

TOP 4. Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 6.13 – „Pirnleithner-Raab“ – Einleitung des Verfahrens (Beratung und Beschlussfassung)

Das gegenständliche Planungsgebiet mit einem Ausmaß von insgesamt etwa 547m² liegt ca. 550m westlich des Marktzentrums von Riedau östlich der Bahntrasse Wels – Passau und der Bahnhofstraße (Landesstraße L1124).

Im Norden und Südwesten grenzt jeweils Wohngebiet des Antragstellers, im Süden und Südosten landwirtschaftliches Grünland des Antragstellers und im Westen gemischtes Baugebiet mit einem Parkplatz der Fa. Leitz an. Weiter östlich des Planungsgebiets setzt sich das Wohngebiet bis zur Pram fort.

Das bisherige landwirtschaftliche Grünland liegt teilweise im HW100-Abflussbereich des Holzingerbachs, eines Zubringers zur Pram. Entsprechend der Darstellung im Flächenwidmungsplan und auf Grundlage der Berechnungen durch DI. Günter Humer vom 13.5.2016 liegt das südliche Planungsgebiet teilweise innerhalb dieses Hochwasserabflussgebiets. Vom Antragsteller wird diesbezüglich ein Projekt zum Ausgleich des Retentionsraumverlustes vorbereitet.

Innerhalb des Planungsgebiets besteht auf Grundstück 47 ein 1964 baubewilligtes Wirtschaftsgebäude, das umgebaut und umgenutzt werden soll. Der Antragsteller beabsichtigt im Planungsgebiet die Ausstellung und den Handel mit Autos der gehobenen Klasse. Dazu soll ein Präsentations- und Verkaufsraum, ein Fotobereich sowie ein kleiner Bürobereich eingerichtet werden. Die südlich an den Gebäudebestand anschließende Fläche soll für die Aufbereitung der Fahrzeuge (Außen- und Innenreinigung) genutzt werden.

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

Marktgemeinde Riedau
Marktplatz 32-33
4752 Riedau

Marktgemeindeamt Riedau		
Zl.:		
Eingel. 20. Jan. 2026		Bgm.
AL.	Bau	Kassa
Buchh.	Melde.	Allgem.

Grieskirchen, 20. 01. 2026

D.I. Gerhard Altmann
e-mail: altmann@raum-planA.at
riedau3_wid\fläwi6\änd\stell6_13.doc

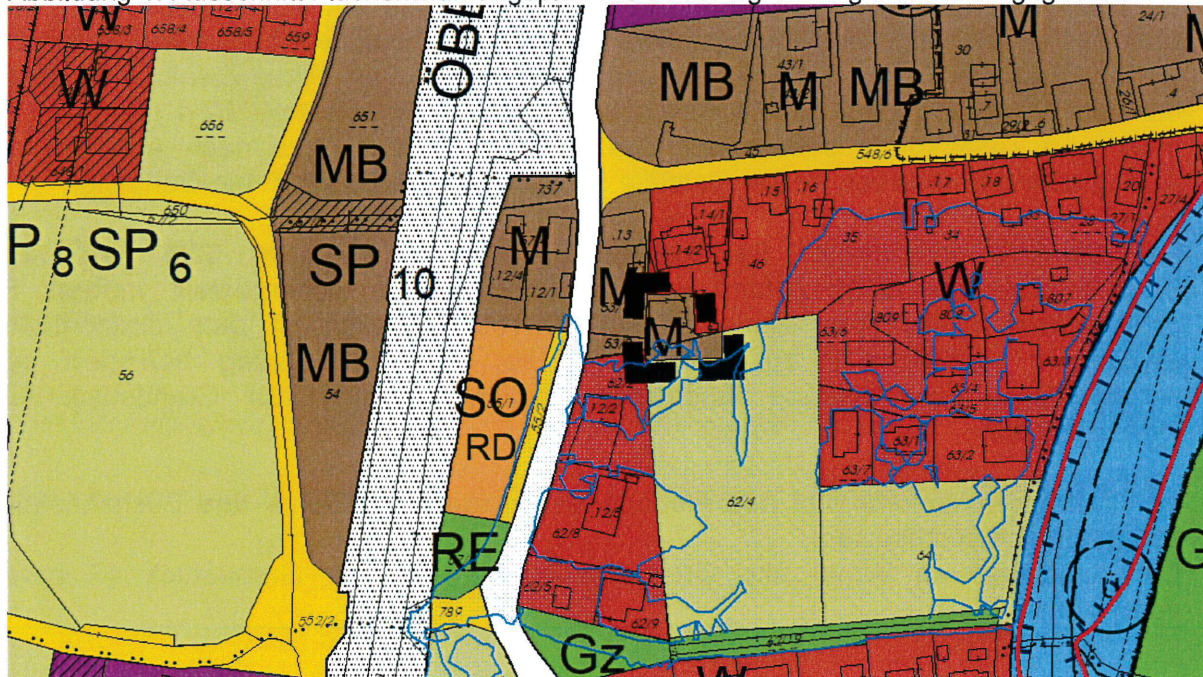
Flächenwidmungsplanänderung Nr. 6.13 – „Pirnleithner - Raab“ Ortsplanerische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren!

UMWIDMUNG

Der Marktgemeinde Riedau liegt ein Antrag auf eine Widmungsänderung für eine Teilfläche des Grundstücks 47, KG Vormarkt Riedau, von Wohngebiet in gemischtes Baugebiet und eine Teilfläche von 62/4, KG Vormarkt Riedau von derzeit landwirtschaftlichem Grünland in gemischtes Baugebiet 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

LAGE, NUTZUNG

Das gegenständliche Planungsgebiet mit einem Ausmaß von insgesamt etwa 547m² liegt ca. 550m westlich des Marktzentrums von Riedau östlich der Bahntrasse Wels – Passau und der Bahnhofstraße (Landesstraße L1124).

Im Norden und Südwesten grenzt jeweils Wohngebiet des Antragstellers, im Süden und Südosten landwirtschaftliches Grünland des Antragstellers und im Westen gemischtes Baugebiet mit einem Parkplatz der Fa. Leitz an. Weiter östlich des Planungsgebiets setzt sich das Wohngebiet bis zur Pram fort.

Das bisherige landwirtschaftliche Grünland liegt teilweise im HW100-Abflussbereich des Holzingerbachs, eines Zubringers zur Pram. Entsprechend der Darstellung im Flächenwidmungsplan und auf Grundlage der Berechnungen durch DI. Günter Humer vom 13.5.2016 liegt das südliche Planungsgebiet teilweise innerhalb dieses Hochwasserabflussgebiets. Vom Antragsteller wird diesbezüglich ein Projekt zum Ausgleich des Retentionsraumverlustes vorbereitet.

Innerhalb des Planungsgebiets besteht auf Grundstück 47 ein 1964 baubewilligtes Wirtschaftsgebäude, das umgebaut und umgenutzt werden soll. Der Antragsteller beabsichtigt im Planungsgebiet die Ausstellung und den Handel mit Autos der gehobenen Klasse. Dazu soll ein Präsentations- und Verkaufsraum, ein Fotobereich sowie ein kleiner Bürobereich eingerichtet werden

Die südlich an den Gebäudebestand anschließende Fläche soll für die Aufbereitung der Fahrzeuge (Außen- und Innenreinigung) genutzt werden.

INFRASTRUKTUR

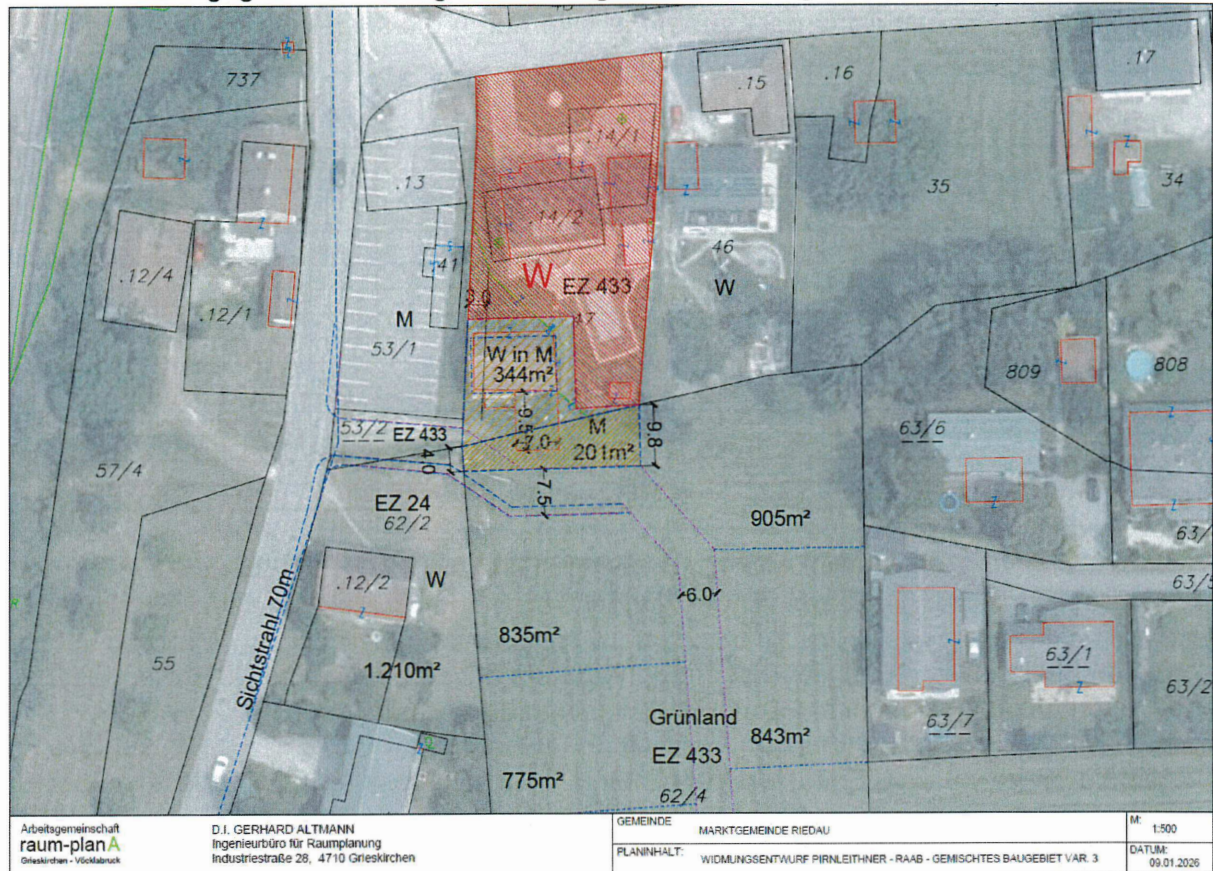
Die Erschließung im motorisierten Individualverkehr erfolgt von der Landesstraße L1124 über das im Eigentum des Antragstellers befindliche Grundstück 53/2 etwa bei km 2,5, wo die Sichtverhältnisse nach Norden und Süden ausreichen. Diese Zufahrt wird derzeit bereits und auch künftig für die Bewirtschaftung des Grundstücks 62/4 genutzt. Eine mündliche Zustimmung seitens der Straßenmeisterei liegt dazu nach Angaben des Antragstellers bereits vor. An der Ostseite der Landesstraße verläuft ein Gehsteig.

Bei allenfalls langfristiger Baulandwidmung des Grundstücks 62/4 kann eine Erschließung über diese Zufahrt von der Landesstraße sichergestellt werden. Ein entsprechender Nachweis dieser Aufschließungsmöglichkeit ist dem skizzenhaften Entwurf in Abbildung 2 zu entnehmen. Die geplante Nutzung behindert oder verunmöglicht eine allfällige langfristige Baulandschaffung auf Grundstück 62/4 jedenfalls nicht.

Im öffentlichen Verkehr wird das Planungsgebiet durch die Bahn- und Bushaltestellen 350m nördlich erschlossen.

Der Anschluss an Kanal und Ortswasserleitung sind am Grundstück 47 bereits vorhanden.

Abb. 2: Planungsgebiet und mögliche künftige Erschließung von Grundstück 62/4



ORTSBILD, LANDSCHAFTSBILD, NATURRAUM

Das Grundstück 62/4 bildet eine Grünlandinsel innerhalb des Siedlungsgebiets und wird gegenwärtig als Wiesenfläche verpachtet. Das Planungsgebiet und das engere Umfeld im Bauland wird derzeit bereits heterogen genutzt durch zweigeschoßige Baubestände für Wohn- und Betriebszwecke. Im Nahbereich sind auch ehemalige landwirtschaftlich genutzte Gebäude und der Neubau der RotKreuz-Dienststelle vorhanden. Hochrangige Verkehrsflächen mit der Bahntrasse in Dammlage und ein Betriebsparkplatz ergänzen die bereits vielfältigen Nutzungen im Umfeld. Der Bahndamm mit der Lärmschutzwand sowie der Bahnoberleitung bilden die westseitige Kulisse und prägen das Ortsbild. Das Gelände innerhalb des Planungsgebiets weist ein Gefälle von etwa 1,5m nach Osten auf.

Aufgrund der zweiseitig angrenzenden Bebauung und der Kleinflächigkeit ergibt sich eine Abrundung im Bauland und ist von keiner Störung im Ortsbild auszugehen.

HANGWASSER, WASSERSCHUTZ

Auf Grundlage der Hangwasserhinweiskarte ergibt sich im Planungsgebiet keine Gefährdung durch Hangwasser.

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

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						Bruttobaulandverbrauch 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 WOHNGEBIET	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. FLACHB. 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 DORFGEBIET	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 SONDERGEBIET	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 KERNGEBIET	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

BEWERTUNG DER UMWIDMUNG, ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM ÖEK

Im rechtskräftigen Örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Riedau ist die gegenständliche Fläche im „Funktionsplan“ im Übergangsbereich von Mischfunktion und Wohnfunktion. Der Anteil der bisherigen Grünlandfläche beträgt nur 201m² und ist dieser Flächenteil im ÖEK nicht als Bauerwartungsland dargestellt.

Allerdings ist in den Erläuterungen zum ÖEK festgelegt, dass in diesen Bereichen kleinräumige Erweiterungen ohne zusätzliche Bauplatzschaffung (z.B. zur Erweiterung bestehender Gebäude oder zur Errichtung von Garagen und Nebengebäuden) bis etwa 300m² zulässig sind.

Auch wenn es sich beim gemischten Baugebiet um eine gem. ÖEK funktionsfremde Widmung handelt, sind solche Widmungen im untergeordneten Ausmaß wie im konkreten Fall, im Übergangsbereich unterschiedlicher Funktionen und mit nicht zu erwartenden negativen Beeinträchtigungen der umliegender Nutzungen zulässig.

Unter Berücksichtigung dieser Bestimmungen ist also eine Übereinstimmung der Widmungsänderung mit dem ÖEK 2 gegeben.

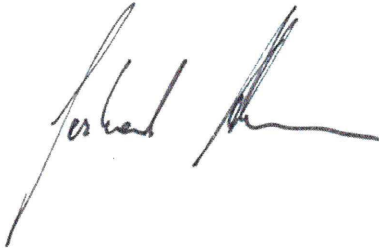
Gemäß §36, Abs. 2 Oö. ROG 1994 können Flächenwidmungspläne geändert werden, wenn öffentliche Interessen dafür sprechen oder diese Änderung den Planungszielen der Gemeinde nicht widerspricht, wobei auf Interessen Dritter möglichst Rücksicht zu nehmen ist.

Durch den Anschluss an gemischtes Baugebiet sowie an überwiegend eigene Flächen des Antragstellers und die nur kleinflächige Planänderung können auch Interessen Dritter ausreichend geschützt werden.

Eine Baulandeignung im Sinne des §21(1) Oö. ROG kann aus raumordnungsfachlicher Sicht bei entsprechendem Ausgleich des Retentionsraumverlustes festgestellt werden.

Zusammenfassend kann daher 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 6.13

(Quelle: Orthofoto, Stand 2023; Aufnahme 2022)

Abbildung 4: Ausschnitt Orthofoto Riedau mit Abgrenzung des Planungsgebietes

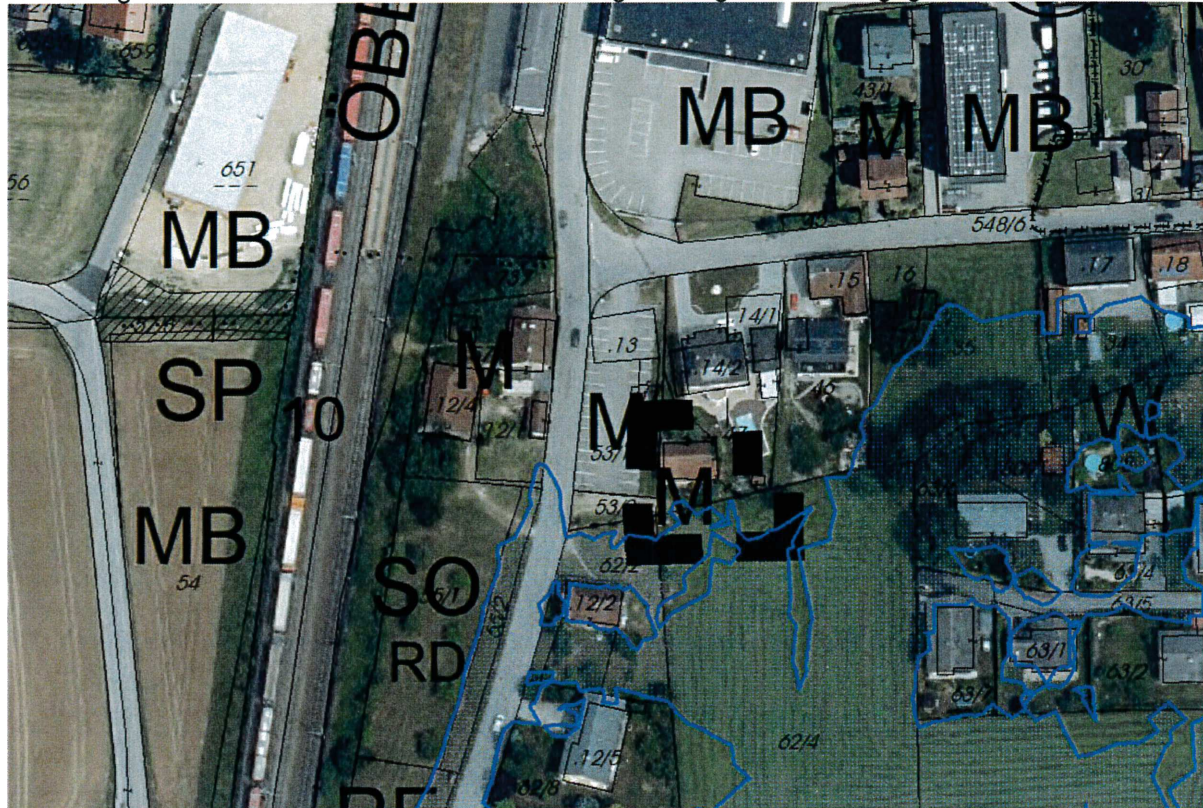


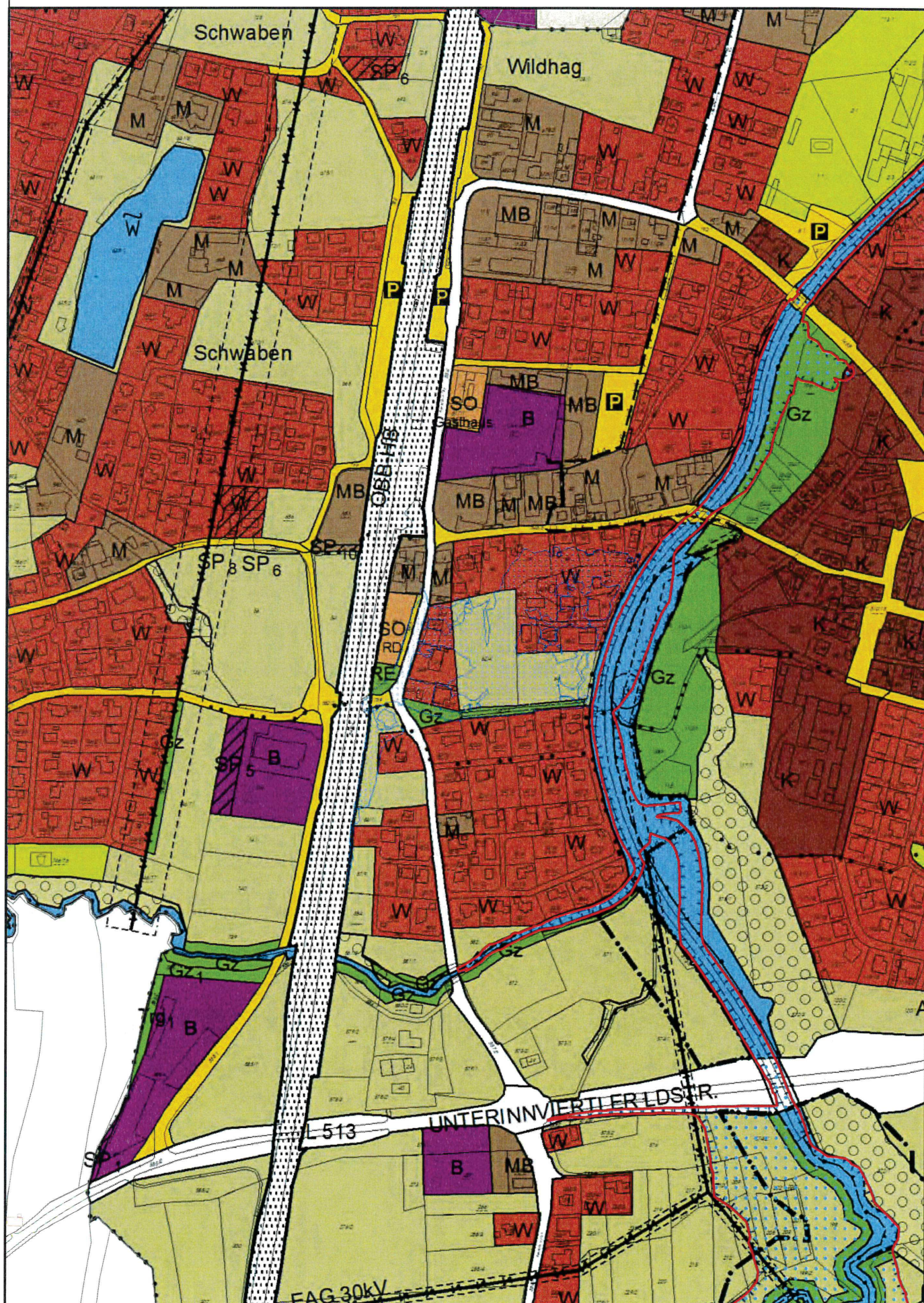
Abbildung 5: Ansicht des Planungsgebietes mit Zufahrt von Westen



D.I. Gerhard Altmann, Ingenieurbüro für Raumplanung

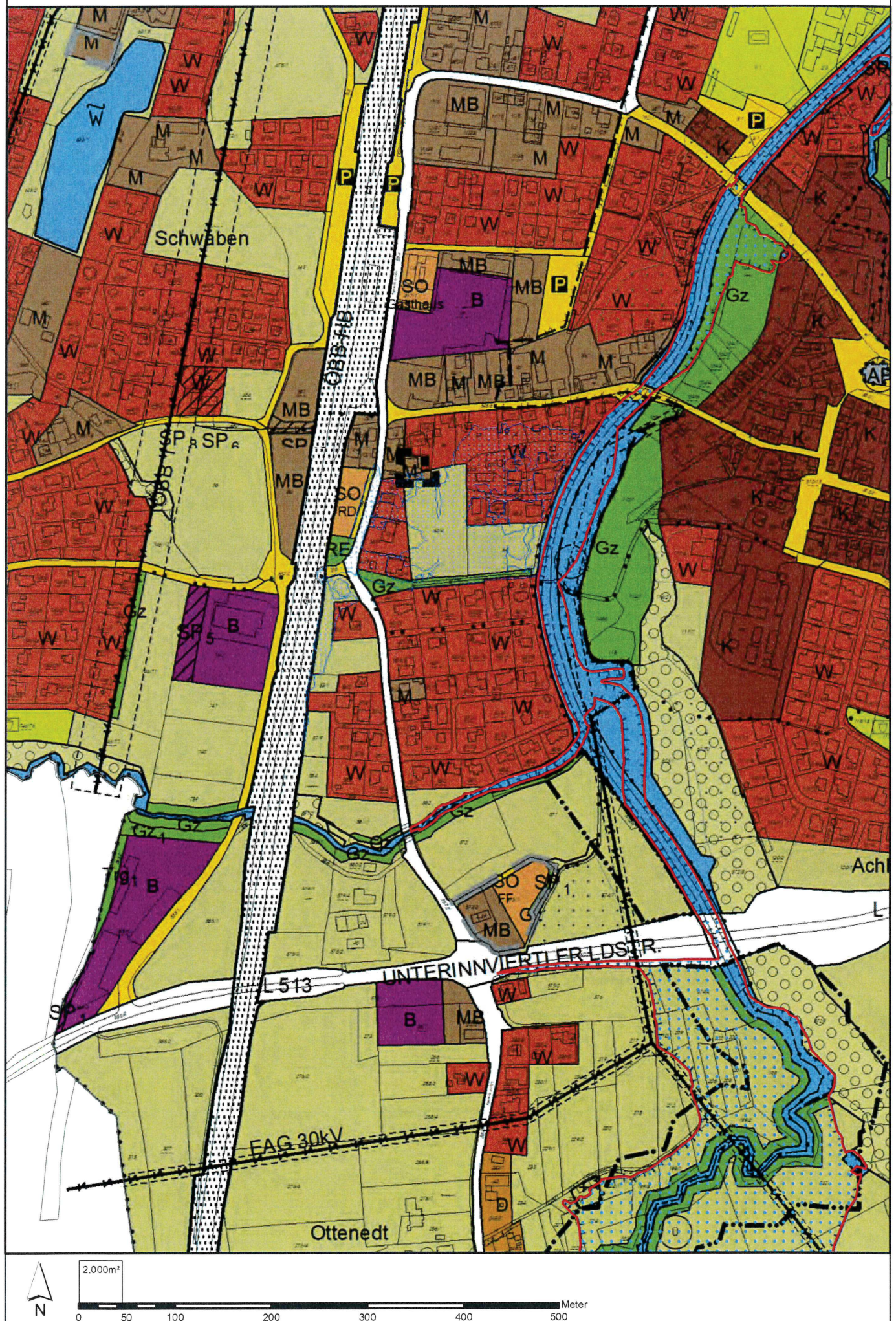
A-4710 Grieskirchen, Industriestraße 28 (TIZ Landl), Telefon 0664/75046808

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

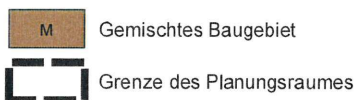


2.000m²

0 50 100 200 300 400 500 Meter

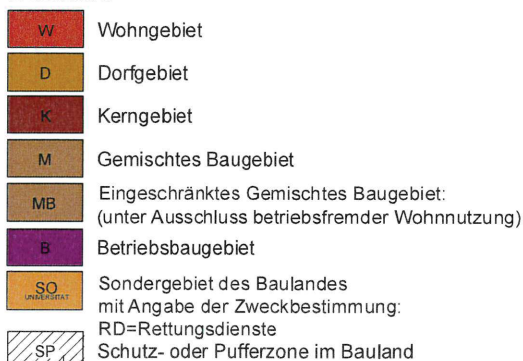


LEGENDE DER PLANZEICHEN IM ÄNDERUNGSBEREICH



LEGENDE DER PLANZEICHEN IM SONSTIGEN PLANAUSSCHNITT

Bauland



SP 1... Frei- u. Grünflächen, die mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind, zum Schutz angrenzender Nutzungen. Notwendige Unterbrechungen der Bepflanzungen für Erschließung, Ver- und Entsorgung sind gestattet.

Entlang von Bächen ist der Schutzzweck u.a. auf die Freihaltung im Hinblick auf Hochwasserereignisse (Objektschutz) ausgerichtet, d.h. jegliche neue Bebauung oder bauliche Nutzung ist ausgeschlossen, der Baubestand ist davon nicht betroffen.

SP 5... "Lärmindernde" Situierung der Gebäude, z.B. Verwaltungsgebäude oder Lager im Westen, lärmintensivere Nutzung im Osten.

SP 6... Im Bauverfahren ist eine immissionsschutzorientierte Planung nachzuweisen

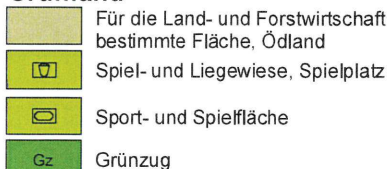
SP 7... aufgrund der Lage (Waldperimeter, Siedlungsrand...) Errichtung von Hauptgebäuden ausgeschlossen

SP 8 ...keine Hauptgebäude zulässig, Nebengebäude nur unter der Voraussetzung einer Brandlastberechnung; Einrichtungen oder Anlagen, welche den sicheren Betrieb der Leitung gefährden, unzulässig

Verkehrsflächen



Grünland



Gz... zum Schutz und zur Verbesserung des Landschafts- u./o. Ortsbildes und der ökologischen Gegebenheiten. Bestehender Bewuchs (Uferbegleitgehölz, Obstbäume, Baum/Strauchreihen, u.ä.m.) ist zu erhalten und möglichst zu verstärken, bzw. ein durchgehender Bewuchs durch Bepflanzung mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzustreben.

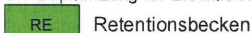
Notwendige Unterbrechungen der Bepflanzung für Erschließung, Ver- und Entsorgung sind gestattet. Bisher bestehende Ackernutzungen innerhalb der generalisiert mit 10m Breite entlang der Bachufer festgelegten Grünzüge bleiben von dieser Festlegung unberührt und können weiter bestehen bleiben.

Der Grünzug zwischen Dammstraße und Mündung Schwabenbach im Zentrum hat die Funktion als Retentionsraum der Pram, zur Siedlungsgliederung sowie als Frischluftschneise.

Gz 1... aus Hochwasserschutzgründen freizuhalten; Anlage von Retentionsflächen zulässig



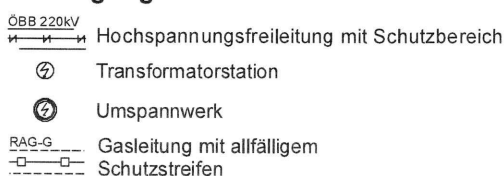
Trg 1... Trenngrün zur Vermeidung der Bebauung von Nahbereichen zu konkurrierenden Nutzungen u./o. zur Aufnahme immissionshemmender Maßnahmen, wie Erdwall, Lärmschutzwand, Bepflanzung u.ä.m. Notwendige Unterbrechungen der Bepflanzung für Erschließung, Ver- und Entsorgung sind gestattet.



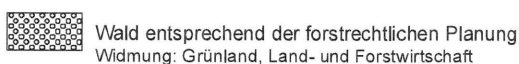
Verkehr



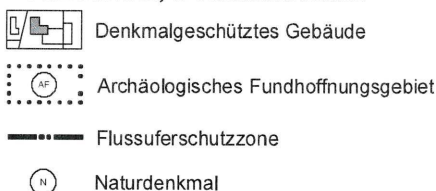
Versorgung



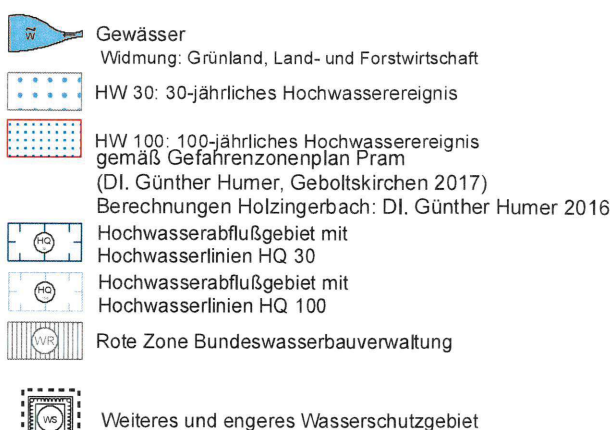
Forstwirtschaft



Naturschutz, Denkmalschutz



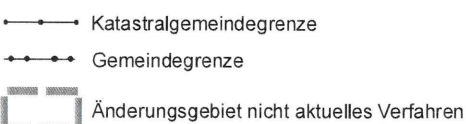
Gewässer



Sonstige Ersichtlichmachung



Darstellung des Grenzverlaufs





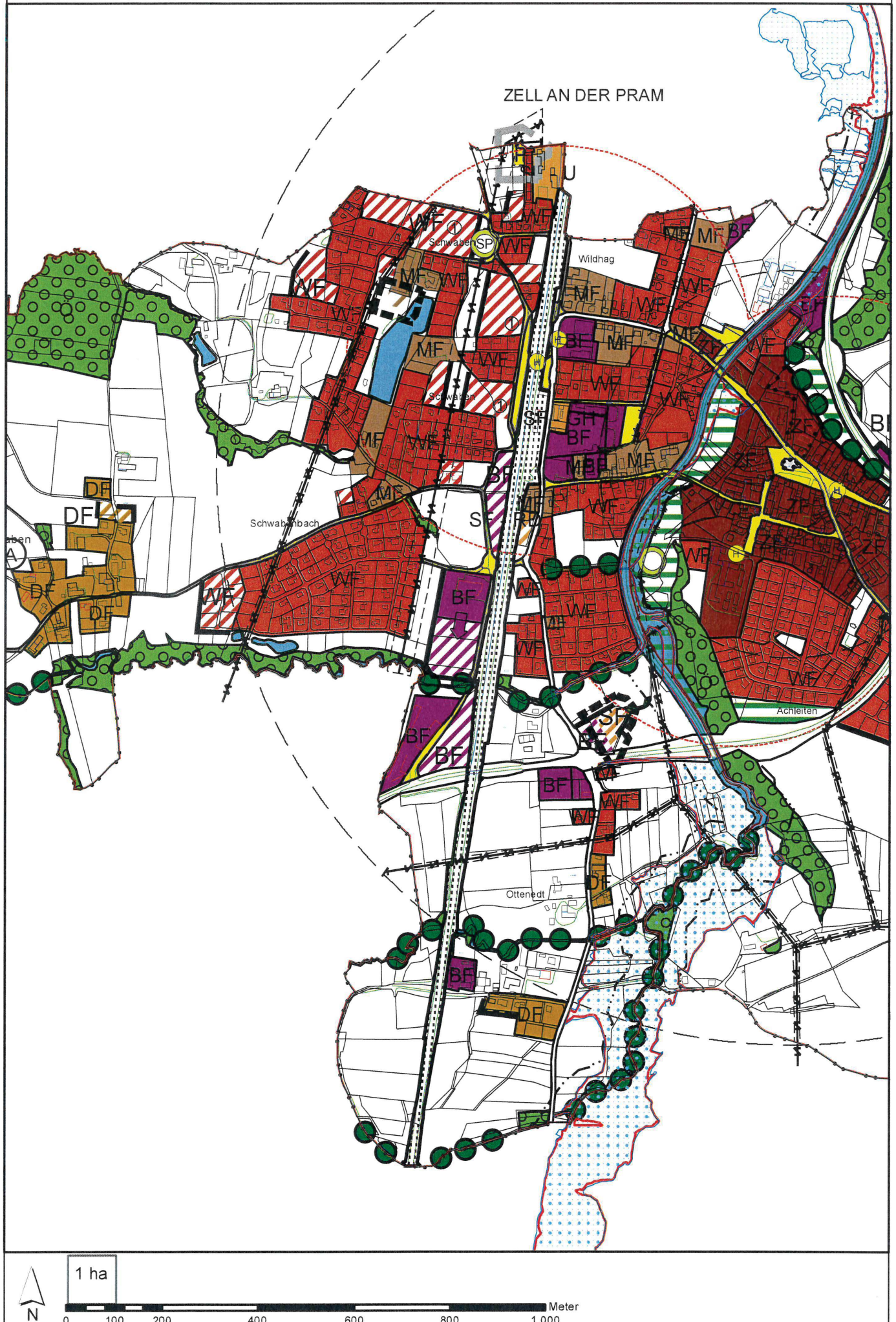
100m²

0 10 20 40 60 80 100 Meter

TEILVERZEICHNIS

Nr.	Rechtsstand	Planung
1	Wohngebiet	Gemischtes Baugebiet (ca. 346m²)
2	Grünland, Land- und Forstwirtschaft	Gemischtes Baugebiet (ca. 201m²)

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



LEGENDE DER PLANZEICHEN IM ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPT - ENTWICKLUNGSPLAN

1. BAULANDKONZEPT:

FUNKTIONEN - GENERALISIERTE FLÄCHENWIDMUNG

	Wohnfunktion
	dörtl. Siedlungsfunktion
	Zentrumsfunktion
	Mischfunktion
	Handelsfunktion
	betriebliche Funktion (MB, B)
	Sonderfunktion mit Angabe der Zweckbestimmung: GH=Gasthaus U=Umspannwerk RD=Rettungsdienste

ENTWICKLUNGSZIELE MÖGLICHE SIEDLUNGSENTWICKLUNG, BAUERWARTUNGSLAND

	Wohnfunktion
	Dörfliche Siedlungsfunktion
	Mischfunktion
	Betriebliche Funktion
	Sonderfunktion mit Angabe der Zweckbestimmung FF - Feuerwehr



vorrangige Entwicklungsrichtung BF



ortschaftsbezogene Abrundungen

— Siedlungsgrenze maßstabsgetreu

 Einzugsbereich wesentlicher Infrastruktureinrichtungen

FESTLEGUNGEN ZU GESONDERT GEKENNZEICHNETEN FLÄCHEN

- ① Erstellung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes im Rahmen der Baulandwidmung und vor einer Bauplatzbewilligung mit besonderer Beachtung der Lärmsituation;

2. VERKEHRSKONZEPT:

FUNKTIONEN - GENERALISIERTE FLÄCHENWIDMUNG

	Gemeindestraße von bes. Verkehrsbedeutung
	Haltestelle mit 400m-Einzugsbereich

3. GRÜNLANDKONZEPT:

FUNKTIONEN - GENERALISIERTE FLÄCHENWIDMUNG

	Erholungsfunktion SP - Spielplatz/Parkanlage SZ - Sportzentrum
	Sonderfunktion F - Friedhof K - Kleingärten G - Gärtnerei

ENTWICKLUNGSZIELE

	Grünzug, -gürtel, -keil (flächige Darstellung)
	Landschaftliche Vorrangzone Ö - von besonderer ökologischer Bedeutung LB - von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild
	singulärer Standort Erholungsfunktion ohne Flächenangabe SP...Spielplatz
	Grünverbindung
	Trenngrün

4. SONSTIGE PLANZEICHEN

	Landesstraßen B mit Schutzzonen
	Landesstraßen L
	Hauptbahn
	Hochspannungsfreileitung mit allfälligem Schutzbereich
	Gewässer
	HW 30: 30-jährliches Hochwasserereignis
	HW 100: 100-jährliches Hochwasserereignis gemäß Gefahrenzonenplan Ache (Büro Humer, Geboltskirchen)
	Wald entsprechend der forstrechtlichen Planung
	Katastralgemeindengrenze
	Gemeindengrenze
	Grenze des Planungsraumes
	Grenze des Planungsraumes nicht aktuell

SONSTIGES:

Plangrundlage:

Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (BEV): Digitale Katastermappe (DKM): Stand 2024
Orthofoto Land Oö.: Stand 2023

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.: 13
Örtliches Entwicklungskonzept Nr.:	Änderung Nr.:
Grundstückseigentümer(in): Josef Pirleithner-Raab, Vormarktstraße 2a, 4752 Riedau	

1. Rahmenbedingungen und Nutzungsbeschränkungen/Baulandeignung						
Grundst. Nr. (ggf. Teilfl.)	Ausmaß m ²	derzeitige Nutzung	Widmung / Funktion		Anmerk.	
			Rechtsstand	Planung		
47 tw	346	Wohngebiet	Wohngebiet	Gemischtes Baugebiet		
62/4 tw	201	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 WLW (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 Grundwasserschongebiet					☐	☒
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. Stadtreionales 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: Bahntrasse Wels - Passau		
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
Verkehrsmäßige Erschließung (namentliche Bezeichnung, Straßenkategorie, ...):
Landesstraße L1124, etwa bei km 2,5
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
350 m

Datum: 22/01/2026 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, 22.01.2026

13:41:06 (13:41:06)