



Marktgemeindeamt Riedau		
Zl.:		
Eingel. 08. Sep. 2025		Bgm.
AL.	Bau	Kassa
Buchh.	Melde.	Allgem.

Marktgemeinde Riedau
Marktplatz 32/33
4752 Riedau

Geschäftszeichen:
RO-2025-29464/11-Gro

Bearbeiter/-in: Elke Grojer
Tel: 0732 7720-12451
Fax: 0732 7720-212789
E-Mail: ro.post@ooe.gv.at

Linz, 02.09.2025

Marktgemeinde Riedau
Flächenwidmungsplan Nr. 6, Änderung Nr. 10
Mitteilung von Versagungsgründen

Die Marktgemeinde Riedau hat mit Schreiben vom 24.06.2025 den vom Gemeinderat am 24.04.2025 beschlossenen, im Gegenstand bezeichneten Plan zur Genehmigung vorgelegt. Gemäß den Bestimmungen des Oö. Raumordnungsgesetzes 1994 bedürfen Flächenwidmungspläne sowie deren Änderungen der Genehmigung der Landesregierung.

Nach aufsichtsbehördlicher Prüfung erfolgt die Mitteilung von derzeit bestehenden Versagungsgründen, die durch Vorlage von entsprechenden Unterlagen gegebenenfalls kompensiert werden können.

Mit der vorliegenden Änderung des Flächenwidmungsplanes ist beabsichtigt, die Grundstücke Nr. 54 und 57/3, je KG Vormarkt Riedau, im Gesamtausmaß von ca. 3.321 m², von Grünland-Land- und Forstwirtschaft in Bauland - Eingeschränktes Gemischtes Baugebiet: unter Ausschluss betriebsfremder Wohnnutzung inkl. teilw. Überlagerung mit einer „Schutz- oder Pufferzone im Bauland (SP10: Freihaltung für Wasserabfluss (Hangwasser, offene Gräben...)), umzuwidmen.

Im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens gemäß § 33 Abs. 2 Oö. ROG 1994 wurde der Marktgemeinde Riedau mitgeteilt, dass aus schutzwasserwirtschaftlicher Sicht Einwände gegen die beantragte Umwidmung bestehen.

Auf die Ausführung in der Stellungnahme der Örtlichen Raumordnung vom 06.03.2025 wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Nach der Vorlage zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung hat eine nochmalige Beteiligung der Fachabteilung (Abteilung Wasserwirtschaft) ergeben, dass das vorliegende Oberflächenentwässerungskonzept den fachlichen Erfordernissen entspricht und daher der Umwidmung grundsätzlich zugestimmt werden kann. Allerdings ist die Umsetzung des Oberflächenentwässerungskonzeptes noch in geeigneter Form sicherzustellen (z.B. durch Einbindung in einen Baulandsicherungsvertrag).

Auch liegt eine Vereinbarung zur Baulandsicherung vor, jedoch wird aus rechtlicher Sicht bemängelt, dass der vorgelegte Baulandsicherungsvertrag lediglich eine Verpflichtung zum



Verkauf beinhaltet, was keine geeignete und auch nicht ausreichende Grundlage für eine entsprechende Sicherstellung einer zeitnahen widmungsgemäßen Bebauung innerhalb des gesetzlichen Planungshorizonts ab Rechtswirksamkeit der Änderung des Flächenwidmungsplanes darstellt.

Festgestellt wird weiters, dass der Gemeinderat die fachliche Forderung, dass aufgrund der Erschließungssituation der Mehrverkehr ausschließlich nach Süden Richtung L513 verläuft, nicht thematisiert hat.

Auch mit der im Rahmen des Verständigungsverfahrens eingelangten schriftlichen Stellungnahme (Wiesinger/Daller) hat sich der Gemeinderat lt. Gemeinderatsprotokoll inhaltlich nicht nachvollziehbar auseinandergesetzt. Gemäß § 36 Abs. 6 Oö. ROG 1994 hat aber der Gemeinderat im Rahmen der Grundlagenforschung eine ausreichende Interessensabwägung durchzuführen, wozu auch die Behandlung der Einwendungen zählt.

Es liegen somit Versagungsgründe vor.

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

*Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass in Anbetracht der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofs (V 73-75/2023-16 vom 06.12.2023) sämtliche relevanten Planungsunterlagen im Zeitpunkt der Beschlussfassung durch den Gemeinderat vorzuliegen haben. Werden im Zuge einer ergänzenden Grundlagenforschung Inhalte nachgereicht (zB Baulandsicherungsverträge, Nachweise über die erfolgte Verständigung, Behandlung von Einwendungen und fachliche Ergänzungen) oder Pläne geändert, bedürfen diese **vor der neuerlichen Vorlage** zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung einer **Beschlussfassung im Gemeinderat**.*

Der Gemeinde bzw. dem Gemeinderat wird gemäß § 34 Abs. 3 Oö. ROG 1994 Gelegenheit gegeben, **innen 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 1 Stellungnahme (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.