

## TOP 6. Bebauungsplan Nr. 6 „Billa“ Behandlung der eingebrachten Stellungnahmen (Beratung und Beschlussfassung)

Der Grundsatz wurde bereits in der Gemeinderatssitzung am 14.09.2023 beschlossen und wurde darauffolgend das Verfahren für die Stellungnahmen eingeleitet. Im Zuge des Grundsatzbeschlusses lag bereits die Bekanntgabe von Planungsinteressen des Grundeigentümers sowie die ortsplanerische Stellungnahme vor.

Folgende Dienststellen wurden gem. § 33 (2) Oö. ROG um Stellungnahmen ersucht:

- 1) Amt der Oö. Landesregierung – Abt. Raumordnung
- 2) Landwirtschaftskammer Oö. – BBK Ried im Innkreis
- 3) Oö. Umweltschutzbehörde
- 4) Wirtschaftskammer Oö. – Bezirksstelle Schärding
- 5) Arbeiterkammer Oö. – Bezirksstelle Schärding
- 6) Energie AG
- 7) Gewässerbezirk Grieskirchen

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



Marktgemeindeamt Riedau		
Zl.: .....		
Eingel. 27. Nov. 2023		Bgm.
AL.	Bau	Kassa
Buchh.	Melde.	Allgem.

www.land-oberoesterreich.gv.at

Geschäftszeichen:  
RO-2023-349038/8-Mit

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

Marktgemeinde Riedau  
Marktplatz 32/33  
4752 Riedau

Linz, 22.11.2023

**Marktgemeinde Riedau;  
Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 6  
Stellungnahme gemäß § 33 (2) bzw. § 36 (4) Oö. ROG 1994**

Zahl: 031-22-2023

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zur o. a. Erstellung des Bebauungsplanes wird gemäß § 33 (2) im Zusammenhang mit § 36 (4) Oö. ROG 1994 folgende Stellungnahme abgegeben:

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes ist beabsichtigt, im Bereich der Grundstücke Nr. 128/8 und 128/10, KG Riedau, im Bereich des bestehenden Billa-Lebensmittelmarktes die zulässige Bebauung näher festzulegen, wobei im Wesentlichen eine sonstige Bauweise mit Unterschreitung der Mindestabstände gem. Oö. BauTG bei gleichzeitiger Festlegung von maximalen Höhen ermöglicht werden soll.

Überörtliche Interessen im besonderen Maß werden dabei in der **vorliegenden Form** aufgrund der zu erwartenden Auswirkungen auf das Natur- und Landschaftsbild berührt. Der Plan unterliegt daher gem. § 34 (1) Oö. ROG der Genehmigungspflicht durch die Aufsichtsbehörde.

Aufgrund der Lage kann eine höhenmäßige Entwicklung am Randbereich nicht nachvollzogen werden. Zum einen wird damit argumentiert, dass eine geordnete Bebauung sichergestellt werden soll, zum anderen sind hier am Rand Höhen von ca. 13 m über dem ursprünglichen Gelände zu erwarten. Dies übertrifft die vorhandenen Baubestände deutlich und sind auch nachteilige Auswirkungen auf das Natur- und Landschaftsbild zu erwarten. Aus fachlicher Sicht wäre wünschenswert eine Verdichtung im südlichen Bereich des gegenständlichen Planungsraumes anzustreben.

Auch ist die Lage des Höhenbezugspunktes aus bautechnischer Sicht mit der Angabe als höchsten Anschlusspunkt der südlich angrenzenden Erschließungsstraße nicht klar definiert.

In der vorliegenden Form wird der Bebauungsplan daher **abgelehnt**.

Im Übrigen wird seitens des Raumordnungsrechts ansonsten zu einer lediglich auf zwei Grundstücke bezogenen Bebauungsplanerstellung festgehalten, dass es dadurch zu keiner unsachlichen Begünstigung oder auch Benachteiligung Einzelner kommen darf. Es müssen vielmehr sachliche Gründe, die im weiteren Verfahren noch nachvollziehbar dazulegen sind, für die Planung ausschlaggebend sein.

In der Beilage werden die Stellungnahmen der mitbeteiligten Fachdienststellen zur weiteren Berücksichtigung weiters zur Kenntnis gebracht, wobei insbesondere auf die in der Stellungnahme der Abteilung Wasserwirtschaft angeführte, noch erforderliche Ersichtlichmachung bzw. planliche Erwähnung des Regionalprogrammes „Trinkwassernutzung aus Tiefengrundwässern“ hinzuweisen ist.

Freundliche Grüße  
Für die Oö. Landesregierung:  
Im Auftrag

Dipl.-Ing. Klaus Mitterndorfer, BSc

**Beilagen:**

4 Stellungnahmen (BBA-RI, WW, GVöV, UBAT-EE)

**Hinweise:**

Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels und des Ausdrucks finden Sie unter:  
<https://www.land-oberoesterreich.gv.at/amtssignatur>  
Informationen zum Datenschutz finden Sie unter: <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/datenschutz>  
Wenn Sie mit uns schriftlich in Verbindung treten wollen, führen Sie bitte das Geschäftszeichen dieses Schreibens an.

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



Marktgemeindeamt Riedau		
Zi.: .....		
Eingel. 27. Nov. 2023		Bgm.
AL.	Bau <i>sw</i>	Kassa
Buchh.	Melde.	Allgem.

[www.land-oberoesterreich.gv.at](http://www.land-oberoesterreich.gv.at)

Geschäftszeichen:  
BBA-RI-2020-69538/18-RT/Cm

Bearbeiter/-in: Dipl.-Ing. Tobias Reichinger, BSc  
Tel: (+43 732) 77 20-47619  
Fax: (+43 732) 77 20- 24 76 99  
E-Mail: [ubat-bba-ri.post@ooe.gv.at](mailto:ubat-bba-ri.post@ooe.gv.at)

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

Ried/1., 20.11.2023

**Marktgemeinde Riedau**  
**Bebauungsplan Nr. 6**  
**Stellungnahme Vorverfahren**

zu Zi.: RO-2023-349038/2-Ha

Sehr geehrte Damen und Herren!

Entsprechend den vorliegenden Unterlagen beabsichtigt die Gemeinde Riedau die Erlassung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Billa“ im Bereich der Grundstücke 128/8 und 128/10 der KG Riedau vorzunehmen. Der Planungsraum befindet sich dabei am östlichen Rand des Gemeindehauptortes im Bereich der Peßlerstraße. Die Fläche ist im Flächenwidmungsplan als Geschäftsgebiet bzw. als Betriebsbaugebiet ausgewiesen. Es handelt sich beim betroffenen Bereich um zwei Grundstücke, von welchen eines bereits von einem Lebensmittelhandel Verwendung findet.

Der gesamte Bereich liegt auf einem ursprünglich in Richtung Norden abfallenden Hang, welcher zum Riedauer Bach geneigt ist. Der Bachlauf, welcher unmittelbar angrenzend an den betroffenen Bereich liegt, wird durch einen Grünzug mit Uferbegleitgehölz gesäumt. Im Anschluss befindet sich die B137 im Norden. In Richtung Osten und Süden schließen betriebliche Baulandflächen an, welche zum Teil bereits bebaut sind. Westlich des vom Bebauungsplan umfassten Gebiet befindet sich direkt die L513, ehe Kerngebiet des Gemeindehauptortes anschließt.

Durch den gegenständlichen Bebauungsplan soll entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grundstücksgrenze zwischen den beiden Grundstücken eine Sonderbauweise zugelassen werden. Diese soll die Unterschreitung der gesetzlichen Mindestabmessungen zur flächensparenden Grundinanspruchnahme ermöglichen und eine Anbaumöglichkeit bis an die Grundstücksgrenze ermöglichen.

Darüber hinaus werden im Planungsgebiet Baufluchtlinien, Angaben zu Gebäudehöhen und zur Freiraumgestaltung als naturschutzfachlich wesentlichste Festlegungen angeführt. Die Gebäudehöhen werden dabei durch Angabe der max. Gesamthöhe (= Firsthöhe) im Bezug zum höchsten Anschlusspunkt der südlich angrenzenden Erschließungsstraße angeführt. Insgesamt werden in den drei Nutzungsschablonen im betroffenen Bereich Gebäudehöhen von max. 8 – 10 m zugelassen. Die höchste Gesamthöhe von 10 m befindet sich dabei im nördlichen Bereich des Grundstückes 128/8. Die Lage des Höhenbezuges ist nicht eindeutig definiert, liegt dieser aber in



jedem Fall ca. 3 m höher als das Urgelände am nördlichen Grundstücksrand (Aufschüttung bereits vorhanden).

Aufgrund der Lage kann eine höhenmäßige Entwicklung am Randbereich nicht nachvollzogen werden. Zum einen wird damit argumentiert, dass eine geordnete Bebauung sichergestellt werden soll, zum anderen sind hier am Rand Höhen von ca. 13 m über dem ursprünglichen Gelände zu erwarten. Dies übertrifft die vorhandenen Baubestände deutlich und sind auch nachteilige Auswirkungen auf das Natur- und Landschaftsbild zu erwarten - Baubestände deutlich niedriger bzw. ans Gelände angepasst (eingeschnitten) und eine Minderung der Einsehbarkeit durch natürliche Landschaftselemente kann sich nicht mehr entfalten. Vielmehr ist aus naturschutzfachlicher Sicht wünschenswert eine Verdichtung im südlichen Bereich des gegenständlichen Planungsraumes anzustreben.

Auch ist die Lage des Höhenbezugspunktes aus bautechnischer Sicht mit der Angabe als höchsten Anschlusspunkt der südlich angrenzenden Erschließungsstraße nicht klar definiert. Bezieht sich dieser auf die Grenze des Bebauungsplanes, des Bauplatzes oder der gesamten Erschließungsstraße?

Eine Verdichtung am äußersten Rand eines betrieblichen Bereiches ist hier sehr kritisch zu sehen. Es würde sich zudem eine unnatürliche Erscheinungsform durch die bereits abgesetzte und höhenmäßig stark veränderte Topografie ergeben. Auch ist die Festlegung des Höhenfixpunktes zu unkonkret und kann aufgrund der Hanglage nur bedingt geeignet sein. In der vorliegenden Form wird der Bebauungsplan aus der Sicht des Bezirksbauamtes als auch aus naturschutzfachlicher Sicht **abgelehnt**.

Lokalausweis: 25.10.2023

Freundliche Grüße

Dipl.-Ing. Tobias Reichinger, BSc

Mitgezeichnet:

20.11.2023 -- Genehmigen -- Reichinger, Tobias, Dipl.-Ing., BSc

20.11.2023 -- Mitzeichnung -- Locher, Stefan, Dipl.-Ing.

**Hinweise:**

Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels und des Ausdrucks finden Sie unter:

<https://www.land-oberoesterreich.gv.at/amtssignatur>

Informationen zum Datenschutz finden Sie unter: <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/datenschutz>

Wenn Sie mit uns schriftlich in Verbindung treten wollen, führen Sie bitte das Geschäftszeichen dieses Schreibens an.

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

Marktgemeinde Riedau		
Zl.: .....		
Eingel. 27. Nov. 2023		Bgm.
AL.	Bau <i>lw</i>	Kassa
Büchh.	Melde.	Allgem.



[www.land-oberoesterreich.gv.at](http://www.land-oberoesterreich.gv.at)

Geschäftszeichen:  
**WW-2016-12546/40-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](mailto:ww.post@ooe.gv.at)

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

Linz, 20.10.2023

**Gemeinde Riedau,**  
**Bebauungsplan Nr. 6,**  
**Stellungnahme Vorverfahren**  
Bezug: RO-2023-349038/2-Ha

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zum Bebauungsplan Nr. 6 wird seitens der Abteilung Wasserwirtschaft wie folgt Stellung genommen:

**Trinkwasservorsorge:**

Dem Bebauungsplan wird zugestimmt. Die Planungsfläche befindet sich innerhalb des Regionalprogrammes „Trinkwassernutzung aus Tiefengrundwässern“ (LGBl. Nr. 130/2021). Das Grundwasser der oberösterreichischen Tiefengrundwasserkörper wird - unbeschadet bestehender Rechte - vorzugsweise der Trinkwassernutzung über gemeinschaftliche Versorgungsstrukturen und der Trinkwassernotversorgung gewidmet. Bei Beachtung der diesbezüglichen wasserrechtlichen Vorgaben bestehen keine Einwände.

Hinweis: Diese überörtliche Planung ist daher gemäß §32 Abs. (1) Pkt. 2 Oö. ROG 1994 im Bebauungsplan darzustellen beziehungsweise textlich in den Satzungen zu erwähnen.

Für eine Abstimmung bzw. Beratung steht die Gruppe Trinkwasser und Abwasser/Referat Trinkwasservorsorge gerne zur Verfügung.

**Schutzwasserwirtschaft (Gewässerbezirk Grieskirchen):**

Den vorliegenden Planungen wird zugestimmt. Die Planungsfläche befindet sich in keinem durch Hochwasser (HW100) oder Hangwasser gefährdeten Bereich.

Ansonsten bestehen seitens der Abteilung Wasserwirtschaft ebenfalls keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

Ing. Herwig Dinges



**Amt der Oö. Landesregierung**  
Direktion Straßenbau und Verkehr  
Abteilung Gesamtverkehrsplanung und öffentlicher Verkehr  
4021 Linz • Bahnhofplatz 1



Marktgemeinschaft Riedau		
Zl: .....		
Eingel. 27. Nov. 2023		Bgm.
AL	Bau <i>Lu</i>	Kassa
Rechh.	Meide.	Allgem.

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

Geschäftszeichen:  
GVOEV-2020-211154/17-DOM

Bearbeiter/-in: Maria Dobusch  
Tel: (+43 732) 77 20-16208  
Fax: (+43 732) 77 20 - 212822  
E-Mail: [GVOEV.Post@ooe.gv.at](mailto:GVOEV.Post@ooe.gv.at)

Linz, 14.11.2023

**Stellungnahme gem. §§ 33(2) bzw. 36 (4)Oö. ROG**  
**Gemeinde Riedau**  
**Bebauungsplan Nr. 6**

Bezug: 349038/2

Sehr geehrter Herr Dipl.-Ing. Mitterndorfer!

In der Beilage werden die Stellungnahmen der Direktion Straßenbau und Verkehr zur gegenständlichen Planung zum o.a. Betreff übermittelt.

Freundliche Grüße

Maria Dobusch

Beilagen:  
Stellungnahme (Kopie)

**Hinweise:**

Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels und des Ausdrucks finden Sie unter:  
<https://www.land-oberoesterreich.gv.at/amtssignatur>  
Informationen zum Datenschutz finden Sie unter: <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/datenschutz>  
Wenn Sie mit uns schriftlich in Verbindung treten wollen, führen Sie bitte das Geschäftszeichen dieses Schreibens an.

**Amt der Oö. Landesregierung**  
Direktion Straßenbau und Verkehr  
Abteilung Straßenneubau und -erhaltung  
4021 Linz • Bahnhofplatz 1

Marktgemeinde Riedau		
Zl.: .....		
Eingel. 27. Nov. 2023		Bgm.
AL.	Bau <i>slw</i>	Kassa
Buchh.	Melde.	Allgem.



Geschäftszeichen:  
**BauNE-2020-212274/10-Lap**

Bearbeiter/-in: Thomas Lapatschka  
Tel: (+43 732) 77 20-12290  
Fax: (+43 732) 77 20-21 28 77  
E-Mail: baune.post@ooe.gv.at

Abteilung GVOEV  
z.H. Frau Maria Dobusch  
im Hause

Linz, 14.11.2023

**Marktgemeinde Riedau**  
**Bebauungsplan Nr. 6**

**Stellungnahme Vorverfahren**

**Bezug: RO-2023-349038/2**  
**GVOEV-2020-211154/15**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Bebauungsplan-Änderung Nr. 6 betrifft Flächen an der L513 Unterinnviertler Straße, von km 16,972 bis km 17,034, rechts im Sinne der Kilometrierung, im Freilandbereich.

Es ist vorgesehen, für eine Fläche im Ausmaß von ca. 6.477 m<sup>2</sup> einen Bebauungsplan zu erstellen.

Gegen die Bewilligung des Bebauungsplans besteht seitens der Abteilung Straßenneubau und -erhaltung **kein Einwand**.

Die Verkehrsaufschließung hat über die angrenzende Peßlerstraße zu erfolgen. Ein zusätzlicher direkter Anschluss an die Landesstraße wird keinesfalls gestattet. Auf die Einhaltung der erforderlichen Anfahrtsichtweiten gemäß RVS 03.05.12 (Plangleiche Knoten) wird besonders hingewiesen. Hierzu sind die Sichtdreiecke von jeglicher Bebauung bzw. Bewuchs freizuhalten. Die Sichtweiten sind in einer Höhe von 0,8 m und 3 m vom Straßenrand zu messen. Zur besseren Übersicht wird die Tab. 3 Schenkellängen und Abb. 4 Anfahrtsicht angefügt. Sollte es das Verkehrsaufkommen in Hinkunft erfordern, sind zur Ausschaltung von Behinderungen für die Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße vom Antragsteller der gegenständlichen Bewilligung die erforderlichen Maßnahmen, wie die Errichtung von Zusatz- bzw. Abbiegespuren oder einer Verkehrslichtsignalanlage vorzusehen.

Hinsichtlich des Nahbereichs der Änderungsflächen zur Landesstraße wird auf die 8 m Bauverbots- bzw. Schutzzone gemäß Oö. Straßengesetz 1991 i.d.g.F. § 18 hingewiesen. Demnach ist für die Errichtung von Anlagen jeder Art in diesem Bereich eine Ausnahmebewilligung der Landesstraßenverwaltung erforderlich.





Im Rahmen dieser Bebauungsplanbewilligung dürfen der Landesstraßenverwaltung keine Kosten hinsichtlich Lärmschutzmaßnahmen erwachsen.

Besonders darauf hingewiesen wird von der Landesstraßenverwaltung, dass derzeit eine **funktionsfähige Ableitung** der anfallenden **Straßenwässer besteht**. Sollten im Zuge der geplanten Umwidmung bzw. bei der späteren Bebauung der Flächen, Änderungen an der bestehenden Ableitung der anfallenden Straßenwässer erforderlich werden, so sind diese von der **Marktgemeinde Riedau** mit der Landesstraßenverwaltung abzustimmen. Die anfallenden Kosten für eventuell erforderliche Planungen, Bewilligungen und Durchführung der Arbeiten sind von der **Marktgemeinde Riedau** oder Dritten zu erwirken bzw. zu tragen.

Besonders darauf hingewiesen wird auch, dass **die bestehende Ableitung der Straßenwässer nicht eingeschränkt werden darf** und allenfalls anfallenden Kosten bzgl. Adaptierungen bzw. Änderungen des Bestandes (Planung, Ausführung, etc.) von der Gemeinde oder dem Widmungswerber zu tragen sind.

Durch diese Zustimmung wird entsprechenden Stellungnahmen der Landesstraßenverwaltung bei anderen behördlichen Verfahren (z.B. Baugenehmigungsverfahren für die gegenständliche Liegenschaft) nicht vorgegriffen.

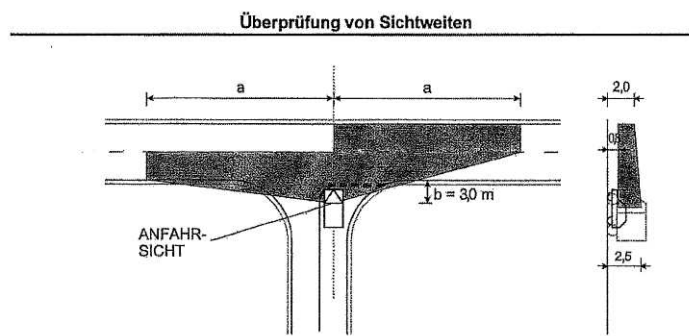


Abbildung 4: Anfahrtsicht

Schenkellänge	$V_P$ [km/h] der übergeordneten Straße					
	50	60	70	80	90	100
$a$ [m]	85	110	145	185	230	280
$a_{min}$ [m]	70	95	120	155	190	230
$a_{PKW}$ [m]	55	75	95	120	145	175

Tabelle 3: Schenkellängen  $a$ ,  $a_{min}$  und  $a_{PKW}$  gemäß RVS 03.05.12

Freundliche Grüße

Ing. Thomas Eckerstorfer

**Amt der Oö. Landesregierung**  
Direktion Umwelt und Wasserwirtschaft  
Abteilung Umwelt-, Bau- und Anlagentechnik  
4021 Linz • Körntnerstraße 10-12

<b>Marktgemeindeamt Riedau</b>		
Zl.: .....		
Eingef. 27. Nov. 2023		Bgm.
AL.	Bau. <i>slw</i>	Kassa
Buchh.	Melde.	Allgem.



[www.land-oberoesterreich.gv.at](http://www.land-oberoesterreich.gv.at)

Geschäftszeichen:  
**UBAT-2016-275407/21-Bau/Kb**

Bearbeiter/-in: Ing. Franz Peter Bauer  
Tel: (+43 732) 77 20-13525  
Fax: (+43 732) 77 20- 21 29 98  
E-Mail: [ubat.post@ooe.gv.at](mailto:ubat.post@ooe.gv.at)

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

Linz, 21.11.2023

**Marktgemeinde Riedau**  
**Bebauungsplan Nr. 6**  
**Stellungnahme Vorverfahren**  
**Elektrotechnik und Energieversorgung**

Zu RO-2023-349038/3-Bau vom 16.10.2023

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Marktgemeinde Riedau beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 6 durchzuführen. Dazu wurden im Rahmen des Vorverfahrens entsprechende Unterlagen zur fachlichen Prüfung übermittelt.

Aus dem gegenständlichen Bebauungsplan Nr. 6 „Billa“ und aus dem Stromleitungskataster geht hervor, dass im gegenständlichen Planungsbereich eine bestehende 30 kV-Trasse der Netz OÖ GmbH geringfügig im westlichen Bereich vorhanden ist bzw. der Schutzbereich in das Grundstück ragt. Der bestehende Flächenwidmungsplan wird keiner Änderung unterzogen. Aufbauend auf dem geplanten Bebauungsplan findet im bestehenden Randbereich des Schutzbereiches keine Bebauung statt.

Derartige HS-Trassen der öffentlichen Stromversorgung, welche über einen öffentlich-rechtlichen Schutz und privatrechtliche Dinglichkeiten verfügen, werden derart errichtet, dass eine jederzeitige uneingeschränkte Erreichbarkeit dieser Anlagen (im Fehlerfall) gegeben ist.

Zusammenfassende Stellungnahme aus Sicht der Elektrotechnik und Energieversorgung:

Aus Sicht der Elektrotechnik und Energieversorgung sind durch die eingetragenen Baufluchtlinien im Bebauungsplan keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Versorgungs- und Betriebssicherheit der 30 kV-Trasse zu erwarten. Aus fachlicher Sicht bestehen **keine Einwände** gegen den Bebauungsplan Nr. 6.



Hinweis:

- Es wird vorausgesetzt, dass bei der 30 kV-Freileitung ein Schutzbereich von 6 m beiderseits der Leitungsachse freigehalten wird und rechtzeitig vor Inangriffnahme von Baumaßnahmen im Bereich des Freileitungssystems das Einvernehmen mit dem Netzbetreiber hergestellt wird, damit es zu keiner Reduktion der Versorgungssicherheit kommt.

Freundliche Grüße

Ing. Franz Peter Bauer

**Hinweise:**

Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels und des Ausdrucks finden Sie unter:

<https://www.land-oberoesterreich.gv.at/amtssignatur>

Informationen zum Datenschutz finden Sie unter: <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/datenschutz>

Wenn Sie mit uns schriftlich in Verbindung treten wollen, führen Sie bitte das Geschäftszeichen dieses Schreibens an.

Amt der Oö. Landesregierung  
Direktion Umwelt und Wasserwirtschaft  
Abteilung Wasserwirtschaft / Gewässerbezirk Grieskirchen  
4710 Grieskirchen • Moosham 26a



Marktgemeindeamt Riedau  
Marktplatz 32/33  
4752 Riedau

Marktgemeindeamt Riedau		
Zi.: .....		
Eingel. 25. Okt. 2023		Bgm.
AL.	Bau <i>lw</i>	Kassa
Buchh.	Melde.	Allgem.

<http://www.land-oberoesterreich.gv.at/>

Geschäftszeichen:  
GWB-GR-.....-2023-Dm

Bearbeiter: Ing. Mario Diesenberger  
Tel: (+43 732) 7720-47240  
Fax: (+43 732) 7720-247 299  
E-Mail: [GWB-GR.post@ooe.gv.at](mailto:GWB-GR.post@ooe.gv.at)

Grieskirchen, 16.10.2023

### Bebauungsplan Nr.6 Billa Einholung der Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Bürgermeister!

Die Abwicklung der Raumordnungsverfahren gemäß Raumordnungsgesetz 1994 erfolgt in Koordination der Abteilung Raumordnung/Örtliche Raumordnung und der Abteilung Grund- und Trinkwasserwirtschaft, 4021 Linz.

Im Zuge dieses Verfahrens werden die schutzwasserwirtschaftlichen Belange vom Gewässerbezirk Grieskirchen bearbeitet.

Um Doppelgleisigkeiten und einen administrativen Mehraufwand zu vermeiden, ergeht daher das Ersuchen, Ihre Eingabe nur im Rahmen des vorgesehenen Verfahrens an die Abteilung Raumordnung/Örtliche Raumordnung, Bahnhofplatz 1, 4021 Linz, zu richten.

Für Auskünfte im Vorfeld der Raumordnungsverfahren stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Ing. Mario Diesenberger

#### Hinweis:

Dieses Dokument wurde amtsigniert. Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels und des Ausdrucks finden Sie unter: [www.land-oberoesterreich.gv.at/amtssignatur](http://www.land-oberoesterreich.gv.at/amtssignatur).

Informationen zum Datenschutz finden Sie unter: [www.land-oberoesterreich.gv.at/datenschutz](http://www.land-oberoesterreich.gv.at/datenschutz).

Wenn Sie mit uns schriftlich in Verbindung treten wollen, führen Sie bitte das Geschäftszeichen dieses Schreibens an.



Zertifiziert NPO-Label  
ISO 9001:2015



Marktgemeindeamt Riedau  
Marktplatz 32-33  
4752 Riedau

Bezirksstelle Schärding  
Wirtschaftskammer Oberösterreich  
Tummelplatzstraße 6  
A-4780 Schärding  
T 05-90909-5700  
F 05-90909-5709  
E [schaerding@wkoee.at](mailto:schaerding@wkoee.at)  
W <http://wko.at/ooe/sd>

Marktgemeindeamt Riedau		
Zi.: .....		
Eingel. 20. Nov. 2023		Bgm.
AL.	Ba. <i>sw</i>	Kassa
Buchh.	Melde.	Allgem.

Unsere Zeichen: gg  
Datum: 23.10.2023

### Neuerstellung Bebauungsplan Nr. 6 „Billa“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für Ihre Verständigung vom 11. Oktober 2023 und teilen dazu mit, dass gegen die geplante Neuerstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 keine Einwände aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft bestehen.

Freundliche Grüße

  
1. Abg. Florian Grünberger  
Bezirksstellenobmann

  
Gabriel Gruber  
Bezirksstellenleiter

Marktgemeinschaft Riedau		
Zl.: .....		
Eingel. 20. Nov. 2023		Bgm.
AL.	Bau	Kassa
Buchh.	Melde.	Allgem.

**NETZÖÖ**  
Ein Unternehmen der Energie AG

4020 Linz, Energiestraße 1

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom:

031-22-2023

Klassifizierung: vertraulich

Telefon: siehe Stellungnahme

Ort/Datum: Linz, 17.11.2023

Marktgemeinde Riedau

Marktplatz 32/33  
4752 Riedau

**Stellungnahme zum Raumordnungsverfahren:  
Neuerstellung Bebauungsplan Nr. 6 "Billa"**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Netz Oberösterreich GmbH (FN 266534m) ist ein Unternehmen der Energie AG Oberösterreich (FN 76532 y) und verfügt sowohl über die Gebietskonzession für den Betrieb eines elektrischen Verteilernetzes, als auch über die Genehmigung zur Ausübung der Tätigkeit eines Erdgasnetzbetreibers.

Für das oben genannte Bauvorhaben sind daher beide Stellungnahmen in der Beilage zu berücksichtigen.

Sämtliche im gegenständlichen Text abgegebenen Erklärungen der Netz Oberösterreich GmbH gelten gleichlautend auch für die Energie AG Oberösterreich.

Freundliche Grüße  
**Netz Oberösterreich GmbH**

Anlage:  
Stellungnahme Elektrizitätsleitungsanlagen  
Stellungnahme Erdgasleitungsanlagen

**Netz Oberösterreich GmbH**, Energiestraße 1, 4020 Linz, Austria  
Tel.: +43 5 9070-0, Fax: +43 5 9070-53980, E-Mail: service@netzoee.at, www.netzoee.at  
Datenschutzerklärung: www.netzoee.at/datenschutz, UID: ATU61926866, FN: 266534 m, Landesgericht Linz

Klassifizierung: NetzÖÖ-intern

Marktgemeinde Riedau		
Zl: .....		
Eingel. 20. Nov. 2023		Bgm.
AL.	Bau <i>zw</i>	Kassa
Buchh.	Melde.	Allgem.

Marktgemeinde Riedau  
Marktplatz 32/33  
4752 Riedau

**Netzregion**

4020 Linz, Energiestraße 1

DokId: 808351

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom:

031-22-2023

Unser Zeichen: NR/Msa

Klassifizierung: Netz ÖÖ intern

Telefon: +43 664 60165 7115

Ort/Datum: Linz, 18.10.2023

**Stellungnahme S T R O M**

**Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr.: 6 "Billa"  
laut Aufforderung**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Diese Stellungnahme bezieht sich **ausschließlich auf Elektrizitätsleitungsanlagen und nicht auch auf Erdgasleitungsanlagen der Netz Oberösterreich GmbH**. (Hinweis: Sofern auch Erdgasleitungsanlagen der Netz Oberösterreich betroffen sind, bedarf es dazu einer gesonderten Stellungnahme. Wir ersuchen um entsprechende Berücksichtigung.)

Die Netz Oberösterreich GmbH (FN 266534m) ist ein Unternehmen der Energie AG Oberösterreich (FN 76532 y) und konzessionierte Verteilernetzbetreiberin in den Bundesländern Oberösterreich, Salzburg, Steiermark und Niederösterreich. Sämtliche im gegenständlichen Text abgegebenen Erklärungen der Netz Oberösterreich GmbH gelten daher gleichlautend auch für die Energie AG Oberösterreich.

Berührt ist unsere 30-kV-Hochspannungsleitung "Riedau Sued" - "Riedau Berg" im Teilbereich Mast Nr. 11 bis Mast Nr.12 .

Wir weisen darauf hin, dass vor der aufsichtsbehördlichen Bewilligung des Bebauungsplanes der Interessenskonflikt zwischen der Stromversorgungsinfrastruktur (i.d.R. Nutzungseinschränkungen durch das bestehende Mittelspannungsnetz) und der künftigen Nutzung der berührten Grundflächen zur Wahrung der Versorgungssicherheit zu lösen ist.

**Gegen die oben angeführte Änderung erhebt die Netz Oberösterreich GmbH unter der Bedingung der Einhaltung nachstehender Auflagen keinen Einwand:**

1. Beiderseits der Leitungsachse ist ein Schutzstreifen von 6 m im Bebauungsplan eingetragen, welcher als Vorbehaltsfläche für die Energieversorgung und die damit verbundene Wahrung der Versorgungssicherheit dient.
2. Die Leitungsdaten (Kabel und Freileitungen) für Ihre Gemeinde stehen Ihnen für Ihren Raumplaner in der Geodaten-Download-Applikation (<https://www.kommunalnet.at/> bzw. <https://portal.lfrz.at/>) zur Verfügung. Wir bitten Sie, die Änderung zum alten Bebauungsplan in den neu überarbeiteten Bebauungsplan gemäß § 18 Abs. 7 Oö. Raumordnungsgesetz, aufzunehmen.
3. Hochspannungsleitungen verfügen auf Grund ihrer Wichtigkeit und ihres Gefährdungspotentials neben einer privatrechtlichen Dinglichkeit auch über eine öffentlich-rechtliche Bewilligung, und wurden für den dauernden Bestand errichtet.

**Netz Oberösterreich GmbH**, Energiestraße 1, 4020 Linz, Austria

Tel.: +43 5 9070-0, Fax: +43 5 9070-53980, E-Mail: [service@netzooe.at](mailto:service@netzooe.at), [www.netzooe.at](http://www.netzooe.at)

Datenschutzerklärung: [www.netzooe.at/datenschutz](http://www.netzooe.at/datenschutz), UID: ATU61926866, FN: 266534 m, Landesgericht Linz

**Bei Umwidmungen ist auf einen weiteren konfliktfreien Betrieb dieser Hochspannungsleitung und der (zukünftigen) Nutzung des betroffenen Grundstücks zu achten. Erfahrungsgemäß kann es auf Grund der Bodenabstände der Leiterseile bei geplanter Bebauung im Schutzstreifen zu Konflikten kommen. Es wird daher hingewiesen, bereits zu Beginn von Widmungsverfahren diese wesentliche Einschränkung zu berücksichtigen.**

Gegebenenfalls könnte mit einem entsprechenden Ersatzverkabelungsprojekt, bei dem das Einvernehmen mit allen Beteiligten zu erzielen ist, eine Alternative ausgearbeitet werden.

4. Innerhalb der angeführten Schutzstreifen sind die in den gültigen Vorschriften und Normen festgelegten Mindestschutzabstände unbedingt zu berücksichtigen. Weiters ist bei industriellen und gewerblichen Anlagen auf die Besonderheit des Betriebes (z.B. bei feuer- oder explosionsgefährdeten Anlagen) sowie auf den Arbeitsraum von Verladeeinrichtungen, Kränen und dergleichen zu achten.
5. Bei Objekten die innerhalb des oben angeführten Schutzstreifens unserer Hochspannungsleitung errichtet werden, ist die Dachkonstruktion bzw. die abschließende Gebäudehülle des Objektes mindestens in der Feuerwiderstandsklasse REI 30 bzw. EI 30 gemäß ÖNORM EN 13501-2 auszuführen.
6. Erfolgt eine Bebauung oder eine Abänderung der Geländeoberfläche innerhalb des jeweiligen Schutzstreifens, sind für eine endgültige Stellungnahme genaue Planunterlagen (Lageplan mit genauer Situierung der Objekte sowie Baupläne mit Angabe der Bauhöhe und Niveauangabe) zu übermitteln. In diesem Zusammenhang weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Netz Oberösterreich GmbH, Netzregion, 4020 Linz, Energiestraße 1, zu allfälligen bau- bzw. gewerbebehördlichen Verhandlungen zu laden ist.
7. Zusätzlich weisen wir darauf hin, dass eine positive Beurteilung eines geplanten Bauvorhabens im Ermessen der zuständigen Baubehörde liegt, welche fallweise zusätzliche Gutachten zur Beurteilung heranzieht.
8. Falls im Zuge einer Bebauung eines Grundstückes eine Abänderung unserer Hochspannungsleitung (z.B. Verlegung oder Verkabelung), erforderlich ist, wird diese nur auf Kosten des Verursachers (siehe Erlass des Amtes der Oö. Landesregierung vom 19.04.1989 zu EnRo-28-1-1989/Ach/Za) realisiert und bedarf **einer Bewilligung der Energierechtsbehörde** sowie der Zustimmung aller berührten Grundeigentümer. Wir ersuchen, rechtzeitig das Einvernehmen mit der Netz Oberösterreich GmbH herzustellen.
9. Im Bereich neuer Baugebiete kann die Errichtung von Trafostationen inklusive Anschlussleitungen bzw. die Verlegung/Verkabelung bestehender Mittelspannungsleitungsanlagen notwendig werden. Wir bitten Sie in diesem Fall ebenfalls, rechtzeitig das Einvernehmen mit der Netz Oberösterreich GmbH herzustellen.

Für Rückfragen steht Ihnen gerne Herr Ing. Michael Sageder (Telefon: +43 664 60165 7115, E-Mail: michael.sageder@netzoee.at) zur Verfügung.

Freundliche Grüße  
**Netz Oberösterreich GmbH**

i.A. Ing. Martin Wundsam  
Teamleiter Netzregion

i.A. Ing. Michael Sageder  
Projektleiter



Marktgemeinschaft Riedau		
Zl.: .....		
Eingel. 20. Nov. 2023		Bgm.
AL.	Bau <i>lw</i>	Kassa
Buchh.	Melde.	Allgem.

**NETZÖÖ**  
Ein Unternehmen der Energie AG

**Netzregion**

4020 Linz, Energiestraße 1

DokId: 815986

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom:

031-22-2023

Unser Zeichen: NR/ScAI

Klassifizierung: Netz OÖ intern

Telefon: +43 664 60165 7648

Ort/Datum: Linz, 17.11.2023

Marktgemeinde Riedau  
Marktplatz 32/33  
4752 Riedau

**Stellungnahme G A S**

**Stellungnahme zum Raumordnungsverfahren:  
Neuerstellung Bebauungsplan Nr. 6 "Billa"**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Diese Stellungnahme bezieht sich **ausschließlich auf Erdgasleitungsanlagen und nicht auch auf Elektrizitätsleitungsanlagen der Netz Oberösterreich GmbH.** (Hinweis: Sofern auch Elektrizitätsleitungsanlagen der Netz Oberösterreich GmbH betroffen sind, bedarf es dazu einer gesonderten Stellungnahme. Wir ersuchen um entsprechende Berücksichtigung.)

Gegen die oben angeführte Änderung erhebt die Netz Oberösterreich GmbH im Namen der Energie AG Oberösterreich sowie in eigenem Namen keinen Einwand.

Für Rückfragen steht Ihnen gerne Herr Alois Schinkinger (Telefon: +43 664 60165 7648, E-Mail: alois.schinkinger@netzooe.at) zur Verfügung.

Freundliche Grüße  
**Netz Oberösterreich GmbH**

i.A. Ing. Martin Wundsam  
Teamleiter Netzregion

i.A. Alois Schinkinger  
Projektleiter

## MARKTGEMEINDE RIEDAU

Marktplatz 32-33 | 4752 Riedau

[www.riedau.at](http://www.riedau.at)



Bearbeiter/in: **Loredana Waldenberger**  
E-Mail: [waldenberger@riedau.ooe.gv.at](mailto:waldenberger@riedau.ooe.gv.at)  
Tel: +43 7764 82 55-12

### Aktenvermerk

**11.12.2023**

#### Bebauungsplan Nr. 6 „Billa“ – Stellungnahme

Lt. dem Telefonat mit der Landwirtschaftskammer Schärding, am 11.12.2023, wird für Bebauungspläne generell keine Stellungnahme abgegeben.



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: <https://www.riedau.at/Amtssignatur>

Signatur aufgebracht von Loredana Waldenberger, 12.12.2023  
14:17:12

#### Hinweise:

Dieses Dokument ist amtssigniert. Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels und des Ausdrucks finden Sie unter: <https://www.riedau.at/amtssignatur>. Informationen zum Datenschutz finden Sie unter <https://www.riedau.at>. Wenn Sie mit uns schriftlich in Verbindung treten wollen, führen Sie bitte das Geschäftszeichen dieses Schreibens an.

## MARKTGEMEINDE RIEDAU

Marktplatz 32-33 | 4752 Riedau

[www.riedau.at](http://www.riedau.at)



Bearbeiter/in: **Loredana Waldenberger**  
E-Mail: [waldenberger@riedau.ooe.gv.at](mailto:waldenberger@riedau.ooe.gv.at)  
Tel: +43 7764 82 55-12

### Aktenvermerk

**11.12.2023**

#### Bebauungsplan Nr. 6 „Billa“ – Stellungnahme

Lt. dem Telefonat mit der Arbeiterkammer Oö. Bezirksstelle Schärding, am 11.12.2023, wird für Bebauungspläne generell keine Stellungnahme abgegeben.



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: <https://www.riedau.at/Amtssignatur>

Signatur aufgebracht von Loredana Waldenberger, 12.12.2023  
14:18:13

#### Hinweise:

Dieses Dokument ist amtssigniert. Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels und des Ausdrucks finden Sie unter: <https://www.riedau.at/amtssignatur>. Informationen zum Datenschutz finden Sie unter <https://www.riedau.at>. Wenn Sie mit uns schriftlich in Verbindung treten wollen, führen Sie bitte das Geschäftszeichen dieses Schreibens an.

Billa Aktiengesellschaft  
Industriezentrum NÖ-Süd,  
Objekt 16, Straße 3  
2355 Wiener Neudorf

Marktgemeindeamt Riedau		
Zl.: .....		
Eingel. 02. Nov. 2023		Bgm.
AL.	Bau	Kassa
Buchh.	Melde.	Allgem.

An die  
Marktgemeinde Riedau  
z.H. Hr. Bürgermeister Markus Hansbauer  
Marktplatz 32-33  
4752 Riedau

Wels, am 16.10.2023

**Betrifft: Bebauungsplan-Entwurf Nr. 6 "Billa" - Umlegung von bestehenden  
Infrastrukturleitungen auf dem Grundstück 128/8 der KG Riedau**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Hansbauer,

im Zuge der Bebauungsplanerstellung (Bebauungsplan Nr. 6 - Billa) wurde festgestellt, dass im östlichen Bauwuch unserer Parzelle zur Nachbarparzelle (128/10 der KG Riedau) sowohl ein Oberflächenkanal mit Betonfalzrohre, als auch eine Ortswasser-Ringleitung verlegt ist. Da wir diesen Bauwuch entsprechend des Bebauungsplanentwurfes baulich nutzen möchten, ist es lt. Aussage des Ingenieurbüros Oberlechner (Hr. Dipl. Ing. Schur) notwendig, beide Infrastrukturleitungen zu verlegen.

Wir möchten daher Ihnen und dem Gemeinderat der Marktgemeinde Riedau mitteilen, dass wir in Abstimmung mit dem Ingenieurbüro Oberlechner beide Leitungen vor Baubeginn auf unserem Grundstück verlegen werden, sodass der zu bebauende Bereich frei von Infrastrukturleitungen ist.

Die Kosten für die Verlegung beider Infrastrukturleitungen wird selbstverständlich von unserem Unternehmen getragen.

Mit der Bitte um Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens verbleibt

mit vorzüglicher Hochachtung

Billa Aktiengesellschaft  
Industriezentrum NÖ-Süd,  
Objekt 16, Straße 3  
2355 Wiener Neudorf

Marktgemeinde Riedau  
4752 Riedau 32/33

Marktgemeindeamt Riedau		
Zi.: .....		
Eingel. 18. Jan. 2024		Bgm.
AL.	Bau	Kassa
Buchh.	Melde.	Allgem.

Grieskirchen, 17. 01. 2024

D.I. Gerhard Altmann  
e-mail: altmann@raum-planA.at  
riedau4\_bbpl/bbpl6/stell6\_Ergänzung.doc

### **Bebauungsplan Nr. 6 – „Billa“ Ergänzende ortsplanerische Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Abteilung Raumordnung hat der Marktgemeinde Riedau im Rahmen des Verfahrens zur gegenständlichen Bebauungsplanerstellung mitgeteilt, dass die vorliegende Planung vorerst nicht positiv beurteilt werden kann (Schreiben vom 22.11.2023: RO-2023-349038/8-Mit).

Begründet wurde dies mit der nachteiligen Verdichtung (Bauhöhe) am nördlichen Rand. Darüber hinaus wurde ein konkreter Höhenbezugspunkt gefordert. Der Hinweis im Plan auf die Lage im Geltungsbereich des Regionalprogramms „Trinkwassernutzung aus Tiefengrundwässern“ (LGBl. Nr. 130/2021) wird von der Abteilung Wasserwirtschaft gefordert.

Abschließend fordert die Abteilung Raumordnung wegen der Beschränkung des BBPL auf lediglich zwei Grundstücke eine Darlegung der sachlichen Begründung für die Planung.

Aus ortsplanerischer Sicht kann dazu Folgendes festgestellt werden:

Der Hinweis auf die Lage des Planungsgebiets im Geltungsbereich des Regionalprogramms „Trinkwassernutzung aus Tiefengrundwässern“ (LGBl. Nr. 130/2021) war bereits unter Punkt 7 der schriftlichen Ergänzung im Plan zum Vorverfahren enthalten.

Der Punkt 2 der schriftlichen Ergänzung wird durch folgende Formulierung ersetzt: „Als Bezugspunkt gilt die Adria Höhe von 378,0m üA.“ Damit ist die zulässige Bauhöhe eindeutig.

Das EG-0,0-Niveau im bestehenden Billa-Markt liegt gem. Lageplan vom 12.1.2021 (Büro KLAST Bauplanung GmbH) bei 378,24m ü.A.

Im Plan wurden dazu auch die 1m-Höhenschichtenlinien aus den Laserscandaten des Landes ergänzt.

---

#### **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

Hinsichtlich der Höhendifferenzierung wird gemäß Forderung des Landes und in Abstimmung mit der Real-Projekt Projektentwicklung (für die Billa AG) die bis max. 10m zulässige Gebäudehöhe auf den südlichen, bereits bebauten Bereich des Grundstücks 128/8 beschränkt und davon abstuft nach Norden, Westen und Osten die Höhenbeschränkung von 8m verordnet.

Außerdem wird im Plan nun auch der Oberflächenwasserkanal dargestellt, welcher u.a. östlich des Bestandsgebäudes Billa verläuft. Dazu liegt inzwischen eine Stellungnahme der Billa AG vom 16.10.2023 vor, wonach eine Verlegung der bestehenden Infrastrukturleitungen erfolgen wird und die Kosten von der Billa AG übernommen werden.

Als Begründung für die Planung wurde bereits in der Stellungnahme des Planverfassers angeführt, dass das öffentliche Interesse an der Erstellung dieses Bebauungsplanes in einer sparsamen Grundinanspruchnahme und in der Schaffung der Grundlagen zur Sicherstellung einer funktionierenden Nahversorgung liegt.

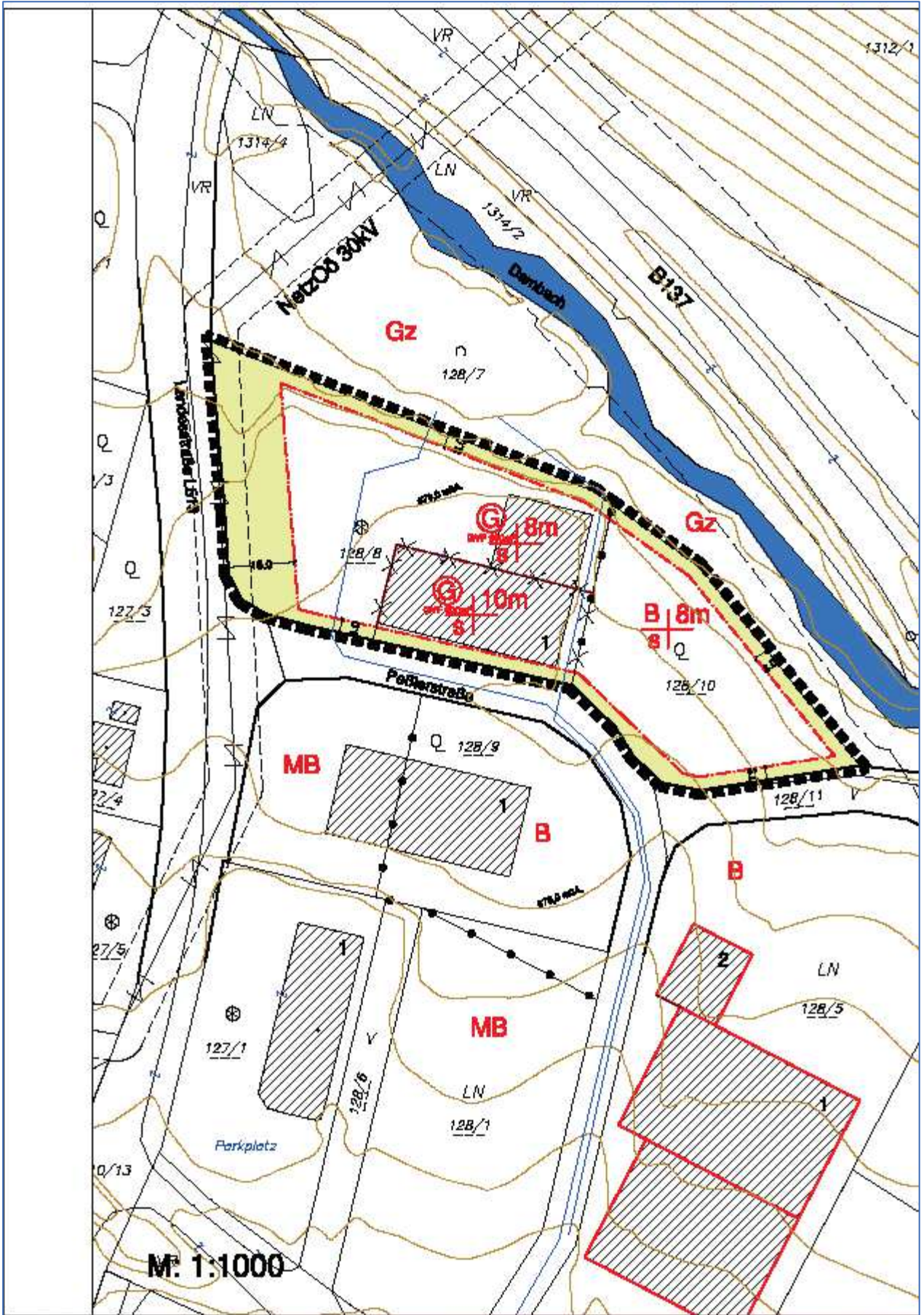
Die Anbaumöglichkeit an die gemeinsame Grundgrenze von 128/8 und 128/10, soll durch die Festlegung einer Sonderbauweise (sonstige Bauweise: Innerhalb der Baufluchtlinien ist der Anbau an die Bauplatzgrenze oder das Unterschreiten des Mindestabstandes nach Oö. BauTG zulässig.) rechtlich sichergestellt werden und ergibt für beide betroffenen Grundeigentümer denselben rechtlichen Rahmen.

Grundsätzlich wird von einer zweigeschoßigen Bebauungsmöglichkeit im Planungsgebiet ausgegangen, wobei die Geschoßhöhe bei Geschäftsbauten deutlich höher ist, weshalb bei einer zweigeschoßigen Ausführung unter Einrechnung der Attikahöhe im betroffenen Teilbereich des Lebensmittelmarktes 10m Firsthöhe zulässig sind, im restlichen Bereich 8m. Damit ist auch sichergestellt, dass die Bauhöhe nach außen abfällt, wie vom Naturschutzsachverständigen gefordert wurde. Die Zweigeschoßigkeit im Bereich des Lebensmittelmarktes soll im Sinne einer flächensparenden Grundinanspruchnahme ermöglichen, dass z.B. Sozialräume im Obergeschoß untergebracht werden können.

Mit freundlichen Grüßen










D.I. Gerhard Altmann  
Ingenieurbüro für Raumplanung



1312/1

# LEGENDE






## WIDMUNGEN UND ERSICHTLICHMACHUNGEN

	KERNGEBIET		EINGESCHRÄNKTES GEMISCHTES BAUGEBIET
	GEBIET FÜR GESCHÄFTSBAUTEN GVF... Angabe der max. Gesamtverkaufsfläche		BETRIEBSBAUGEBIET
	GRÜNZUG		GEWÄSSER
	HOCHSPANNUNGSLEITUNG MIT SCHUTZBEREICH		

### 1. BAUWEISEN

 Sonstige Bauweise

### 2. FLUCHTLINIEN

	STRASSENFLUCHTLINIE
	BAUFLUCHTLINIE
	GRENZLINIE Grenzen zwischen Gebieten verschiedener Widmungen
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER BAULICHER NUTZUNG
	BAULAND, AUSSERHALB VON BAU- U: STRASSENFLUCHTLINIE, ERRICHTUNG VON HAUPT- UND NEBENGEBAUDEN AUSGESCHLOSSEN

### 3. GRUNDSTÜCKSGRENZEN - BAUPLATZGRENZEN

	GRUNDSTÜCKSGRENZE VORHANDEN
	GRUNDSTÜCKSGRENZE AUFZULASSEN
	BAUPLATZGRENZE GEPLANT

### 4. GEBÄUDEHÖHE

	FIRSTHÖHE/GESAMTHÖHE MAX.
	TRAUFHÖHE MAX.

### 6. GEBÄUDE

	BESTEHENDE GEBÄUDE mit Angabe der Anzahl der Geschosse D... Dachraum/Dachgeschoss, G... Garage, N... Nebengebäude
	GEPLANTE GEBÄUDE SCHEMATISCHE DARSTELLUNG

### 10. GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

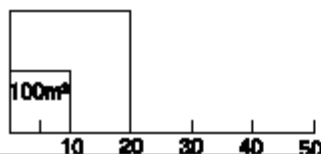
 GRENZE DES PLANUNGSGEBIETES

### NUTZUNGSSCHABLONE

WIDMUNG	FIRSTHÖHE MAX.
BAUWEISE	BEBAUUNGSDICHTE

### 11. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

	HÖHENSCHICHTENLINIEN (1m) aus Laserscandata des Landes
	RW-KANAL
	WASSERLEITUNG





# SCHRIFTLICHE ERGÄNZUNG

## 1. Fluchtlinien

nicht kotierte Abstandsmaße der Baufuchtlinien sind maßstabsgerecht direkt dem Plan zu entnehmen.

## 2. Gebäudehöhe, Sonstiges:

Die Beschränkung der Gebäudehöhe erfolgt durch die Angabe der zulässigen Gesamthöhe (=Firsthöhe). Als Bezugspunkt gilt die Adreöhe von 376,0m DA.

## 3. Definition Sonstige Bauweise (s)

Der Anbau an die Bauplatzgrenze oder das Unterschreiten des Mindestabstandes lt. ÖB. BauTG, idF LGBI. 35/2013, ist innerhalb der Baufuchtlinien möglich.

## 4. Nebengebäude, Schutzdächer:

Außerhalb der Baufuchtlinien sind keine Nebengebäude zulässig, darüber hinaus gelten die Regelungen im ÖB. BauTG idF LGBI. 36/2013.

## 5. Festlegungen zur Freiraumgestaltung :

Stellplätze sind so zu gliedern, dass pro 5 Stellplätze mindestens ein großkroniger standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von 18-18cm zu pflanzen ist.

## 6. Ver- und Entsorgung:

Abwasserentsorgung durch Anschluss an den Ortskanal; das Oberflächenwasser ist am eigenen Bauplatz gemäß den gesetzlichen fachlichen Forderungen zu retendieren bzw. in Absprache mit der Gemeinde nach Vorretention am eigenen Bauplatz in das Retentionsbecken der Gemeinde abzuleiten.

Wasserversorgung durch Anschluss an das öff. Wasserleitungsnetz

Energieversorgung: Leitungsnetz NetZÖB.

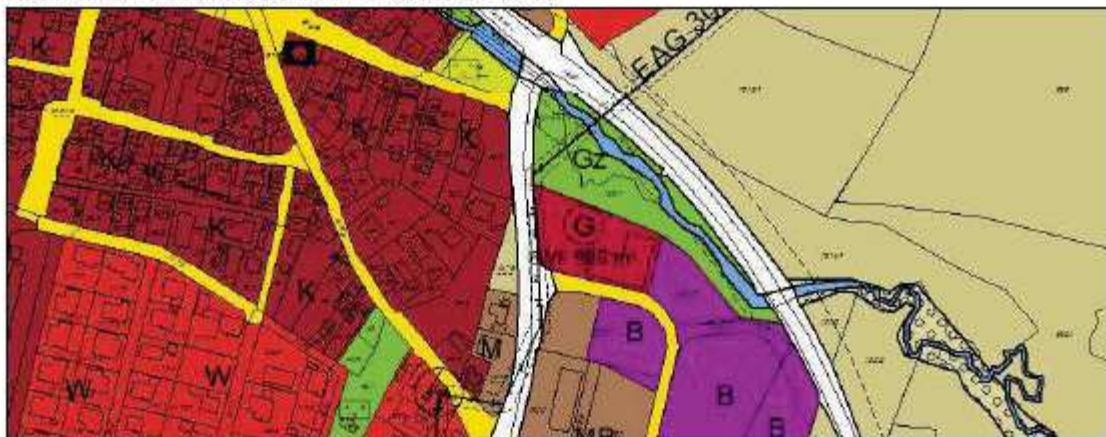
## 7. Erschließung: Das Planungsgebiet wird erfasst vom Regionalprogramm

„Trinkwassernutzung aus Tiefengrundwasser“ (LGBI. Nr. 130/2021).

## 8. Plangrundlage:

DKM Stand 2022; Flächennutzungsplan Nr. 6 aus 2019

Flächennutzungsplanausschnitt: (maßstablos)



## Übersichtplan



**MARKTGEMEINDE  
RIEDAU**

EV. NR. BBPL

**6**

2024

**BEBAUUNGSPLAN NR. 6  
"BILLA"**

**M: 1:1000**

**ÖFFENTLICHE AUFLAGE**

**BESCHLUSS  
DES GEMEINDERATES**

AUFLAGE VON BIS

ZAHL  
DATUM

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

**GENEHMIGUNG  
DER O.Ö. LANDESPRÄSIDIAT**

**KUNDMACHUNG**

KUNDMACHUNG VON  
ANSCHLAG AM  
ABNAHME AM

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

**VERORDNUNGSPRÜFUNG  
DURCH DAS AMT DER O.Ö. LANDESPRÄSIDIAT**

**PLANVERFASSER**

NAME Dipl.-Ing. Gerhard Altmann  
Ingenieurbüro für Raumplanung  
ANSCHRIFT 4710 Grieskirchen, Industriestraße 28

GRIESKIRCHEN

geändert 17.01.2024  
04.08.2023

RUNDSIEGEL

ORT

DATUM

UNTERSCHRIFT