

TOP 23. Behandlung des Flächenwidmungsplanes Nr. 6.10 – „Hubmann/Karl“ – Behandlung der eingebrachten Stellungnahmen (Beratung und Beschlussfassung)



Netzregion

4020 Linz, Energiestraße 1

DokId: 912422

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom:

031-20-2024

Klassifizierung: Netz OÖ intern

Telefon: 05 9070-19170

Ort/Datum: Linz, 27.01.2025

Marktgemeinde

Riedau
Marktplatz 32/33
4752 Riedau

Marktgemeindeamt Riedau		
Zi.:		
Eingel. 31. Jan. 2025		Bgm.
AL.	Bau	Kassa
Buchh.	Melde.	Allgem.

**Stellungnahme zum Raumordnungsverfahren:
Flächenwidmungsplan Nr. 6, Änderung Nr. 10 "Hubmann/Karl"**

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.)

Gegen die oben angeführte Änderung erhebt die Netz Oberösterreich GmbH keinen Einwand.

Freundliche Grüße
Netz Oberösterreich GmbH

Netzregion

4020 Linz, Energiestraße 1

DokId: 912801

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom:

031-20-2024

Unser Zeichen: NR/ScAI

Klassifizierung: vertraulich

Telefon: +43 664 60165 7648

Ort/Datum: Linz, 28.01.2025

Marktgemeinde Riedau
Marktplatz 32/33
4752 Riedau

Marktgemeindeamt Riedau		
Zi.:		
Eingel. 31. Jan. 2025		Bgm.
AL.	Bau	Kassa
Buchh.	Melde.	Allgem.

Stellungnahme G A S

**Stellungnahme zum Raumordnungsverfahren:
Flächenwidmungsplan Nr. 6, Änderung Nr. 10 "Hubmann/Karl"**

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.)

Berührt ist unsere Erdgasversorgungsleitung OGV-433-Riedau im angeführten Bereich.

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.

Es besteht unsererseits kein Einwand gegen die Änderung des Flächenwidmungsplanes, sofern die derzeitigen Höhen unverändert bleiben bzw. sich nur geringfügige Änderungen ergeben, sodass eine Überdeckung von 1,0 Meter gewährleistet ist und ein Bauverbotstreifen von 1,0 Meter beiderseits der Leitungsachse von jeglicher Bebauung freigehalten wird.

Wir weisen darauf hin, dass auch längsführende Gartenmauern, Garagen, Carports, Dachvorsprünge, Wintergärten und dgl. als Bebauung gelten.

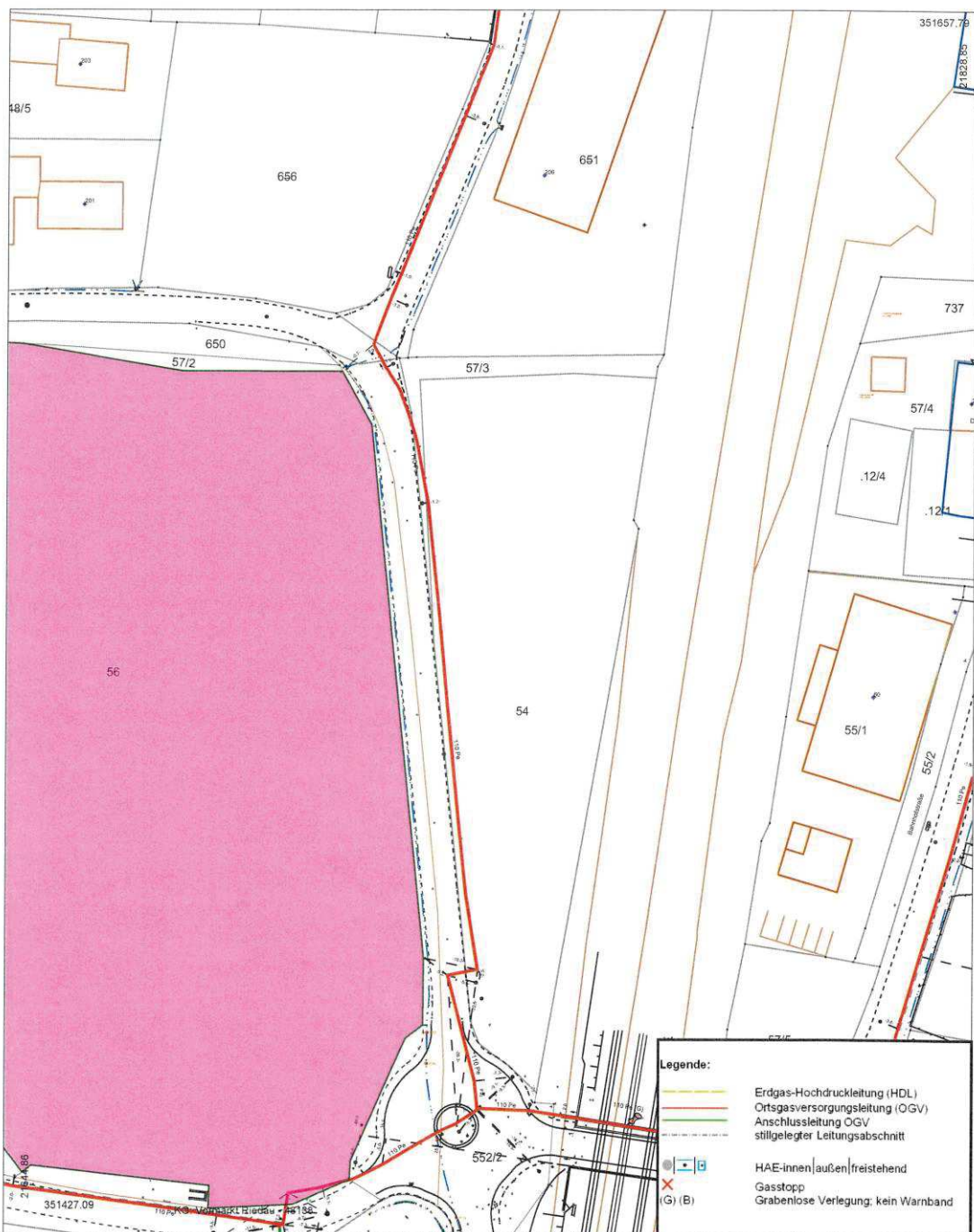
Für Rückfragen steht Ihnen gerne Herr Alois Schinkinger (Telefon: +43 664 60165 7648, E-Mail: alois.schinkinger@netzooe.at) zur Verfügung.

Freundliche Grüße
Netz Oberösterreich GmbH

i.A. Ing. Martin Wundsam
Teamleiter Netzregion

i.A. Alois Schinkinger
Projektleiter

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



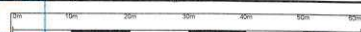
NETZ OÖ
 Ein Unternehmen der Energie AG
 OGV-433-Riedau
 Netzplanausschnitt

Marktgemeindeamt Riedau

Zi.:		
Eingel. 31. Jan. 2025		Bgm.
AL.	Bau	Kassa
Buchh.	Melde.	Allgem.



Erstellt von:
 Erstellt am:
 28.01.2025
 Service-Center:
 NB Gas Mitte
 Maßstab: 1:1000



OGV: Riedau 433

Blattnummer: 2237-49; 2237-39

Waldenberger Loredana-Nicoleta (Gemeinde Riedau)

Von: Leidinger, Christian <Christian.Leidinger@ooe.gv.at>
Gesendet: Montag, 27. Januar 2025 07:04
An: Gemeinde (Gemeinde Riedau)
Cc: Waldenberger Loredana-Nicoleta (Gemeinde Riedau)
Betreff: zu GZ: 031-20-2024 - Stellungnahme der Oö.Umweltanwaltschaft [secure]
[signed OK]

zu GZ: 031-20-2024

Marktgemeinde Riedau;
Flächenwidmungsplan Nr. 6,
Änderung Nr.10 „Hubmann/Karl –
Stellungnahme der Oö.Umweltanwaltschaft

Marktgemeindeamt Riedau		
Zl.:		
Eingel. 27. Jan. 2025		Bgm.
AL.	Bau	Kassa
Buchh.	Meide.	Allgem.

Sehr geehrte Damen und Herren!

Seitens der Oö.Umweltanwaltschaft bestehen gegen die geplante Änderung Nr. 6.10 des rechtskräftigen Flächenwidmungsplans Nr. 6 keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen!

Für die Oö. Umweltanwaltschaft:

Mag. Christian Leidinger

Oö. Umweltanwaltschaft
4021 Linz • Kärntnerstraße 10 - 12

Tel.: (+43 732) 77 20-134 47
Fax: (+43 732) 77 20-2134 59
E-Mail: uanw.post@ooe.gv.at

NEWSLETTER-Abo auf unserer Homepage:
Internet: www.ooe-umweltanwaltschaft.at

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



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

Geschäftszeichen:
GWB-GR- -2025-Dm

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

Grieskirchen, 28.01.2025

Marktgemeindeamt Riedau
Marktplatz 32/33
4752 Riedau

Marktgemeindeamt Riedau		
Zl.:		
Eingel. 30. Jan. 2025		Bgm.
AL.	Bau	Kassa
Buchh.	Melde.	Allgem.

**Flächenwidmungsplan Änderung Nr. 6;
Änderung Nr. 10 „Hubmann/Karl“
Einhölung 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 amtssigniert. Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels und des Ausdrucks finden Sie unter: www.land-oberoesterreich.gv.at/amtssignatur.

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

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



Immo GmbH/Region Mitte/4020 Linz, Bahnhofstr. 3

Marktgemeinde Riedau
Marktplatz 32-33
4752 Riedau

Marktgemeinde Riedau		
Zl.:		
Eingel. 24. Feb. 2025		Bgm.
AL.	Bau	Kassa
Buchh.	Wirts.	Allgem.

ÖBB-Immobilienmanagement GmbH
Bahnhofs- und Liegenschaftsmanagement
Mobil +43 664 6171323
monika.lederer@oebb.at

Abteilung/Niederlassung - Sachbearbeiter(in) Abteilung/Niederlassung
Bahnhofs- und Liegenschaftsmanagement - Lederer

Datum
17.02.2025

**Stellungnahme zu:
Flächenwidmungsplan Nr. 6, Änderung Nr. 10 „Hubmann/Karl“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich des oben genannten Vorhabens teilen wir Ihnen mit, dass im Bauverbotsbereich/Gefährdungsbereich der Eisenbahn die Errichtung von bahnfremden Anlagen gemäß §42 u. §43 Eisenbahngesetz 1957 nur dann zulässig ist, wenn zwischen dem Bauwerber und dem Eisenbahnunternehmen (ÖBB) eine Einigung erzielt wird.

Für nähere Informationen bei Bauvorhaben im Nahbereich der Eisenbahn dürfen wir Sie auf die Infoseite im Internet verweisen: <http://infrastruktur.oebb.at/de/informationen-und-mehr/sie-wollen-bauen>

Sollte sich durch die Umwidmung bzw. Bebauung der betreffenden Grundstücke die Verkehrsfrequenzen an einer bestehenden Eisenbahnkreuzung maßgeblich erhöhen, wodurch eine Adaptierung (z.B.: Art der Sicherung, Verbreiterung der Fahrstreifen, zusätzlicher Gehsteig usw...) der bestehenden Eisenbahnkreuzung erforderlich wäre, könnten die anfallende Kosten an die Gemeinde bzw. die neuen Grundstückseigentümer übertragen werden.

Weiters darf der erforderliche Sichtraum einer Eisenbahnkreuzung weder vorübergehend noch auf Dauer eingeschränkt werden.

Die Wasserableitung darf nicht zum Bahnkörper erfolgen.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein künftiger Ausbau der Bahnstrecke nicht ausgeschlossen werden kann. Dies beinhaltet auch eine eventuelle Verlegung der derzeitigen Trassenlage.

Bezüglich Lärmschutzes weisen wir darauf hin, dass ein Bauwerber für sich und seine Rechtsnachfolger einverständlich zur Kenntnis zu nehmen hat, dass er eventuell zu treffende Lärmschutzmaßnahmen, die durch die Lärmentwicklung des Bahnbetriebes notwendig sind, auf seine Kosten durchführen lässt.

Dies gilt auch wenn sich im Falle der Erhöhung der Streckengeschwindigkeit, der Steigerung der Zugdichte, Ausbau der Trasse oder anderer Maßnahmen der Lärmpegel erhöhen sollte.

Gleiches gilt für sämtliche Emissionen, insbesondere für Elektromog, Erschütterungen, die durch den Bahnbetrieb entstehen.

Weiters wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Gefährdungsbereiches (je 25m beiderseits der Leitungssachse gem. §43 – alt §39 Eisenbahngesetz 1957 Novelle 2006) von 110 kv Bahnstromleitungen

ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH, FN 249152 a, DVR 2111126, UID ATU61259006
Unicredit, IBAN: AT90 1200 0506 6263 1401, BIC: BKAUATWW



Klassifikation: TLP gelb (Adressatenkreis)

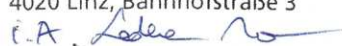
die ÖBB-Infrastruktur AG GB Kraftwerke-Bahnstromleitungen Linz, zu jeder Behördenverhandlung einzuladen ist, bzw. hat der Bauwerber diese im Wege einer Bauverhandlung einzuladen.

Mit freundlichen Grüßen

ÖBB-Immobilienmanagement GmbH


i.V. Gabriel Goldmann

ÖBB
ÖBB-Immobilienmanagement
Gesellschaft m.b.H.
4020 Linz, Bahnhofstraße 3


i.A. Monika Lederer

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



Marktgemeindeamt Riedau		
Zl.:		
Eingel. 13. März 2025		Bgm.
AL.	Bau	Kassa
Buchh.	Melde.	Allgem.

Abteilung GVOEV
z.H. Frau Maria Dobusch
im Hause

Geschäftszeichen:
BauNE-2020-212274/12-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

Linz, 19.02.2025

Marktgemeinde Riedau
Flächenwidmungsplan Nr. 6
Änderung Nr. 10

Stellungnahme Vorverfahren

Bezug: RO-2025-29464/2
GVOEV-2020-211154/18

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Flächenwidmungsplan-Änderung Nr. 6/10 betrifft Flächen abseits der L1124 Pramtalstraße, von km 2,404, bis km 2564 rechts im Sinne der Kilometrierung, im Freilandbereich.

Es ist vorgesehen, eine Fläche im Ausmaß von ca. 3.321 m² von derzeit **LW-Grünland** in **Eingeschränktes gemischtes Baugebiet** umzuwidmen.

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

Die Verkehrsaufschließung hat über öffentliches Gut der Gemeinde bei km 2,564 zu erfolgen. Ein zusätzlicher direkter Anschluss an die Landesstraße wird keinesfalls gestattet. Auf die Einhaltung der erforderlichen Anfahrtssichtweiten 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 Flächenwidmungsplanbewilligung 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.

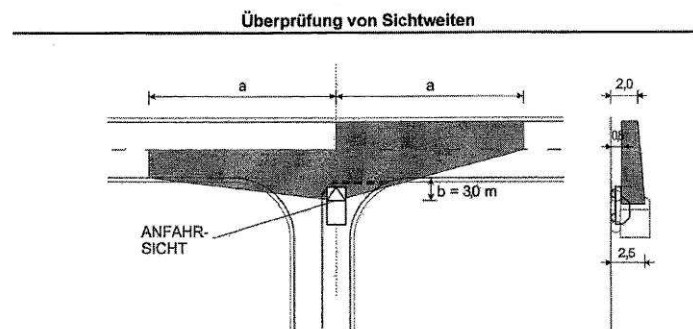


Abbildung 4: Anfahrtsicht

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
Sachverständiger für Natur- und Landschaftsschutz
4910 Riedl. • Parkgasse 1



Marktgemeindeamt Riedau		
Zl.:		Bgm.
Eingel. 13. März 2025		
AL.	Bau	Kassa
Buchh.	Melde.	Allgem.

www.land-oberoesterreich.gv.at

Geschäftszeichen:
BBA-RI-2020-69538/24-RT/Cm

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

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

Riedl., 24.02.2025

Marktgemeinde Riedau
Flächenwidmungsplan Nr. 6, Änderung Nr. 10
Stellungnahme Vorverfahren

zu Zl.: RO-2025-29464/2-Ha

Sehr geehrte Damen und Herren!

Im zentrumsnahen Bereich des Gemeindehauptortes von Riedau ist die Änderung der Flächenwidmung von Grünland auf Gemischtes Baugebiet in einem Gesamtausmaß von ca. 3.300 m² geplant. Betroffen sind die Grundstücke 54 und 57/3 der KG Vormarkt Riedau. Die Übereinstimmung der Planung mit dem Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) ist in diesem Bereich gegeben (betriebliche Funktion).

Die geplante Umwidmung befindet sich westlich der ÖBB-Bahnstrecke Wels-Passau im Bereich des gewachsenen Gemeindehauptortes. Das Gelände im gegenständlichen Bereich ist relativ flach und schließt unmittelbar an die Bahntrasse an. Im Norden erfolgt ein Anschluss an bestehendes Bauland und in Richtung Süden läuft das Grundstück dreieckig zu. In westliche Richtung trennt eine größere Grünlandfläche den Bereich von den vorliegenden großflächigen Wohnnutzungen (Entfernung ca. 120 m). Die Fläche wird derzeit intensiv als Wiesenfläche bewirtschaftet.

Die öffentlichen Interessen am Natur- und Landschaftsschutz können mit der Erweiterung des Gemischten Baugebietes in Einklang gebracht werden. Es handelt sich um eine logische Entwicklung im Bereich des Gemeindehauptortes, eine entsprechende Vorbelastung ist im gesamten Umfeld daher gegeben und ist die Übereinstimmung mit den Festlegungen im ÖEK vorliegend. Aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes bestehen gegen den vorliegenden Änderungsantrag keine Einwände.

Durch die geplante Widmung werden lt. Abfrage im digitalen Oö. Raum-Informationen-System DORIS WebOffice vom 27. Jänner 2025 keine nationalen Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Europaschutzgebiete oder Naturdenkmäler betroffen.

Lokalausweis: 30.01.2025



Freundliche Grüße

Dipl.-Ing. Tobias Reichinger, BSc

Mitgezeichnet:

24.02.2025 -- Genehmigen -- Reichinger, Tobias, Dipl.-Ing., BSc

25.02.2025 -- Mitzeichnung -- Locher, Stefan, Dipl.-Ing., Bakk.techn

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.

Marktgemeindeamt Riedau		
Zl.:		
Eingel. 10. März 2025		Bgm.:
AL.	Bau	Kassa
Buchh.	Melde.	Allgem.



BBK Ried Schärding

Volksfestplatz 1
4910 Ried im Innkreis
T +43 50 6902-4200
F +43 50 6902-94200
www.ooe.lko.at
www.ooe.lko.at/datenschutz
ried.schaerding@lk-ooe.at

DI Dr. Max Schneglberger
T +43 50 6902-4221
max.schneglberger@lk-ooe.at

Ried, 28. Februar 2025

Marktgemeinde Riedau
Marktplatz 32-33
4752 Riedau

Email: waldenberger@riedau.ooe.gv.at

**Flächenwidmungsplan Nr. 6, Änderung Nr. 10
„Hubmann/Karl“
Schreiben vom 20.01.2025, Eingang 27.01.2025
Stellungnahme der BBK**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Landwirtschaftskammer Ried Schärding erhebt gemäß § 33 bzw. § 36 OÖ. ROG 1994, LBGI. Nr. 114/1993 aus agrarischer Sicht zu Flächenwidmungsplan Nr. 6, Änderung Nr. 10 - keinen Einwand.

Freundliche Grüße

Max Schneglberger

DI Dr. Max Schneglberger
Dienststellenleiter

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

Marktgemeinsamt Riedau		
Zl.:		
Eingel. 13. März 2025		Bgm.
AL.	Bau	Kassa
Buchh.	Melde.	Allgem.



www.land-oberoesterreich.gv.at

Geschäftszeichen:
WW-2016-12546/44-DI

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

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

Linz, 06.03.2025

Gemeinde Riedau,
Flächenwidmungsplan Nr. 6, Änderung Nr. 10,
Stellungnahme Vorverfahren
Bezug: RO-2025-29464/2-HA

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zur Flächenwidmungsplanänderung Nr. 6.10 wird seitens der Abteilung Wasserwirtschaft wie folgt Stellung genommen:

Trinkwasservorsorge:

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. Das Regionalprogramm ist im Plan korrekt enthalten.

Schutzwasserwirtschaft (Gewässerbezirk Grieskirchen):

Die Umwidmung ist aus fachlicher Sicht **vorläufig abzulehnen**. Aus den oberhalb liegenden Hangflächen kommt es bei Starkregenereignissen zu einem Oberflächenwasserabfluss, welcher auf Grund der derzeitigen Geländesituation diffus oder in Abflussmulden über die Widmungsfläche fließt. Im Rahmen des Widmungsverfahrens ist ein **Oberflächenentwässerungskonzept** vorzulegen, welches sich mit der Ableitung der anfallenden Oberflächenwässer aus dem oberhalb liegenden Einzugsgebiet und mit der Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer aus der Widmungsfläche mit Einbeziehung der zukünftig versiegelten Flächen befasst.

In diesem Konzept sind die Möglichkeiten der Oberflächenentwässerung entsprechend dem „Leitfaden zur Verbringung von Niederschlagswässern von Dachflächen und befestigten Flächen“ des Landes Oberösterreich zu prüfen:

Das Konzept hat den Grundsätzen der Oberflächenentwässerung zu folgen wonach bei geologischer und geotechnischer Möglichkeit grundsätzlich eine Versickerung anzustreben ist. Wenn dies nicht möglich ist, dann ist die Speicherung (Brauchwasserspeicher) und Verwertung als Brauchwasser vor einer Retention und gedrosselten Ableitung in ein Gewässer anzustreben.



Die Möglichkeit der Versickerung auf Eigengrund ist jeweils durch eine fachkundige Person nachzuweisen.

Die Aufnahme des Hangwasserschutzkonzepts in einem Baulandsicherungsvertrag ist erforderlich und zwar mit folgendem Textvorschlag:

„Der/die Widmungswerber/in verpflichtet sich, für die geplanten Maßnahmen zur Gefahrenabwehr (Hochwasser, Hangwasser u. Oberflächenwasserableitung) – siehe Hangwasserschutzkonzept vom, (oder Planung), die erforderlichen Bewilligungen einzuholen und die Maßnahmen noch vor der geplanten Bebauung so umzusetzen, dass die fachlich erforderliche Wirkung bereits bei der Bebauung (vor der Baubewilligung) gegeben ist. Ausnahmen hinsichtlich vorheriger Umsetzung stellen nur solche Maßnahmen dar, welche im Zuge einer konkreten Bebauung erfolgen sollen und welche als Maßnahmen im Bauplan dargestellt sind und somit im Bauverfahren bewilligt werden. Bei solchen, am Bauplatz erfolgenden Maßnahmen ist es zweckmäßig, dass diese zur Sicherung des Bauplatzes, vor den anderen genehmigten Bauungen, umgesetzt werden.“

Ansonsten bestehen seitens der Abteilung Wasserwirtschaft keine Einwände. Die Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Kanal sowie an die Ortswasserleitung sind gegeben und es sind diese Anschlüsse rechtzeitig herzustellen.

Mit freundlichen Grüßen

Ing. Herwig Dinges

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



www.land-oberoesterreich.gv.at

Marktgemeindeamt Riedau		
Zl.:		
Eingel. 13. März 2025		Bgm.
AL.	Bau	Kassa
Buchh.	Melde.	Allgem.

Marktgemeinde Riedau
Marktplatz 32/33
4752 Riedau

Geschäftszeichen:
RO-2025-29464/6-W6

Bearbeiter/-in: Dipl. Ing. Bettina Wöran
Tel: 0732 7720-12505
Fax: 0732 7720-212789
E-Mail: ro.post@ooe.gv.at

Linz, 06.03.2025

Marktgemeinde Riedau;
Flächenwidmungsplan Nr. 6 Änd. Nr. 10 „Hubmann“
Stellungnahme gemäß § 33 (2) bzw.
§ 36 (4) Oö. ROG 1994

Zu Zahl: 031-20-2024

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zur o. a. Flächenwidmungsplan-Änderung wird gemäß § 33 (2) im Zusammenhang mit § 36 (4) Oö. ROG 1994 folgende Stellungnahme abgegeben:

Nach den vorliegenden Plänen ist beabsichtigt die Grundstücke Nr. 54 und 57/3, 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: Freihaltung für Wasserabfluss (Hangwasser, offene Gräben...)“ (SP10) umzuwidmen. Die Standortverlegung eines bestehenden Betriebs ist geplant.

In Berücksichtigung der Aussagen der ergänzend eingeholten fachlichen Stellungnahmen – diese werden beiliegend zur Kenntnis gebracht – wird mitgeteilt, dass die vorliegende Planung aus schutzwasserwirtschaftlicher Sicht vorläufig abzulehnen ist, da es aus den oberhalb liegenden Hangflächen bei Starkregenereignissen zu einem Oberflächenwasserabfluss kommt, welcher auf Grund der derzeitigen Geländesituation diffus oder in Abflussmulden über die Widmungsfläche fließt. Im Rahmen des Widmungsverfahrens ist daher ein Oberflächenentwässerungskonzept vorzulegen, welches sich mit der Ableitung der anfallenden Oberflächenwässer aus dem oberhalb liegenden Einzugsgebiet und mit der Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer aus der Widmungsfläche mit Einbeziehung der zukünftig versiegelten Flächen befasst. Die Umsetzung dieses Konzepts ist durch Aufnahme in einen Baulandsicherungsvertrag sicherzustellen. Details sind der Fachstellungnahme zu entnehmen.

Ansonsten ist noch darauf hinzuweisen, dass auch wenn sich durch die geplante Mischgebietswidmung neben dem Wohngebiet kein grundsätzlicher Widmungskonflikt ergibt, es durch eine mögliche betriebliche Nutzung im "MB" zu einem deutlichen Mehrverkehr kommen

kann. Aufgrund der Erschließungssituation ist daher aus fachlicher Sicht zu fordern, dass dieser Mehrverkehr ausschließlich nach Süden Richtung L513 verläuft.

Ungeachtet der o. a. fachlichen Beurteilung wird zudem auf die Regelungen in §§15 und 16 Oö. ROG 1994 hingewiesen und gefordert, dass die Gemeinde die Umsetzung der festgestellten Planungsziele durch Abschluss von privatrechtlichen Vereinbarungen (Baulandsicherungsvertrag bzw. Infrastrukturvertrag) absichert.

Auf die verkehrsfachlichen Anmerkungen der Direktion Straßenbau und Verkehr wird abschließend hingewiesen.

Freundliche Grüße
Für die Oö. Landesregierung:
Im Auftrag

In Vertretung für Herrn Dipl.-Ing. Klaus Mitterndorfer

Dipl. Ing. Bettina Wöran

Beilagen:
3 Stellungnahmen (BBA-RI, WW, GVöV)

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.

Marktgemeindeamt Riedau
Marktplatz 32-33
4752 Riedau

Marktgemeindeamt Riedau		
ZI:		
Eingel. 17. März 2025		Bgm.
AL.	Bau	Kassa
Buchh.	Melde.	Allgem.

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

Unsere Zeichen: gg
Datum: 12.03.2025

Flächenwidmungsplan Nr. 6; Änderung Nr. 10

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für Ihre Verständigung vom 24. Jänner 2025 und teilen dazu mit, dass gegen die geplante Änderung des Flächenwidmungsplans keine Einwände aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft bestehen.

Freundliche Grüße


LAbg. Florian Grünberger
Bezirksstellenobmann


Gabriel Gruber
Bezirksstellenleiter

4752 Riedau

Marktgemeindeamt Riedau		
Zl.:		
Eingel. 24. Feb. 2025		Bgm.
AL.	Bau. <i>Lu</i>	Kassa
Buchh.	Melde.	Allgem.

Marktgemeinde Riedau
z.H. Bgm. Markus Hansbauer
Marktplatz 32-33
4752 Riedau

Stellungnahme Flächenwidmungsplan Nr. 6
Änderung Nr. 10 „Hubmann/Karl“
GST Nr. 54, 57/3, KG 48138 Vormarkt Riedau

Riedau, 23.2.2025

**Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren,**

als nahegelegene Grundstückseigentümer von Grundstück Nr. 54, 57/3, KG 48138 Vormarkt Riedau sind wir von der Flächenwidmungsplanänderung unmittelbar betroffen und geben folgende Stellungnahme ab:

Die geplante Änderung hat folgende Auswirkungen auf unsere Liegenschaft:

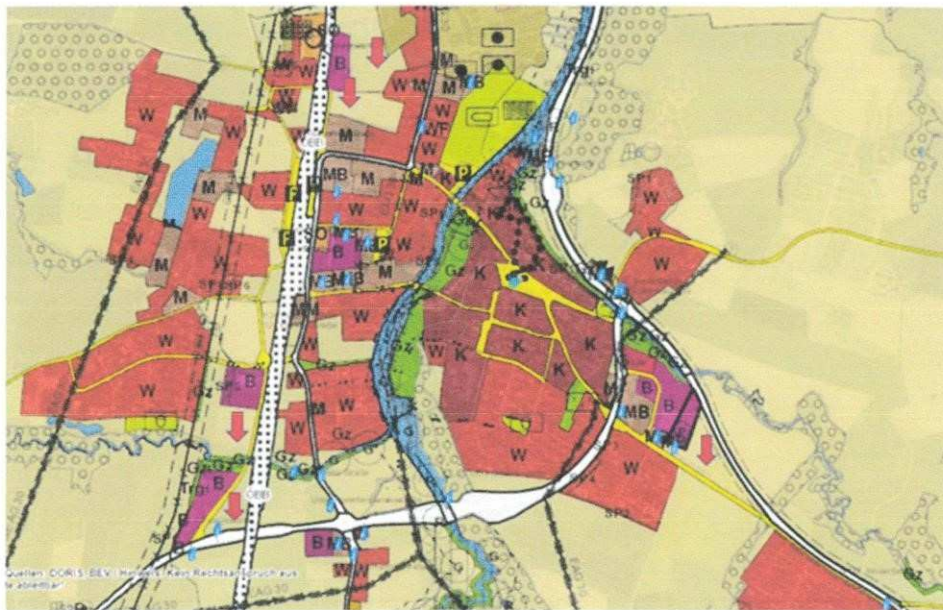
- Zunahme von Verkehr/Lärm/Emissionen
- Verminderung der Wohn- und Lebensqualität
- Wertminderung unserer Immobilie

Aus diesen genannten Gründen stimmen wir der Flächenumwidmung nicht zu
und gehen näher auf die aufgeführten Punkte ein:

1. Standort

Die Umwidmung von landwirtschaftlichem Grünland in ein eingeschränktes gemischtes Baugebiet befürworten wir nicht, da sich in unmittelbarer Nähe ein Wohngebiet befindet. In Riedau wird zunehmend erkennbar, dass die Ansiedlung von Betrieben ohne eine durchdachte Planung erfolgt. Dies führt zu einer unkontrollierten Zersiedelung und beeinträchtigt das Wohlbefinden der Wohngebiete erheblich.

Die Marktgemeinde Riedau verfügt über einige Baulücken in Betriebsgebieten, die sich besser eignen und vorrangig genutzt werden sollten, um ein Konzept für die Flächenwidmung von Betrieben auszuarbeiten – siehe Bild: Flächenwidmungsplan (rote Pfeile) oder die Grundstücksnummern 741, 740, 739, 585/1, 129, 130/1.



2. Bebauung

Sollte eine Bebauung einer Firma in diesem Bereich geplant sein, wünschen wir uns bestimmte eingrenzende Bebauungszonen für das Gebäude, Lagerplätze, Zufahrt und Ausfahrt, um die Lärmemissionen zum Wohngebiet zu minimieren.

Um die Lärmemissionen durch Transporter und PKWs in Richtung des Wohngebiets zu reduzieren, wäre es optimal, die Zufahrt und Ausfahrt des Mischbaugebiets in unmittelbarer Nähe zur Bahn zu platzieren. Die Zufahrt sollte in unmittelbarer Nähe zum Kreisverkehr angelegt werden.

Ebenso würden Lärmquellen wie Stapler oder andere Gerätschaften vom Unternehmen weiter vom Wohngebiet entfernt sein, wenn die Parkplätze und Lagerplätze neben der Bahn gebaut werden.

Hier ein Beispiel für die Zufahrtszone sowie die Lagerplatz- und Parkplatzbereiche:

- **Roter Pfeil** – Zufahrt über bestehende Straße
- **Blaue Zone** – Parkplatz- oder Lagerplatzmöglichkeiten
- **Orange Zone** – Bebauung des Gebäudes



3. Vermeidung von Emissionsbelastungen

Damit das Landschaftsbild zum Wohngebiet weiterhin passend bleibt, sollten Werbetafeln oder Beleuchtungen neuer Unternehmen vom Wohngebiet abgewandt sein und in Richtung Süden (Kreisverkehr) ausgerichtet werden. Ebenfalls sollten Leuchtreklamen nicht auf dem Dach angebracht werden, und ihre Beleuchtungszeiten sollten auf Werktage sowie eine zeitliche Begrenzung beschränkt sein.

Lichtemissionen in Mischbaugebieten sollten vermieden werden, da sie die Lebensqualität der Anwohner erheblich beeinträchtigen können. Ein besonders anschauliches Beispiel hierfür ist die Beleuchtung von WZM, die störend auf die gegenüberliegenden Wohngebiete wirkt.

Auch möchten wir darauf hinweisen, dass bei der Platzierung von Photovoltaikanlagen darauf geachtet wird, dass keine Blendwirkungen entstehen und das Wohngebiet nicht beeinträchtigt wird. Eine sorgfältige Ausrichtung und geeignete Entpiegelung der Module sind dabei essenziell.

Sollte ein Gebäude errichtet werden, muss mithilfe eines Gutachtens geprüft werden, ob die Schallbelastung zugenommen hat. Falls eine erhöhte Lärmbelastung festgestellt wird, müssen entsprechende Maßnahmen ergriffen werden, um diese auf den ursprünglichen Wert zurückzuführen.

4. Verkehrsbelastung

Aufgrund der zusätzlichen Verkehrsbelastung sollte eine Geschwindigkeitsbegrenzung vorgesehen werden, da die Straße sowohl von Fußgängern als Spazierweg genutzt wird als auch ein täglicher Schulweg für viele Kinder ist.

Zudem wurde beobachtet, dass der zuletzt angelegte Gehsteig bei der Firma Huber wieder entfernt wurde, obwohl er bereits fertiggestellt war. Dies sollte im Rahmen einer neuen Bebauung nochmals überdacht werden, da ein Gehsteig wesentlich zur Verkehrssicherheit und zum Schutz der Anwohner beiträgt.

Uns ist zudem nicht ersichtlich, wie die aktuelle Regelung zur Tempoeinhaltung auf der angrenzenden Straße aussieht, da nach der Unterführung kein Verkehrsschild ersichtlich ist. Eine klare Kennzeichnung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit wäre hier erforderlich, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

Hier sollte ein verkehrsberuhigendes Konzept für die Anwohner entwickelt werden, um die Sicherheit und Lebensqualität im Gebiet zu gewährleisten. Maßnahmen wie eine Geschwindigkeitsbegrenzung, Gehsteige, Querungshilfen oder verkehrsberuhigende Maßnahmen sollten dabei berücksichtigt werden.

5. Landschaftsbild

Damit das Wohngebiet weiterhin ein angenehmes Wohnumfeld und ein hohes Maß an Wohlbefinden bietet, möchten wir gerne eine Begrünung initiieren. Besonders an diesem Standort, an dem viele Menschen gerne spazieren gehen, würde eine Begrünung nicht nur zur optischen Aufwertung beitragen, sondern auch als natürlicher Schutz gegen Lärm- und Lichtemissionen dienen.

Die Fassadenfarbe des Gebäudes sollte harmonisch zum angrenzenden Wohngebiet passen, um ein stimmiges Gesamtbild zu gewährleisten. Dezentle Farbtöne wären empfehlenswert, da sie sich unauffällig in das Ortsbild einfügen und das Wohnumfeld nicht optisch stören.

Ebenfalls möchten wir darauf hinweisen, dass gemäß **Gesetz § 14 (4)** Mischgebiete solche Gebiete sind, in denen sowohl Wohngebäude als auch sonstige Gebäude und Anlagen zulässig sind, **sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören**.

In Mischbaugebieten müssen gewerbliche Nutzungen so gestaltet sein, dass sie das Wohnen nicht erheblich beeinträchtigen. Daher sind insbesondere Betriebe mit **hohen Lärmemissionen oder starkem Kundenverkehr** in der Regel nicht zulässig, um die Wohnqualität und das Wohlbefinden der Anwohner zu schützen.

Freundliche Grüße

1
7
x

4752 Riedau



Marktgemeindeamt Riedau		
Zi.:		
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, **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 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.

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

Marktgemeinschaftsamt Riedau		
Zi.:		
Eingel. 08. Sep. 2025		Bgm.
AL	Bau	Kassa
Buchh.	Melde.	Allgem.



www.land-oberoesterreich.gv.at

Geschäftszeichen:
WW-2016-12546/46-DI

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

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

Linz, 06.08.2025

Gemeinde Riedau,
Flächenwidmungsplan Nr. 6, Änderung Nr. 10,
Stellungnahme Genehmigungsverfahren
Bezug: RO-2025-29464/8-Ha

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zur Flächenwidmungsplanänderung Nr. 6.10 wird seitens der Abteilung Wasserwirtschaft wie folgt
Stellung genommen:

Schutzwasserwirtschaft (Gewässerbezirk Grieskirchen):

Das vorliegende Oberflächenentwässerungskonzept entspricht den fachlichen Erfordernissen im
RO-Verfahren und es wird daher der Umwidmung zugestimmt. Die Umsetzung ist sicher zu stellen.
Hinweis: Für die Versickerungsanlagen oder andere bewilligungspflichtige Anlagen nach
Wasserrechtsgesetz werden die Bemessungsjährlichkeiten im Zuge des Behördenverfahrens
geprüft und festgelegt.

Mit freundlichen Grüßen

Ing. Herwig Dinges

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.



Marktgemeinde Riedau
4752 Riedau 32/33

Marktgemeindeamt Riedau		
Zi.:		
Eingel. 11. Sep. 2025		Bgm.
AL.	Bau	Kassa
Buchh.	Melde	Allgem.

Grieskirchen, 11. 09. 2025

D.I. Gerhard Altmann
e-mail: altmann@raum-planA.at
riedau\3_wid\fläwi6\änd\stell6_10_Ergänzung.doc

Flächenwidmungsplanänderung Nr. 6.10 – „Hubmann/Karl“ Ergänzende ortsplanerische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Abteilung Raumordnung hat der Marktgemeinde Riedau im Rahmen des Verfahrens zur gegenständlichen Widmungsänderung Versagungsgründe mitgeteilt (Schreiben vom 02.09.2025: RO-2025-29464/11-Gro).

Begründet wurde dies mit der Notwendigkeit einer Sicherstellung der Umsetzung des Oberflächenentwässerungskonzeptes (z.B. im Baulandsicherungsvertrag).

Bemängelt wird auch der Baulandsicherungsvertrag hinsichtlich der Bauverpflichtung erst ab Zustandekommen eines Verkaufs. Weiters habe sich der Gemeinderat weder mit der fachlichen Forderung der Steuerung des Mehrverkehrs nach Süden, noch mit der privaten Einwendung ausreichend auseinandergesetzt.

Aus ortsplanerischer Sicht kann dazu Folgendes festgestellt werden:

Was die Sicherstellung einer Umsetzung des vorliegenden **Oberflächenentwässerungskonzeptes** anbelangt, wird auf Punkt 9 der Infrastruktur- und Baulandsicherungsvereinbarung hingewiesen, worin folgendes festgelegt ist:

Neuntens: Die Vermessungskosten einer zukünftigen allfälligen Parzellierung und Plankosten gemäß § 35 OÖ. ROG 1994 hat die Nutzungsinteressentin zu tragen.

Die Nutzungsinteressentin verpflichtet sich, für die geplanten Maßnahmen zur Gefahrenabwehr (Hochwasser, Hangwasser und Oberflächenwasserableitung) – siehe Oberflächenentwässerungskonzept vom 15.04.2025, GZ 019/01900, die erforderlichen Bewilligungen einzuholen und die Maßnahmen noch vor der geplanten Bebauung so umzusetzen, dass die fachlich erforderliche Wirkung bereits bei der Bebauung (vor der Baubewilligung) gegeben ist. Ausnahmen hinsichtlich vorheriger Umsetzung stellen nur solche Maßnahmen dar, welche im Zuge der einer konkreten Bebauung erfolgen sollen und welche als Maßnahmen im Bauplan dargestellt sind und somit im Bauverfahren bewilligt werden. Bei solchen, am Bauplatz erfolgenden Maßnahmen ist es zweckmäßig, dass diese zur Sicherung des Bauplatzes, vor den anderen genehmigten Bebauungen, umgesetzt werden.

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

Seite 1

Die Forderung der Sicherstellung ist also bereits im Vertrag beinhaltet, was von der Abteilung Raumordnung übersehen worden sein dürfte.

Die bemängelte zu lange **Frist für die Umsetzung der Bauverpflichtung** (innerhalb von 5 Jahren ab Rechtskraft der Widmung Verkauf an Interessenten und eine Bebauung (zumindest Rohbau mit Dacheindeckung eines Wohnhauses) innerhalb von 5 Jahren ab grundbücherlicher Durchführung des Kaufvertrages, somit können im äußersten Fall 10 Jahre ab Rechtskraft der Widmung bis zur Umsetzung der Bebauung vergehen) wird geändert, wie von der Abteilung Raumordnung gefordert.

Die Bebauungsverpflichtung gilt im geänderten Vertrag innerhalb von 5 Jahren ab Rechtswirksamkeit der Widmungsänderung.

Die Abteilung Raumordnung fordert in der Stellungnahme vom 6.3.2025, dass der sich aus der möglichen betrieblichen Nutzung im geplanten MB ergebende erhebliche **Mehrverkehr ausschließlich nach Süden Richtung L513** verlaufen soll.

Dazu ist einerseits festzustellen, dass von einer Bauplatzfläche im Ausmaß von 3.321m² kein erheblicher Mehrverkehr zu erwarten ist. Bei abstrakter Betrachtung ergibt sich laut Bosserhoff (Abschätzung der Verkehrserzeugung) bei einer Arbeitsplatzdichte von 25/ha und durchschnittlich 4,0 Wegen pro Tag und Beschäftigten inkl. Kundenverkehr und 1 LKW/Tag und Beschäftigten eine Anzahl von 32 Fahrten/Tag zur/von der gegenständlichen gewerblichen Fläche (bei vereinfachter Annahme von 100% MIV und Pkw-Besetzungsgrad 1,0). Das sind umgerechnet 4 Fahrten pro Stunde bei einem 8 Stunden Arbeitstag.

Im konkreten Fall ist nach Angaben des Antragstellers ein Neubau eines etwa 600m² großen Betriebsgebäudes mit integriertem Büro für derzeit 8 Mitarbeiter vorgesehen. Nach Angaben des Antragstellers wird das Verkehrsaufkommen mit durchschnittlich einem LKW/Tag und max. 20 Pkw-Fahrten/Tag anzunehmen sein

Die Annahme eines erheblichen Mehrverkehrs ist daher nicht gerechtfertigt.

Abgesehen davon ist es sowohl von der Fahrzeit als auch vom Hauptzielgebiet naheliegend, dass die Hauptverkehrsströme vom/zum Planungsgebiet nach Süden zur L513, die etwa 500m entfernt liegt, sowie in weiterer Folge zur B137 orientiert sind.

Darüber hinaus können nicht im Rahmen des Widmungsverfahrens Verkehrsbeschränkungen verordnet werden. Solche Beschränkungen wären allenfalls in einem weiteren Schritt auf Basis der Straßenverkehrsordnung zu verordnen.

Einwand Norbert Wiesinger und Isabella Daller:

Datiert mit 23.2.2025 liegt ein Einwand von Norbert Wiesinger und Isabella Daller, Schwaben 201, vor, die sich gegen die gegenständliche Umwidmung aussprechen, weil auf dem Grundstück der Einwender erhöhte Immissionen, eine Verminderung der Lebensqualität und eine Wertminderung der eigenen Immobilie erwartet werden.

Alternativstandorte:

Die von den Einwendern angeführten Alternativstandorte sind im ÖEK jeweils für eine betriebliche Entwicklung vorgesehen, stehen aber derzeit nicht zur Verfügung.

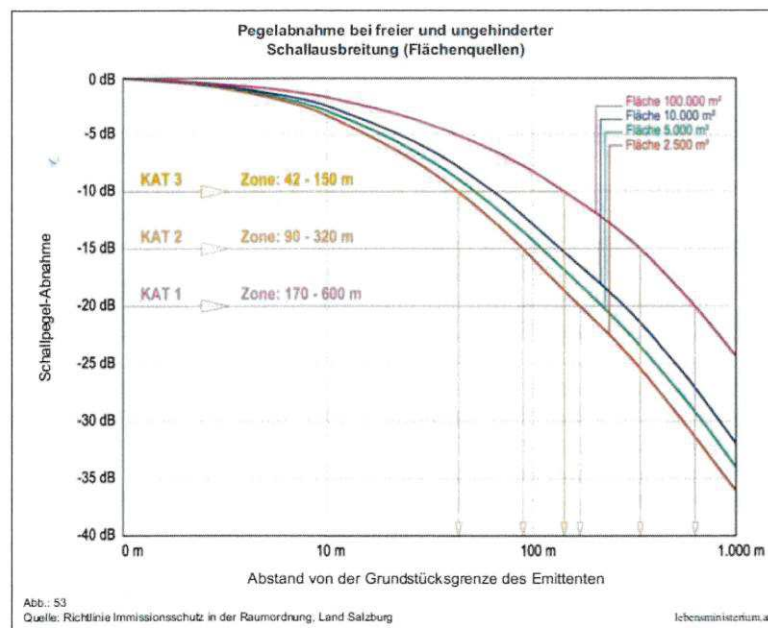
Lärmimmissionen:

Der kürzeste Abstand vom Grundstück der Einwender zur bebaubaren MB-Fläche beträgt 60m. Die zulässigen Lärmgrenzwerte liegen im MB um 5dB höher als im Wohngebiet der Einwender.

Mangels konkreter Lärmemissionsangaben aus der geplanten Baulandfläche, wird auf nötige Abstandsrichtwerte aus der Fachliteratur Bezug genommen. Im Handbuch Umgebungslärm heißt es zur Schallausbreitung bei Flächenabstrahlung:

„Ohne Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen verändert sich die von einer Fläche abgestrahlte Schallenergie vor allem mit zunehmendem Abstand aufgrund der natürlichen Pegelabnahme mit der Entfernung durch die Verteilung der Schallenergie auf die immer größer werdende Oberfläche. Nachstehendes Bild zeigt die Pegelabnahme bei freier und ungehinderter Schallausbreitung für „mittlere Bodenverhältnisse“ (Dämpfung $G = 0,5$) für unterschiedlich große schallabstrahlende Betriebsflächen. Die Emissionshöhe der Quellen wurde für alle abstrahlenden Flächen aus Gründen der Vergleichbarkeit einheitlich mit $h = 1,5$ m über Boden angenommen.“

Abb. 17: Abstand von der Grundstücksgrenze des Emittenten (Handbuch Umgebungslärm, Lebensministerium, 2007)



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

Seite 3

Durch arithmetische Subtraktion der Immissionsgrenzwerte oder Planungsrichtwerte für nächstgelegene Wohngebiete (max. 55dB) von den Kenngrößen für die charakteristische Emission abstrahlender Flächen (z. B. max. 60 dB für gemischtes Baugebiet), errechnet sich die erforderliche Pegelreduktion. Ist beispielsweise zwischen einer Abstrahlfläche und dem nächstgelegenen Wohngebiet eine Pegelreduktion von 5 dB erforderlich, so ergibt sich bei einer Abstrahlfläche von 5000 m² ein Mindestabstand von rd. 15 m.

Beim gegenständlichen Bauland MB ist also aufgrund der Fläche von einem Abstandserfordernis zwischen Wohngebiet und MB von 15m auszugehen. Diese Distanz wird mit 60m zum Grundstück der Einschreiter deutlich überschritten.

Die Abteilung Umweltschutz fordert sogar bei Neuwidmung von Betriebsbaugebieten aus Sicht des Lärmschutzes nur einen Mindestabstand von 50m zu Wohngebieten.

Zusammenfassend kann sich aus den Beschränkungen im MB und dem Abstand zum Grundstück der Einwender keine schalltechnisch messbare Verschlechterung ergeben.

Vermeidung von Lichtemissionen, Bauvorgaben, Blendungen, Landschaftsbild

Die angeführten Bedenken können im Bau- und Gewerbeverfahren geäußert werden. Im Rahmen des Baulandsicherungsvertrages wurde der künftige Nutzer der MB-Fläche verpflichtet zur Pflanzung einer Baumreihe als optische Abschirmung der Betriebsfläche vom Wohngebiet, wurde eine Anbringung von Werbungen über der Gebäudetraufe ausgeschlossen und ist die Gebäudehöhe an die Wohnbebauung anzupassen.

Nach vorliegendem Entwurf für die Bebauung ist eine Zufahrt zum Grundstück in der Nähe des Kreisverkehrs geplant und wird der betriebsinterne Verkehr zwischen Bahntrasse und geplantem Gebäude verlaufen, also vom Neubau abgeschirmt werden.

Geschwindigkeitsbeschränkung

Die Forderung einer Geschwindigkeitsbeschränkung ist nicht Angelegenheit des Widmungsverfahrens.

Wertminderung/Verminderung der Lebensqualität

Zu diesen Anmerkungen ist grundsätzlich festzustellen, dass bereits im ÖEK 1 aus dem Jahr 1997 auf dem gegenständlichen Grundstück an der Bahntrasse eine Ansiedlung von Betrieben geplant war. Diese Zielsetzung ist auch ins ÖEK 2 2018 übernommen worden.

Das Grundstück der Einschreiter wurde erst 2018 ins ÖEK als Bauerwartungsland aufgenommen und als Bauland gewidmet. Eigentlich ist die Wohnbebauung an die geplante gewerbliche Nutzung herangerückt und wurde in Kenntnis der geplanten Nutzung im Umgebungsbereich dieser Wohnstandort ausgewählt.

Bei einer solchen Abfolge der Entwicklung von einer Wertminderung der Immobilie zu sprechen ist aus ortsplanerischer Sicht nicht nachvollziehbar

Zusammenfassend ergibt sich aufgrund der vorgebrachten Argumente aus ortsplanerischer Sicht keine ausreichende Begründung gegen die geplante Umwidmung.

Mit freundlichen Grüßen



D.I. Gerhard Altmann
Ingenieurbüro für Raumplanung