

TOP 14. Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 6.12 – „Luksch/Scherzer“ und Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr. 2.8 – Einleitung des Verfahrens (Beratung und Beschlussfassung“

Das betroffene Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Schwaben, etwa 1 km nordwestlich des Marktzentrums.

Das geplante gemischte Baugebiet schließt im Norden an bebautes gemischtes Baugebiet (Tennis- und Lagerhalle) und im restlichen Verlauf an landwirtschaftliches Grünland. Südöstlich befindet sich in einem Abstand von etwa 4-5 m der sog. Ringofenweiher (Teich im Privateigentum).

Zu den nächsten Wohngebieten im Westen, Südwesten und Osten beträgt der Abstand 40-50 m.

Im Rahmen des Eigentümerwechsels ist ein Umbau mit Erweiterung des Gastrobereiches der Tennishalle und des Sportangebotes geplant. Damit soll der Weiterbestand der Tennishalle sichergestellt werden. Im Nutzungskonzept des Antragstellers ist der erweiterten Gastrofläche eine zum Teich orientierte Terrasse zugeordnet. Südlich der Tennishalle sind zwei Paddle-Tennisspielfelder und zwei Bocciabahnen vorgesehen.

Diese Nutzungen sollen, so wie die bestehende Tennishalle, als gewerblicher Sportbetrieb geführt werden, weshalb eine Errichtung im gemischten Baugebiet zulässig ist, da die Kriterien des Betriebs (selbständige, regelmäßige und auf Gewinnerzielungsabsicht gerichtete Tätigkeit) eindeutig vorliegen. Über allfällige

Beschränkungen und Auflagen (zur Einschränkung von Lärmemissionen...) hinsichtlich einzelner Sportanlagen ist in den weiteren Verfahren zu entscheiden. Die Ausweisung als Bauland wird nicht nur wegen der geplanten betrieblichen Nutzung, sondern auch für eine allenfalls nötige Einhausung in baulicher Verbindung mit der Tennishalle gewählt.

Die Wasserfläche des privaten Teichs soll im privat verbleibenden Grünland erweitert werden. Für die Bewirtschaftung des Teiches nötige Anlagen/Gebäude inkl. des vorhandenen Teichhauses sollen innerhalb des Grünlands verlegt werden.

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

An die Marktgemeinde
Riedau
Marktplatz 32/33
4752 Riedau

Antragsteller:

Kero Immo GmbH
Pimingsdorf 3, 4751 Dorf a. d. Pram

Datum: 29. September 2025

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

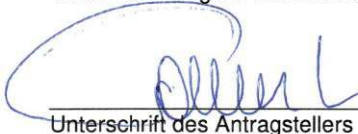
ich ersuche, die Marktgemeinde Riedau eine Teilfläche des Grundstücks 631/1, KG Vormarkt Riedau, im Ausmaß von insgesamt etwa 1.326 m² von landw. Grünland in gemischtes Baugebiet im Flächenwidmungsplan der Gemeinde umzuwidmen.

Begründung:

Im Rahmen der Übernahme der Tennishalle ist ein Umbau mit Erweiterung des Gastrobereiches und des Sportangebotes geplant. Damit soll der Weiterbestand der Tennishalle sichergestellt werden.

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

Marktgemeinde Riedau
4752 Riedau 32/33

Marktgemeindeamt Riedau		
Zl.:		
Eingel. 03. Okt. 2025		Bgm.
AL.	Bau	Kassa
Buchh.	Melde.	Allgem.

Grieskirchen, 03. 10. 2025

D.I. Gerhard Altmann
e-mail: altmann@raum-planA.at
riedau/3_widfläwi6ändstell6_12.doc

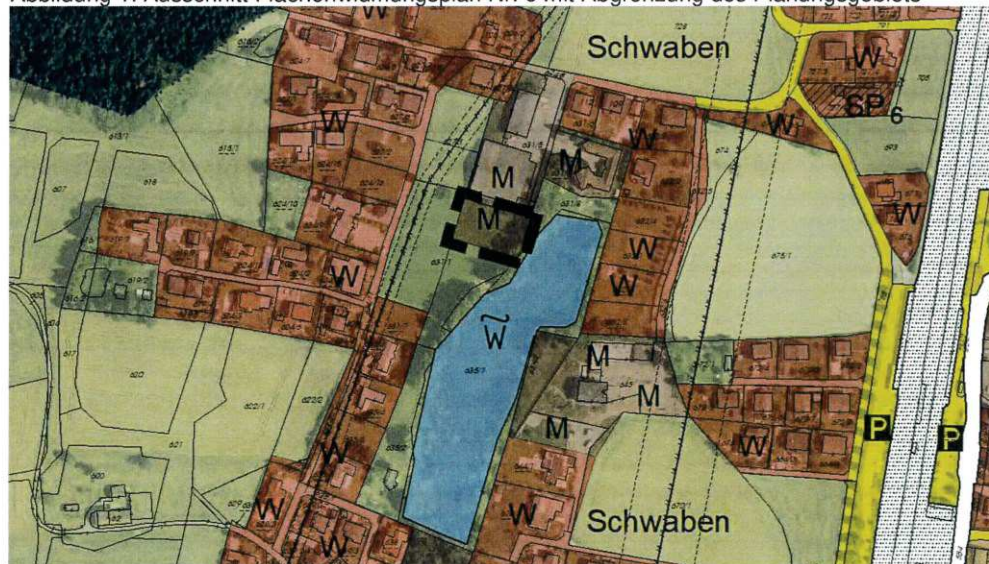
**Flächenwidmungsplanänderung Nr. 6.12 – „Luksch/Scherzer“
Örtliches Entwicklungskonzept Nr. 2, Änderung Nr. 2.8
Ortsplanerische Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren!

UMWIDMUNG

Der Marktgemeinde Riedau liegt ein Antrag für die in Abb. 1 dargestellte Änderung des Flächenwidmungsplanes von landwirtschaftlichem Grünland in Gemischtes Baugebiet auf einer Teilfläche des Grundstücks 631/1, KG Vormarkt-Riedau, im Ausmaß von insgesamt etwa 1.326m² vor.

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



D.I. Gerhard Altmann, Ingenieurbüro für Raumplanung

A-4710 Grieskirchen, Industriestraße 28 (TIZ Landl), Telefon 0664/75046808
UIDNr.: ATU65151015 Bankverbindung: RAIBA Peuerbach, BIC: RZOOAT2L442, IBAN: AT55 3444 2000 0064 5028

Seite 1

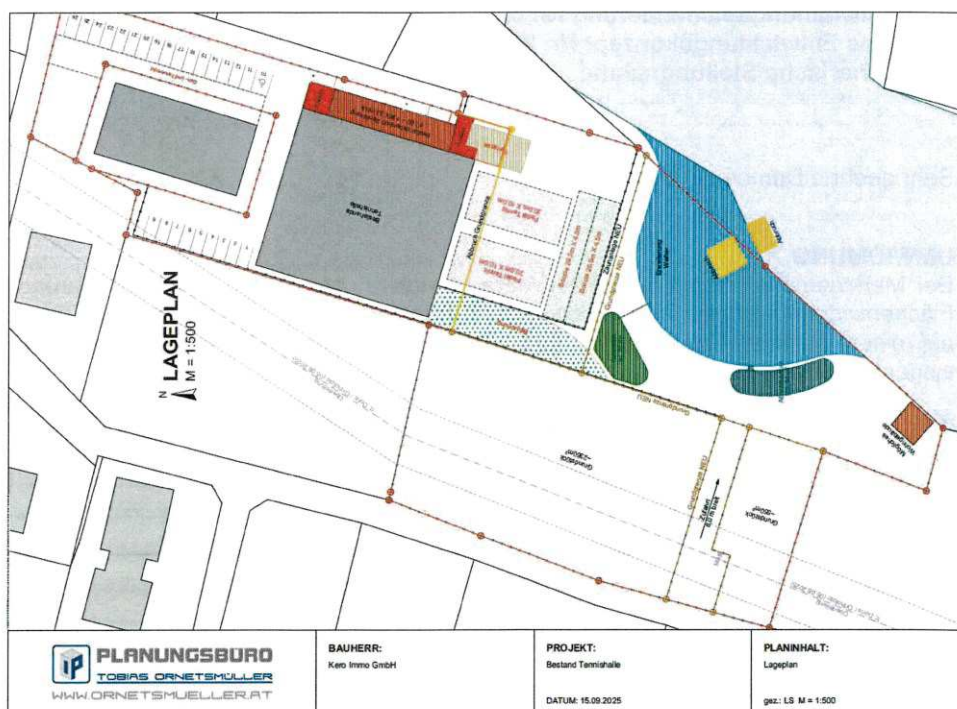
LAGE, NUTZUNG

Das betroffene Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Schwaben, etwa 1km nordwestlich des Marktzentrums.

Das geplante gemischte Baugebiet schließt im Norden an bebautes gemischtes Baugebiet (Tennis- und Lagerhalle) und im restlichen Verlauf an landwirtschaftliches Grünland. Südöstlich befindet sich in einem Abstand von etwa 4-5m der sog. Ringofenweiher (Teich im Privateigentum).

Zu den nächsten Wohngebieten im Westen, Südwesten und Osten beträgt der Abstand 40-50m.

Abb. 2 Geplante Nutzung (Büro Ornetsmüller)



Im Rahmen des Eigentümerwechsels ist ein Umbau mit Erweiterung des Gastrobereiches der Tennishalle und des Sportangebotes geplant. Damit soll der Weiterbestand der Tennishalle sichergestellt werden. Im Nutzungskonzept des Antragstellers ist der erweiterten Gastrofläche eine zum Teich orientierte Terrasse zugeordnet. Südlich der Tennishalle sind zwei Padle-Tennispielfelder und zwei Bocciabahnen vorgesehen.

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

Diese Nutzungen sollen, so wie die bestehende Tennishalle, als gewerblicher Sportbetrieb geführt werden, weshalb eine Errichtung im gemischten Baugebiet zulässig ist, da die Kriterien des Betriebs (selbständige, regelmäßige und auf Gewinnerzielungsabsicht gerichtete Tätigkeit) eindeutig vorliegen. Über allfällige Beschränkungen und Auflagen (zur Einschränkung von Lärmemissionen...) hinsichtlich einzelner Sportanlagen ist in den weiteren Verfahren zu entscheiden. Die Ausweisung als Bauland wird nicht nur wegen der geplanten betrieblichen Nutzung, sondern auch für eine allenfalls nötige Einhausung in baulicher Verbindung mit der Tennishalle gewählt.

Die Wasserfläche des privaten Teichs soll im privat verbleibenden Grünland erweitert werden. Für die Bewirtschaftung des Teiches nötige Anlagen/Gebäude inkl. des vorhandenen Teichhauses sollen innerhalb des Grünlands verlegt werden.

ERSCHLIESSUNG, INFRASTRUKTUR

Das gemischte Baugebiet wird unverändert zum Bestand über die Wegeparzelle 624/8 und die vorhandene technische Infrastruktur erschlossen. Die nötigen Stellplätze werden im nördlichen Teil des bestehenden gemischten Baugebiets sichergestellt.

LANDSCHAFTSBILD, NATURRAUM

Das gegenständliche Planungsgebiet liegt in nahezu ebener Lage mit leichtem Gefälle nach Osten und ist gegenwärtig als Wiesenfläche genutzt. Es bestehen keine besonderen naturräumlich/ökologisch wertvollen Elemente im Planungsgebiet. Im Umgebungsbereich prägt die Uferbepflanzung des Ringofenweiher das Ortsbild. Die Baulanderweiterung kann sich sehr gut in die Umgebung einfügen.

WASSERSCHUTZ, HANGWASSER

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

Gemäß Hangwasserhinweiskarte ergibt sich ein Hangwasserabfluss von Westen Richtung Teich, der das Planungsgebiet im Bereich der bestehenden und verlängerten Zufahrt teilweise berührt.

FLÄCHENBILANZ

Die aktuelle Flächenbilanz der Gemeinde wird durch die Änderung unwesentlich berührt und ist eine sofortige Nutzung vorgesehen.

Abb. 3: Flächenbilanz Stand Juni 2024

FLÄCHENBILANZ- BAULAND	Stand FWPL Nr. 5 (inkl. 5.1-15, 18, 19), Nutzung 01/18						Stand FWPL Nr. 6 inkl. Änd. 6.1 - 6.8, Nutzungen 06/2024						Bruttobauland ndverbrauch 2018-2024
	1		2		3		4		5		6		
	gewidmet		genutzt		Reserve		Veränderung		Widmung NEU		Reserve NEU		
	ha	%	ha	%	ha (1-2)	%	ha	%von 3	ha	%von 1	ha (3+4)	%von 5	
BAULAND GESAMT	102,0	100,0%	91,9	90,2%	10,0	9,8%	0,0	0,3%	104,5	102,5%	10,1	9,9%	2,9
W WOHNGBEIT	64,0	62,7%	57,2	89,4%	6,8	10,6%	-0,3	-4,7%	66,2	103,6%	6,5	9,8%	2,6
WF VERD. FLÄCHB. OD. FÖRDERB. M. W.	0,2	0,0%	0,2	0,0%	0,0	0,0%	0,0		0,2	100,0%	0,0	0,0%	0,0
D DORFGBEIT	5,6	5,5%	5,0	88,1%	0,7	11,9%	-0,2	-26,9%	6,1	108,5%	0,5	8,0%	0,7
+ BESTEH. BAUTEN IM GRÜNLAND	0,4	0,4%	0,4	100,0%	0,0	0,0%	0,0		0,4	100,0%	0,0	0,0%	0,0
M GEMISCHTES BAUGEBIET	6,7	6,6%	6,2	92,0%	0,5	8,0%	-0,1	-22,2%	6,7	98,8%	0,4	6,3%	0,0
MB EINGESCHR. GEMISCHTES BAUGEBIET	4,9	4,8%	4,2	86,2%	0,7	13,8%	0,1	14,9%	4,5	92,0%	0,8	17,2%	-0,5
SO SONDERGBEIT	0,9	0,9%	0,9	100,0%	0,0	0,0%	0,0		1,1	120,4%	0,0	0,0%	0,2
K KERNGBEIT	13,6	13,3%	12,7	93,6%	0,9	6,4%	0,0	1,1%	13,5	99,1%	0,9	6,5%	-0,1
G GEBIET FÜR GESCHÄFTSB.	0,4	0,4%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,4	0,0%	0,0	0,0%	0,4
B BETRIEBSBAUGEBIET	5,1	5,0%	4,6	90,6%	0,5	9,4%	0,5	112,5%	5,3	103,5%	1,0	19,3%	-0,4

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

BEWERTUNG DER UMWIDMUNG, ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM ÖEK

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

Die Sicherstellung der Nutzung erfolgt nach Angaben der Gemeinde durch einen Baulandsicherungsvertrag.

Die gegenständliche Widmungsänderung deckt sich mit den Raumordnungszielen und –grundsätzen nach §2 (1) Oö. ROG, insbesondere mit Z3 (Stärkung des ländlichen Raumes), Z8 (Sicherung und Verbesserung einer funktionsfähigen Infrastruktur) und Z9 (Schaffung und Erhaltung von Freiflächen für Erholung).

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

Das öffentliche Interesse besteht in einer Sicherung und Verbesserung der Freizeitinfrastruktur, die auch dem Schulbetrieb zugute kommen kann.

Aus ortsplanerischer Sicht wird die beantragte Widmungsänderung positiv beurteilt.

Mit freundlichen Grüßen



D.I. Gerhard Altmann
Ingenieurbüro für Raumplanung

(Anhang: Fotodokumentation)

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.: 12
Örtliches Entwicklungskonzept Nr.: 2	Änderung Nr.: 8
Grundstückseigentümer(in): Kero Immo GmbH, Pimingsdorf 3, 4751 Dorf an der Pram	

1. Rahmenbedingungen und Nutzungsbeschränkungen/Baulandeignung						
Grundst. Nr. (ggf. Teilfl.)	Ausmaß m²	derzeitige Nutzung	Widmung / Funktion		Anmerk.	
			Rechtsstand	Planung		
631/1 tw.	1.326	LW-Grünland	LW-Grünland	Gemischtes Baugebiet		
Nutzungsbeschränkungen/Baulandeignung					ja	nein
Lage in einer geogenen Risikozone: wenn ja Grundlage:					☐	☐
- „Gefahrenhinweiskarte für gravitative Massenbewegungen“ Typ A ☐ Typ B ☐					☐	☒
- Lage in einer geogenen Risikozone außerhalb des Beurteilungsraumes der Gefahrenhinweiskarte					☐	☒
- Gefahrenzonenplan WLVI (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: Sportbetrieb (Padle-Tennispielfelder und Bocciabahnen)		
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, ...):		
Gemeindestraße Schwaben (Grundstück: 624/8)		
Art der Abwasserbeseitigung:		
a) Kanalisation vorhanden	☒	☐
Entfernung zur bestehenden Kanalisation:		8 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		ca. 450 m

Datum: 09.10.2025 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.riedau.at/Amtssignatur>

Signatur aufgebracht von BGM Markus Hansbauer, 09.10.2025 15:49:10