wildhag befindet sich in ebener Lage und stellt gegenwärtig eine Brachfläche dar. Im Landschaftsbild prägend ist, neben der mehr als 90m langen Wohnbebauung, ein Gittermast der 110kV-Freileitung der ÖBB sowie der Sichtbezug zur Pfarrkirche von Zell an der Pram.

Eine Eingrünung der Stellplatzfläche im Norden ist geplant, Baumpflanzungen sind allerdings im Bereich der Leitungsschutzzone mit dem Leitungsträger abzustimmen.

FLÄCHENBILANZ

Auf die Flächenbilanz der Gemeinde ergibt sich aufgrund der Widmung als Verkehrsfläche keine Auswirkung.

BEWERTUNG DER UMWIDMUNG, ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM ÖEK

Im rechtskräftigen Örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Riedau ist die gegenständliche Fläche im „Funktionsplan“ als Grünland-Sonderfunktion „Kleingarten“ 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 Wohnnutzung einer bestehenden Bausubstanz.

Die gegenständliche Widmungsänderung deckt sich mit den Raumordnungszielen und -grundsätzen nach §2 (1) Oö. ROG, insbesondere mit Z3 (Stärkung des ländlichen Raumes), Z6 (sparsame Grundinanspruchnahme bei Nutzungen jeder Art) und Z7 (Vermeidung von Zersiedelung) durch die dadurch mögliche Nutzung bestehender Bausubstanz.

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

Mit freundlichen Grüßen



D.I. Gerhard Altmann
Ingenieurbüro für Raumplanung

(Anhang: Fotodokumentation)

Fotodokumentation: Riedau Flächenwidmungsplanänderung 6.7

(Quelle: Orthofoto, Stand 2020; eigene Aufnahme vom 06.12.2021)

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

Seite 5

LAGEPLAN

M 1:1000

