

TOP 34. Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 6.11 – „Rothböck“ und Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr. 2.7 – Einleitung des Verfahrens (Beratung und Beschlussfassung)

Das gegenständliche Planungsgebiet liegt südwestlich des Marktzentrums von Riedau, im nördlichen Anschluss an den Kreisverkehr der Landesstraßen L513 und L1124. Im Norden und Osten grenzt landwirtschaftliches Grünland an (keine besondere Funktion im ÖEK festgelegt), im Süden und Westen begrenzen ein öffentlicher Weg bzw. die Landesstraßentrasse das Planungsgebiet. Südlich der Landesstraße reicht der Ausläufer einer Wohnfunktion (Widmung Wohngebiet) bis an die Landesstraße heran,

sodass der geringste Abstand zwischen Wohngebiet und Planungsgebiet etwa 32m beträgt. Im Norden beträgt der geringste Abstand zum Wohngebiet Ottenedt etwa 86m. Südwestlich des Kreisverkehrs befindet sich unbebautes Bauland der betrieblichen Funktion (MB, B), wobei der Abstand zwischen Betriebsbaugelände und Planungsgebiet etwa 57m beträgt. Innerhalb des Planungsgebietes ist die Baufläche .39 durch ein ehemals kleinlandwirtschaftlich genutztes Gebäude bebaut, das sich allerdings in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand befindet.

Die betroffene Fläche liegt gemäß Gefahrenzonenplan Pram außerhalb der Hochwasserabflussbereiche.

Nach mehreren Gesprächen zwischen der Antragstellerin und der Gemeinde wurde eine Vereinbarung getroffen über den Verkauf der östlichen Teilfläche des Planungsgebiets an die Gemeinde für den Neubau des Feuerwehrgebäudes. Den westlichen MB-Teil will die Antragstellerin selbst bebauen und kleinbetrieblich nutzen. Der Vereinbarung ist nachfolgende Erschließungs- und Bebauungsstudie zugrunde gelegt worden.

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

An die Marktgemeinde
Riedau
Marktplatz 32/33
4752 Riedau

Antragsteller/in:

Datum: 19.09.2025

**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 573/1, 573/2 und .39, KG Vormarkt Riedau, bzw. Teilflächen davon im Ausmaß von insgesamt etwa 2.612 m², als eingeschränktes gemischtes Baugebiet (MB), ca. 484m² als Verkehrsfläche und ca. 2.863m² als Sondergebiet des Baulandes (Feuerwehr) im Flächenwidmungsplan der Gemeinde vorzusehen.

Begründung:

Umsetzung der Bebauungsstudie vom 14.07.2025 mit neuem Standort für die Feuerwehr und eigener kleingewerblicher Nutzung.

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.

19.9.25 *Reinhold*
Unterschrift Antragsteller/in

Marktgemeinde Riedau
4752 Riedau 32/33

Grieskirchen, 19. 09. 2025

D.I. Gerhard Altmann
e-mail: altmann@raum-planA.at
riedau3_widflawie/andstell6_11.doc

**Flächenwidmungsplanänderung Nr. 6.11 – „Rothböck“
Örtliches Entwicklungskonzept Nr. 2, Änderung 2.7
Ortsplanerische Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren!

UMWIDMUNG

Der Marktgemeinde Riedau liegt ein Antrag auf eine Widmungsänderung für die Grundstücke .39, 573/1 und 573/2, KG Vormarkt Riedau, bzw. Teilflächen davon von land- und forstwirtschaftlichem Grünland im Ausmaß von insgesamt etwa 2.612 m² in eingeschränktes gemischtes Baugebiet (MB), ca. 484m² in Verkehrsfläche und ca. 2.863m² in Sondergebiet des Baulandes (Feuerwehr) vor.

Abbildung 1: Ausschnitt Flächenwidmungsplan Nr. 6 mit Abgrenzung des Planungsgebiets 6.11



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

LAGE, NUTZUNG

Das gegenständliche Planungsgebiet liegt südwestlich des Marktzentrums von Riedau, im nördlichen Anschluss an den Kreisverkehr der Landesstraßen L513 und L1124.

Im Norden und Osten grenzt landwirtschaftliches Grünland an (keine besondere Funktion im ÖEK festgelegt), im Süden und Westen begrenzen ein öffentlicher Weg bzw. die Landesstraßen das Planungsgebiet. Südlich der Landesstraße reicht der Ausläufer einer Wohnfunktion (Widmung Wohngebiet) bis an die Landesstraße heran, sodass der geringste Abstand zwischen Wohngebiet und Planungsgebiet etwa 32m beträgt. Im Norden beträgt der geringste Abstand zum Wohngebiet Ottenedt etwa 86m.

Südwestlich des Kreisverkehrs befindet sich unbebautes Bauland der betrieblichen Funktion (MB, B), wobei der Abstand zwischen Betriebsbaugrund und Planungsgebiet etwa 57m beträgt.

Innerhalb des Planungsgebietes ist die Baufläche .39 durch ein ehemals kleinlandwirtschaftlich genutztes Gebäude bebaut, das sich allerdings in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand befindet.

Die betroffene Fläche liegt gemäß Gefahrenzonenplan Pram außerhalb der Hochwasserabflussbereiche.

Nach mehreren Gesprächen zwischen der Antragstellerin und der Gemeinde wurde eine Vereinbarung getroffen über den Verkauf der östlichen Teilfläche des Planungsgebiets an die Gemeinde für den Neubau des Feuerwehrgebäudes. Den westlichen MB-Teil will die Antragstellerin selbst bebauen und kleinbetrieblich nutzen. Der Vereinbarung ist nachfolgende Erschließungs- und Bebauungsstudie zugrunde gelegt worden.

Abbildung 2: Erschließungs- und Bebauungsstudie Grundstück Rothböck



D.I. Gerhard Altmann, Ingenieurbüro für Raumplanung

A-4710 Grieskirchen, Industriestraße 28 (TIZ Landl), Telefon 0664/75046808

UIDNr.: ATU65151015 Bankverbindung: RAIBA Puerbach, BIC: RZOOAT2L442, IBAN: AT55 3444 2000 0064 5028

Seite 2

ERSCHLIESSUNG, INFRASTRUKTUR

Die Erschließung im motorisierten Individualverkehr kann nur durch einen neuen Anschluss an die Pramtalstraße (L1124) im Norden des Planungsgebietes erfolgen. Der Abstand zum Kreisverkehr beträgt dort etwa 45m. Der Radweg Dorf – Riedau wird dort ostseitig der Landesstraße geführt.

Kanal und Ortswasserleitung befinden sich in der angrenzenden Landesstraßentrasse.

ORTSBILD, LANDSCHAFTSBILD, NATURRAUM

Das gegenständliche Planungsgebiet liegt im Bereich des flachen Pramtals in der Nähe der Schwabenbachmündung in die Pram. Diese Gewässerachsen in der Talniederung der Pram samt begleitender Bepflanzung sowie der etwa 30m hohe Geländesprung östlich der Pram als Zäsur zum Hügelland charakterisieren das Landschaftsbild im nördlichen/östlichen Umgebungsbereich. Im südlichen Anschluss verstärkt sich mit den Landesstraßentrassen bis hin zur Bahntrasse die technische Überformung des Landschaftsbildes.

Das Planungsgebiet wird gegenwärtig als Wiesenfläche genutzt. Im Osten begrenzt zum Teil eine etwa 5m breite und bis zur Pram reichende Bestockung das Planungsgebiet und schirmt die Fläche nach Osten ab. Aufgrund der Lage an einer hochrangigen Straße, des südlich der Landesstraße bereits vorhandenen Betriebsbaugebiets und bedingt durch den bereits vorhandenen Baubestand kann eine kleinflächige gewerbliche Nutzung im Landschaftsbild als vertretbar eingestuft werden, insbesondere wenn der abschirmende Gehölzstreifen nach Osten zum Nahbereich der Pram erhalten bleibt.

Der Gehölzstreifen ist als Waldfläche ersichtlich gemacht, erfüllt allerdings aus ortsplanerischer Sicht die forstrechtlichen Voraussetzungen (10m Mindestbreite und mind. 1000m²) nicht. Diesbezüglich wird eine forstfachliche Feststellung im Verfahren erwartet.

Jedenfalls soll die Ersichtlichmachung vorerst an die DKM-Nutzungsgrenze angepasst und eine 5m breite, unbebaubare Schutzzone zur Nutzungsgrenze beim Graben ausgewiesen werden.

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

Stellplätze innerhalb des Planungsgebiets sollten durch Baumpflanzungen (pro 5 Stellplätze ein großkroniger Baum) gegliedert werden

WASSERSCHUTZ, HANGWASSER

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

An der östlichen Grenze des Planungsgebiets verläuft ein offener Graben, der in die Pram mündet und durch eine Bestockung begleitet wird.

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 Wölfeder (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 (Widmungen B und MB) dargestellt. Für das geplante Sondergebiet des Baulandes ist allerdings eine Sonderfunktion erforderlich.

Im konkreten Fall ist also eine Übereinstimmung der Widmungsänderung mit dem ÖEK 2 nur teilweise gegeben, und bildet eine ÖEK-Änderung die nötige Voraussetzung für die Widmung des Sondergebiets SO-Feuerwehr.

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 geplanten Nutzung (Feuerwehr). 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), Z4 (Sicherung oder Verbesserung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Wirtschaft), Z6 (sparsame Grundinanspruchnahme und bestmögliche Abstimmung der jeweiligen Widmungen) und Z8 (Sicherung und Verbesserung einer funktionsfähigen Infrastruktur).

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

Die zeitgerechte Bebauung ist durch einen Baulandsicherungsvertrag abzusichern.

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 4

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 6.11
(Quelle: Orthofoto, Stand 2024; Aufnahme 2022)

Abbildung 3: Ausschnitt Orthofoto Riedau mit Abgrenzung des Planungsgebietes



Abbildung 4: Ansicht des Planungsgebietes von Süden



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.: 11
Örtliches Entwicklungskonzept Nr.: 2	Änderung Nr.: 7
Grundstückseigentümer(in): Hedwig Rothböck, Weireth 10, 4755 Zell an der Pram	

1. Rahmenbedingungen und Nutzungsbeschränkungen/Baulandeignung						
Grundst. Nr. (ggf. Teilfl.)	Ausmaß m²	derzeitige Nutzung	Widmung / Funktion		Anmerk.	
			Rechtsstand	Planung		
39, 5/3/1 TW.	2.612	LW-Grünland	LW-Grünland	Eingeschränktes gemischtes Baugebiet		
5/3/1 TW.	2.670	LW-Grünland	LW-Grünland	Sondergebiet des Bauandes FF	W. mit SP 2	
5/3/1 TW.	193	LW-Grünland tw. bestockt	sonst. Widmung Grünland, afoWi Fläche m. Erstl. Wald	Sondergebiet des Bauandes FF mit SP 2		
5/3/1 TW., 5/3/2	484	LW-Grünland	LW-Grünland	Verkehrsstation		
Nutzungsbeschränkungen/Baulandeignung						
Lage in einer geogenen Risikozone: wenn ja Grundlage:					ja	nein
- „Gefahrenhinweiskarte für gravitative Massenbewegungen“ Typ A ☐ Typ B ☐					☐	☒
- Lage in einer geogenen Risikozone außerhalb des Beurteilungsraumes der Gefahrenhinweiskarte					☐	☒
- Gefahrenzonenplan WLV (z.B.: Rutschungen, Steinschlag etc.)					☐	☒
- Sonstige Untersuchungen/Kenntnisse:					☐	☒
Hochwasserabflussgebiet/Gefahrenzone						
Hochwasserabflussgebiet 30-jährlich					☐	☒
Hochwasserabflussgebiet 100-jährlich					☐	☒
Rote Gefahrenzone					☐	☒
Ehemals rote Zonen und aufgeschüttete Flächen in roten oder ehemals roten Zonen					☐	☒
Gelbe Gefahrenzone					☐	☒
Sonstige Überflutungsgebiete (Retentionsflächen, bekannte HW-Ereignisse etc.)					☐	☒
Wenn ja, welche:						
Hinweise auf Gefährdung durch Hangwasser					☐	☒
Grundwasserschutz:						
Wasserschutzgebiet					☐	☒
Verordnetes/geplantes Grundwasserschutzbereich					☐	☒
Wasserwirtschaftliche Rahmenverfügung/- Regionalprogramm					☒	☐
Naturschutz:						
☐ Verordnetes bzw. ☐ nominiertes Europaschutzgebiet inkl. 200 m Randbereich:					☐	☒
Name:						
Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsteil:					☐	☒
Name:						
Uferschutzbereich 50 m ☐ ; 200 m ☐ ; 500 m ☐ Zonen					☐	☒
Lage in einer Waldrandzone (≤30m)					☒	☐
Landes- und Regionalplanung/Interkommunale Raumentwicklung:						
Lage innerhalb einer Regionalen Grünzone gem. Raumordnungsprogramm					☐	☒
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:					☐	☒
Lage innerhalb eines Gebietes, für das ein Raumordnungsprogramm für Geschäftsgebiete (gem. § 24 Abs. 2 Oö. ROG 1994) erlassen wurde; Wenn ja, welches:					☐	☒
Lage in einem bekanntgegebenen, landesplanerischen Untersuchungsraum (z.B. festgelegter Trassenkorridor in einer Korridoruntersuchung); Wenn ja, welcher:					☐	☒
Ist die Gemeinde Mitglied in einem Gemeindeverband und/oder einer Gemeindekooperation (z.B. Stadtregionales Forum) zur interkommunalen Raumentwicklung und/oder betrieblichen Standortentwicklung? Wenn ja, in welchem:					☐	☒
Stimmt das ggst. Planungsvorhaben mit den Statuten des Gemeindeverbandes und/oder den Leitlinien des interkommunalen Raumentwicklungsplanes überein? Ja ☐ Nein ☐						
Sonstige Nutzungsbeschränkungen bzw. Beschränkungen der Baulandeignung						
Wenn ja, welche:					☐	☒



2. Umweltsituation	ja	nein
Bekannte oder zu erwartende Immissionsbelastungen (Lärm, Luft, Erschütterungen etc.) aus dem Umgebungsbereich auf das Planungsvorhaben: wenn ja welche: direkter Anschluss an die L513 und Pramtalstraße L1124	☒	☐
bzw. umgekehrt vom Planungsvorhaben auf den Umgebungsbereich: wenn ja welche:	☐	☒
Bergrechtliche Festlegungen innerhalb von 300m Entfernung (Luftlinie)	☐	☒
Seveso III - Betrieb innerhalb von 1 km Entfernung (Luftlinie):	☐	☒

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)	☐	☒
Liegt das Planungsvorhaben in einem Europaschutzgebiet? (vgl. § 33 Abs. 7 Z. 2 Oö. ROG 1994 in Verbindung mit § 1 der Umweltprüfungsverordnung für Flächenwidmungspläne)	☐	☒
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)	☐	☒
Sind die Ausnahmevoraussetzungen entsprechend § 1 Abs. 2 Z. 2 der Umweltprüfungsverordnung für Flächenwidmungspläne unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 3 anzuwenden? ja ☐ nein ☐		
a) Soll durch das Planungsvorhaben ein Industriegebiet oder ein Sondergebiet des Baulandes - Seveso III gewidmet werden?	☐	☒
b) Soll durch das Planungsvorhaben ein rechtswirksam gewidmetes Industriegebiet erweitert werden?	☐	☒
- um mehr als 20 % der bisherigen Fläche	☐	☒
- um mehr als 5000 m ²	☐	☒

4. Infrastruktur	ja	nein
Verkehrsmäßige Erschließung (namentliche Bezeichnung, Straßenkategorie, ...): Landesstraße L1124		
Art der Abwasserbeseitigung:		
a) Kanalisation vorhanden	☒	☐
Entfernung zur bestehenden Kanalisation:		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		600 m

Datum: 22.09.2025 Verfasser(in): Loredana Waldenberger

F.d.R.d.A.

Unterschrift:

Dieses Dokument wurde amtssigniert.



Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: <https://www.niedau.at/Amtssignatur>

Signatur aufgebracht von BGM Markus Hansbauer, 23.09.2025
(Bürgermeisterin)

