

## Amt der Oö. Landesregierung

Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche und ländliche Entwicklung  
Abteilung Raumordnung  
4021 Linz • Bahnhofplatz 1



www.land-oberoesterreich.gv.at



Marktgemeinde Riedau  
Marktplatz 32/33  
4752 Riedau

Geschäftszeichen:  
RO-2021-199367/12-Gro  
Bearbeiter/-in: Elke Grojer  
Tel: 0732 7720-12451  
Fax: 0732 7720-212789  
E-Mail: ro.post@ooe.gv.at

Linz, 18.11.2021

### Marktgemeinde Riedau Flächenwidmungsplan Nr. 6, Änderung Nr. 5 Örtliches Entwicklungskonzept Nr. 2, Änderung Nr. 2 Mitteilung von Versagungsgründen

Die Marktgemeinde Riedau hat mit Schreiben vom 30.08.2021 die vom Gemeinderat am 19.08.2021 beschlossenen, im Gegenstand bezeichneten Pläne zur Genehmigung vorgelegt. Gemäß den Bestimmungen des Oö. Raumordnungsgesetzes 1994 bedürfen Flächenwidmungspläne sowie deren Änderungen der Genehmigung der Landesregierung.

#### Im gegenständlichen Fall hat die Prüfung Folgendes ergeben:

Mit der vorliegenden Änderung des Flächenwidmungsplanes ist beabsichtigt eine Teilfläche des Grundstückes Nr. 758/1, KG Vormarkt Riedau, im Gesamtausmaß von ca. 1.000 m<sup>2</sup> von Grünland in Bauland – Dorfgebiet, umzuwidmen. Darüber hinaus ist geplant im Örtlichen Entwicklungskonzept zukünftig eine weitere Bauparzelle auf einer Teilfläche des Grundstückes Nr. 744/1 (ca. 1.000 m<sup>2</sup>) vorzusehen.

Im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens gemäß § 33 Abs. 2 Oö. ROG 1994 wurde der Marktgemeinde Riedau mitgeteilt, dass aus wasserwirtschaftlicher sowie naturschutz- und raumordnungsfachlicher Sicht Einwände gegen die beantragte Umwidmung bestehen. Weiters wurde unter Hinweis auf die Regelungen in §§ 15 und 16 Oö. ROG 1994 gefordert, dass die Marktgemeinde die Umsetzung der festgestellten Planungsziele durch Abschluss von privatrechtlichen Vereinbarungen (Baulandsicherungsvertrag) absichert.

Auf die Ausführung in der Stellungnahme der Örtlichen Raumordnung vom 31.05.2021 wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Nach der Vorlage zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung wird nunmehr aus fachlicher Sicht der örtlichen Raumordnung Folgendes festgestellt:

Seitens der Abteilung Wasserwirtschaft entspricht das vorliegende Oberflächenentwässerungskonzept den fachlichen Erfordernissen im RO-Verfahren; der Umwidmung wird daher zugestimmt. Es wird lediglich darauf hingewiesen, dass die Umsetzung sicher zu stellen ist.

Eine ausreichende Sicherstellung dieses Konzeptes kann allerdings dem vorliegenden Baulandsicherungsvertrag nicht entnommen werden.

Die im Vorverfahren ansonsten noch geäußerten Bedenken bleiben grundsätzlich bestehen, wengleich die Planung seitens des Sachverständigen für Natur- und Landschaftsschutz und aus Sicht der Örtlichen Raumordnung aufgrund der ergänzenden ortsplanerischen Stellungnahme und der Nähe zum Gemeindehauptort letztlich zur Kenntnis genommen werden kann.

Der vorliegende Baulandsicherungsvertrag stellt keine geeignete Grundlage für eine entsprechende Sicherstellung einer zeitnahen Bebauung innerhalb von 5 Jahren ab Rechtswirksamkeit der Änderung des Flächenwidmungsplanes dar. Die im Baulandsicherungsvertrag unter „achtens“ angeführte Verpflichtung zum Verkauf der Parzelle innerhalb von 10 Jahren ab Widmung kann somit weder eine zeitnahe Verwertung noch eine Bebauung innerhalb von 5 Jahren gewährleisten.

Festgestellt wird weiters, dass die Pläne nicht der aktuellen Planzeichenverordnung entsprechen. Gemäß § 9 Abs. 2 der Oö. Planzeichenverordnung für Flächenwidmungspläne 2021 sind neben der Änderung des Flächenwidmungsplanes auch die bisher rechtswirksamen Inhalte für den Geltungsbereich (Rechtsstand) gesondert darzustellen.

Es liegen somit **Versagungsgründe** vor.

Die Planung widerspricht somit den Bestimmungen des § 15 Abs. 2 und 21 Abs. 1 (Baulandbedarf) Oö. ROG 1994 sowie § 9 Abs. 2 Oö. Planzeichenverordnung für Flächenwidmungspläne 2021.

Aus den angeführten Gründen ist daher beabsichtigt, dem Plan die Genehmigung gemäß § 34 Abs. 2 Ziffer 1 und 4 sowie § 36 Abs. 6 Oö. ROG. 1994 zu versagen.

Der Gemeinde bzw. dem Gemeinderat wird gemäß § 34 Abs. 3 Oö. ROG 1994 Gelegenheit gegeben, **binnen 16 Wochen** nach Erhalt dieses Schreibens hiezu eine entsprechende Stellungnahme abzugeben.

Beilagen: Akt samt Planausfertigungen gegen Rückschluss anlässlich der Stellungnahme zu den mitgeteilten Versagungsgründen und 2 Stellungnahmen (BBA-RI, WW)

Für die Oö. Landesregierung:  
Im Auftrag

Mag. Martin Plöchl

**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.