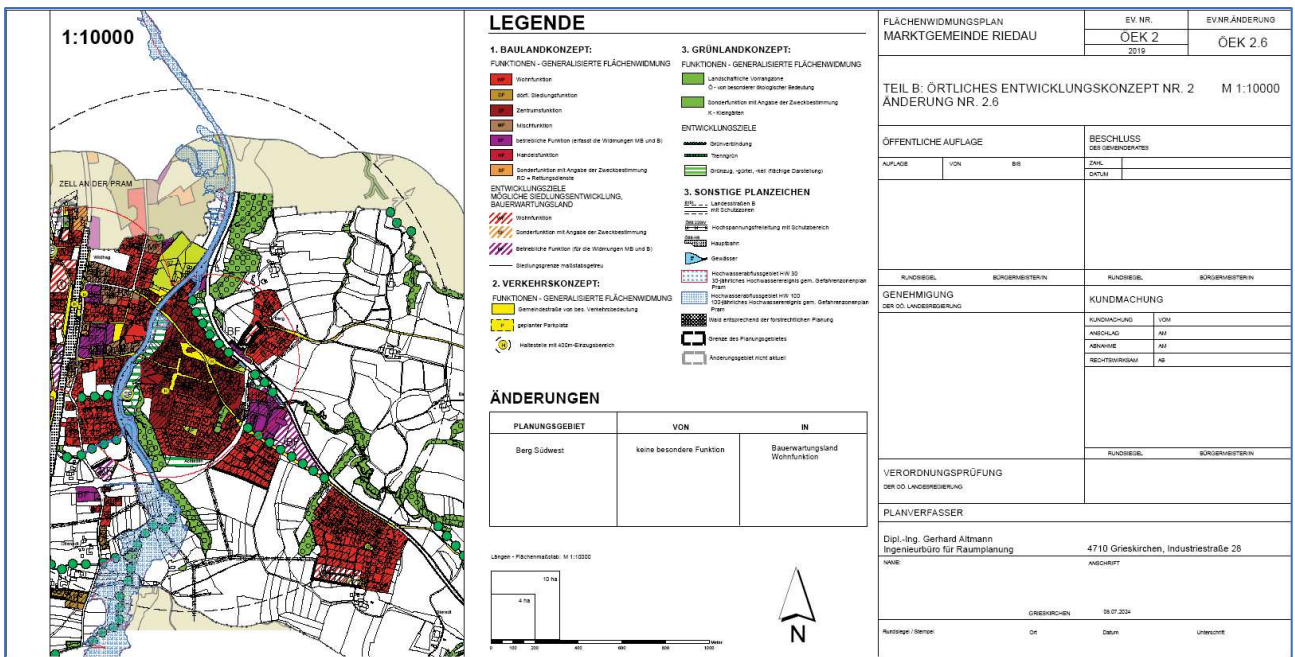
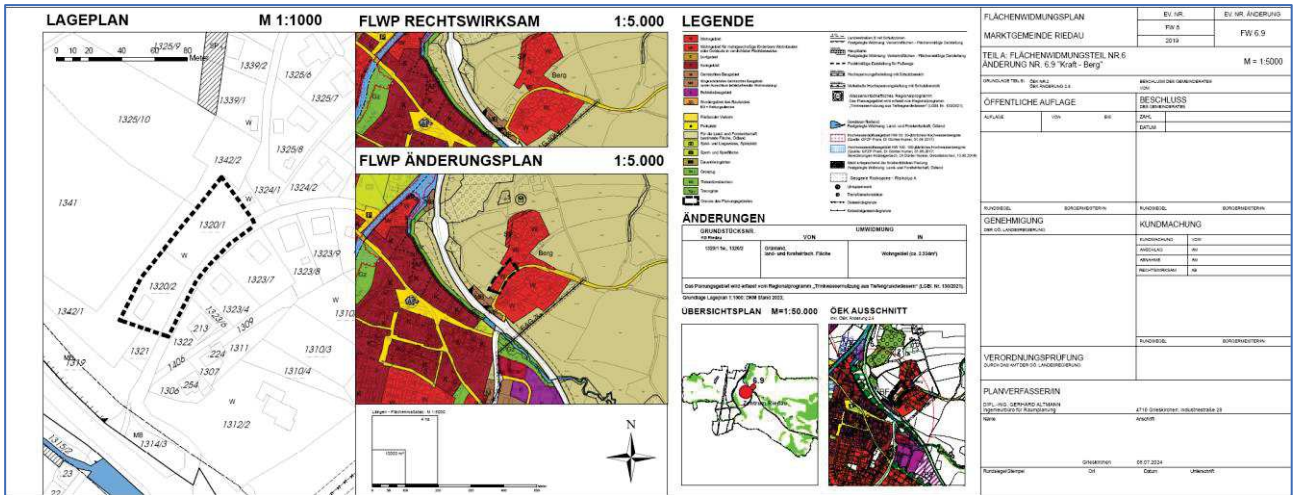


TOP 3. Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 6.9 – „Kraft-Berg“ und Änderung des Örtliches Entwicklungskonzeptes Nr. 2.6 – Einleitung des Verfahrens (Beratung und Beschlussfassung)

Es soll der Grundsatzbeschluss über die Einleitung des Verfahrens eingeleitet werden.



Marktgemeinde Riedau
4752 Riedau 32/33

Grieskirchen, 11. 07. 2024

D.I. Gerhard Altmann
e-mail: altmann@raum-planA.at
riedau3_widflaewi6aendstelt6_9.doc

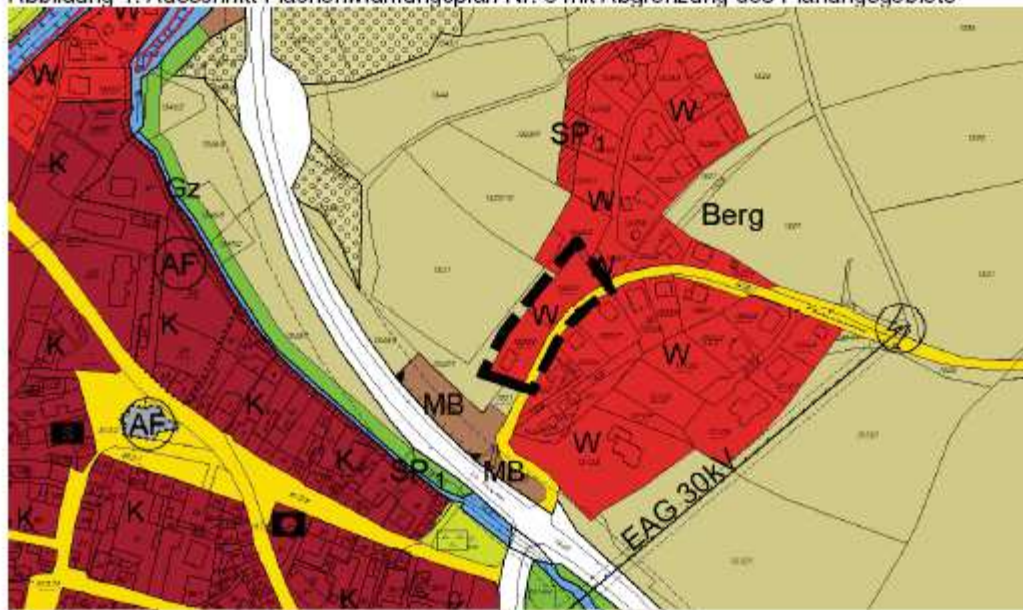
**Flächenwidmungsplanänderung Nr. 6.9 – „Kraft - Berg“
Örtliches Entwicklungskonzept Nr. 2 – Änderung Nr. 2.6
Ortsplanerische Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren!

UMWIDMUNG

Für eine Teilfläche des Grundstücks 1320/1 und das Grundstück 1320/2, KG Riedau, im Gesamtausmaß von etwa 2.334m², ist eine Widmungsänderung von landwirtschaftlichem Grünland in Wohngebiet beantragt.

Abbildung 1: Ausschnitt Flächenwidmungsplan Nr. 5 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: RZ00AT2L442, IBAN: AT55 3444 2000 0064 5028

Seite 1

LAGE, NUTZUNG

Das betroffene Planungsgebiet befindet sich am südwestlichen Rand des Wohngebiets in der Ortschaft Berg, etwa 200m nordöstlich des Marktzentrums, und grenzt im Norden an das bebaute Wohngebiet der Antragsteller, im Süden und Westen an landwirtschaftliches Grünland. Im Osten begrenzt die Gemeindestraße das Planungsgebiet. Als Baubestand auf dem nördlichen bereits als Bauland gewidmeten Teil des Grundstücks 1320/1 ist ein Garagengebäude vorhanden, das talseitig zweigeschoßig in Erscheinung tritt. Innerhalb des Planungsgebiets ist auf dem südlichen Grundstück 1320/2 eine Holzhütte, die noch aus der Zeit der ursprünglichen Baulandwidmung stammt und für die Bewirtschaftung des Gartens genutzt wird.

In südlicher Richtung beträgt der Abstand zum dortigen MB, das als Gebrauchtwagenplatz genutzt wird und mit einer Polizeidienststelle bebaut ist, etwa 25m. Zur B137 beträgt der Abstand etwa 60m.

Das Planungsgebiet wird von einer geogenen Risikozone (Typ A: Feststoffverlagerung am Hang) berührt.

Nach Angaben der Antragsteller soll die betroffene Fläche zum Verkauf angeboten werden.

Die betroffene Fläche war im Flächenwidmungsplan Nr. 3 noch als Wohngebiet gewidmet, wurde aber bei der Erstellung des Flächenwidmungsplanes Nr. 4 Ende der 1990er Jahre auf Wunsch des Eigentümers mangels Verkaufsbereitschaft rückgewidmet.

ERSCHLIESSUNG, INFRASTRUKTUR

Die Erschließung der betroffenen Fläche erfolgt von der 6,75-7,15m breiten Gemeindestraße im Osten. Hier ist in Verlängerung zur Unterführung (unter der B137) entlang der Gemeindestraße westseitig ein durch eine Bodenmarkierung und Straßenpflöcke von der Fahrbahn abgegrenzter Gehsteig vorhanden. Die Breite dieses Gehwegs beträgt nur etwa 1m, was unter der Mindestbreite gem. RVS und ÖNORM ist. Aus diesem Grund wird eine Grundabtretung von etwa 50cm Breite im Zuge der Bauplatzbewilligung zur Verbreiterung des Gehsteiges empfohlen.

Die Ortswasserleitung befindet sich in dieser Straßentrasse. Der Kanal verläuft entlang der westlichen Planungsgebietsgrenze in der Tiefenlinie auf dem Nachbargrundstück.

Der Abstand zu Volks- und Hauptschule bzw. Kindergarten im Ortszentrum beträgt etwa 500m, zum Nahversorger etwa 250m.

Die betroffene Fläche liegt in einem Abstand von etwa 200m zur nächsten Bus- und 800m zur Bahnhaltestelle.

IMMISSIONEN

Auf der B137 wurde im Jahr 2020 eine Zählung etwa auf Höhe der Birkenallee durchgeführt (km 37,8) die ein Verkehrsaufkommen von 5.080Kfz/24h (Schwerverkehrsanteil 13,3%) ergab. Hochgerechnet mit einer durchschnittlichen Steigerung von 2%/Jahr ergibt dies etwa eine Belastung von 5.500 Kfz/Jahr im Jahr 2024.

Gemäß Richtlinie Lärmschutz an Straßen soll bei diesem Verkehrsaufkommen mit einer dort erlaubten Höchstgeschwindigkeit von 70km/h und einem Zielwert von max. 50dB nachts im Freien in einer Tiefe 42m beiderseits der Straße keine Wohnbebauung erfolgen. Dieser Abstand kann mit dem Planungsgebiet eingehalten werden.

LANDSCHAFTSBILD, NATURRAUM

Das gegenständliche Planungsgebiet liegt auf einem nach Westen und Süden fallenden Gelände, im Anschluss an den westlichen Ortsrand von Berg. Der Höhenunterschied in der Diagonale beträgt etwa 9m, von Osten nach Westen etwa 4m. Die westliche Grenze wird durch eine Tiefenlinie im Gelände gebildet. Innerhalb des Planungsgebiets zeigt sich ein dichter Baumbestand insbesondere an der nördlichen und westlichen Planungsgebietsgrenze. Durch den de facto zweiseitigen Baulandanschluss stellt die Änderung eine Baulandabrundung dar, sodass sich die neue Baulandgrenze logisch an der Tiefenlinie im Gelände ergibt.

Bei einer Bebauung dieser Flächen wird darauf Rücksicht zu nehmen sein, dass sich allfällige Geländeaufschüttungen in Grenzen halten und die abschirmende Bepflanzung am westlichen Rand als Eingrünung des Siedlungskörpers und harmonischer Übergang zur freien Landschaft möglichst erhalten bleibt (kein Ersatz durch hohe Stützmauern zur Einebnung der Grundstücksfläche!).

WASSERSCHUTZ, HANGWASSER

Das Planungsgebiet wird erfasst vom Regionalprogramm „Trinkwassernutzung aus Tiefengrundwässern“ (LGBI. Nr. 130/2021).

Aus der beschriebenen Geländesituation und gemäß Hangwasserhinweiskarte ergibt sich ein Hangwasserabfluss entlang der Tiefenlinie im Gelände, wodurch aber das Planungsgebiet nicht berührt wird

FLÄCHENBILANZ

Die aktuelle Flächenbilanz der Gemeinde aus dem Jahr 2024 zeigt Baulandreserven in den Widmungskategorien W und D mit 7,0ha, das sind nur 9,73% des gewidmeten Baulandes in diesen Kategorien, wobei allerdings nach Kenntnis der Gemeinde nur ein sehr kleiner Teil dieser Flächen kurzfristig verfügbar ist. Der Verbrauch für den Wohnbau betrug 3,3ha in 6 Jahren.

Abb. 2: Flächenbilanz Stand Juni 2024

FLÄCHENBILANZ- BAULAND	Stand FWPL Nr. 6 i nkl. 5.1-15, 18, 19i, Nutzung 01/18						Stand FWPL Nr. 6 i nkl. Änd. 5.1 - 5.8, Nutzungen 09/2024						Brutobaulandverbrauch 2018-2024
	1		2		3		4		5		6		
	gewidmet ha	%	genutzt ha	%	Reserve ha (1-2)	%	Veränderung ha	Swan 3	Widmung NEU ha	Swan 1	Reserve NEU ha (3+4)	Swan 5	
BAULAND GESAMT	102,0	100,0%	91,9	90,2%	10,0	9,8%	0,0	0,3%	104,5	102,5%	10,1	9,9%	2,9
W WOHNBEBAUUNG	64,0	62,7%	57,2	59,4%	6,8	10,6%	-0,3	-4,7%	66,2	103,6%	6,5	9,8%	2,6
WF VERB. FLÄCHE OD. FÖRDERB. M. W.	0,2	0,0%	0,2	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0	0,2	100,0%	0,0	0,0%	0,0
D DORFBEBAUUNG	5,6	5,5%	5,0	88,1%	0,7	11,9%	-0,2	-26,9%	6,1	108,6%	0,5	8,0%	0,7
+ BESTEH. BAUTEN IM GRUNDLAND	0,4	0,4%	0,4	100,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0	0,4	100,0%	0,0	0,0%	0,0
M GEMISCHTES BAUGEBIET	6,7	6,6%	6,2	92,0%	0,5	8,0%	-0,1	-22,2%	6,7	98,8%	0,4	6,3%	0,0
MB ENDESCHL. GEMISCHTES BAUGEBIET	4,9	4,8%	4,2	86,2%	0,7	13,8%	0,1	14,0%	4,5	92,0%	0,8	17,2%	-0,5
SO SONDERBEBAUUNG	0,9	0,9%	0,9	100,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0	1,1	120,4%	0,0	0,0%	0,2
K HERRENBEBAUUNG	12,9	13,3%	12,7	90,9%	0,9	6,4%	0,0	1,1%	13,5	99,1%	0,9	6,5%	-0,1
G GEBIET FÜR GEGENWÄRTIGE	0,4	0,4%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,4	0,0%	0,0	0,0%	0,4
B BETRIEBSBAUGEBIET	5,1	5,0%	4,6	90,6%	0,5	9,4%	0,5	112,5%	5,3	103,5%	1,0	19,3%	-0,4

BEWERTUNG DER UMWIDMUNG, ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM ÖEK

Die gegenständliche Fläche ist im Funktionsplan „Siedlung“ des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Riedau nicht als Bauerwartungsland für eine Wohnfunktion dargestellt. Im konkreten Fall ist also keine Übereinstimmung der Widmungsänderung mit dem ÖEK 2 gegeben und bildet eine ÖEK-Änderung die Voraussetzung für die beantragte Widmungsänderung.

Die Sicherstellung der Bebauung erfolgt nach Angaben der Gemeinde durch einen Baulandsicherungsvertrag mit Festlegung eines Bauzwangs. Die gemeindeinterne Richtlinie mit maximalen Bauplatzgrößen von in der Regel max. 1.000m² wird unter Berücksichtigung der geplanten Abtrennung des nördlichen Grundstücksteiles (Garage) sowie der empfohlenen Grundabtretung für die Straßenverbreiterung eingehalten.

Die gegenständliche Widmungsänderung deckt sich mit den Raumordnungszielen und –grundsätzen nach §2 (1) Oö. ROG, insbesondere mit Z3 (Stärkung des ländlichen Raumes).

Eine Baulandeignung im Sinne des §21(1) Oö. ROG kann aus fachlicher Sicht festgestellt werden.

Zusammenfassend wird die vorgesehene Widmungsänderung aus ortsplanerischer Sicht positiv beurteilt.

Mit freundlichen Grüßen



D.I. Gerhard Altmann
Ingenieurbüro für Raumplanung

(Anhang: Fotodokumentation)

Fotodokumentation: Riedau Flächenwidmungsplanänderung 6.9

(Quelle: Orthofoto Gemeinde, Stand 2023; eigene Aufnahme vom 26. 06. 2024)

Abbildung 3: Ausschnitt Orthofoto Riedau mit Abgrenzung des Planungsgebietes



Abbildung 4: Ansicht des Planungsgebietes von Süden



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

Abbildung 5: Ansicht des Planungsgebietes von Norden

