

Marktgemeinde Riedau
4752 Riedau 32/33

Grieskirchen, 27. 02. 2026

D.I. Gerhard Altmann
e-mail: altmann@raum-planA.at
riedau\3_wid\fläwi6\änd\stell6_12_Ergänzung.doc

**Flächenwidmungsplanänderung Nr. 6.12 – „Luksch/Scherzer“
Örtliches Entwicklungskonzept Nr. 2, Änd. 2.8
Ergänzende ortsplanerische Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Abteilung Raumordnung hat der Marktgemeinde Riedau im Rahmen des Verfahrens zur gegenständlichen Widmungsänderung kritische Stellungnahmen mitgeteilt (Schreiben vom 12.02.2026: RO-2025-432235/7-Mit).

Kritisch werde demnach die Lage mitten im Wohngebiet in Verbindung mit dem zusätzlich generierten Verkehr gesehen. Andererseits ergebe sich aus Erfahrungen mit derartigen Sportanlagen insgesamt eine schalltechnisch problematische Situation, da die umliegenden Wohnbereiche (insbesondere durch Freiflächennutzungen) beeinträchtigt werden können.

Darüber hinaus liegen private Einwendung von den Grundeigentümern der Grundstücke 624/16, 624/17, 627/6, 635/4 und 635/6 vor, die im Wesentlichen auf die mögliche Lärmproblematik eingehen. Drei davon liegen westlich des Planungsgebiets in einem Abstand von etwa 43-58m, zwei davon liegen südlich in einem Abstand von mehr als 100m.

Aus ortsplanerischer Sicht kann dazu Folgendes festgestellt werden:

Zum Argument des möglichen zusätzlichen Verkehrsaufkommens ist zu bedenken, dass bei Realisierung von Freiflächenanlagen ohne Einhausung ein zusätzlicher Verkehr nur in einem Zeitraum von etwa 5-6 Monaten generiert wird. Bei völliger Neukonzeption einer Sportstätte wäre das Argument der Lage anders zu beurteilen als bei Sanierung inkl. Erweiterung einer bestehenden Anlage. Die Alternative für die Erhaltung dieses Sportangebots in der Gemeinde durch Sanierung am bestehenden Standort ist nicht der Neubau auf einem anderen Standort, sondern die mögliche Einstellung dieses Sportbetriebs.

Was die potentielle Lärmproblematik anbelangt, wurde auch in der ortsplanerischen Stellungnahme bereits auf die allfällige Notwendigkeit von Lärmschutzmaßnahmen hingewiesen.

In Reaktion darauf und im Hinblick auf die ohnehin notwendige Auseinandersetzung mit der Thematik vor allem im späteren bau- und gewerberechtlichen Verfahren hat der Antragsteller eine schalltechnische Stellungnahme zur Widmung sowie ein schalltechnisches Gutachten zum Projekt samt Lärmschutzmaßnahmen (Wall 3m bei den Sportanlagen und Lärmschutzwand beim Parkplatz) durch das Büro TAS SV GmbH in Auftrag gegeben.

Darin wird nachgewiesen, dass durch die geplanten Erweiterungsmaßnahmen die zulässigen Lärmgrenzwerte innerhalb der Widmung M nicht überschritten werden, also die Anlage grundsätzlich widmungskonform ist und auch ohne Lärmschutzmaßnahmen im Wohngebiet der Umgebung der Grenzwert von max. 50dB in den kritischen Abendstunden eingehalten werden kann (siehe Abbildung Seite 4). Zu berücksichtigen ist allerdings dabei, dass es sich bei dieser Berechnung um den äquivalenten Dauerschalldruckpegel handelt, also Lärmpegelspitzen, die bei diesen Sportarten eine wesentliche Rolle spielen, zwar in der schalltechnischen Beurteilung angeführt werden, aber bei den Grenzwerten nicht im Vordergrund stehen.

Beim Vergleich der ortsüblichen Umgebungssituation (durch Messung) und der Situation inklusive der Erweiterungsmaßnahmen samt Lärmschutz zeigen sich Immissionsunterschiede von etwa 0,3 bis überwiegend unter 2dB bei gerechneten 18 Umgebungsstandpunkten. Bei jeweils 1-2 Immissionspunkten wird eine Differenz von ca. 3 dB errechnet.

Das Gutachten kommt zu folgendem zusammenfassenden Ergebnis:

Aufgabe dieser schalltechnischen Projektierung für die geplanten Erweiterungen der Fa. Kero Immo GmbH einer bestehenden Indoor-Tennisanlage um eine Außensportanlage mit Padel-Tennis, Boccia und einem Gastronomie-Außenbereichs sowie einer neu geplanten Parkfläche, ist die Darstellung der zu erwartenden Schallemissionen und die Berechnung ihrer immissionsseitigen Auswirkungen auf die örtliche Vorbelastung.

Für die Immissionsberechnung wurde ein maximales Betriebsaufkommen zugrunde gelegt.

Die daraus resultierenden Immissionen wurden anschließend den bestehen betrieblichen Emissionen sowie der Bestands-Ist-Situation (genehmigter Betrieb plus messtechnisch ermittelte Ist-Situation) gegenübergestellt, um die Veränderungen zu ermitteln.

Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- *Die messtechnische Erfassung der ortsüblichen Umgebungssituation erfolgte aufgrund zeitlicher Einschränkungen Mitte Jänner, wodurch eine für Außensport wenig repräsentative Umgebungssituation erfasst wurde. Aufgrund der kalten Temperaturen, der kürzeren Tageslichtdauer sowie der damit verbundenen reduzierten menschlichen*

Aktivitäten und Natureinflüsse können die Messergebnisse als konservativ betrachtet werden.

- Die Messung wurde über ein Wochenende durchgeführt. Für die Beurteilung im ungünstigsten Fall wurden jeweils die niedrigsten Messwerte pro Beurteilungszeitraum herangezogen.

Bei der Zuordnung der Messpunkte zu den Immissionspunkten wurden dabei Gebäudeabschattungen berücksichtigt. Der Einfluss lokaler Fahrbewegungen wurde bereinigt.

- Für die geplanten Anlagen (Padel-Tennis, Boccia, Gastronomiebereich) wurde jeweils der Vollbetrieb (100 % Auslastung) über die gesamte Betriebszeit berücksichtigt.

- Für die betrieblichen Emissionen (ausgenommen Pkw-Fahrbewegungen) wurden Anpassungswerte von +5 dB berücksichtigt.

- Die Veränderungen der Gesamtbelastung durch die betrieblichen Immissionen betragen in allen Beurteilungszeiträumen an allen Rechenpunkten ausgenommen RP-9 maximal rund 3 dB. Die Planungsrichtwerte für Wohngebiete werden eingehalten.

- Laut ÖAL-Richtlinie Nr. 3 können Veränderungen von maximal 3 dB als zumutbar angesehen werden.

- An RP-9 werden die die Planungsrichtwerte für Flächenwidmungskategorie „Gemischtes Baugebiet (M)“ deutlich (mit mindestens 14 dB im Tageszeitraum und mindestens 10 dB in den Abend- und Nachtzeiträumen) eingehalten.

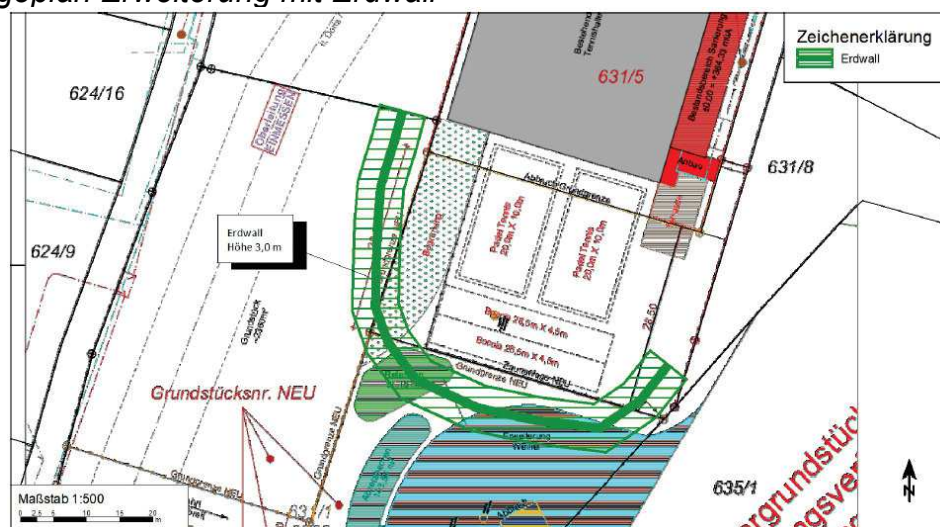
- Die durch den Betrieb verursachten Pegelspitzen liegen maximal zwischen 43 und 60 dB. Damit liegen sie unterhalb des Relevanzkriteriums von 25 dB der ÖAL-Richtlinie Nr. 3.

Schallschutzmaßnahmen

- Vorgesehen ist die Errichtung eines Erdwalls. Westlich und südlich der geplanten Sportanlagen ist ein Wall mit einer Scheitelhöhe von 3,0 m. Details dazu finden sich in Abschnitt 4.5 „Schallschutzmaßnahmen“.

- Für die neu geplanten Parkflächen ist eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,5 m vorgesehen. Einzelheiten sind ebenfalls in Abschnitt 4.5 „Schallschutzmaßnahmen“ dargestellt.

Abb. 1: Lageplan Erweiterung mit Erdwall



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

Der Antragsteller geht also ohnehin von Schallschutzmaßnahmen aus, die zu errichten sind, um die nötigen Genehmigungen zu erlangen.

Das schalltechnische Gutachten zeigt, dass einerseits auf der abstrakten Widmungsebene eine Einhaltung der Grenzwerte nachweisbar ist (siehe Abb. 2). Andererseits kann bei entsprechenden ergänzenden Lärmschutzmaßnahmen die Differenz zur ortsüblichen IST-Situation durchwegs gering gehalten werden.

Da sich die Einwendungen v.a. auf die Problematik der Lärmimmissionen konzentrieren, gelten die o.a. Aussagen aus dem TAS-Gutachten auch für die angeführten privaten Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen



D.I. Gerhard Altmann
Ingenieurbüro für Raumplanung

(Anhang: Abb. 2 = Abbildung 4 der schalltechnischen Stellungnahme)

Abb. 2. Grenzwertlinie lt. TAS Stellungnahme

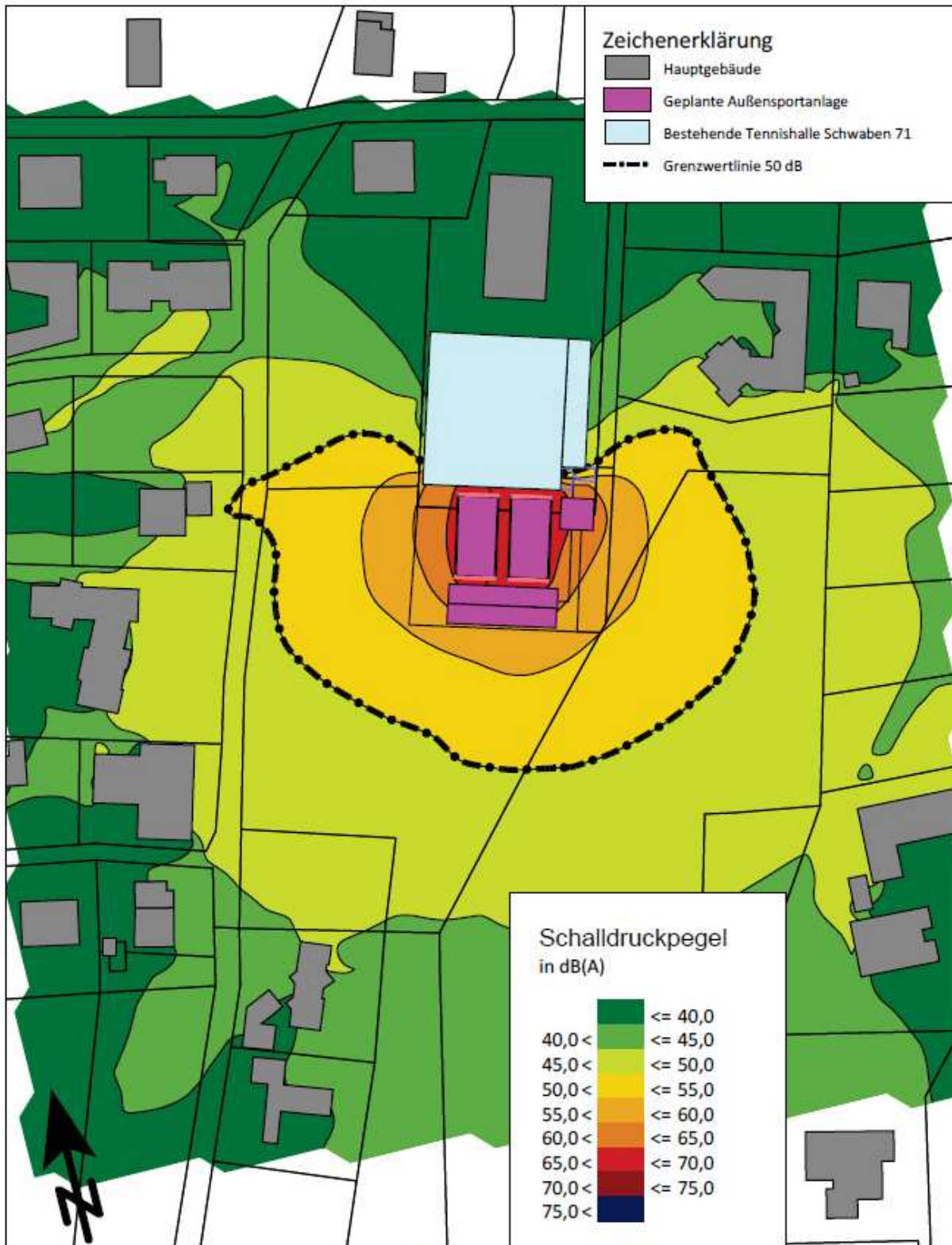
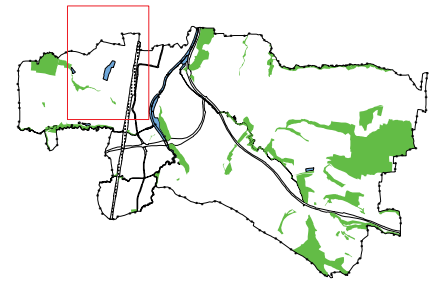


Abbildung 4: Rasterlärkarte, betriebliche Immissionen $L_{r, spez}$, Höhe 4 m, ohne Berücksichtigung von abschirmenden Maßnahmen

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN MARKTGEMEINDE RIEDAU

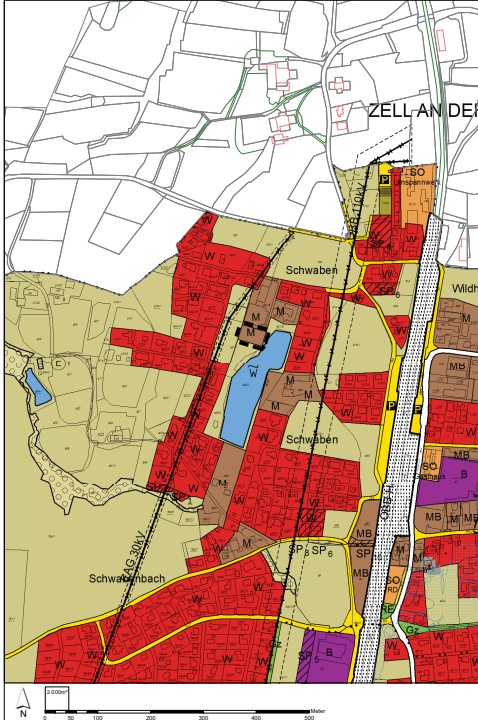
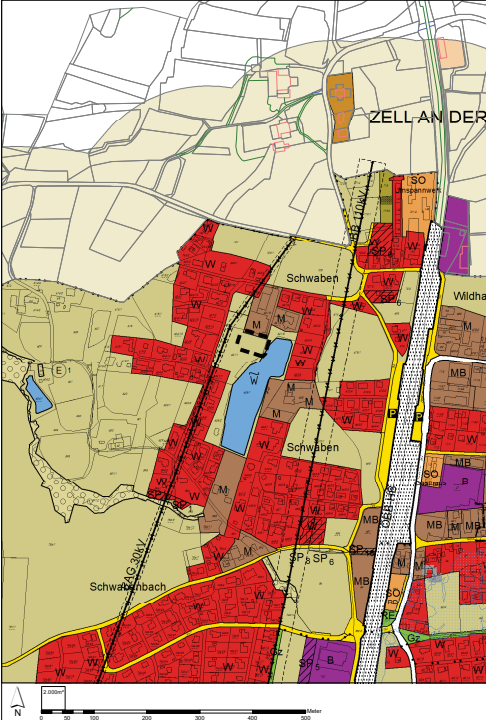
Anlage 1

TEIL A: FLÄCHENWIDMUNGSTEIL NR. 6 / 2019
ÄNDERUNG NR. 6.12 - "SCHWABEN - LUKSCH/SCHERZER"



RECHTSWIRKSAMER STAND M = 1: 5.000

ÄNDERUNG 6.12 (Marktgemeinde Riedau) M = 1:5.000



LEGENDE DER PLANZEICHEN IM ÄNDERUNGSBEREICH

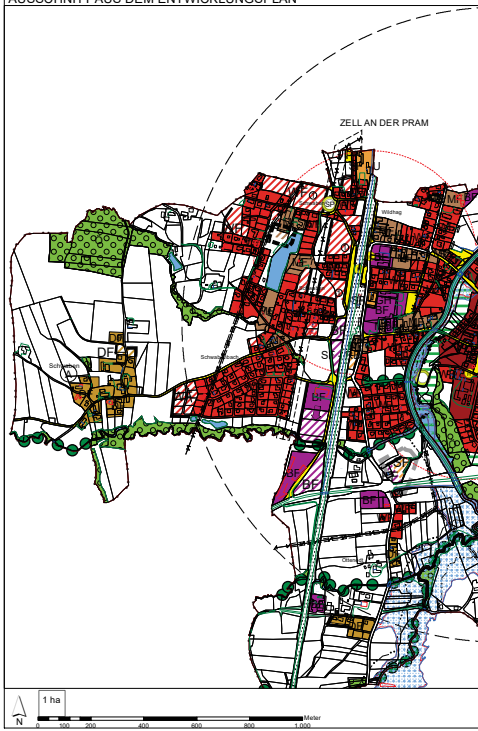
- Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland
- Gemischtes Baugebiet
- Grenze des Planungsraumes

LEGENDE DER PLANZEICHEN IM SONSTIGEN PLANAUSSCHNITT

- Bauland**
 - Wohngebiet
 - Dorfgebiet
 - Kerngebiet
 - Gemischtes Baugebiet
 - Eingeschränktes Gemischtes Baugebiet (unter Ausschluss bebauender Wohnnutzung)
 - Betriebsbaugebiet
 - Sondergebiet des Baulandes mit Angabe der Zweckbestimmung:
 - SP 1 - Freizeitanlagen
 - SP 2 - Grünflächen, die mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt sind, zum Schutz angrenzender Nutzungen
 - SP 3 - im Rahmen einer als Immoventalschutz dienende Planung nach dem SP 7 - aufgrund der Lage (Waldbestände, Siedlungsrand) - Einrichtung von Hausgärten
 - SP 4 - im Rahmen einer als Immoventalschutz dienende Planung nach dem SP 7 - aufgrund der Lage (Waldbestände, Siedlungsrand) - Einrichtung von Hausgärten
 - SP 5 - keine Hauptgebäude zulässig, Nebengebäude nur unter der Voraussetzung einer Brandabschirmung, Einrichtungen oder Anlagen, welche den sicheren Betrieb der Leitung gefährden, unzulässig
- Verkehr**
 - Flussänderung
 - Parkplatz
 - Punktmäßige Darstellung für Fußwege
- Grünland**
 - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland
 - Sport- und Spielplätze
 - Grünzug
- Naturschutz, Denkmalschutz**
 - Wald entsprechend der forstrechtlichen Planung
 - Denkmalgeschütztes Gebäude
 - Archäologisches Fundament
 - Flusserschutzone
 - Naturdenkmal
- Gewässer**
 - Gewässer
 - Wohnung
 - HW 30 - 30-jähriges Hochwasserereignis
 - HW 100 - 100-jähriges Hochwasserereignis gemäß Gefährdungenplan (Bf) (Dr. Günter Humer, Gebietskochen 2017)
 - Berechnungen Holzingerbach; Dr. Günter Humer 2016
 - Hochwassererfordernisse mit Hochwasserentlastung
 - Rote Zone Bundeswasserbauverwaltung
 - Gelbe Zone Wildbach
 - Weiteres und ernstliches Wasserschuttsgebiet
- Sonstige Einrichtungen**
 - Geogene Risikozone - Risikotyp A
- Darstellung des Grenzverlaufs**
 - Katastralgemeindegrenze
 - Gemeindegrenze
 - Grenze des Planungsraumes
 - Grenze des Planungsraumes nicht abteil

DETAILAUSSCHNITT M = 1:1.000

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT NR. 2 AUSSCHNITT AUS DEM ENTWICKLUNGSPLAN M = 1:10.000



LEGENDE DER PLANZEICHEN IM ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPT - ENTWICKLUNGSPLAN

- 1. BAULANDKONZEPT: FUNKTIONEN - GENERALISIERTE FLÄCHENWIDMUNG**
 - Wohnfunktion
 - abst. Siedlungsfunktion
 - Zentrumsfunktion
 - Mischfunktion
 - Handelsfunktion
 - betriebliche Funktion (MB, B)
 - Sonderfunktion
- 2. VERKEHRSKONZEPT: FUNKTIONEN - GENERALISIERTE FLÄCHENWIDMUNG**
 - Gemeindestraße mit bes. Verkehrsbedeutung
 - Haltestelle mit 400m-Einzugsbereich
- 3. GRÜNLANDKONZEPT: FUNKTIONEN - GENERALISIERTE FLÄCHENWIDMUNG**
 - Erholungsfunktion
 - Sportplatz
 - Sportzentrum
 - Sonderfunktion
 - F-Friedhof
 - G-Gärten
- ENTWICKLUNGSZIELE**
 - Grünzug, -grün, -keil (bäugliche Darstellung)
 - Landchaftliche Vorrangzone
 - von besonderer ökologischer Bedeutung
 - von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild
 - singulärer Standort Erholungsfunktion ohne Flächenanpassung
 - Grünverbund
 - Trengrin
- 4. SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - Landesstraßen B
 - Landesstraßen L
 - Hauptbahn
 - Hochspannungsfreileitung mit allfälligen Schutzbereich
 - Gewässer
 - HW 30 - 30-jähriges Hochwasserereignis
 - HW 100 - 100-jähriges Hochwasserereignis gemäß Gefährdungenplan Ache (Bf) (Günter Humer, Gebietskochen)
 - Wald entsprechend der forstrechtlichen Planung
 - Katastralgemeindegrenze
 - Gemeindegrenze
 - Grenze des Planungsraumes
 - Grenze des Planungsraumes nicht abteil

Nr.	Rechtsstand	Planung
1	Grünland, Land- und Forstwirtschaft	Gemischtes Baugebiet (ca. 1.326m²)

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

Plandatum: 03.10.2025
Änderung: 26.02.2026; Layout neu

PLANVERFASSER
DIPL.-ING. GERHARD ALTMANN
Ingenieurbüro für Raumplanung
4710 Grieskirchen, Industriestraße 28

Amtssignatur Gemeinde

Amtssignatur Aufsichtsbehörde

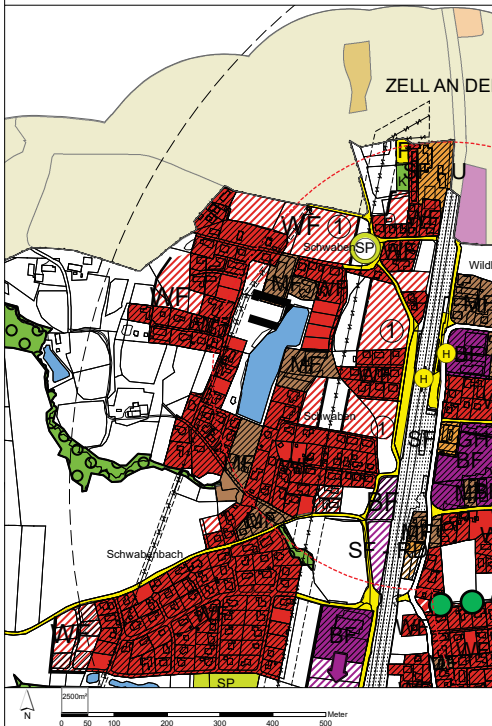
FLÄCHENWIDMUNGSPLAN MARKTGEMEINDE RIEDAU

TEIL B: ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT NR. 2 / 2019
 ÄNDERUNG NR. 2.8 - "SCHWABEN - LUKSCH"

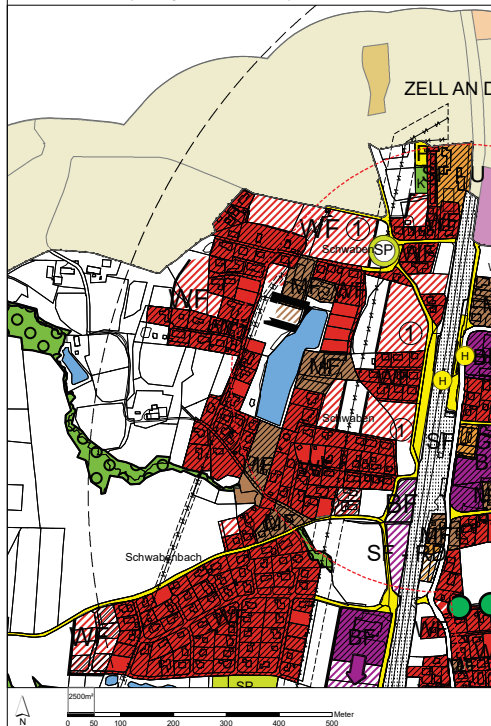
Anlage 2



RECHTSWIRKSAMER STAND M = 1: 5.000



ÄNDERUNG 2.8 (Marktgemeinde Riedau) M = 1:5.000



LEGENDE DER PLANZEICHEN IM ÄNDERUNGSBEREICH

- Mischfunktion
- Grenze des Planungsraumes

LEGENDE DER PLANZEICHEN IM SONSTIGEN PLANAUSSCHNITT

- 1. BAULANDKONZEPT:**
 FUNKTIONEN - GENERALISIERTE FLÄCHENWIDMUNG
- Wohnfunktion
 - dörf. Siedlungsfunktion
 - Zentrumsfunktion
 - Mischfunktion
 - Handelsfunktion
 - betriebl. Funktion (MB, B)
 - Sonderfunktion mit Angabe der Zweckbestimmung:
 - Grün-Center
 - Um- / Umgestaltungs
 - Rückbau
- ENTWICKLUNGSZIELE
 MÖGLICHE SIEDLUNGSENTWICKLUNG, DAUERWARTUNGSLAND
- Wohnfunktion
 - dörfliche Siedlungsfunktion
 - Mischfunktion
 - betriebl. Funktion
 - Sonderfunktion mit Angabe der Zweckbestimmung: FF - Feuerwehr
- vorrangige Entwicklungsrichtung BF
 örtlichbezogene Abundungen
 Siedlungsgrenze maßstabsgerecht
- Einzugsbereich wesentlicher Infrastruktureinrichtungen
- FESTLEGUNGEN ZU GESONDERT GEKENNZEICHNETEN FLÄCHEN**
- Erstellung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes im Rahmen der Baubänderordnung und vor einer Baugenehmigung mit besonderer Beachtung der Lärmabmilderung
 - Grenze des Planungsraumes
 - Grenze des Planungsraumes nicht aktuell
- 2. VERKEHRSKONZEPT:**
 FUNKTIONEN - GENERALISIERTE FLÄCHENWIDMUNG
- Gemeindestraße von bes. Verkehrsbedeutung
 - Haltestelle mit 400m-Einzugsbereich
- 3. GRÜNLANDKONZEPT:**
 FUNKTIONEN - GENERALISIERTE FLÄCHENWIDMUNG
- Erholungsfunktion
 - SP - Spielplatz/Parkanlage
 - SP - Sportzentrum
 - Sonderfunktion
 - F - Friedhof
 - K - Kleingärten
 - G - Gärten
- ENTWICKLUNGSZIELE
- Grünzug, -grünl., -astl (flächige Darstellung)
 - Landschaftliche Vorrangzone
 - LB - von besonderer landschaftlicher Bedeutung
 - LB - von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild
 - ungünstiger Standort Erholungsfunktion ohne Flächenangabe
 - SP - Spielplatz
 - Grünverbindung
 - Trengrün
- 4. SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Landesstraßen B
 - Landesstraßen L
 - Hauptbahn
 - Gewässer
 - Hochspannungsfreileitung mit allfälligem Schutzbereich
 - NW 30: 30-jährliches Hochwasserereignis mit Schutzzone
 - NW 100: 100-jährliches Hochwasserereignis gemäß Gefahrenzonenplan Ache (Blaue Karte, Gebotskriterien)
 - Wald entsprechend der forstrechtlichen Planung
 - Katastralgemeindegrenze
 - Gemeindegrenze
- SONSTIGES:
 Pegelgröße: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (BEV); Digitale Katastermappe (DKM); Stand 2024

Plandatum: 03.10.2025
 Änderung: 26.02.2026 - Layout neu

PLANVERFASSER
 DIPL.-ING. GERHARD ALTMANN
 Ingenieurbüro für Raumplanung
 4710 Grieskirchen, Industriestraße 28

Amtssignatur Gemeinde

Amtssignatur Aufsichtsbehörde