

Marktgemeinde Riedau
4752 Riedau 32/33

Grieskirchen, 23. 06. 2022

D.I. Gerhard Altmann
e-mail: altmann@raum-planA.at
riedau/3_widflawibändstell6_8.doc

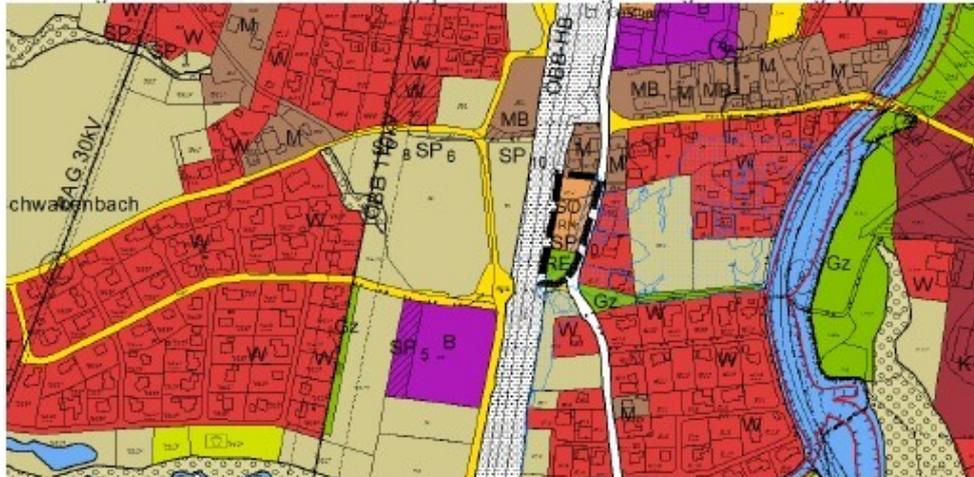
**Flächenwidmungsplanänderung Nr. 6.8 – „Rotes Kreuz“
Örtliches Entwicklungskonzept Nr. 2 – Änderung Nr. 5
Ortsplanerische Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren!

UMWIDMUNG

Der Marktgemeinde Riedau liegt ein Antrag auf eine Widmungsänderung für das Grundstück 55 und eine Teilflächen von 57/4, KG Vormarkt Riedau von derzeit landwirtschaftlichem Grünland bzw. gemischtem Baugebiet in Sondergebiet des Baulandes mit der Zweckbestimmung „Dienststelle Rotes Kreuz“ vor. In diesem Zuge soll auch das gemeindeeigene Grundstück 57/5 entsprechend der Planung als Grünland mit besonderer Widmung „Retentionsbecken“ ausgewiesen werden.

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 insgesamt etwa 2.894m² liegt ca. 550m westlich des Marktzentrums von Riedau zwischen der Bahntrasse Wels – Passau im Westen und der Bahnhofstraße (Landesstraße L1124) im Osten.

Im Norden grenzt gemischtes Baugebiet mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden an, im Süden eine Gemeindestraße (Zufahrt Schwabenach, Unterführung Bahn). Östlich der Bahnhofstraße schließt bebauter Wohngebiet mit zweigeschoßigen Einfamilienhäusern in offener Bauweise an.

Im geplanten Bauland ist die Errichtung einer Rot-Kreuz-Dienststelle, als Ersatz für den bisherigen Standort in der Johann Raaberstraße, geplant. Südlich dazu ist auf dem Gemeindegrundstück 57/5 die Errichtung eines Retentionsbeckens vorgesehen.

ERSCHLIESSUNG, INFRASTRUKTUR

Die Erschließung im motorisierten Individualverkehr erfolgt direkt von der Landesstraße L1124 etwa bei km 2,5, wo die Sichtverhältnisse nach Norden aufgrund der Lage in einer Innenkurve ausreichen. Eine mündliche Zustimmung seitens der Straßenverwaltung liegt dazu nach Angaben der Gemeinde bereits vor. An der Ostseite der Landesstraße verläuft ein Gehsteig.

Im öffentlichen Verkehr wird das Planungsgebiet durch die Bahn- und Bushaltestellen 350m nördlich erschlossen.

Der Kanal und die Ortswasserleitung befinden sich in der angrenzenden Landesstraßentrasse.

ORTSBILD, LANDSCHAFTSBILD, NATURRAUM

Das gegenständliche Planungsgebiet bildet eine Grünlandinsel zwischen Verkehrsflächen und wird gegenwärtig als Wiesenfläche bzw. Obstbaumgarten genutzt. Die Bahntrasse liegt hier etwa 3m höher und bildet der Bahndamm mit der Lärmschutzwand sowie der Bahnoberleitung die westseitige Kulisse und prägt dort das Ortsbild. Das Gelände innerhalb des Planungsgebiets weist ein Gefälle von etwa 1m nach Osten auf.

Aufgrund der zweiseitig angrenzenden Bebauung und der Lage zwischen Verkehrsflächen ergibt sich ein logischer Lückenschluss im Bauland und ist von keiner Störung im Ortsbild auszugehen.

HANGWASSER, HOCHWASSER

Auf Grundlage der Hangwasserhinweiskarte ergibt sich im Planungsgebiet entlang der Landesstraße aus den Abflüssen durch die Bahnunterführung eine geringfügige Gefährdung durch Hangwasser.

In der südlichen Gemeindestraße verläuft der verrohrte Holzingerbach, ein Zubringer zur Pram. Entsprechend der Darstellung im Flächenwidmungsplan und auf Grundlage der Berechnungen durch DI. Günter Humer vom 13.5.2016 liegt ein Streifen in einer Breite von max. 5m entlang der Landesstraße im 100-jährlichen Hochwasserabflussgebiet, was sich auch mit der Hangwasserhinweiskarte deckt.

Zur Aufrechterhaltung dieses Abflussbereiches wird eine Schutzzone festgelegt, die bauliche Eingriffe (Einfriedungen...) und Geländeänderungen (Anhebungen) verhindern soll.

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.

Aufgrund der Sonderwidmung und der sofortigen Nutzung ergibt sich keine nachteilige Auswirkung auf die Flächenbilanz der Gemeinde.

BEWERTUNG DER UMWIDMUNG, ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM ÖEK

Im rechtskräftigen Örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Riedau ist die gegenständliche Fläche im „Funktionsplan“ nicht als Bauerwartungsland 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.

Gemäß §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 ergibt sich aus der geplanten Nutzung. Die Sonderwidmung ergibt sich aufgrund der Lage (Wohnnutzung neben der Bahn soll ausgeschlossen werden) und weil es sich um keine gewerbliche Nutzung handelt (womit die Widmung MB ausscheidet). 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 Z8 (Sicherung oder Verbesserung einer funktionsfähigen Infrastruktur).

Eine Baulandeignung im Sinne des §21(1) Oö. ROG kann aus raumordnungsfachlicher Sicht 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 6.8

(Quelle: Orthofoto, Stand 2020; eigene Aufnahme vom 18.03.2022)

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

Erhebungsblatt für die Überprüfung/Änderung des Flächenwidmungsplanes zur Verständigung des Amtes der Oö. Landesregierung (Flächenwidmungsteil und/oder ÖEK)

Allgemeine Angaben zum Planungsvorhaben	
Stadt/Markt/Gemeinde: Marktgemeinde Riedau	KG.: Vormarkt Riedau
Flächenwidmungsteil Nr.: 6	Änderung Nr.: 6.8
Örtliches Entwicklungskonzept Nr.: 2	Änderung Nr.: 2.5
Grundstückseigentümer(in): Erika Neuroth, Windeckerstraße 17, 61118 Bad Vibel DEUTSCHLAND Mag. Gertrude Hubmann, Auffang 11/1, 5231 Schalchen; Marktgemeinde Riedau, Marktplatz 32-33, 4752 Riedau	

1. Rahmenbedingungen und Nutzungsbeschränkungen/Baulandeignung						
Grundst. Nr. (ggf. Teilfl.)	Ausmaß m ²	derzeitige Nutzung	Widmung / Funktion		Anmerk.	
			Rechtsstand	Planung		
55, 57/4 tw.	1.622m ²	LW-Grünland	LW-Grünland	Sondergebiet, mit Zweckbest. "Dienststelle Rotes Kreuz"	tw. mit Schutzzone SP	
57/4 tw.	597 m ²	LW-Grünland	gemischtes Baugebiet	Sondergebiet des Baulandes, mit Zweckbestimmung "Dienststelle Rotes Kreuz"	tw. mit Schutzzone SP	
57/5	575 m ²	LW-Grünland	LW-Grünland	Grünland mit besonderer Widmung "Retentionsbecken"		
Nutzungsbeschränkungen/Baulandeignung					ja	nein
Lage in einer geogenen Risikozone: wenn ja Grundlage:					<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- „Gefahrenhinweiskarte für gravitative Massenbewegungen“ Typ A <input type="checkbox"/> Typ B <input type="checkbox"/>					<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Lage in einer geogenen Risikozone außerhalb des Beurteilungsraumes der Gefahrenhinweiskarte					<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Gefahrenzonenplan WLK (z.B.: Rutschungen, Steinschlag etc.)					<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Sonstige Untersuchungen/Kenntnisse:					<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Hochwasserabflussgebiet/Gefahrenzone						
Hochwasserabflussgebiet 30-jährlich					<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Hochwasserabflussgebiet 100-jährlich					<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rote Gefahrenzone					<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Ehemals rote Zonen und aufgeschüttete Flächen in roten oder ehemals roten Zonen					<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Gelbe Gefahrenzone					<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sonstige Überflutungsgebiete (Retentionsflächen, bekannte HW-Ereignisse etc.)					<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wenn ja, welche:						
Hinweise auf Gefährdung durch Hangwasser					<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Grundwasserschutz:						
Wasserschutzgebiet					<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Verordnetes/geplantes Grundwasserschongebiet					<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wasserwirtschaftliche Rahmenverfügung/- Regionalprogramm					<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Naturschutz:						
<input type="checkbox"/> Verordnetes bzw. <input type="checkbox"/> nominiertes Europaschutzgebiet inkl. 200 m Randbereich:					<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Name:						
Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsteil:					<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Name:						
Uferschutzbereich 50 m <input type="checkbox"/> ; 200 m <input type="checkbox"/> ; 500 m <input type="checkbox"/> Zonen					<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Lage in einer Waldrandzone (≤30m)					<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Landes- und Regionalplanung/Interkommunale Raumentwicklung:						
Lage innerhalb einer Regionalen Grünzone gem. Raumordnungsprogramm					<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Lage innerhalb einer sonstigen, einschränkenden räumlichen Festlegung aus einem Raumordnungsprogramm (z.B. Freihaltebereich für die Errichtung einer überörtlich bedeutsamen Infrastrukturmaßnahme (Bahnstrecke, Straße etc.)) Wenn ja, welche:					<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Lage innerhalb eines Gebietes, für das ein Raumordnungsprogramm für Geschäftsgebiete (gem. § 24 Abs. 2 Oö. ROG 1994) erlassen wurde; Wenn ja, welches:					<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Lage in einem bekanntgegebenen, landesplanerischen Untersuchungsraum (z.B. festgelegter Trassenkorridor in einer Korridoruntersuchung); Wenn ja, welcher:					<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Ist die Gemeinde Mitglied in einem Gemeindeverband und/oder einer Gemeindekooperation (z.B. Stadtregionales Forum) zur interkommunalen Raumentwicklung und/oder betrieblichen Standortentwicklung? Wenn ja, in welchem:					<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Stimmt das ggst. Planungsvorhaben mit den Statuten des Gemeindeverbandes und/oder den Leitlinien des interkommunalen Raumentwicklungsplanes überein? Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>						
Sonstige Nutzungsbeschränkungen bzw. Beschränkungen der Baulandeignung						
Wenn ja, welche:					<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

2. Umweltsituation	ja	nein
Bekannte oder zu erwartende Immissionsbelastungen (Lärm, Luft, Erschütterungen etc.) aus dem Umgebungsbereich auf das Planungsvorhaben:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
wenn ja welche: Bahntrasse Wels - Passau		
bzw. umgekehrt vom Planungsvorhaben auf den Umgebungsbereich:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
wenn ja welche:		
Bergrechtliche Festlegungen innerhalb von 300m Entfernung (Luftlinie)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Seveso III - Betrieb innerhalb von 1 km Entfernung (Luftlinie):	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

3. Strategische Umweltprüfung – SUP Beurteilung der SUP-Relevanz des Planungsvorhabens	ja	nein
Soll durch das Planungsvorhaben die Grundlage für ein Projekt geschaffen werden, das gem. Anhang 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes 2000 einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt? (vgl. § 33 Abs. 7 Z. 1 Oö. ROG 1994)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Liegt das Planungsvorhaben in einem Europaschutzgebiet? (vgl. § 33 Abs. 7 Z. 2 Oö. ROG 1994 in Verbindung mit § 1 der Umweltprüfungsverordnung für Flächenwidmungspläne)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Liegt das Planungsvorhaben ganz oder teilweise innerhalb einer Entfernung von 200 m zu einem Europaschutzgebiet? (vgl. § 33 Abs. 7 Z. 2 Oö. ROG 1994 in Verbindung mit § 1 der Umweltprüfungsverordnung für Flächenwidmungspläne)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sind die Ausnahmevoraussetzungen entsprechend § 1 Abs. 2 Z. 2 der Umweltprüfungsverordnung für Flächenwidmungspläne unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 3 anzuwenden? ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>		
a) Soll durch das Planungsvorhaben ein Industriegebiet oder ein Sondergebiet des Baulandes - Seveso III gewidmet werden?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
b) Soll durch das Planungsvorhaben ein rechtswirksam gewidmetes Industriegebiet erweitert werden?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- um mehr als 20 % der bisherigen Fläche	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- um mehr als 5000 m ²	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

4. Infrastruktur	ja	nein
Verkehrsmäßige Erschließung (namentliche Bezeichnung, Straßenkategorie, ...):		
Landesstraße L1124, etwa bei km 2,5		
Art der Abwasserbeseitigung:		
a) Kanalisation vorhanden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Entfernung zur bestehenden Kanalisation:		0,5 m
b) Wenn keine Kanalisation vorhanden: Angaben über die beabsichtigte Art der Abwasserentsorgung:		
c) Festlegung des Abwasserentsorgungskonzeptes:		
Art der Wasserversorgung: Ortswasserleitung		
Entfernung zur nächsten Haltestelle eines öffentl. Verkehrsmittels		350 m

Datum: 16.08.2022 Verfasser(in): Petra Langmaier

F.d.R.d.A.
Unterschrift:



[Handwritten Signature]

(BürgermeisterIn)