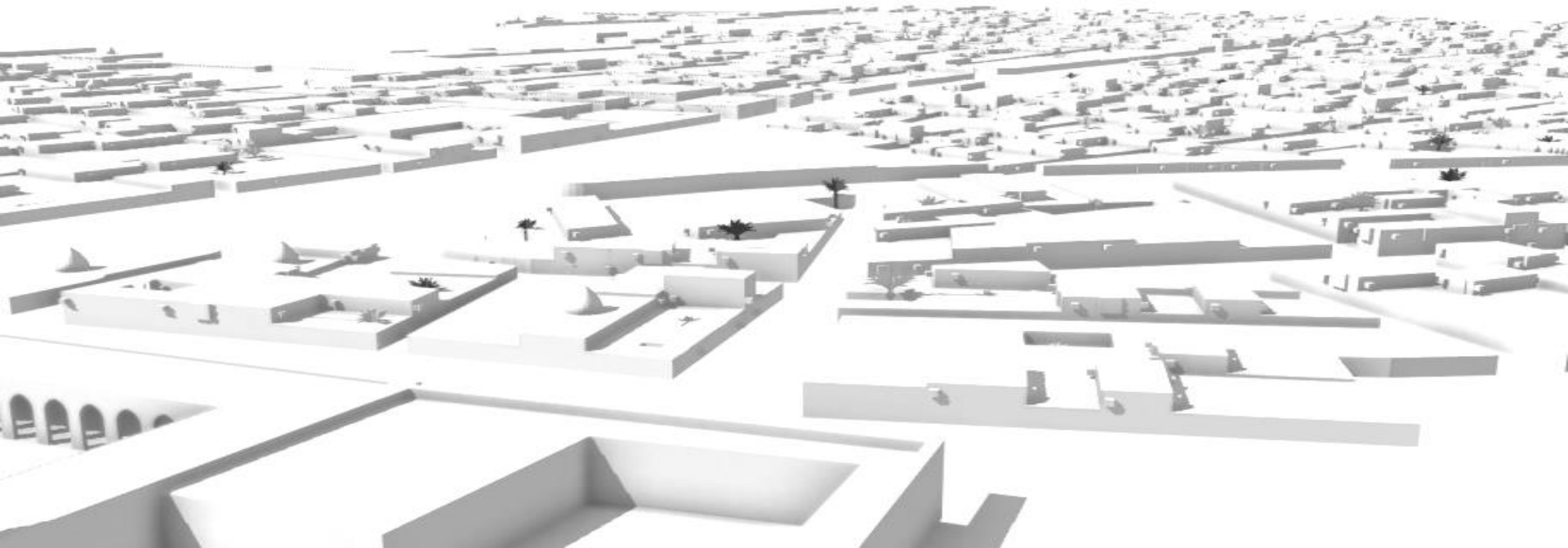




Aktuelle Themen in der Raumordnung





- 1. Raumordnungsgesetz 2014 - Novelle**
- 2. Bauordnung 2014 - Novelle**
- 3. Anregungen**
- 4. Interkommunale Kooperationen**



1. Raumordnungsgesetz 2014 – Novelle

Bisherige Erfahrungen mit ROG 2014:

- Verfahrensvereinfachung?
- Abhandlung von bereits erhobenen Themen verpflichtend
- Keine Verpflichtung eines ÖEKs
- ÖEK auch für Teile – aber nicht in Verordnungsrang
- Standort-Geb



1. Raumordnungsgesetz 2014 – Novelle

Was soll novelliert werden (bzw. was ist in Diskussion)?

- Obergrenze Geb f. Wohnzwecke
- Standortabgabe
- Baulandumlegung

- Außerhalb des ROG:
Siedlungsentwicklung entlang von Achsen des öffentlichen Verkehrs



1. Raumordnungsgesetz 2014 – Novelle

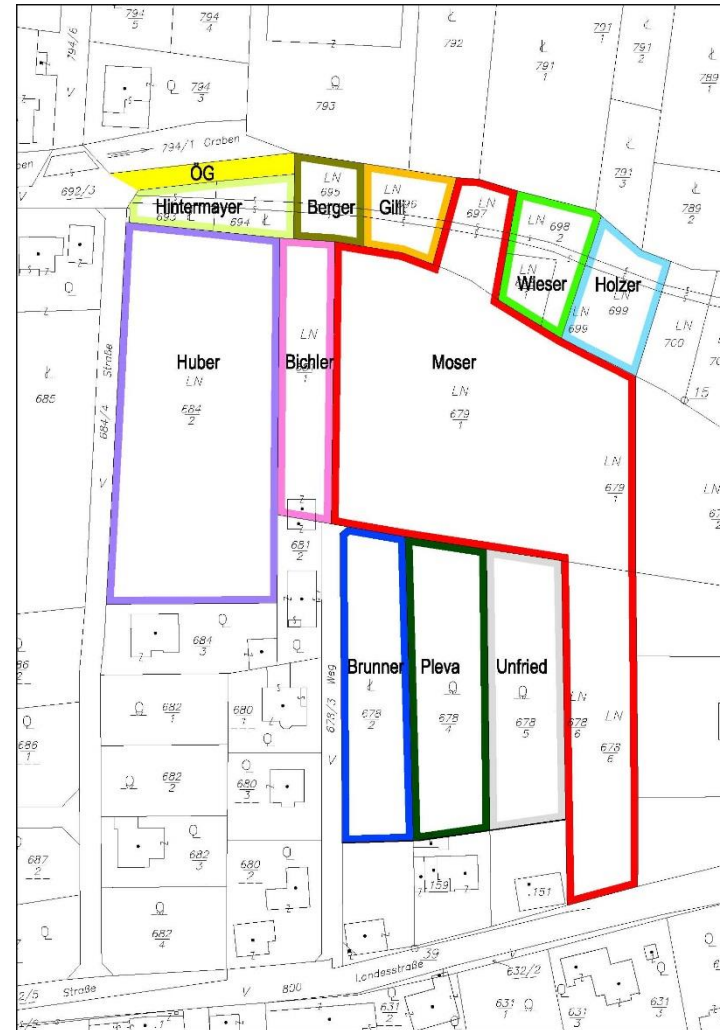
Baulandumlegung

- Eine Art Z-Verfahren f. Baulandflächen
- Bsp: unbebaute Baulandflächen unterschiedlicher Besitzstruktur
- Mehrheit der Besitzer wollen bebauen

1. Raumordnungsgesetz 2014 – Novelle

Beispiel Baulandumlegung

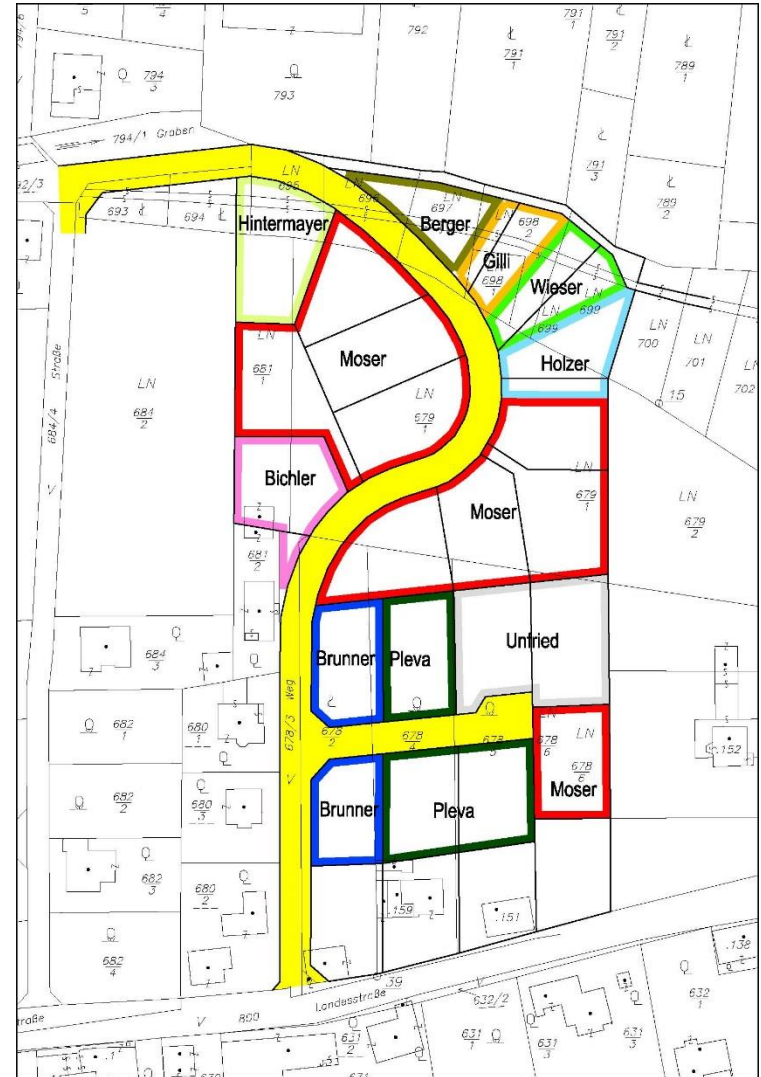
| VARIANTE 3 | m ² vor Umleg | % vor |
|-----------------|--------------------------|--------|
| Moser | 7920 | 36,47 |
| Unfried | 1479 | 6,81 |
| Pleva | 1638 | 7,54 |
| Brunner | 1558 | 7,17 |
| Bichler | 1117 | 5,14 |
| Holzer | 781 | 3,60 |
| Wieser | 760 | 3,50 |
| Gilli | 548 | 2,52 |
| Berger | 466 | 2,15 |
| Hintermayer | 630 | 2,90 |
| Huber | 4.822 | 22,20 |
| abzügl. Öff.Gut | | |
| insgesamt | 21719 | 100,00 |





1. Raumordnungsgesetz 2014 – Novelle

Beispiel Baulandumlegung



1. Raumordnungsgesetz 2014 – Novelle

Beispiel Baulandumlegung

- bislang nur freiwillig
- künftig auch zwangsweise durchsetzbar?





1. Raumordnungsgesetz 2014 – Novelle

Baulandumlegung

Guter Ansatz, aber ...

- Wer wickelt ab? (ABB, RU1?)
- Nur für Bauland, oder auch f. Grünland?
- Bodenwert weit höher als im klassischen Z-Verfahren
- Dauer, wenn konfliktträchtig

⇒ Gewissheit erst, wenn Gesetz rechtskräftig geworden ist



1. Raumordnungsgesetz 2014 – Novelle

Widmung an Linien des öffentlichen Verkehrs (LärmschutzVO)

Problemstellung:

Passive Förderung des öffentlichen Verkehrs, allerdings
... darf in verlärmten Gebieten nicht gewidmet werden

⇒ Diskussion, ob Grenzwerte angepasst werden

⇒ Nicht ausschließlich eine Fragen der Widmung, sondern auch der Architektur



2. Bauordnung 2014 – Novelle

Notwendige Anpassungen

- Beseitigung der Regelung „nur eine Einfahrt mit max. 6m Breite pro Grundstück“
- bisher: Gde-Verordnung, Bebauungsplan-VO

⇒ wird u.U. nicht mehr bei der nächsten Novelle drinnen sein



3. Anregungen

Was wäre wünschenswert?

- Baulandmobilisierung – schärfere Maßnahmen
- Widmung Mischgebiet



3. Anregungen

Baulandmobilisierung

Bestehende Möglichkeiten

- Nur mehr Widmung mit Bauzwang! (State of the Art!)
- Rückwidmung

Künftig wünschenswert:

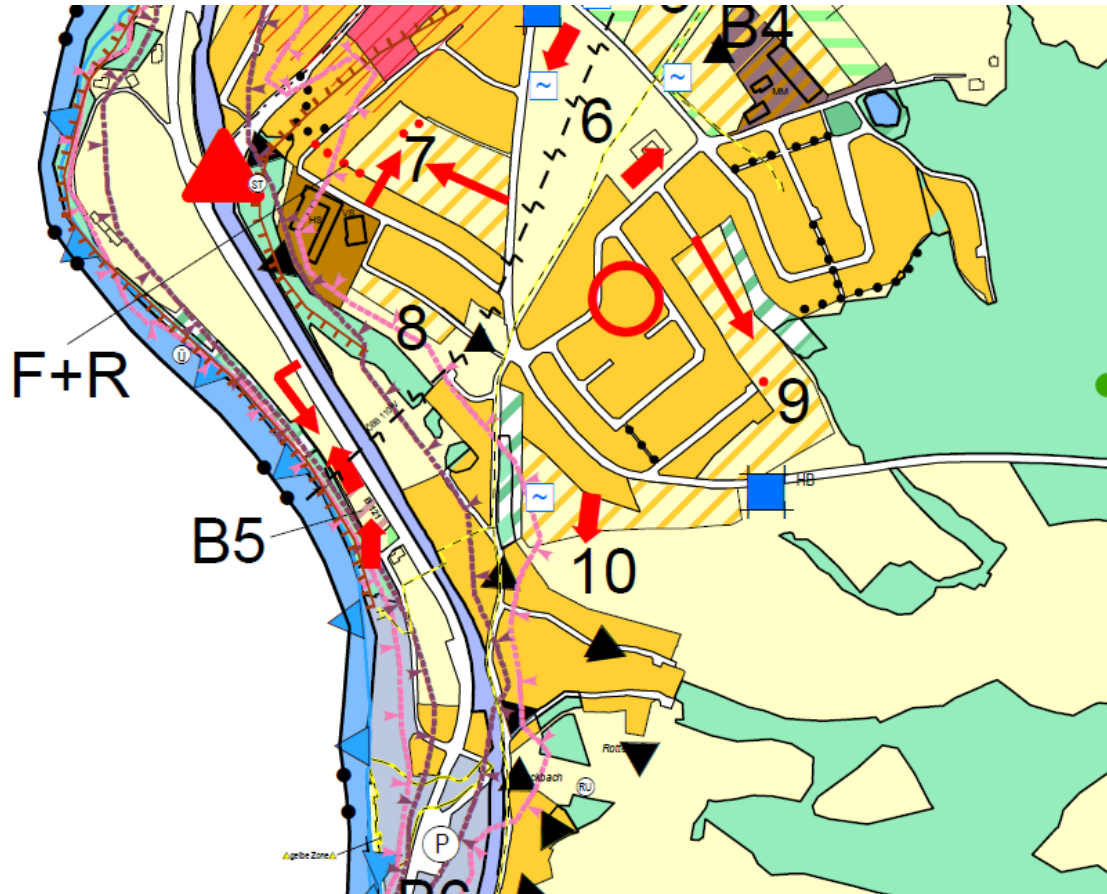
- Infrastrukturabgabe o.ä. (vom Tisch ☹)
- zumindest Grundsteuer B auf unbebauten Baulandgrundstücken

⇒ kein Druck, Lücken zu bebauen

⇒ Niedrigzinsniveau, „Grundbuch statt Sparbuch“

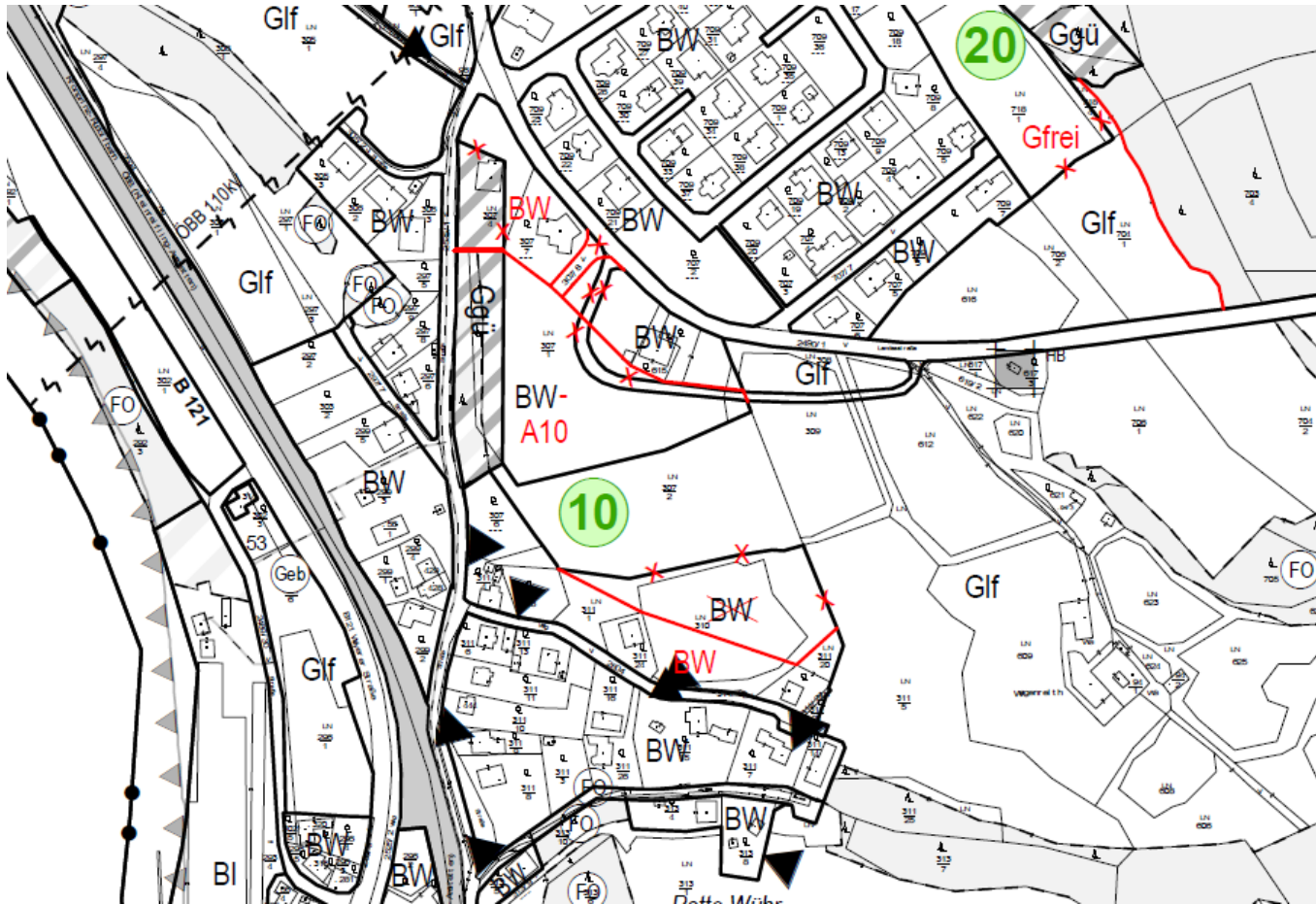
3. Anregungen

Baulandmobilisierung – Bsp. Rückwidmung



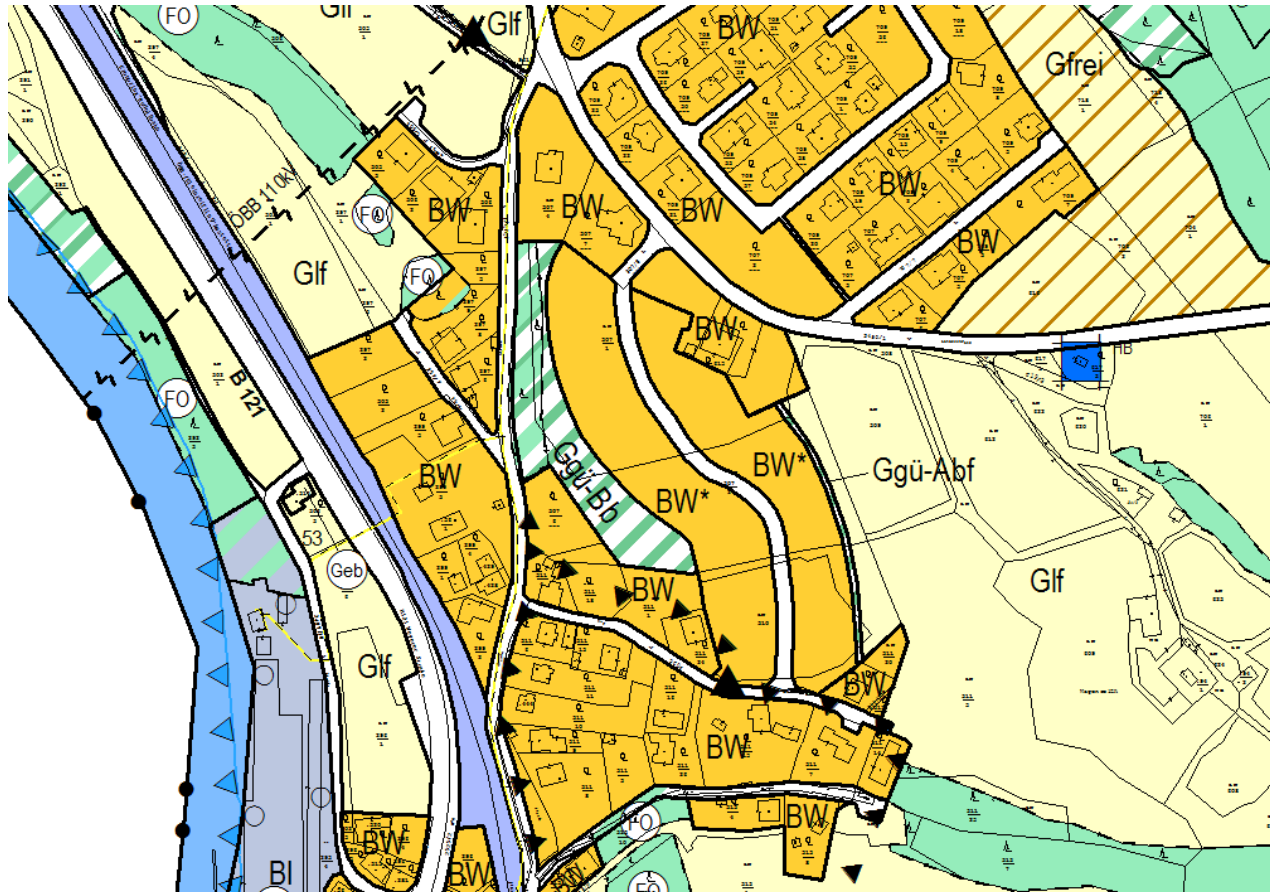
3. Anregungen

Baulandmobilisierung – Bsp. Rückwidmung



3. Anregungen

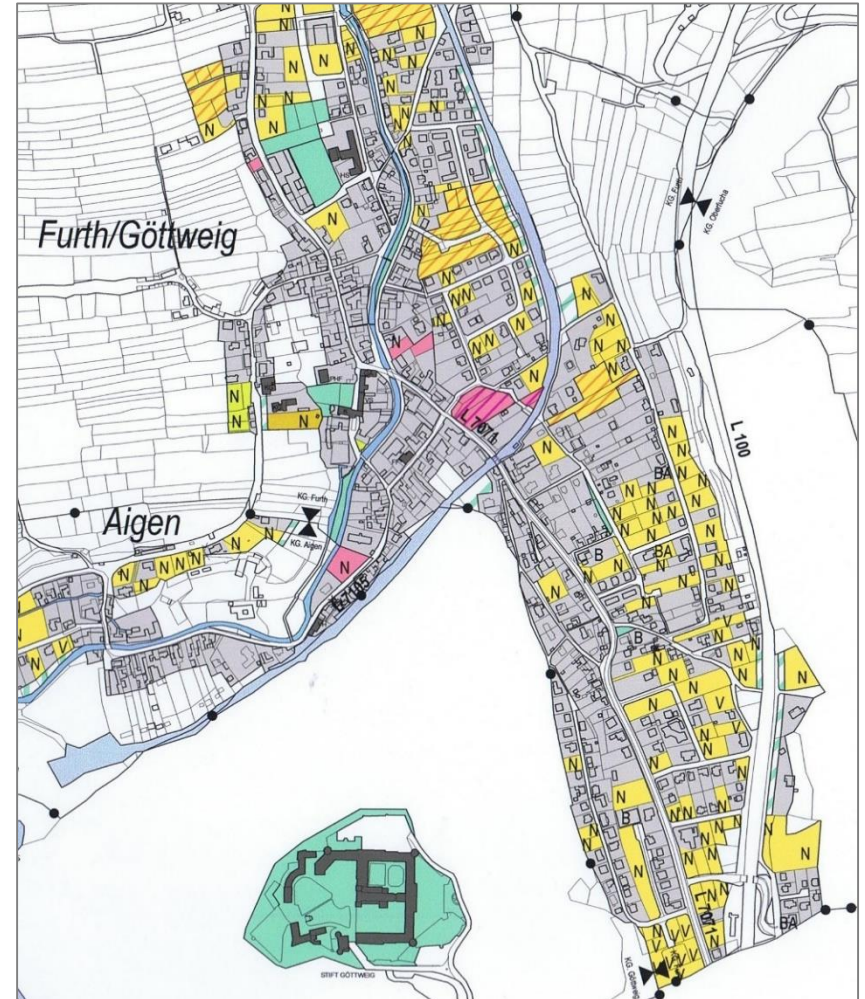
Baulandmobilisierung – Bsp. Rückwidmung





3. Anregungen

Qualitative Baulandbilanz –
was ist verfügbar?





3. Anregungen

Mischgebiet

- In NÖ nur 2 Widmungen für Wohnen und Arbeiten: BK, BA
- Wäre positiv für kleinbetriebliche Gewerbestruktur, wo Unternehmer lebt, wo er arbeitet
- In 6 Bundesländern in dieser oder ähnlicher Form vorhanden

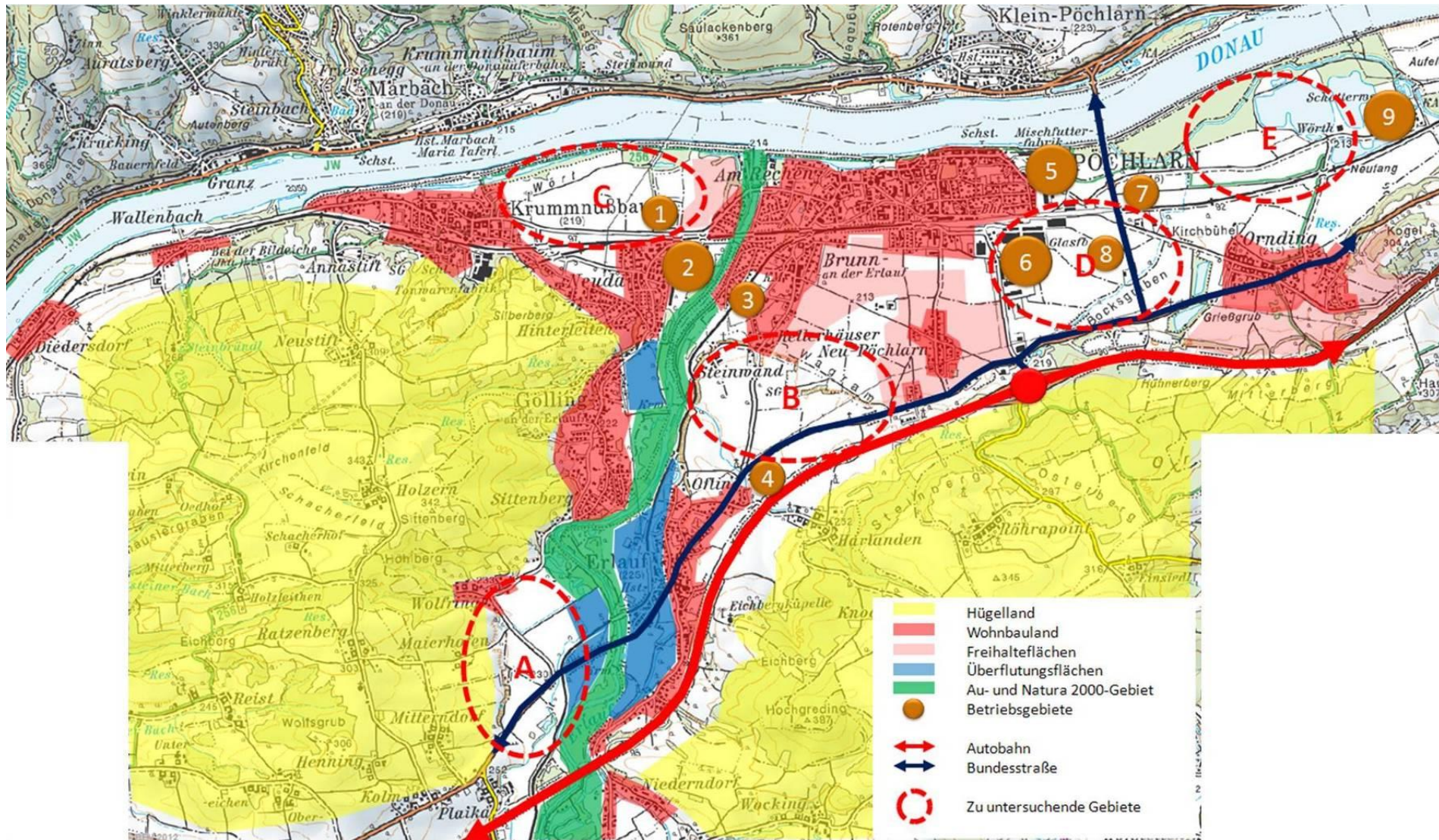


4. Interkommunale Zusammenarbeit

Hebung gemeinsamer Potenziale

In der Verwaltung
Betriebsgebiete
Wohngebiete?

4. Interkommunale Zusammenarbeit





4. Interkommunale Zusammenarbeit

Betriebsgebiete

Erfolgsfaktoren:

- Lage, Lage, Lage
- Kosten/Nutzen
- Rechtsform



4. Interkommunale Zusammenarbeit

Wohngebiete

- Überlegungen, noch keine konkreten Projekte
- Nutzung eines optimalen Standortes zum Wohle mehrerer Gemeinden
- Aufteilung von Kosten je nach Einlage / Anteile

⇒ Nicht jede Gemeinde muss alles können

⇒ Synergien nutzen



Novelle 2016

Gewissheit erst, wenn Gesetz in Rechtskraft ist!
Angaben ohne Gewähr



schedlmayer | raumplanung



Schedlmayer Raumplanung ZT GmbH

GF Dipl.-Ing. Dr. techn. Herbert Schedlmayer
Ingenieurkonsultent für Raumplanung und Raumordnung
staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

A-3382 Loosdorf · Parkstraße 5
Telefon: 02754/6803 · Telefax 02754/6803-4
office@raumordnung.at · www.raumordnung.at



Unterlagen downloadbar unter

www.raumordnung.at > Aktuelles



schedlmayer | raumplanung



Schedlmayer Raumplanung ZT GmbH

GF Dipl.-Ing. Dr. techn. Herbert Schedlmayer
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung
staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

A-3382 Loosdorf · Parkstraße 5
Telefon: 02754/6803 · Telefax 02754/6803-4
office@raumordnung.at · www.raumordnung.at