

TOP 11. Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 6.10 – „Hubmann/Karl“ – Einleitung des Verfahrens (Beratung und Beschlussfassung)

Das gegenständliche Planungsgebiet mit einem Ausmaß von 3.321m² liegt etwa 550m westlich des Marktzentrums von Riedau im Ortsteil Schwaben. Im Osten grenzt die Bahntrasse Wels – Passau an, im Süden und Westen Verkehrsflächen, im Norden ein bebautes eingeschränktes gemischtes Baugebiet. Jenseits der Gemeindestraße im Westen befindet sich landwirtschaftliches Grünland. Östlich der Bahntrasse sind die Baulandwidmungen der Rotkreuz-Dienststelle (SO) sowie gemischtes Baugebiet vorhanden. Das nächste Wohngebiet liegt etwa 52 m entfernt im Nordwesten und ist bebaut mit ein bis zweigeschoßigen Einfamilienhäusern in offener Bauweise. Geplant ist die Standortverlegung eines Betriebs (Automatenservice Karl) von der Peßlerstraße 9 (ehemaliges Billa-Gebäude) auf die o.a. Grundstücke. Vorgesehen ist der Neubau eines etwa 600 m² großen Betriebsgebäudes mit integriertem Büro für derzeit 8 Mitarbeiter.

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

An die Marktgemeinde
Riedau
Marktplatz 32/33
4752 Riedau

Antragsteller:
KARL AutomatenService GmbH

Wildhag 43
4752 Riedau
Tel: 07764/73017
office@karl-automatenservice.at
ATU - 55428807

Datum: 6.11.2024

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich ersuche, die Marktgemeinde Riedau die Grundstücke 54 und 57/3, KG Vormarkt Riedau, im Ausmaß von insgesamt etwa 3.579 m² (lt. Grundbuch), als eingeschränktes gemischtes Baugebiet (MB) im Flächenwidmungsplan der Gemeinde vorzusehen.

Begründung:

Geplant ist die Standortverlegung meines Betriebs (AutomatenService Karl) von der Peßlerstraße 9 (ehemaliges Billa-Gebäude) auf die o.a. Grundstücke. Vorgesehen ist der Neubau eines etwa 600m² großen Betriebsgebäudes mit integriertem Büro für derzeit 8 Mitarbeiter.

Die hierfür notwendigen Pläne und Unterlagen werden vom Ingenieurbüro für Raumplanung D.I. Gerhard Altmann, Industriestraße 28, 4710 Grieskirchen erstellt. Die für die Planerstellung/ -änderung anfallenden Kosten werden von mir im Sinne des §35 Oö.ROG (Kostenübernahme durch betroffene Grundeigentümer) übernommen.

Ich willige ein, dass meine 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.

Unterschrift des Antragstellers,
gilt zugleich als Beauftragung des Ingenieurbüros D.I. Gerhard Altmann

Mag. Gertraude Hubmann

LAGE, NUTZUNG

Das gegenständliche Planungsgebiet mit einem Ausmaß von 3.321m² liegt etwa 550m westlich des Marktzentrums von Riedau im Ortsteil Schwaben.

Im Osten grenzt die Bahntrasse Wels – Passau an, im Süden und Westen Verkehrsflächen, im Norden ein bebautes eingeschränktes gemischtes Baugebiet. Jenseits der Gemeindestraße im Westen befindet sich landwirtschaftliches Grünland. Östlich der Bahntrasse sind die Baulandwidmungen der Rotkreuz-Dienststelle (SO) sowie gemischtes Baugebiet vorhanden.

Das nächste Wohngebiet liegt etwa 52m entfernt im Nordwesten und ist bebaut mit ein- bis zweigeschoßigen Einfamilienhäusern in offener Bauweise.

Gepplant ist die Standortverlegung eines Betriebs (Automatenservice Karl) von der Peßlerstraße 9 (ehemaliges Billa-Gebäude) auf die o.a. Grundstücke. Vorgesehen ist der Neubau eines etwa 600m² großen Betriebsgebäudes mit integriertem Büro für derzeit 8 Mitarbeiter.

ERSCHLIESSUNG, INFRASTRUKTUR

Die Erschließung im motorisierten Individualverkehr erfolgt ausgehend von der Innviertler Landesstraße L513 bei km 15,7, über den dort bestehende Knoten mit Linksabbiegestreifen und die davon abzweigende, bahnbegleitende Erschließungsstraße nach Schwaben, welche weiterführt bis zum Bahnhofsparkplatz. Entlang dieser Straße verläuft westlich der Parzelle 54 ein durch eine Bodenmarkierung abgegrenzter Fußgängerbereich (siehe Abbildung 4).

Gemäß Verkehrskonzept Riedau aus dem Jahr 2007 von DI. Kleiner ist im Grundstücksstreifen 57/3 die Herstellung einer Bahnunterführung als Fuß- und direkte Radwegverbindung ins Zentrum vorgeschlagen. Nach Angaben der Gemeinde hat sich allerdings diese Zielsetzung erübrigt, weil die Grundflächen in östlicher Fortsetzung nicht verfügbar sind. Unabhängig davon wird diese Fläche ohnehin durch eine Schutzzone von einer Bebauung ausgeschlossen.

Kanal und Ortswasserleitung befinden sich in der angrenzenden Straßentrasse. Entlang des Bahndammes verläuft innerhalb des Planungsgebiets ein Mischkanal, der bei der Bebauung zu berücksichtigen ist.

Laut einer Anfragebeantwortung durch den Kanalplaner (Ingenieurbüro Oberlechner) vom 13.11.2024, liegen die beiden betroffenen Grundstücke zum Teil im wasserrechtlich bewilligtem Einzugsgebiet der Mischwasserkanäle Strang 150 und Strang 156. Gemäß Wasserrechtsbescheid des Landeshauptmannes von Oberösterreich Wa-2013/3-1967, vom 02.02.1968 und dem zugehörigen Kollaudierungsoperat *Kollaudierungsunterlagen zur Abwasserbeseitigungsanlage der Marktgemeinde Riedau*, GZ 15/84, datiert mit 30.11.1984, erstellt von Dipl.-Ing. Wolfgang König, dürfen, ausgehend von einem damals projektierten Einzugsflächenanteil der GP 54 und der GP 57/3 von insgesamt ca. 3611 m², einem damals angenommenen Abflussbeiwert von $\psi = 0,25$ und einer Regenspende

von 125 l/s.ha, Oberflächenwässer im Ausmaß von max. 11,3 l/s (mittlerer Drosselabfluss= 7,5 l/s) in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden.

Der Marktgemeinde Riedau wird dazu vorgeschlagen, die Einleitung von Regenwässern im Ausmaß von max. 11,3 l/s in die gemeindeeigene Mischwasserkanalisation grundsätzlich nur unter Vorschaltung eines Retentionsbeckens, mit entsprechender Abflussdrossel und Auslegung des Rückhaltevolumens auf ein 30-jährliches Regenereignis nach dem Stand der Technik (z.B. nach ÖWAV Regelblatt 45), zu gestatten. Auf die Herstellung einer entsprechenden Rückstausicherung aus dem Mischwasserkanal ist zu achten.

Der Schmutzwasseranfall kann mit einem separaten Anschluss direkt in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden, beim diesbezüglichen wasserrechtlichen Konsens stehen der Marktgemeinde Riedau ausreichende Reserven zur Verfügung.

ORTSBILD, LANDSCHAFTSBILD, NATURRAUM

Das gegenständliche Planungsgebiet zwischen der Wohnsiedlung Schwaben und der Bahntrasse befindet sich in leichtem Gefälle nach Süden (3m Höhenunterschied) und wird gegenwärtig als Wiesenfläche genutzt. Nach Osten bildet der Bahndamm mit dem aufgesetzten Lärmschutz den räumlichen Abschluss. Südwestlich befindet sich ein etwa 12m hohes Betriebsgebäude mit angebautem Büro (WZM).

Wesentlich erscheint hier, dass die geplante Hallenhöhe sich an der Höhe der angrenzenden Wohnbebauung orientiert.

Klargestellt sollte auch werden, dass keine Firmenwerbung über der Traufenkante bzw. bei Flachdach über der Attika angebracht wird.

Eine straßenbegleitende Baumreihe könnte zur Aufwertung des Landschaftsbildes als Kompensation für die geplante Bebauung beitragen.

WASSERSCHUTZ, HANGWASSER

Das Planungsgebiet wird erfasst vom Regionalprogramm „Trinkwassernutzung aus Tiefengrundwässern“ (LGBl. Nr. 130/2021). Gemäß Hangwasserhinweiskarte liegt die gegenständliche Fläche im relevanten Abflussbereich von Hang- und Oberflächenwässern.

An der nördlichen Grenze des Planungsgebiets verläuft ein offener Graben, der das westlich gesammelte Oberflächenwasser über eine Verrohrung bis zum Kreuzungspunkt und anschließend im offenen Verlauf abführt. Zur Aufrechterhaltung dieses Grabens wird spiegelbildlich zur SP-Zone im nördlichen MB eine Schutzzone SP 10 festgelegt, die bauliche Eingriffe und Geländeänderungen verhindern soll.

Auch vom nordwestlichen Grundstückseckpunkt zur Bahnunterführung ergibt sich laut Hangwasserhinweiskarte ein Hangwasserabfluss, der im Rahmen des Bauverfahrens zu berücksichtigen sein wird und durch die zu erwartende Geländegestaltung für die bauliche Nutzung verändert werden wird.

Abb. 2: Ausschnitt Hangwasserhinweiskarte



FLÄCHENBILANZ

Die aktuelle Flächenbilanz der Gemeinde aus dem Jahr 2024 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.

BEWERTUNG DER UMWIDMUNG, ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM ÖEK

Im rechtskräftigen Örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Riedau ist die gegenständliche Fläche im „Funktionsplan“ als Bauerwartungsland für eine betriebliche Funktion dargestellt.

Im konkreten Fall ist also eine Übereinstimmung der Widmungsänderung mit dem ÖEK 2 gegeben.

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 Standortsicherung eines bestehenden Betriebs in der Gemeinde. Die betriebliche Funktion kann im konkreten Fall nur in eine Widmung als

eingeschränktes gemischtes Baugebiet (MB) münden, weil im Nahbereich Wohngebiete vorhanden sind. 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 Z4 (Sicherung oder Verbesserung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Wirtschaft).

Eine Baulandeignung im Sinne des §21(1) Oö. ROG kann aus fachlicher Sicht bei Umsetzung der Schutzzonen zur geordneten Hangwasserableitung festgestellt werden.

Die zeitgerechte Bebauung ist durch einen Baulandsicherungsvertrag abzusichern.

Zusammenfassend kann 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 6.10
(Quelle: Orthofoto, Stand 2024; eigene Aufnahme vom 07.11.2024)

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: RZOOAT2L442, IBAN: AT55 3444 2000 0064 5028



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

Allgemeine Angaben zum Planungsvorhaben	
Stadt/Markt/Gemeinde: Marktgemeinde Riedau	KG.: 48138 Vormarkt Riedau
Flächenwidmungsteil Nr.: 6	Änderung Nr.: 10
Örtliches Entwicklungskonzept Nr.:	Änderung Nr.:
Grundstückseigentümer(in): Mag. phil. Gertrude Hubmann, Auffang 11/1, 5231 Schalchen	

1. Rahmenbedingungen und Nutzungsbeschränkungen/Baulandeignung						
Grundst. Nr. (ggf. Teilfl.)	Ausmaß m ²	derzeitige Nutzung	Widmung / Funktion		Anmerk.	
			Rechtsstand	Planung		
54, 57/3	3.321 m ²	LW-Grünland	LW-Grünland	Eingeschränktes gemischtes Baugebiet	tw. mit SP10	
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 WLW (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 type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	<input 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. Stadregionales 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: offener Graben an der nördlichen Grenze					<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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		
Verkehrsmäßige Erschließung (namentliche Bezeichnung, Straßenkategorie, ...):		
Gemeindestraße Schwaben (Grundstück: 552/2)		
Art der Abwasserbeseitigung:		ja nein
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: 19.11.2024 Verfasser(in): Loredana Waldenberger

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



(BürgermeisterIn)