



# Ordnen, planen & bewahren

Herbert Schedlmayer, Raumplaner, Ziviltechniker und Ingenieurkonsultent aus Loosdorf, im Gespräch mit der NÖN über Ordnung und Planung des Raumes, deren Notwendigkeit und wie sich der dörfliche und städtische Raum in Niederösterreich in Zukunft verändern werden.

## NÖN: Was ist Raumplanung und was ist Raumordnung?

**Herbert Schedlmayer:** Der Begriff der Raumordnung bezeichnet den künftig angestrebten bzw. anzustrebenden Zustand, während die Raumplanung den Weg bzw. die Methode zur Erreichung dieser Raumordnungsziele darstellt.

## Welche Aufgaben haben Raumplaner?

**Schedlmayer:** Raumplaner teilen das gesamte Gebiet einer Region in Grünland, Bauland und Verkehrsflächen und innerhalb dieser Kategorien in verschiedene Unterteilungen auf. Das Meiste

**Raumordnung unterteilt eine geografische Fläche in ihre naturräumlichen, wirtschaftlichen und sozialen Aspekte und plant diese vorausschauend, um die Erhaltung des Lebensraumes zu bewahren. Ein gutes Raumordnungskonzept erkennt neue Entwicklungen frühzeitig und findet Wege, diese umzusetzen.**

ist durch die Siedlungsstruktur schon vorgegeben, trotzdem ist es für eine Gemeinde sehr wichtig, ihren Raum zu planen und zu ordnen, weil davon große Entscheidungen hinsichtlich des Ausbaus der Infrastruktur abhängen. Ohne ein ordentliches Raumordnungskonzept auszukommen, wäre so, als ob man ein Haus ohne Bauplan bauen würde.

## Welche Faktoren gibt es bei der Raumplanung zu beachten?

**Schedlmayer:** Die naturräumlichen Gegebenheiten – den

Schutz der Natur und vor der Natur, die wirtschaftlichen Gegebenheiten, den Verkehr und schließlich das Wohnbedürfnis der Bevölkerung. Bis 2060 wird die Bevölkerung um 11 Prozent wachsen, das ist ein nicht unwesentlicher Faktor, der berücksichtigt werden muss, wenn man die „Daseinsfunktionen“ – Arbeit, Bildung, Wohnen, Versorgung etc. – und rundherum den damit ansteigenden Verkehr vereinbaren versucht.

**Wie kann man einen Raum planen, der sich seit Jahrhunderten –**

## ohne Planung und Vorgabe – formt?

**Schedlmayer:** Wir entwickeln langfristige Entwicklungskonzepte, die schon vorweg Gebiete definieren, die auf lange Sicht gesehen als Bauland umgewidmet werden könnten. Dabei sind verschiedene Richtlinien miteinzubeziehen, die garantieren, dass es keine Störungen geben sollte. Da vieles schon besteht, können wir das Rad nicht neu erfinden. Mit Fehlentwicklungen müssen wir leben oder versuchen, diese zu reparieren.

In den 70er-Jahren beispielsweise gab es eine Welle von Widmungen vieler Flächen in Bauland. Nun versucht man, diese Baulandreserven wieder in Grünland umzuwidmen, weil die Baulandmenge in der Regel zu groß ist und die tatsächliche Verfügbarkeit zu gering ist. Die Grundbesitzer müssen durch Androhung der Rückwidmung in Grünland animiert werden, ihr Bauland zu verkaufen.

### Warum stellen solche Baulandreserven ein Problem dar?

**Schedlmayer:** Baulandreserven sind unbebaute, bereits erschlossene Parzellen, auf die man nicht zurückgreifen kann. Die Aufschließung mit Kanal und Straße wurde mit Geldern der öffentlichen Hand bereits bezahlt. Durch ungenutzte Baulandreserven, die bereits erschlossen, aber nicht bebaut sind, fehlen diese Beiträge und es geht dadurch viel Geld verloren. Für mich ist das nahezu ein Skandal, wie leichtfertig man mit der „Nichtverfügbarkeit“ von Baulandreserven umgeht.

### Mit welchen Maßnahmen kann dieser Entwicklung entgegen gewirkt werden?

**Schedlmayer:** Seit einigen Jahren wird Bauland nur mehr in Verbindung mit Bauzwang innerhalb einiger festgelegter Jahre gewidmet. Wenn innerhalb dieser vorgegebenen Frist nicht gebaut wird, muss Strafe bezahlt werden. Auf bereits seit langem gewidmete Baulandflächen gibt es aber leider keinen Einfluss. Da ist der Gesetzgeber diesbezüglich sehr nachlässig.

### Inwiefern hat Raumordnung mit Umweltschutz zu tun?

**Schedlmayer:** Sehr viel, da die Raumordnung die vernünftigste Art von Umweltschutz ist – vorbeugender Umweltschutz. Verdichten ist hier ein großes Schlagwort! Und nicht nur weiterhin auf freistehende Einfamilienhäuser auf der „grünen Wiese“ bestehen. In Ortskernen, gerade im bäuerlichen Bereich, sind große Verfallstendenzen zu beobachten. Dabei wären gerade hier Reserveflächen, noch dazu in zentraler Lage, die sofort bebaut werden könnten und man nur noch Bauschutt entsorgen muss. Ich würde mir für die

Zukunft wünschen, dass man Altes neu nutzt und diese Flächen für die innere Siedlungsentwicklung heranzieht.

### Welche Herausforderungen bringt die Zukunft mit sich?

**Schedlmayer:** Die größte Herausforderung wird sein, wie ich mit dem begrenzten Gut Boden zu recht komme und dennoch alle Bedürfnisse befriedigt werden. Der Boden kann nicht vermehrt werden und dennoch ist es eine unbestrittene Tatsache, dass der Boden nachlässig und immer mehr verbraucht wird. Hier benötigt es eine verantwortungsvolle Politik, die mehr Zugriff auf bestehende Baulandreserven einfordert. Ich kann hundert Mal über Passivhäuser, energiesparendes Wohnen und Energieautarkie sprechen, wenn doch ein wesentlich größerer Energieverbrauch bei der Neuaufschließung anfällt. Mehr Energieersparnis könnte durch den Rückgriff auf Baulandreserven erreicht werden. Doch wie bereit eine Gesellschaft ist, sich regulieren zu lassen, so gut ist die Raumplanung. Mein Kollege Gilbert Pomaroli sagt, „Raumordnung bietet nur die Bühne, auf der die Gesellschaft ihre Lebensstile verwirklicht“. Und das trifft es ganz gut.

### Wie könnte eine neue Wohnform im ländlichen Raum ausschauen?

**Schedlmayer:** Es gibt auf jeden Fall fantasievollere Möglichkeiten, als das freistehende Einfamilienhaus im Grünen. In Zukunft muss man sich auf alte Qualitäten rückbesinnen. So könnten sich beispielsweise zwei bis drei Familien einen alten Bauernhof kaufen und diesen umgestalten oder gänzlich neu bebauen – allerdings im Ortskern, und nicht auf der grünen Wiese.

## Ziele der Raumplanung

- Die Zerstörung des Lebensraumes verhindern.
- Betriebe, Verkehrswege und Wohnungen so anzuordnen, dass sie einander nicht stören.
- Eine räumliche Ordnung erreichen, die die wirtschaftliche Entwicklung begünstigt und fördert.

- Für entwicklungschwache Gebiete muss ein Beitrag zum Ausgleich von wirtschaftlichen Nachteilen geleistet werden. Das betrifft Gebiete, die von der Natur her oder durch ihre Grenzlage weniger begünstigt sind als andere.

[www.raumplanung.at](http://www.raumplanung.at)



Herbert Schedlmayer ist Raumplaner, Ziviltechniker und Ingenieurkonsultant aus Loosdorf. Er deutet auf die zunehmende Verringerung des Gutes Boden hin.

Foto: Carina Rambauske

## Raumordnung in Niederösterreich: In der Gemeinde, in der Region und im Land

### Der Begriff „Raumordnung“ im NÖ Raumordnungsgesetz:

Raumordnung ist die vorausschauende Gestaltung eines Gebietes zur Gewährleistung der bestmöglichen Nutzung und Sicherung des Lebensraumes unter Bedachtnahme auf die natürlichen Gegebenheiten, auf die Erfordernisse des Umweltschutzes sowie die abschätzbaren wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnisse seiner Bewohner und der freien Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft, die Sicherung der lebensbedingten Erfordernisse, insbesondere zur Erhaltung der physischen und psychischen Gesundheit der Bevölkerung, vor allem vor Lärm, Erschütterung, Verunreinigung der Luft, des Wassers und des Bodens sowie vor Verkehrsunfallgefahren.

### Es gibt verschiedene Planungsebenen der Raumordnung:

#### ○ Gemeinde

Im Fokus liegt eine vorausschauende Gestaltung des Gemeindegebiets im Wandel der Anforderungen und Entwicklungen. Es gibt

zwei verschiedene Möglichkeiten: Entweder über die Planung der örtlichen Raumordnung oder über Förderaktionen wie Dorf- und Stadterneuerung oder NAFES (=Niederösterreichische Arbeitsgemeinschaft zur Förderung des Einkaufs in Stadtzentren).

#### ○ Region

Die Regionalplanung beschäftigt sich mit der Raumordnung auf regionaler, das heißt überörtlicher Ebene, wo die Potenziale einer Region berücksichtigt werden.

#### ○ Land

Niederösterreich verfügt auf der Landesebene über Steuerungs- und Fördermöglichkeiten der räumlichen Entwicklung. Das Spektrum reicht hier von der Landesentwicklungsplanung, die wichtige Vorgaben zur Gestaltung des Landes festlegt, bis hin zur EU-Regionalpolitik, die mit Hilfe von EU-Geldern in den verschiedenen Bereichen Entwicklungsimpulse für das Land und/oder seine (Nachbar)regionen setzt.

[www.raumordnung-noe.at](http://www.raumordnung-noe.at)