

Marktgemeinde Riedau
Marktplatz 32/33
4752 Riedau

Antragsteller:

Kero Immo GmbH

Pimingsdorf 3
4751 Dorf an der Pram

Datum: 03/03/26

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

Marktgemeindeamt Riedau		
Zi.:		
Eingel. 03. März 2026		Bgm.
/L.	Bau	Kassa
Duchh.	Melde.	Allgem.

ich ersuche, die Marktgemeinde Riedau den Bebauungsplan Nr. 2 – Schwaben Nord im Bereich der Grundstücke Nr. 631/1, 631/5 bzw. 631/10 (gem. Vermessung GZ 6430/25 DI. Reifeltshammer), KG Vormarkt Riedau aufzuheben.

Begründung:

Im Rahmen der Übernahme der Tennishalle ist ein Umbau mit Erweiterung des Gastrobereiches und des Sportangebotes geplant und ist dazu gegenwärtig eine Flächenwidmungsplanänderung im Verfahren. Im Rahmen der Planung hat sich herausgestellt, dass für die o.a. Grundstücke noch der Bebauungsplan Nr. 2 aus dem Jahr 1985 rechtswirksam ist. Dieser Plan geht von einer nicht mehr gültigen Flächenwidmung (Wohngebiet) aus, weicht gravierend vom baubewilligten Bestand aus dem Jahr 1974 bzw. 1980 ab und erschwert die Umsetzung der Planung, zumal auch die aktuelle Baulanderweiterung auf 631/1 außerhalb des BBPL-Planungsgebiets liegt und damit eine Überbauung der Planungsgebietsgrenze des BBPL erforderlich wäre.

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 (Antragsteller) im Sinne des §35 Oö.ROG (Kostenübernahme durch betroffene Grundeigentümer) übernommen.

Ich willige ein, dass meine für das Änderungsverfahren 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 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

BEBAUUNGSPLAN MARKTGEMEINDE RIEDAU

BEBAUUNGSPLAN NR. 2 / 1985

ÄNDERUNG NR. 2.1 - TEILAUFBEBUNG

Anlage



ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2.1 M = 1: 1.000

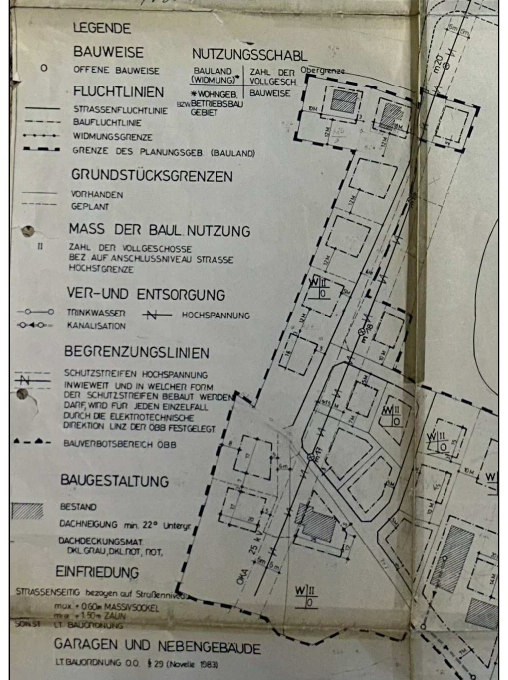


--- GRENZE DES PLANUNGSGEBIETES DER ÄND NR. 2.1 - TEILAUFBEBUNG

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2.1 M = 1: 500



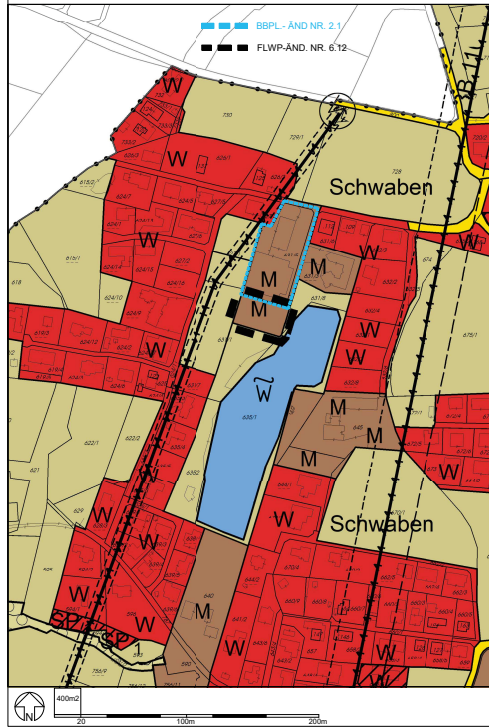
LEGENDE DER PLANZEICHEN IM ÄNDERUNGSBEREICH



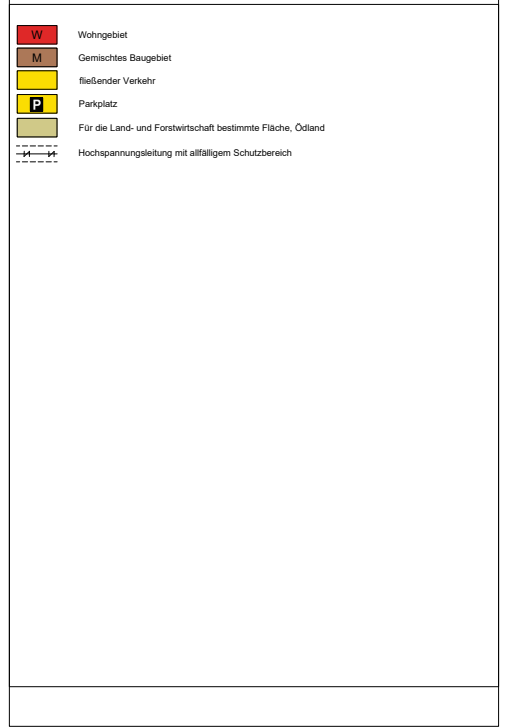
GELTUNGSBEREICH STAMMPLAN/ÄNDERUNGSBEREICH M=1:3.000



AUSSCHNITT FLÄCHENWIDMUNGSTEIL NR. 6 M=1:2000



LEGENDE DER PLANZEICHEN IM FLÄCHENWIDMUNGSTEIL



Plandatum:
05.03.2026

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

Amtssignatur Gemeinde

Amtssignatur Aufsichtsbehörde

Marktgemeinde Riedau
4752 Riedau 32/33

Grieskirchen, 05. 03. 2026

D.I. Gerhard Altmann
e-mail: altmann@raum-planA.at
riedau\4_bbpl\bbpl2\stell_aufhebung.doc

Bebauungsplan Nr. 2, Schwaben Nord – Teilaufhebung Ortsplanerische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren!

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 2, „Schwaben Nord“, rechtswirksam seit Juli 1985, regelt die Bebauung und Erschließung eines etwa 30,0ha großen Planungsgebietes für insgesamt 112 Bauplätze in der Ortschaft Schwaben, westlich des Marktzentrums.

Das Planungsgebiet wird im Osten begrenzt durch die Bahntrasse der ÖBB, im Norden durch eine Gemeindestraße, im Süden durch einen Zubringer zur Pram bzw. durch eine Gemeindestraße und im Westen durch die Baulandgrenze sowie den sog. Ringofenweiher.

Das Planungsgebiet wird parallel zur Bahntrasse gequert durch eine 110kV-Freileitung der ÖBB und beinhaltet zwei Grünlandinseln.

Im Rahmen der Erstellung des Flächenwidmungsplanes Nr. 4 im Jahr 1996 wurden diese zwei nicht verfügbaren Flächen rückgewidmet, zumal zu dieser Zeit auch noch kein Lärmschutz zur Bahn existierte. Von den im Bebauungsplan vorgesehenen 112 Bauplätze sind etwa die Hälfte bebaut.

Der Bebauungsplan regelt die Bauplatzgrenzen und Erschließungsflächen, die Bauhöhe (max. 1,5 oder 2 Geschoße), die Abstände zu den Bauplatzgrenzen (Baufluchtlinien), die Dachneigung, Dachdeckung, Errichtung von Nebengebäuden, Einfriedung und die infrastrukturelle Ver- und Entsorgung.

Allerdings hat man beim Entwurf des Bebauungsplanes mehrere Eigentumsgrenzen ignoriert, was eine Umsetzung erheblich erschwert hat, sodass bereits im Jahr 1995 eine Aufhebung im Gemeinderat beschlossen worden ist. Diesem Beschluss folgte aber kein Verfahren, sodass nach wie vor eine Rechtswirksamkeit gegeben ist.

Im Rahmen der Übernahme der Tennishalle ist ein Umbau mit Erweiterung des Gastrobereiches und des Sportangebotes geplant und ist dazu gegenwärtig eine Flächenwidmungsplanänderung im Verfahren. Im Zuge der Planung hat sich

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

herausgestellt, dass für die Grundstücke 631/1, 631/5 bzw. 631/10 (gem. Vermessung GZ 6430/25 DI. Reifeltshammer), KG Vormarkt Riedau noch der Bebauungsplan Nr. 2 aus dem Jahr 1985 rechtswirksam ist. Dieser Plan geht von einer nicht mehr gültigen Flächenwidmung (Wohngebiet) aus, weicht in der Lage der Baufluchtlinien gravierend vom baubewilligten Bestand aus dem Jahr 1974 bzw. 1980 ab und erschwert die Umsetzung der Planung, zumal auch die aktuelle Baulanderweiterung auf 631/1 außerhalb des BBPL-Planungsgebiets liegt und damit eine Überbauung der Planungsgebietsgrenze des BBPL erforderlich wäre.

Bei der Regelung zu Nebengebäuden wird auf den §29 der Oö. BauO 1983 verwiesen, womit die aktuell geltende Rechtslage des Oö. Bautechnikgesetzes nicht anwendbar ist.

Abbildung 1: Bebauungsplan Nr. 2 – Grenze des Planungsraumes (rot strichliert)



Die Planungsgrundlage entspricht in vielen Details nicht mehr dem aktuellen Stand. Da im überwiegenden Teil des Gemeindegebiets keine Bebauungspläne mehr verordnet sind, die überwiegende Anzahl der als Bauland gewidmete Bauplätze bereits bebaut ist und im konkreten Anlassfall eine Erweiterung des Bauplatzes erforderlich ist, ist eine Aufhebung des Bebauungsplans beabsichtigt.

Abbildung 2: Bebauungsplan Nr. 2 Stamplan aus 1985



Aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit soll aber vorerst nur eine Teilaufhebung der antragsgegenständlichen Fläche erfolgen, zumal eine Gesamtaufhebung, was die

Verständigung der Betroffenen anbelangt, mit dem daraus resultierenden Informationsbedarf der Eigentümer, eine völlig andere Dimension im Verfahren annehmen würde, wie sich bereits bei vergleichbaren Verfahren in der Marktgemeinde gezeigt hat.

Aus ortsplanerischer Sicht bestehen gegen diese Absicht der Marktgemeinde Riedau insofern keine Einwände, als ohnehin Handlungsbedarf aufgrund des §36 (1) Z1 Oö. ROG 1994 wegen mehrfachen Widmungsänderungen im Planungsgebiet besteht, das Planungsgebiet ohnehin schon bebaut ist und zum Zeitpunkt der Erstellung des BBPL 2 im Jahr 1985 auch schon war und eine unnötige Erschwernis wegen mangelnder Berücksichtigung des baubewilligten Bestandes entfallen würde

Mit freundlichen Grüßen



D.I. Gerhard Altmann
Ingenieurbüro für Raumplanung

Erhebungsblatt für die Erstellung/Änderung eines Bebauungsplanes zur Verständigung des Amtes der Oö. Landesregierung

Allgemeine Angaben zum Planungsvorhaben		
Stadt/Markt/Gemeinde: Marktgemeinde Riedau		
Bebauungsplan Nr.: 2	<input type="checkbox"/> Neuerstellung <input type="checkbox"/> Aufhebung <input type="checkbox"/> Änderung	<input checked="" type="checkbox"/> Teilaufhebung Nr: 1 Nr:
1. Rahmenbedingungen und Nutzungsbeschränkungen/Baulandeignung		
Grundst. Nr. und KG (ggf. Teilfl.):		
631/5 - 775 m ² 631/10 - 3.083 m ²		
Nutzungsbeschränkungen/Baulandeignung	ja	nein
Lage in einer geogenen Risikozone: wenn ja Grundlage:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- „Gefahrenhinweiskarte für gravitative Massenbewegungen“ Typ A <input type="checkbox"/> Typ B <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Lage in einer geogenen Risikozone außerhalb des Beurteilungsraumes der Gefahrenhinweiskarte	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Gefahrenzonenplan WLW (z.B.: Rutschungen, Steinschlag etc.)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Sonstige Untersuchungen/Kenntnisse:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Hochwasserabflussgebiet/Gefahrenzone		
Hochwasserabflussgebiet 30-jährlich	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Hochwasserabflussgebiet 100-jährlich	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rote Gefahrenzone	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Ehemals rote Zonen und aufgeschüttete Flächen in roten oder ehemals roten Zonen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Gelbe Gefahrenzone	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sonstige Überflutungsgebiete (Retentionsflächen, bekannte HW-Ereignisse etc.)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wenn ja, welche:		
Hinweise auf Gefährdung durch Hangwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Grundwasserschutz:		
Wasserschutzgebiet	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Verordnetes/geplantes Grundwasserschongebiet	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wasserwirtschaftliche Rahmenverfügung/- Regionalprogramm	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Naturschutz:		
<input type="checkbox"/> Verordnetes bzw. <input type="checkbox"/> nominiertes Europaschutzgebiet inkl. 200 m Randbereich: Name:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsteil: Name:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Uferschutzbereich 50 m <input type="checkbox"/> ; 200 m <input type="checkbox"/> ; 500 m <input type="checkbox"/> Zonen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Lage in einer Waldrandzone (≤30m)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Landes- und Regionalplanung/Interkommunale Raumentwicklung:		
Lage innerhalb einer Regionalen Grünzone gem. Raumordnungsprogramm	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Lage innerhalb einer sonstigen, einschränkenen räumlichen Festlegung aus einem Raumordnungsprogramm (z.B. Freihaltebereich für die Errichtung einer überörtlich bedeutsamen Infrastrukturmaßnahme (Bahnstrecke, Straße etc.)) Wenn ja, welche:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Lage innerhalb eines Gebietes, für das ein Raumordnungsprogramm für Geschäftsgebiete (gem. § 24 Abs. 2 Oö. ROG 1994) erlassen wurde; Wenn ja, welches:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Lage in einem bekanntgegebenen, landesplanerischen Untersuchungsraum (z.B. festgelegter Trassenkorridor in einer Korridoruntersuchung); Wenn ja, welcher:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Ist die Gemeinde Mitglied in einem Gemeindeverband und/oder einer Gemeindekooperation (z.B. Stadregionales 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 <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sonstige Nutzungsbeschränkungen bzw. Beschränkungen der Baulandeignung		
Wenn ja, welche:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

2. Umweltsituation	ja	nein
Bekannte oder zu erwartende Immissionsbelastungen (Lärm, Luft, Erschütterungen etc.) aus dem Umgebungsbereich auf das Planungsvorhaben: wenn ja welche:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
bzw. umgekehrt vom Planungsvorhaben auf den Umgebungsbereich: wenn ja welche:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Bergrechtliche Festlegungen innerhalb von 300m Entfernung (Luftlinie)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Seveso III - Betrieb innerhalb von 1 km Entfernung (Luftlinie):	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Datum: 17.03.2026 **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, 18.03.2026
09:48:04