Grundbesitzer: _____

Gegenständliche privatrechtliche Vereinbarung wurde in der Gemeinderatssitzung vom genehmigt.

Beschlussvorschlag: Genehmigung

TOP. 2.) Genehmigung der Abänderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 5.11 im Bereich des Gewerbegebietes Peßlerstraße.

Arbeitsgemeinschaft
r a u m – p l a n A
Grieskirchen - Vöcklabruck

Marktgemeinde Riedau
4752 Riedau 32/33

Grieskirchen, 24. 06. 2013

D.I. Gerhard Altmann
e-mail: altmann@raum-planA.at
riedau\3_widmung\5\andwell5_11.doc

Flächenwidmungsplanänderung Nr. 5.11
Ortsplanerische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren!

UMWIDMUNG
Der Marktgemeinde Riedau liegt ein Antrag auf eine Widmungsänderung von Teilflächen der Grundstücke 128/1 und 810/12 von derzeit „eingeschränktes gemischtes Baugebiet" in Betriebsbaugebiet vor.

LAGE, NUTZUNG
Die gegenständliche Fläche mit einem Ausmaß von etwa 375m² liegt östlich des Zentrums von Riedau in unmittelbarer Nähe zur Landesstraße L 513.

Abbildung 1: Ausschnitt Flächenwidmungsplan Nr. 5 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, BLZ 34442, Kto.-Nr. 645.028
Seite 1

Das Planungsgebiet liegt im westlichen Anschluss an bestehendes unbebautes Betriebsbaugebiet. Im Osten und Süden grenzt L-förmig „eingeschränktes gemischtes Baugebiet" an. Auf dem südwestlichen Teil dieses Baulandes, auf der Parzelle 127/1, befindet sich das Gebäude des ehemaligen BILLA Lebensmittelmarktes. Das nördlich und östlich dazu gelegene Bauland liegt derzeit brach. Im Norden der umzuwidmenden Fläche schließt die Widmung „Gebiet für Geschäftsbauten mit einer Gesamtverkaufsfläche von 900m²" an, worauf sich der neue BILLA-Markt befindet.

Die nächstgelegene Wohnnutzung befindet sich im gemischten Baugebiet in einer Distanz von 50m in westlicher Richtung auf Grundstück 127/4. Zum Wohngebiet Birkenallee im Süden beträgt der Abstand etwa 100m.
Hinsichtlich des erforderlichen Abstandes zwischen gemischtem Baugebiet mit Wohnnutzung und Betriebsbaugebiet kann, mangels detaillierter Angaben in der Oö. Raumordnung, die Salzburger Regelung aus dem Handbuch Raumordnung herangezogen werden. Darin erfolgt die Abstandsbestimmung in Abhängigkeit von den zulässigen Immissionsgrenzwerten zwischen den betroffenen Widmungen (hier M und B, 5dB Differenz) und der Größe des Betriebsbaugebietes (hier inkl. ÖEK Reserve mehr als 1ha). Daraus ergibt sich ein Abstanderfordernis von etwa 40m.
Mit dem gegenständlichen 50m Abstand zwischen Betriebsbaugebiet und gemischtem Baugebiet kann auch den etwas strengeren internen Richtlinien des Landes Oö. genüge getan werden, zumal der lärmbestimmende Faktor für das betroffene gemischte Baugebiet die Landesstraße mit einer Belastung von etwa 3.000Kfz pro Werktag ist.

Die Erweiterung des bestehenden Betriebsbaugebiets nach Westen ist notwendig um dem am gegenständlichen Standort geplanten Autohaus Wölfleder genügend Raum für die dazugehörige KFZ-Werkstätte zu geben. Der Betrieb ist aktuell an einem Standort (Bahnhofstraße 15) im Nordwesten des Zentrums von Riedau angesiedelt. An diesem Standort ist die notwendige Expansion ausgeschlossen, da hier entsprechende Flächen fehlen. Außerdem ist in der Praxis eine senkrecht zur Erschließungsstraße im Norden verlaufende Widmungsgrenze zweckmäßiger, im Hinblick auf die bauliche Differenzierung in Verwaltungsgebäude und Werkstätte mit B-Erfordernis.

ERSCHLIESSUNG, INFRASTRUKTUR
Die Erschließung im motorisierten Individualverkehr erfolgt ausgehend von der Innviertler Landesstraße L513, über den direkt westlich angrenzenden Kreuzungsbereich mit Linksabbiegestreifen und über die neu hergestellte Erschließungsstraße.
Kanal und Ortswasserleitung befinden sich in der angrenzenden Straßentrasse.

LANDSCHAFTSBILD, NATURRAUM
Das gegenständliche Planungsgebiet liegt auf einem nach Norden leicht abfallenden Gelände, wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt und bildet quasi eine Baulücke zwischen altem und neuem Geschäftsstandort Billa.

BEWERTUNG DER UMWIDMUNG, ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM ÖEK
Im rechtskräftigen Örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Riedau ist die gegenständliche Fläche im „Funktionsplan" als eine Fläche für betriebliche Funktion

dargestellt. Die geplante Umwidmung deckt sich somit mit den Festlegungen im Örtlichen Entwicklungskonzept vollständig.

Gem. §36, Abs. 2 können Flächenwidmungspläne geändert werden, wenn öffentliche Interessen dafür sprechen, die Änderung den Planungszielen der Gemeinde nicht widerspricht und Interessen Dritter nicht verletzt werden.

Das öffentliche Interesse an der gegenständlichen Änderung liegt in der Sicherung von Arbeitsplätzen im Ort durch die Schaffung der nötigen räumlichen Voraussetzungen für eine Betriebsansiedlung bzw. Standortverlegung. Außerdem kann ein Nutzungskonflikt am bisherigen Standort (Werkstätte neben Wohngebiet) saniert werden.
Wie mit der ÖEK-Übereinstimmung dargelegt, deckt sich die Planung mit den Interessen der Gemeinde, zumal nur eine sehr kleine Fläche betroffen ist und werden Interessen Dritter nicht verletzt (siehe dazu die Ausführungen zur Abstandsbestimmung B und M).

Zusammenfassend kann daher dem Gemeinderat aus ortsplanerischer Sicht die Einleitung des Verfahrens zur Widmungsänderung empfohlen werden.

Mit freundlichen Grüßen

D.I. Gerhard Altmann
Ingenieurbüro für Raumplanung

Erhebungsblatt zur Verständigung des Amtes der Oö. Landesregierung für Änderungen des Flächenwidmungsplanes

(Flächenwidmungsteil und/oder örtliches Entwicklungskonzept)

Ausfüllhinweis:

- *Teil A ist bei allen Anträgen vollständig auszufüllen.*
- *Teil B ist dazu ergänzend bei nachstehenden Planungsvorhaben auszufüllen:*
  - *Gebiete für Geschäftsbauten § 23 Abs. 3 Oö. ROG 1994*
  - *SEVESO II-Betriebe § 23 Abs. 4 Z. 3 Oö. ROG 1994*
  - *Verwendung land- und forstwirtschaftlicher Gebäude § 30 Abs. 8 Oö. ROG 1994*
  - *Ersatzbauten im Grünland § 30 Abs. 8a Oö. ROG 1994*

Teil A: Allgemeine Angaben zum Planungsvorhaben

Stadt/Markt/Gemeinde: Riedau	
Flächenwidmungsteil Nr.: 5/2006	**Änderung Nr.: 5.11**
Örtliches Entwicklungskonzept Nr.: 1/1997	**Änderung Nr.:**

Grundstückseigentümer(in): Martin Wölfleder GmbH, 4752 Riedau, Bahnhofstraße 15	
Stichwortartige Bezeichnung des Planungsvorhabens: Erweiterung des bestehenden Betriebsbaugebietes im Bereich des Gewerbeparkes bzw. der Peßlerstraße entlang der L 513	
Grundst. Nr.: 128/1, 810/12	KG.: Riedau

1. Begründung

1.1	Begründung des Planungsvorhabens: (vgl. § 36 Oö. ROG1994: maßgebliche Rechtslage, Gemeinwohl, öffentliche Interessen, Planungsziele der Gemeinde, Interessen Dritter)
	Das bestehende Betriebsbaugebiet soll um die gesetzliche mögliche Größe erweitert werden.
1.2	Nachweis der Übereinstimmung mit den Zielen und Festlegungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK) auf Grundlage eines • beigefügten Funktionsplanes (Ausschnitt) • ggf. Auszug aus dem Textteil des ÖEK
	Stellungnahme des Planverfassers DI Gerhard Altmann

2. Planungsabsicht und Rahmenbedingungen

2.1 Planungsdaten

Grundst. Nr *(ggf. Teilfl.)*	Ausmaß m²	derzeitige Nutzung	Widmung / Funktion		Anmerkung
			Rechtsstand	Planung	
128/1, 810/12	ca. 375	landwirtschaftlich genutzt	eingeschr. gemischtes Baugebiet	Betriebsbaugebiet	

19.09.13

2.2	Derzeitige Widmung / Funktion und Nutzung der Nachbargrundstücke:					
	landwirtschaftliche Nutzung süd- und ostseitig. Nordseitig BILLA Lebensmittelmarkt					
2.3	Natürliche Voraussetzungen (Baulandeignung z.B. Bodenbeschaffenheit, Grundwasserstand,.....) § 21 Abs. 1 Oö. ROG 1994:					
	Baulandeigenschaft gegeben					
2.4	Festgelegte Nutzungsbeschränkungen: (z.B. Gefahrenzonen, Schutzzonen, Wasserschutzgebiete, Naturschutzgebiete inkl. Europaschutzgebiete,.....)					
	keine					
	Lage im Hochwasserabflussgebiet	30-jährlich	100-jährlich	nein		
	nicht im Hochwasserabflussbereich					
2.5	Baulandreserven der beantragten Baulandkategorie (m², ggf. Anzahl der Bauplätze)					
	lt. Flächenbilanz DI Gerhard Altmann					
2.6	Begründung des zusätzlichen Baulandbedarfes (§ 21 Abs. 1 Oö. ROG 1994):					
	Die Erweiterung des bestehenden Betriebsbaugebiets nach Westen ist notwendig um dem am gegenständlichen Standort geplanten Autohaus Wölfleder genügend Raum für die dazugehörige KFZ-Werkstätte zu geben.					
2.7	Fachliche Beurteilung durch Planverfasser(in) bzw. Beilage					
	lt. Beilage DI Gerhard Altmann					

3. Infrastruktur

3.1	Verkehrsmäßige Erschließung (namentliche Bezeichnung, Straßenkategorie, ...)			
	Peßlerstraße			
3.2	Art der Abwasserbeseitigung:			
	a)	Kanalanschluss vorhanden	ja ☒	nein ☐
		Entfernung zum bestehenden Kanal	1 m	
	b)	Wenn kein Kanalanschluss vorhanden: Angaben über die beabsichtigte Art der Abwasserbeseitigung		
		Grundstück bereits voll erschlossen		
	c)	Festlegung des Abwasserentsorgungskonzeptes:		
		keine		
3.3	Art der Wasserversorgung:			
	Ortswasserleitung			
3.4	Entfernung zur Volksschule (des Schulsprengels)		500 m	
3.5	Entfernung zum nächsten Geschäft für den täglichen Bedarf		10 m	
3.6	Entfernung zur nächsten Haltestelle eines öffentl. Verkehrsmittels		200 m	

4. Umweltsituation

4.1	Bekannte oder zu erwartende Immissionsbelastungen (Lärm, Luft, Erschütterungen etc.) aus dem Umgebungsbereich auf das Planungsvorhaben:
	keine
4.2	bzw. umgekehrt vom Planungsvorhaben auf den Umgebungsbereich:
	keine
4.3	Befindet sich ein Seveso II - Betrieb innerhalb von 1 km Entfernung (Luftlinie):

	Wenn ja, in welcher Entfernung: nein

5. Strategische Umweltprüfung – SUP

Beurteilung der SUP-Relevanz des Planungsvorhabens

5.1	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)	ja ☐	nein ☒
5.2	a) Liegt das Planungsvorhaben in einem Europaschutzgebiet ? (vgl. § 33 Abs. 7 Z. 2 Oö. ROG 1994 in Verbindung mit § 1 der Umweltprüfungsverordnung für Flächenwidmungspläne) Name des Gebietes	ja* ☐	nein ☒
	b) 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) nein ☒ ja ☐ Name des Gebietes Sind die Ausnahmevoraussetzungen entsprechend § 1 Abs. 2 Z. 2 der Umweltprüfungsverordnung für Flächenwidmungspläne unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 2 Z. 3 anzuwenden?	ja ☐	nein* ☒
5.3	a) Soll durch das Planungsvorhaben ein Industriegebiet oder ein Sondergebiet des Baulandes - Seveso II gewidmet werden?	ja ☐	nein ☒
	b) Soll durch das Planungsvorhaben ein rechtswirksam gewidmetes Industriegebiet erweitert werden? • um mehr als 20 % der bisherigen Fläche	ja ☐	nein ☒
	• um mehr als 5000 m²	ja ☐	nein ☒

Erläuterungen

ja — *Eine **Umweltprüfung ist erforderlich** und entsprechend den Verfahrensbestimmungen nach § 33 Oö. ROG 1994 durchzuführen.*

ja* / nein* — *Eine **Umweltprüfung ist erforderlich**, wenn im Rahmen der (naturschutzfachlichen) Verträglichkeitsprüfung gem. § 33 Abs. 5 Z. 1 Oö. ROG 1994 eine erhebliche Beeinträchtigung des Europaschutzgebietes festgestellt wurde.*
Das Ergebnis dieser Prüfung wird im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens nach § 33 Abs. 2 Oö. ROG 1994 bekannt gegeben.

Beilagen Teil A:	
1.	Auszug FW bzw. ÖEK mit Abgrenzung des Planungsgebietes (6-fach) ggf. Differenzenplan (Kennzeichnung der einzelnen Planungsvorhaben im Vergleich zum Rechtsstand bei grundlegenden Überprüfungen, 6-fach)
2.	Ausschnitt Mappenblatt (6-fach) falls in FW bzw. ÖEK nicht eindeutig darstellbar
3.	ggf .sonstige Unterlagen (Übersichtsplan, Lageplan, Fotodokumentation, ... etc.)
4.	Stellungnahme des Planverfassers
5.	Auszug Sitzungsprotokoll über Grundsatzbeschluss
6.	Flächenbilanz (aktueller Stand)
7.	ggf. Nachweis der Übereinstimmung mit dem ÖEK

Teil B: Ergänzende Angaben für nachstehende besondere Planungsvorhaben

1. Gebiete für Geschäftsbauten § 23 Abs. 3 Oö. ROG 1994

	Pos.Nr.	Grundst. Nr.	Ausmaß m²	Gesamtverkaufsfläche m²	Anmerkungen
1.1	ggf. Beschränkung oder Ausschluss des Warenangebotes:				
1.2	ggf. Verordnung (Raumordnungsprogramm gem. § 24 Abs. 2 Oö. ROG 1994 als Beilage				
1.3	sonstige Anmerkungen				

2. Seveso II-Betriebe § 23 Abs. 4 Z. 3 Oö. ROG 1994

2.1	Projektbeschreibung (Art und Menge der Seveso II-relevanten Stoffe, Gefährdungspotential, Plan der Anlage, Gutachten, ...) ☐
2.2	Nachbarschafts-Situation (Tabellarische Aufstellung und Plan) ☐
2.3	Angabe des ermittelten angemessenen Abstandes (siehe § 2 Abs. 3 Oö. ROG 1994)
2.4	sonstige Anmerkungen

3. Verwendung land- und forstwirtschaftl. Gebäude § 30 Abs. 8 Oö. ROG 1994

3.1	Anzahl der Wohneinheiten	bestehend:	zusätzlich geplant:
3.2	Art der zulässigen (betrieblichen) Verwendung		
3.3	sonstige Anmerkungen		

4. Ersatzbauten im Grünland § 30 Abs. 8a Oö. ROG 1994

4.1	Nachweis, dass das Gebäude für Wohnzwecke bestimmt ist, aber nicht mehr dem zeitgemäßen Wohnbedürfnis (Kleingebäude) entspricht
4.2	Angaben über die Schaffung von zeitgemäßem Wohnraum ausschließlich für den Bedarf des Eigentümers
4.3	Nachweis, dass die Wohnbedürfnisse nicht durch Zu- und Umbauten gem. § 30 Abs. 6 Z. 4 Oö. ROG 1994 gedeckt werden können.
4.4	Nachweis, dass das Gebäude während eines Zeitraumes von mind. 5 Jahren vor der Anregung auf Sonderausweisung durchgehend bewohnt war.
4.5	Nachweis der Verkehrsanbindung
4.6	Fotodokumentation
4.7	Sonstige Anmerkungen

Datum: 19.09.2013

Verfasser(in): Marktgemeindeamt Riedau, Bauabteilung

Unterschrift:

19.09.13

Beschlussvorschlag: Genehmigung