DAS ÖRTLICHE RAUMORDNUNGSPROGRAMM - EIN WICHTIGES INSTRUMENT FÜR DIE KOMMUNALE ENTWICKLUNG

schedlmayer | raumplanung

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

A-3382 Loosdorf · Europaplatz 6
Mobilfon: +43664 / 4834477
office@raumordnung.at · www.raumordnung.at

Allgemeines zur Raumordnung

Bestandteile und Inhalte des Örtlichen Raumordnungsprogrammes

Raumordnung als strategisches Element der kommunalen Entwicklung

Baulandreserven und Verfügbarkeiten/Vertragsraumordnung/Rückwidmungen

Änderung eines Flächenwidmungsplanes

Strategische Umweltprüfung

Spezielle Fragestellungen wie
Zentrumszone und Handelseinrichtungen/Erhaltenswerte Ortsstrukturen/Geb

„Was gibt es Neues“ im NÖ-ROG 2014 gegenüber dem NÖ-ROG 1976

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

RAUMORDNUNG

§ 1 Abs. 1 Z. 1. des NÖ-Raumordnungsprogrammes 2014:

*Raumordnung: 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 Schutz vor Lärm, Erschütterungen, Verunreinigungen der Luft, des Wassers und des Bodens, sowie vor Verkehrsunfallsgefahren;*

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

vorausschauende *Gestaltung* eines Gebietes = Planung

Planung beschreibt die menschliche Fähigkeit zur gedanklichen Vorwegnahme von Handlungsschritten, die zur Erreichung eines Zieles notwendig scheinen. Dabei entsteht ein Plan, gemeinhin als eine zeitlich geordnete Menge von Daten.

„Planung“ war bis zur Mitte der 1960er Jahre aus historischen Gründen tabuisiert:
Vierjahresplan als Herrschaftsinstrument des NS-Regimes,
Fünfjahrespläne der Staatswirtschaften des Kommunismus.
Planung wurde als „Gefahr für die Freiheit“ empfunden und galt als „Ausweis politischer Unterdrückung“

Planung *ist der Ersatz des Zufalls durch den Irrtum!*

Die 7 Stufen der Planung lauten:

1. Begeisterung
2. Verwirrung
3. Ernüchterung
4. Flucht der Verantwortlichen
5. Suche nach den Schuldigen
6. Bestrafung der Unschuldigen
7. Auszeichnung der Nichtbeteiligten

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

Neben der Zukunftsbezogenheit hat Planung vier wesentliche Merkmale:

- Modellcharakter: Plan = sinnfällige Vereinfachung eines Gesamtsystems (Gefahr unzureichender Abbildung)
- Prozesscharakter: Der *Planungsprozess* in mehreren Stufen als Abfolge von Phasen.
- Gestaltungscharakter: Ziel ist aktive Mitgestaltung der Zukunft
- Informationscharakter: Planung liefert Informationen für Entscheidungsträger

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

bestmöglichen Nutzung und Sicherung des Lebensraumes unter Bedachtnahme auf die natürlichen Gegebenheiten, auf die Erfordernisse des Umweltschutzes …..insbesondere

Schutz der menschliche Gesundheit vor:
Lärm
Erschütterungen
Luftverschmutzung
Wasserverunreinigung
Bodenverunreinigungen und -verbrauch
Verkehrsunfallgefahren

Schutz der Umwelt, insbesondere Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild, Naturraum

Schutzgüter sind Gegenstand der Strategischen Umweltprüfung bei allen Planungsmaßnahmen

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

*unter Bedachtnahme auf … die abschätzbaren **wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnisse seiner Bewohner** und der freien Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft*

Der Begriff der Raumordnung birgt den Widerstreit zwischen

- wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnissen und
- Naturräumlichen Gegebenheiten und den Umweltschutz

in sich.

Raumordnung ist daher auch ein Abwägungsprozess und Interessensausgleich

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

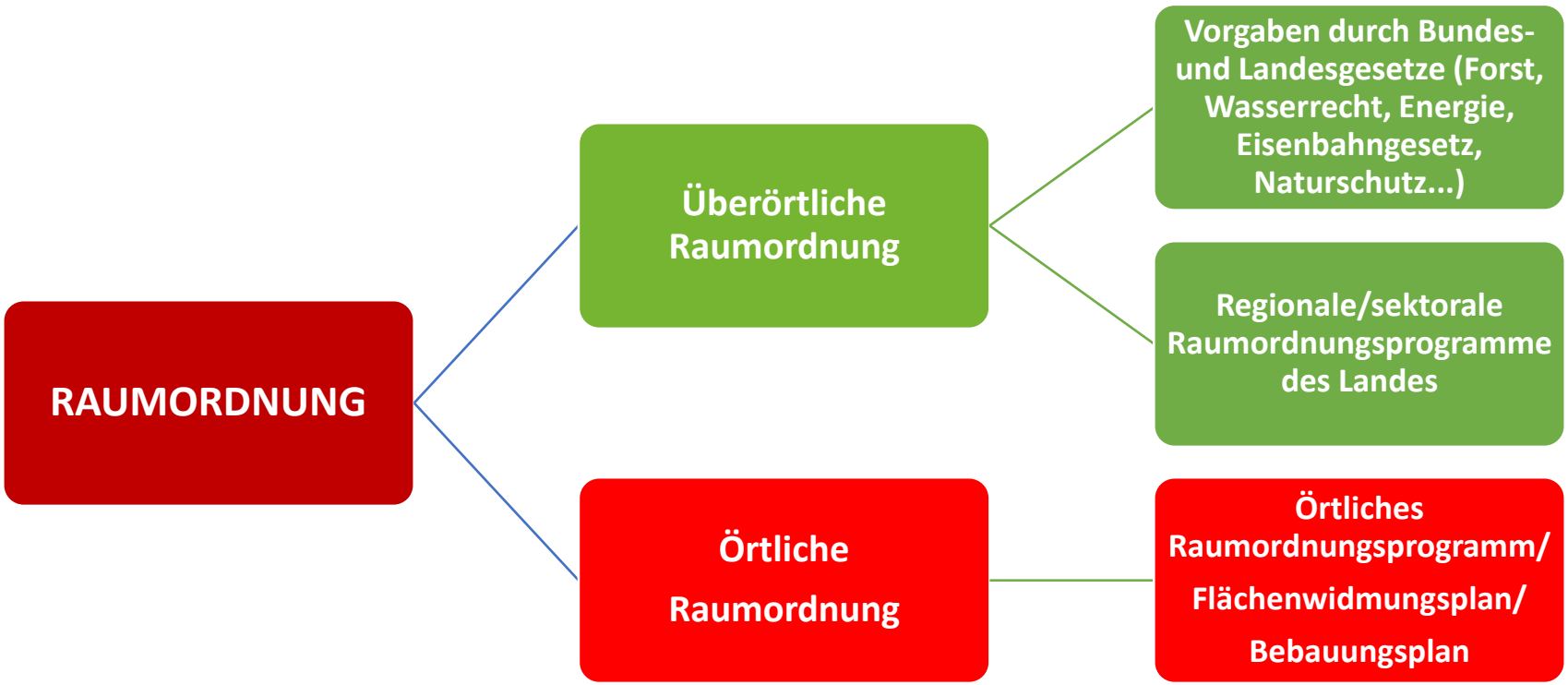
Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

Ist Raumordnung wirklich notwendig ???

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

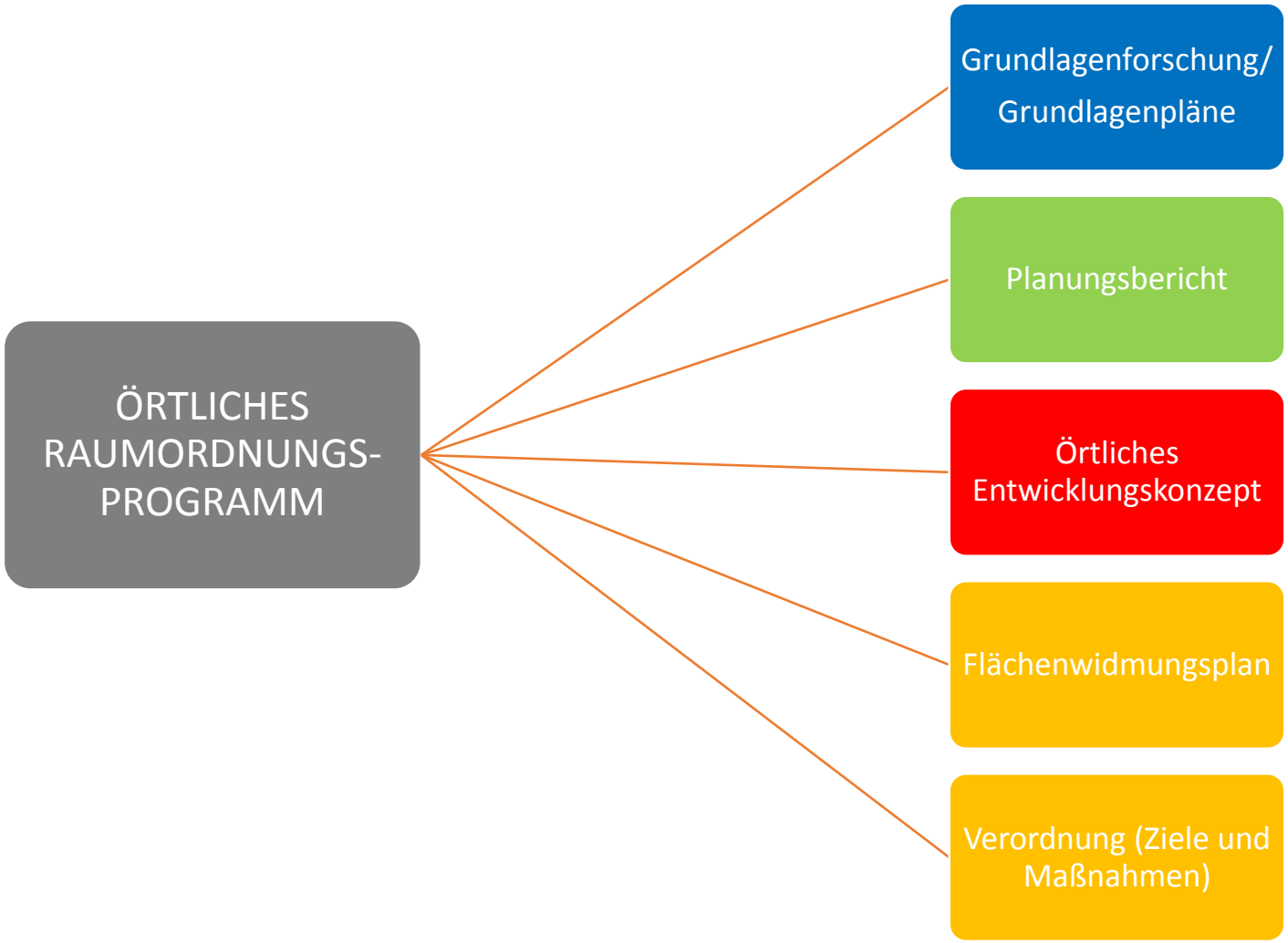


Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

DAS ÖRTLICHE RAUMORDNUNGSPROGRAMM

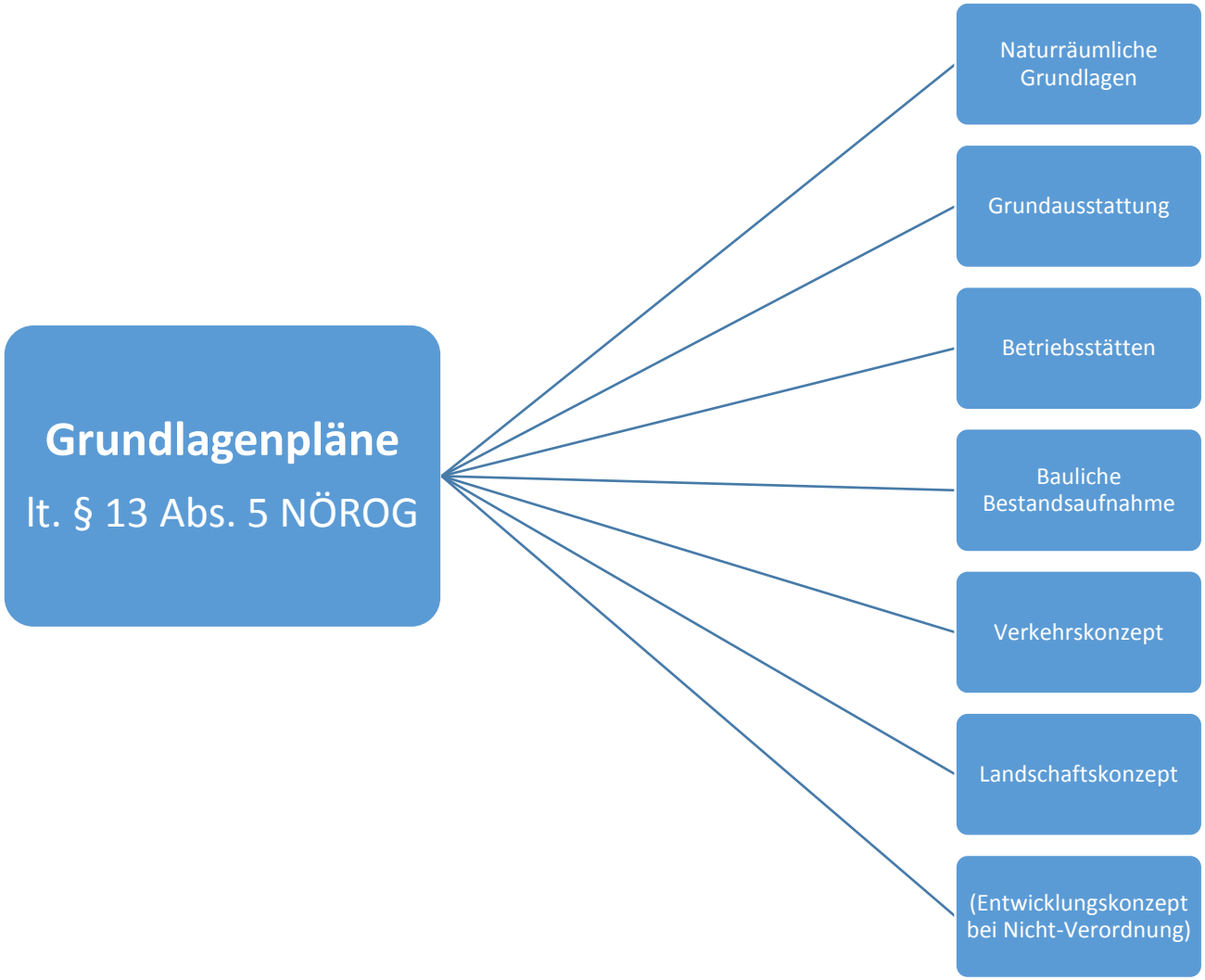


Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

DAS ÖRTLICHE RAUMORDNUNGSPROGRAMM



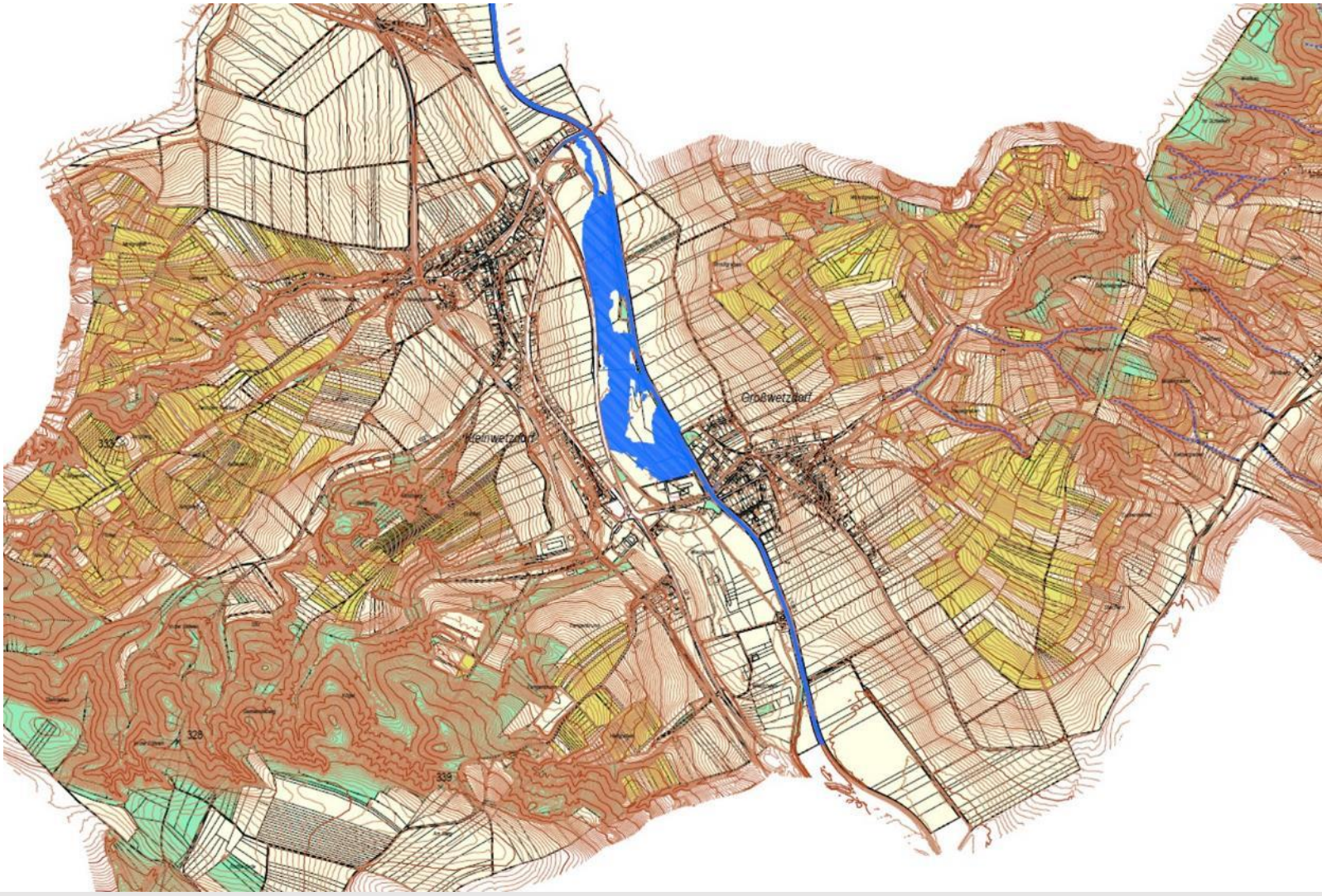
Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

DAS ÖRTLICHE RAUMORDNUNGSPROGRAMM

Grundlagen-
plan Natur-
räumliche
Grundlagen



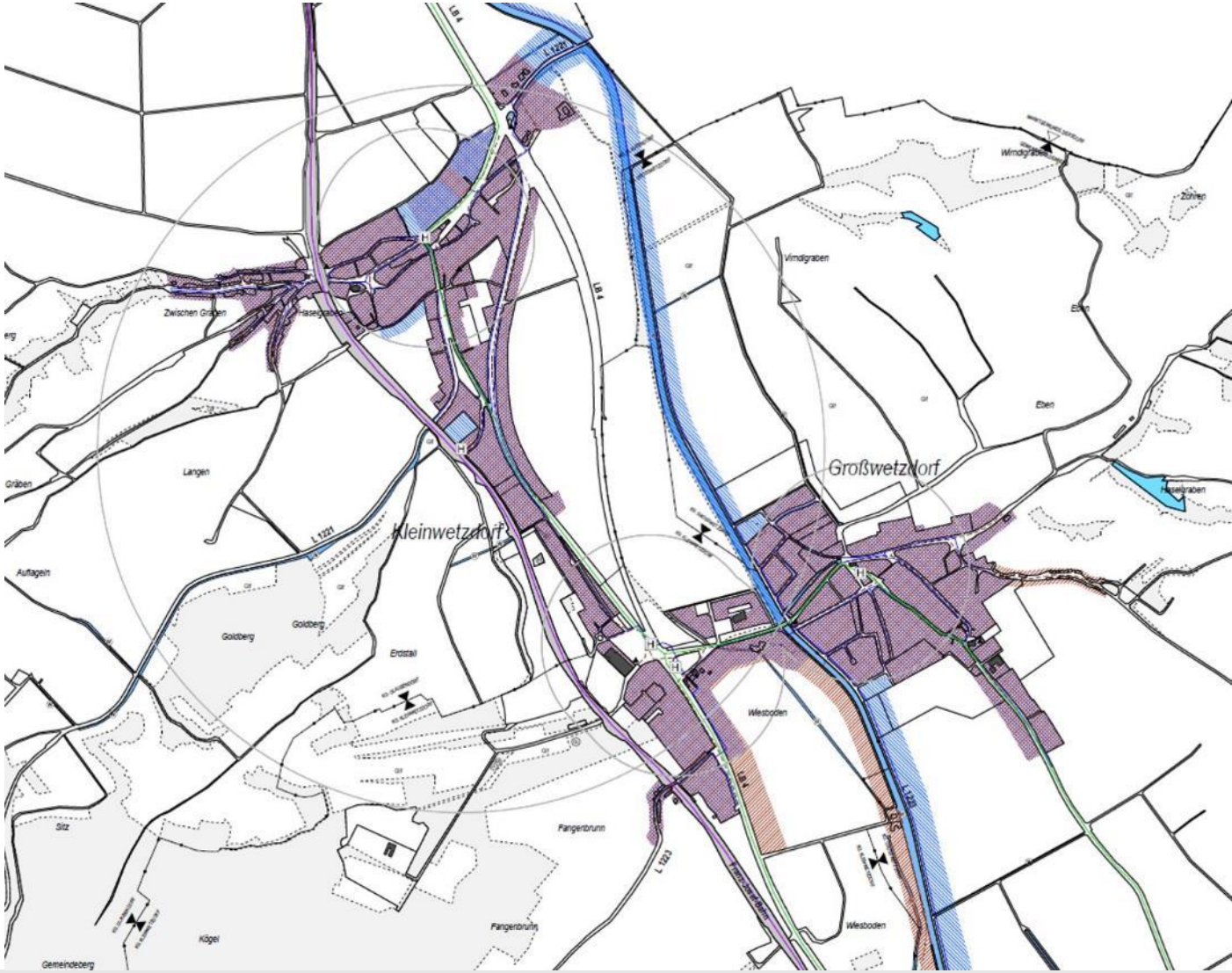
Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

DAS ÖRTLICHE RAUMORDNUNGSPROGRAMM

Grundlagenplan
Grundausstattung



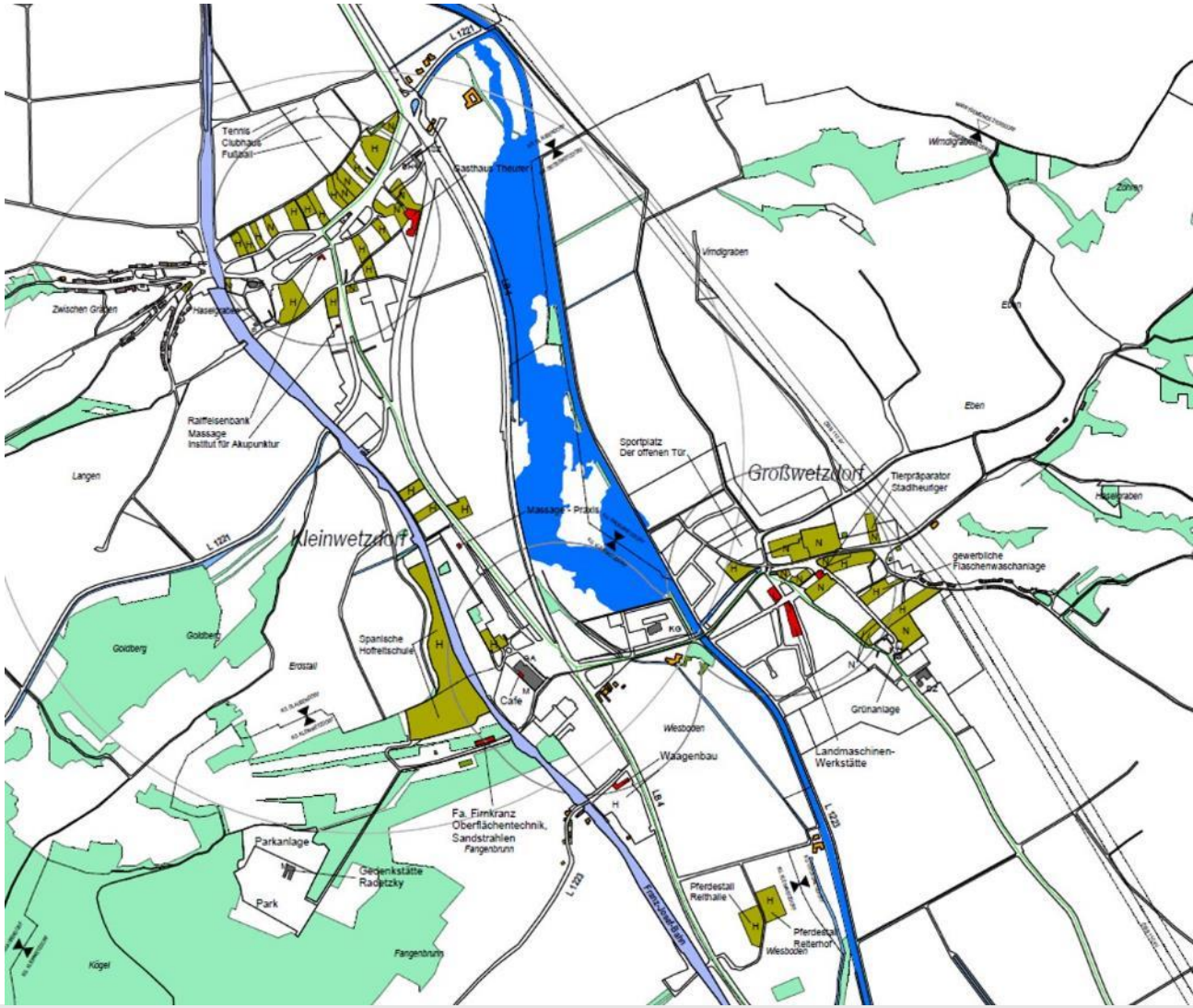
Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

DAS ÖRTLICHE RAUMORDNUNGSPROGRAMM

Grundlagenplan
Betriebsstätten,
Freizeit- und
Erholungseinrichtungen



Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

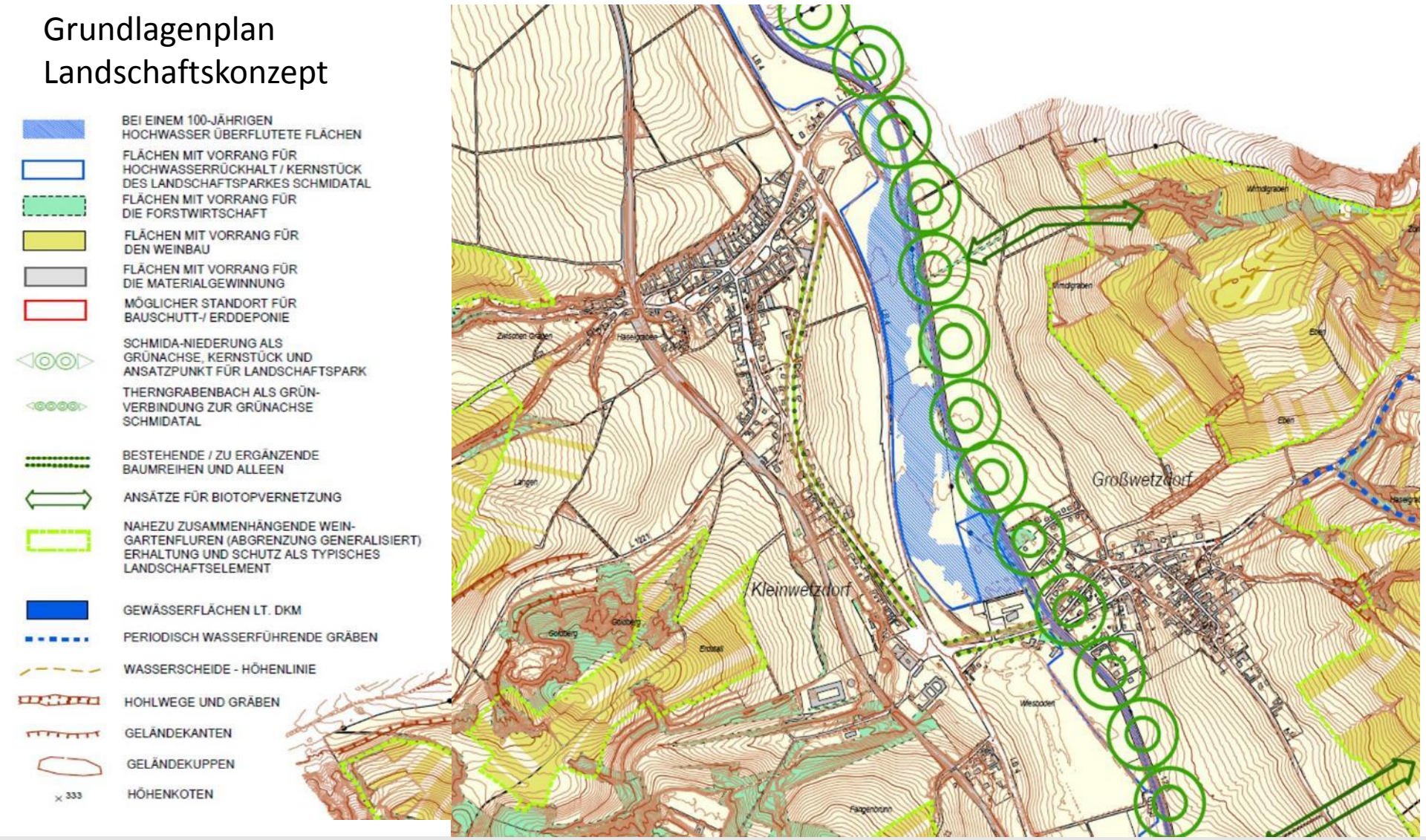
Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

DAS ÖRTLICHE RAUMORDNUNGSPROGRAMM

Grundlagenplan
Bauliche
Bestandsaufnahme

DAS ÖRTLICHE RAUMORDNUNGSPROGRAMM

Grundlagenplan Landschaftskonzept



Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

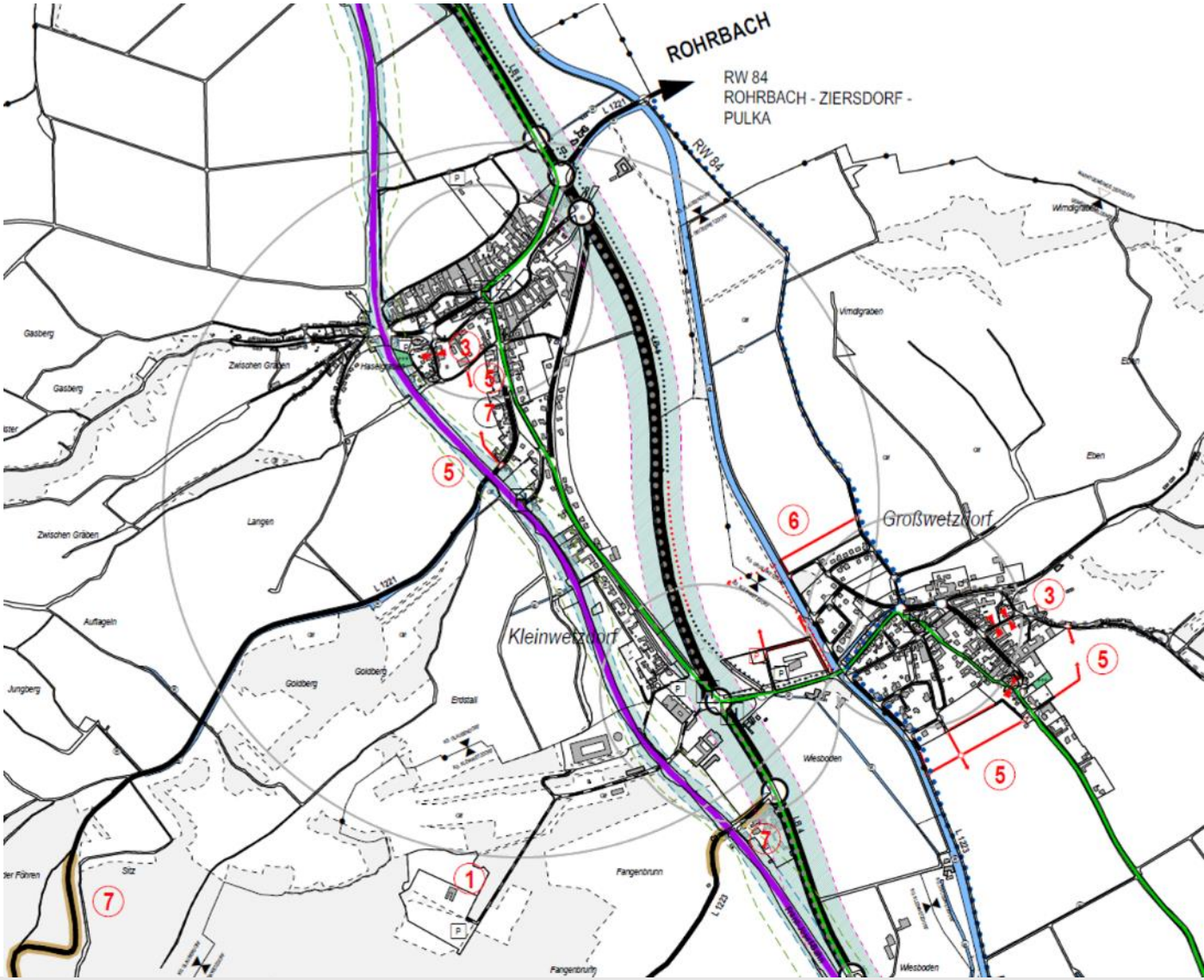
E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

DAS ÖRTLICHE RAUMORDNUNGSPROGRAMM

Grundlagenplan Verkehrskonzept

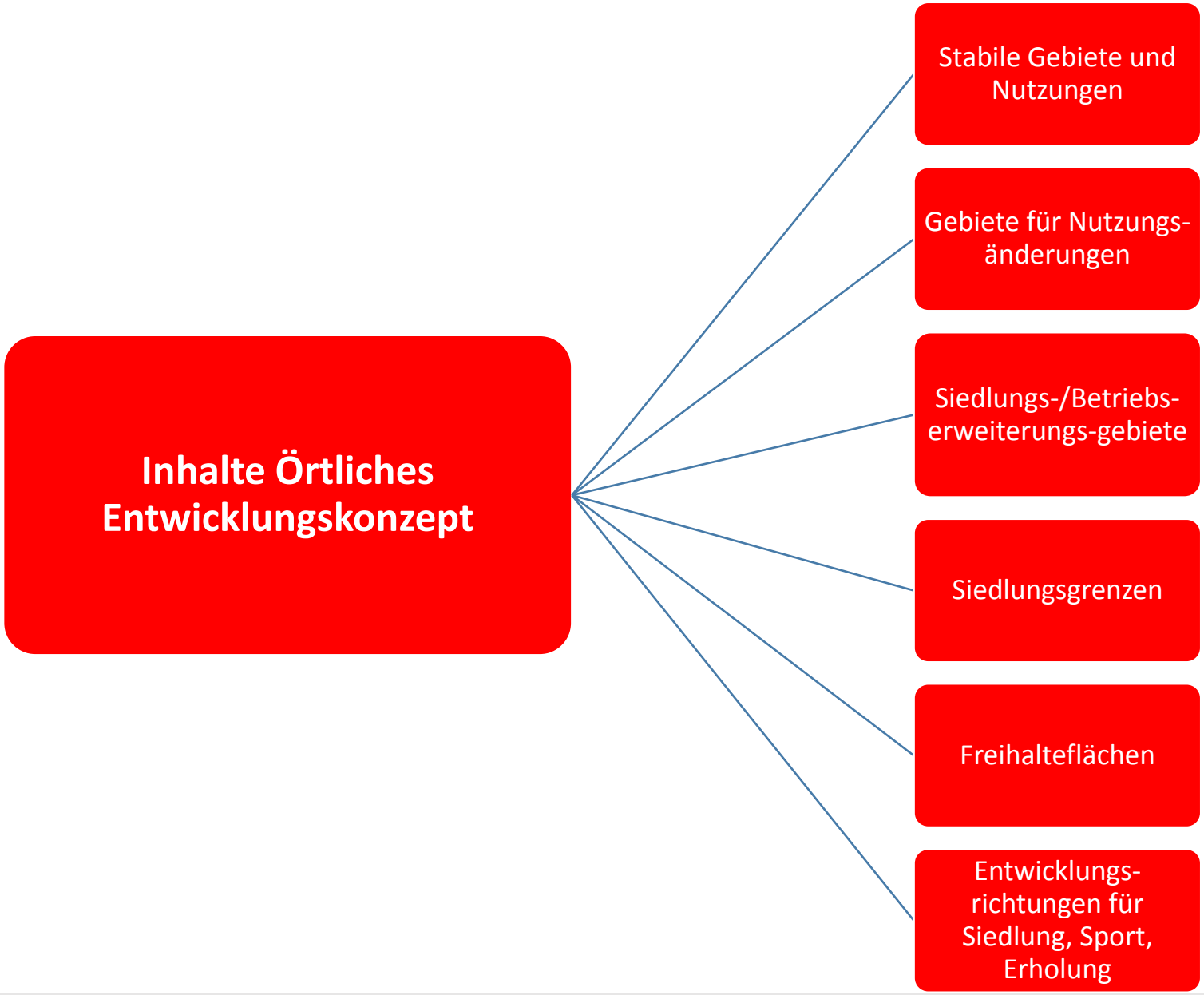
1. öffentliche Zufahrt für den Heldenberg und die Spanische Hofreitschule anzustreben
2. öffentliche Zufahrt zum Friedhof Oberthern schaffen
3. Engstellen im Straßennetz
   Verbreiterung aus Ortsbildgründen nicht zielführend
4. Engstellen im Straßennetz
   Verbreiterung als Voraussetzung zur Erschließung künftiger Siedlungsgebiete
5. Anknüpfungspunkte für künftige Erschließung
6. Fußgängerbrücke über die Schmida anzustreben
7. Teilstücke im Straßennetz
   Wintersperre für LKW über 3,5t



Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

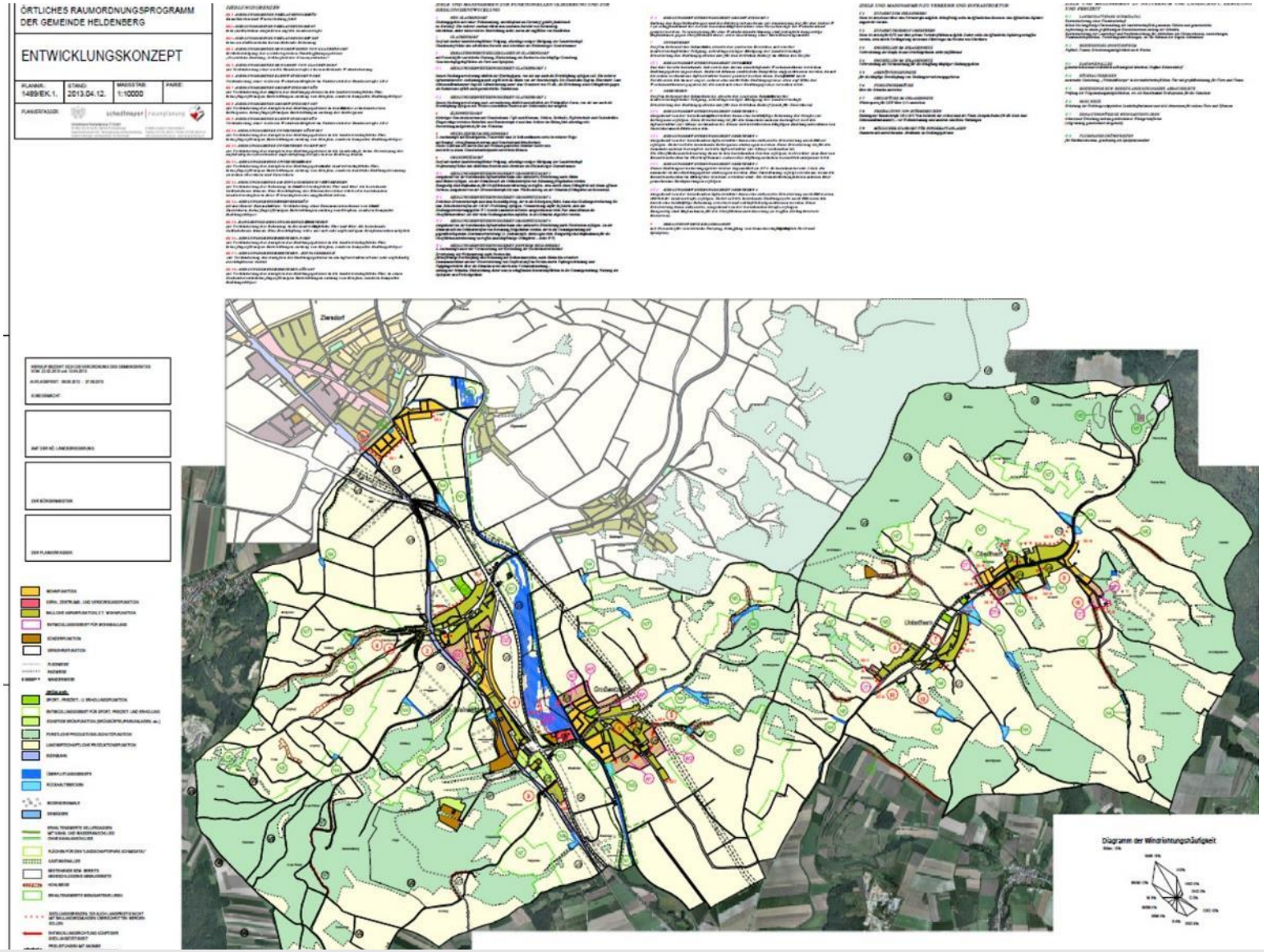


Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

DAS ÖRTLICHE ENTWICKLUNGSKONZEPT

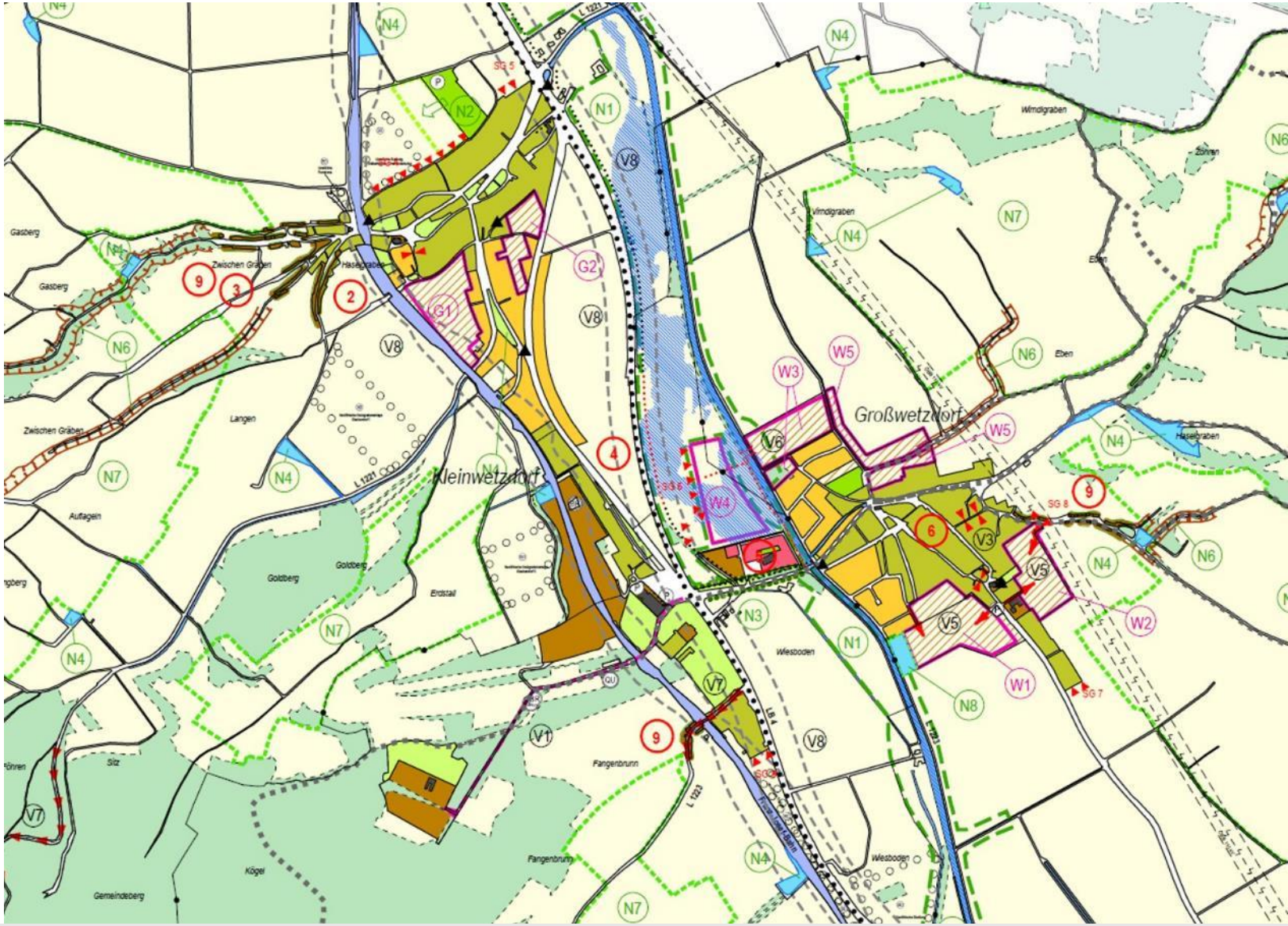


Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

DAS ÖRTLICHE ENTWICKLUNGSKONZEPT



Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

DAS ÖRTLICHE ENTWICKLUNGSKONZEPT

SIEDLUNGSGRENZEN

SG 1 - SIEDLUNGSGRENZE NEU-GLAUBENDORF SÜD
Kanalisation und Wasserleitung fehlt

SG 2 - SIEDLUNGSGRENZE NEU-GLAUBENDORF OST
kein zusätzlichen Ausfahrten auf die Landesstraße

SG 3 - SIEDLUNGSGRENZE NEU-GLAUBENDORF WEST
keine an die Eisenbahn heranrückende Bebauung

SG 4 - SIEDLUNGSGRENZE IM NORDWESTEN VON GLAUBENDORF
Berücksichtigung des archäologischen Fundhoffnungsgebietes
„Urzeitliche Siedlung, Gräberfeld der Urnenzeitkultur"

SG 5 - SIEDLUNGSGRENZE IM NORDEN VON GLAUBENDORF
zur Verhinderung einer an die Bundesstraße 4 heranrückende Wohnbebauung

SG 6 - SIEDLUNGSGRENZE KLEINWETZDORF NORD
Verhinderung einer weiteren Wohnbautätigkeit im Nahbereich der Bundesstraße LB 4

SG 7 - SIEDLUNGSGRENZE GROSSWETZDORF SÜD
zur Verhinderung des Ausufern des Siedlungsgebietes in die landwirtschaftliche Flur,
keine fingerförmigen Entwicklungen entlang von Straßen, sondern kompakte Siedlungskörper

SG 8 - SIEDLUNGSGRENZE GROSSWETZDORF OST
zur Verhinderung des Ausufern des Siedlungsgebietes in den Bereich der erhaltenswerten
Kellergasse, keine fingerförmigen Entwicklungen entlang der Kellergasse

SG 9 - SIEDLUNGSGRENZE KLEINWETZDORF SÜD
Verhinderung einer weiteren Wohnbautätigkeit im Nahbereich der Bundesstraße LB 4

SG 10 - SIEDLUNGSGRENZE UNTERTHERN SÜDWEST
zur Verhinderung des Ausufern des Siedlungsgebietes in die landwirtschaftliche Flur,
keine fingerförmigen Entwicklungen entlang von Straßen, sondern kompakte Siedlungskörper

SG 11 - SIEDLUNGSGRENZE UNTERTHERN NORDWEST
zur Verhinderung des Ausufern des Siedlungsgebietes in die Landschaft, keine Fortsetzung der
aufwändig herzustellenden Aufschließungsstraße in den Hohlweg hinein.

SG 12 – SIEDLUNGSGRENZE UNTERTHERN NORD
zur Verhinderung des Ausufern des Siedlungsgebietes in die landwirtschaftliche Flur,
keine fingerförmigen Entwicklungen entlang von Straßen, sondern deutliche Siedlungstrennung
zwischen Oberthern und Unterthern

SG 13 - SIEDLUNGSGRENZE AM HINTAUSBEREICH VON UNTERTHERN
zur Verhinderung der Bebauung in die landwirtschaftliche Flur und über die bestehende
Geländekante hinaus. Eine Erschließung des Hintausbereiches würde die bestehenden
Landwirtschaften in ihrer Wirtschaftsweise empfindlich stören.

SG 14 – SIEDLUNGSGRENZE OBERTHERN SÜD
als markanter Raumabschluss. Verhinderung eines Zusammenwachsens von Ober- und
Unterthern, keine fingerförmigen Entwicklungen entlang von Straßen, sondern kompakte
Siedlungskörper

SG 15 - HANGSEITIGE SIEDLUNGSGRENZE OBERTHERN
zur Verhinderung der Bebauung in die landwirtschaftliche Flur und über die bestehende
Geländekante hinaus. Eine Erschließung wäre nur mit sehr aufwendigem Straßenneubau möglich

SG 16 – SIEDLUNGSGRENZE OBERTHERN-NORD
zur Verhinderung des Ausufern des Siedlungsgebietes in die landwirtschaftliche Flur,
keine fingerförmigen Entwicklungen entlang von Straßen, sondern kompakte Siedlungskörper

SG 17 – SIEDLUNGSGRENZE OBERTHERN - HINTAUSBEREICH
zur Verhinderung des Ausufern des Siedlungsgebietes in ein infrastrukturell nur sehr aufwändig
erschließbares Gebiet

SG 18 – SIEDLUNGSGRENZE OBERTHERN-SÜDOST
zur Verhinderung des Ausufern des Siedlungsgebietes in die landwirtschaftliche Flur, in einen
Grabenbereich keine fingerförmigen Entwicklungen entlang von Straßen, sondern kompakte
Siedlungskörper

ZIELE UND MASSNAHMEN ZUR FUNKTIONELLEN GLIEDERUNG UND ZUR SIEDLUNGSENTWICKLUNG

1 NEU-GLAUBENDORF
Siedlungsgebiet mit reiner Wohnnutzung, anschließend an Ziersdorf, gehört funktionell
zu Ziersdorf. Ein weiterer Ausbau würde den zentralen Bereich von Heldenberg
schwächen, daher keine weitere Entwicklung mehr, nur mehr Auffüllen von Baulücken

2 GLAUBENDORF
Dorf mit starker landwirtschaftlicher Prägung, allerdings stetiger Rückgang der Landwirtschaft
Glaubendorf bildet den nördlichen Bereich und Abschluss des Heldenberger Zentralraumes

3 ERHALTENSWERTE KELLERGASSEN IN GLAUBENDORF
mit Potential für touristische Nutzung, Einbeziehung des Baches in eine künftige Gestaltung
Gemeinschaftsgrünflächen als Park und Spielplatz.

G 1 SIEDLUNGSERWEITERUNGSGEBIET GLAUBENDORF 1

Innere Siedlungserweiterung südlich der Pfarrhofgasse, von der aus auch die Erschließung erfolgen soll. Ein weiterer infrastruktureller Anbindungspunkt ergibt sich im Süden von der Roterdestraße. Die Eisenbahn liegt im Einschnitt: Laut Schienenlärmkataster liegt die Lärmbelastung unter dem Grenzwert von 55 dB., die Errichtung eines Grüngürtels gegen die Bahntrasse erfüllt auch gestalterische Funktionen.

G 2 SIEDLUNGSERWEITERUNGSGEBIET GLAUBENDORF 2
Innere Siedlungserweiterung und –arrondierung südlich und nördlich der Waldmüller-Gasse, von der aus auch die Erschließung erfolgen soll. Weitere Anschlüsse sind von der Schlossallee her möglich.

4 KLEINWETZDORF
bisheriges Gemeindezentrum mit Gemeindeamt, Cafe und Museum, Schloss, Reithalle, Hofreitschule und Gedenkstätte.
Eingezwängt zwischen Bahnlinie und Bundesstraße 4 und dem Schloss im Süden fehlt allerdings die
Entwicklungsmöglichkeit für den Wohnbau

5 NEUES ZENTRUM HELDENBERG
1. Ausbaustufe mit Kindergarten, Frauenwohnhäusern und 24 Reihenhäusern sowie in weiterer Folge
mit Bauhof, Altstoffsammelzentrum und Gemeindesaal/Musikschule
Dieses Zentrum soll durch eine mit Wohnen gemischte Struktur belebt sein
und sich zu einem Gemeindemittelpunkt entwickeln können.

6 GROSSWETZDORF
Dorf mit starker landwirtschaftlicher Prägung, allerdings stetiger Rückgang der Landwirtschaft
Großwetzdorf bildet den südlichen Bereich und Abschluss des Heldenberger Zentralraumes

W 1 SIEDLUNGSERWEITERUNGSGEBIET GROSSWETZDORF 1
Ausgehend von der bestehenden Infrastruktur kann eine sukzessive Erweiterung nach Süden
und Südost erfolgen. An der Schmida soll ein Geländestreifen von Bebauung freigehalten werden.
Hangseitig sind Maßnahmen für Oberflächenentwässerung zu treffen, etwa durch einen Grüngürtel mit einem offenen
Gerinne, ausgehend von der Löwensteinstraße bis zum Wiesbodenweg an der Schmida (Grüngürtel als Retention).

W 2 SIEDLUNGSERWEITERUNGSGEBIET GROSSWETZDORF 2
Zwischen Löwensteinstraße und dem Rosenhügelweg, der in die Kellergasse führt, kann eine Siedlungserweiterung bis
zum Sicherheitsstreifen der 110 kV-Freileitung erfolgen. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass das
Siedlungserweiterungsgebiet W 1 bereits zumindest teilweise ausgeschlossen wird. Nur dann können die
Oberflächenwässer, die hier beim Siedlungsausbau anfallen, in die Schmida abgeleitet werden.

W 3 SIEDLUNGSERWEITERUNGSGEBIET GROSSWETZDORF 3
Ausgehend von der bestehenden Infrastruktur kann eine sukzessive Erweiterung nach Nordwesten erfolgen. An der
Schmida soll ein Geländestreifen von Bebauung freigehalten werden, der in die Gesamtgestaltung der
gegenüberliegenden Zentrumserweiterung (2. Ausbaustufe) einbezogen wird. Hangseitig sind Maßnahmen für die
Oberflächenentwässerung zu treffen (muldenförmige Grüngürtel – siehe W 5)

W 4 SIEDLUNGSERWEITERUNGSGEBIET ZENTRUM HELDENBERG
2. Ausbaustufe unter der Voraussetzung der Herstellung der Hochwassersicherheit
Erweiterung der Wohnnutzung nach Norden hin
fächerförmige Erschließung und Bebauung mit Reihenhauszeilen, nach Süden hin orientiert.
Zusammenschluss mit der Ortserweiterung von Großwetzdorf im Norden durch Fußwegverbindung und
Fußgängerbrücke über die Schmida sowie durch eine Vorlandabsenkung –
entlang der Schmida, Einbeziehung dieser neu zu schaffenden Retentionsflächen in die Gesamtgestaltung, Nutzung als
Spielplatz und Freizeitgelände

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

DAS ÖRTLICHE ENTWICKLUNGSKONZEPT

ZIELE UND MASSNAHMEN ZU VERKEHR UND INFRASTRUKTUR

V 1 ZUFAHRT ZUM HELDENBERG
Diese ist derzeit nur über eine Privatstraße möglich. Mittelfristig sollte im öffentlichen Interesse eine öffentliche Zufahrt angestrebt werden.

V 2 ZUFAHRT FRIEDHOF OBERTHERN
Diese ist derzeit für KFZ nur über private Verkehrsflächen möglich. Daher sollte ein öffentliche Zufahrt geschaffen werden, etwa durch Verlängerung des neuen Güterweges im Norden von Oberthern

V 3 ENGSTELLEN IM STRASSENNETZ
Verbreiterung der Straße ist aus Ortsbildgründen nicht zielführend

V 4 ENGSTELLEN IM STRASSENNETZ
Verbreiterung als Voraussetzung für die Schaffung künftiger Siedlungsgebiete

V 5 ANKNÜPFUNGSPUNKTE
für die künftige Erschließung von Siedlungserweiterungsgebieten

V 6 FUSSGÄNGERBRÜCKE
über die Schmida anstreben

V 7 STEILSTÜCKE IM STRASSENNETZ
Wintersperre für LKW über 3,5 t anstreben

V 8 FREIHALTUNG VON STÖRBEREICHEN
Entlang der Bundesstraße LB 4 (65-70 m beidseits der Achse) und der Franz-Josephs-Bahn (50 dB-Linie laut Schienenlärmkataster) – vor Wohnbebauung und anderen sensiblen Nutzungen

V 9 MÖGLICHER STANDORT FÜR WINDKRAFTANLAGEN
Standorte mit ausreichenden Abständen zu Siedlungsgebieten

ZIELE UND MASSNAHMEN ZU NATURRAUM UND LANDSCHAFT, ERHOLUNG UND FREIZEIT

N 1 LANDSCHAFTSPARK SCHMIDATAL
Restrukturierung einer Flusslandschaft
Mittel- bis langfristige Umwandlung der landwirtschaftlich genutzten Gebiete und gestalterische Aufwertung zu einem großräumigen Retentionsraum entlang der Schmida,
Restrukturierung der Landschaft und Nutzbarmachung für Aktivitäten wie Gartenschauen, Ausstellungen, Flusslandschaftsschau, Forschungseinrichtungen, etc. im Rahmen der Region Schmidatal

N 2 BESTEHENDES SPORTZENTRUM
Fußball, Tennis, Erweiterungsmöglichkeit nach Westen

N 3 KASTANIENALLEE
gestalterisches und ortsbildliches Bindeglied zwischen Groß- und Kleinwetzdorf

N 4 RÜCKHALTEBECKEN
naturnahe Gestaltung, „Trittstein-Biotope" in der landwirtschaftlichen Flur mit großer Bedeutung für Flora und Fauna

N 5 BESTEHENDE BZW. BEREITS ABGESCHLOSSENE ABBAUGEBIETE
Prüfung der Folgenutzungsmöglichkeiten, evt. als Bauschutt- und Erddeponien für die Gemeinde

N 6 HOHLWEGE
Erhaltung der Hohlwege als typisches Landschaftselement und als Lebensraum für seltene Tiere und Pflanzen

N 7 ERHALTENSWÜRDIGE WEINGARTENFLUREN
Schutz und Erhaltung nahezu geschlossener Weingartenfluren
(Abgrenzung generalisiert dargestellt)

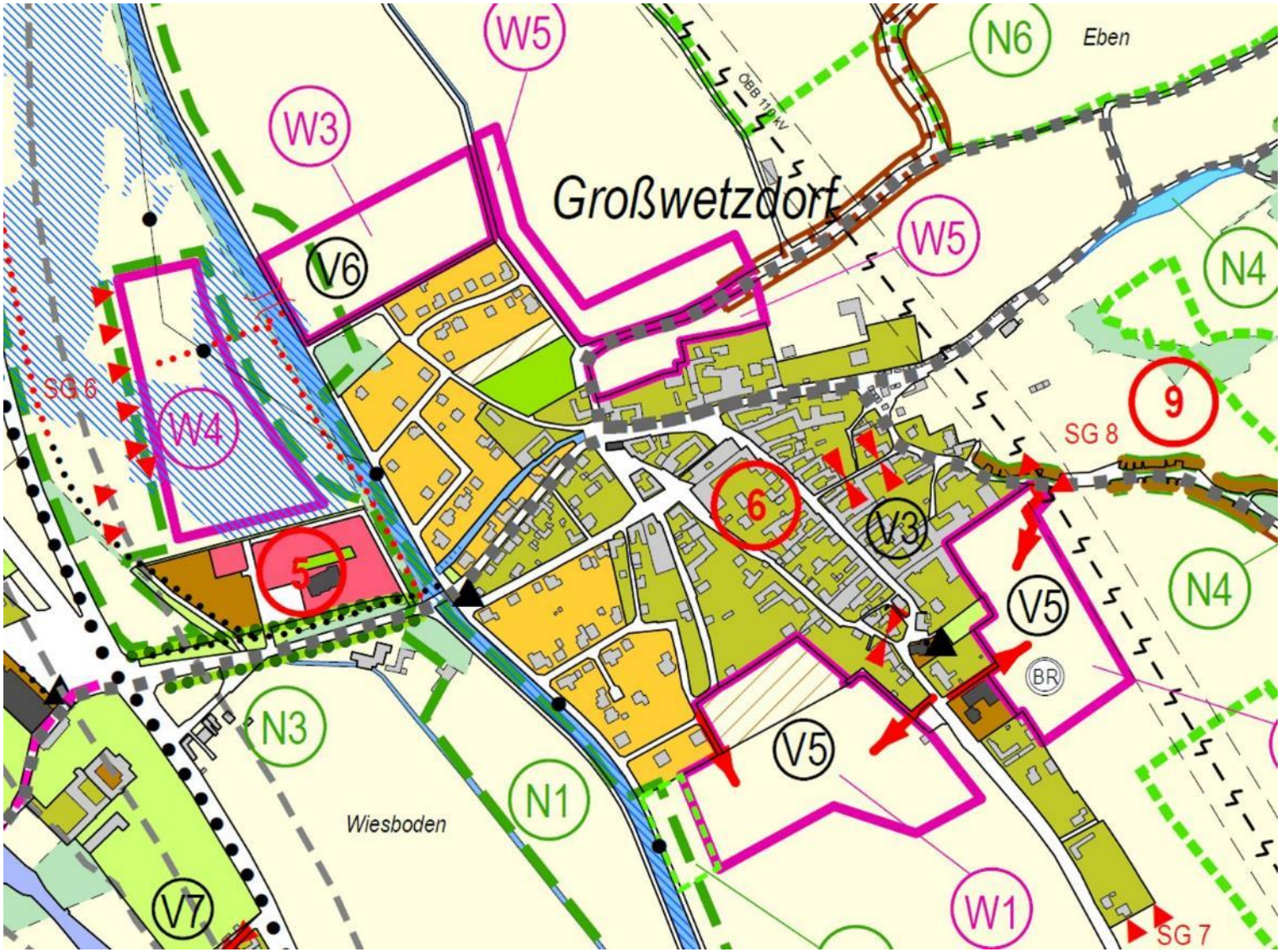
N 8 FLUSSNAHER GRÜNSTREIFEN
für Rückhaltebecken, gleichzeitig als Spielplatz nutzbar

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

DAS ÖRTLICHE ENTWICKLUNGSKONZEPT

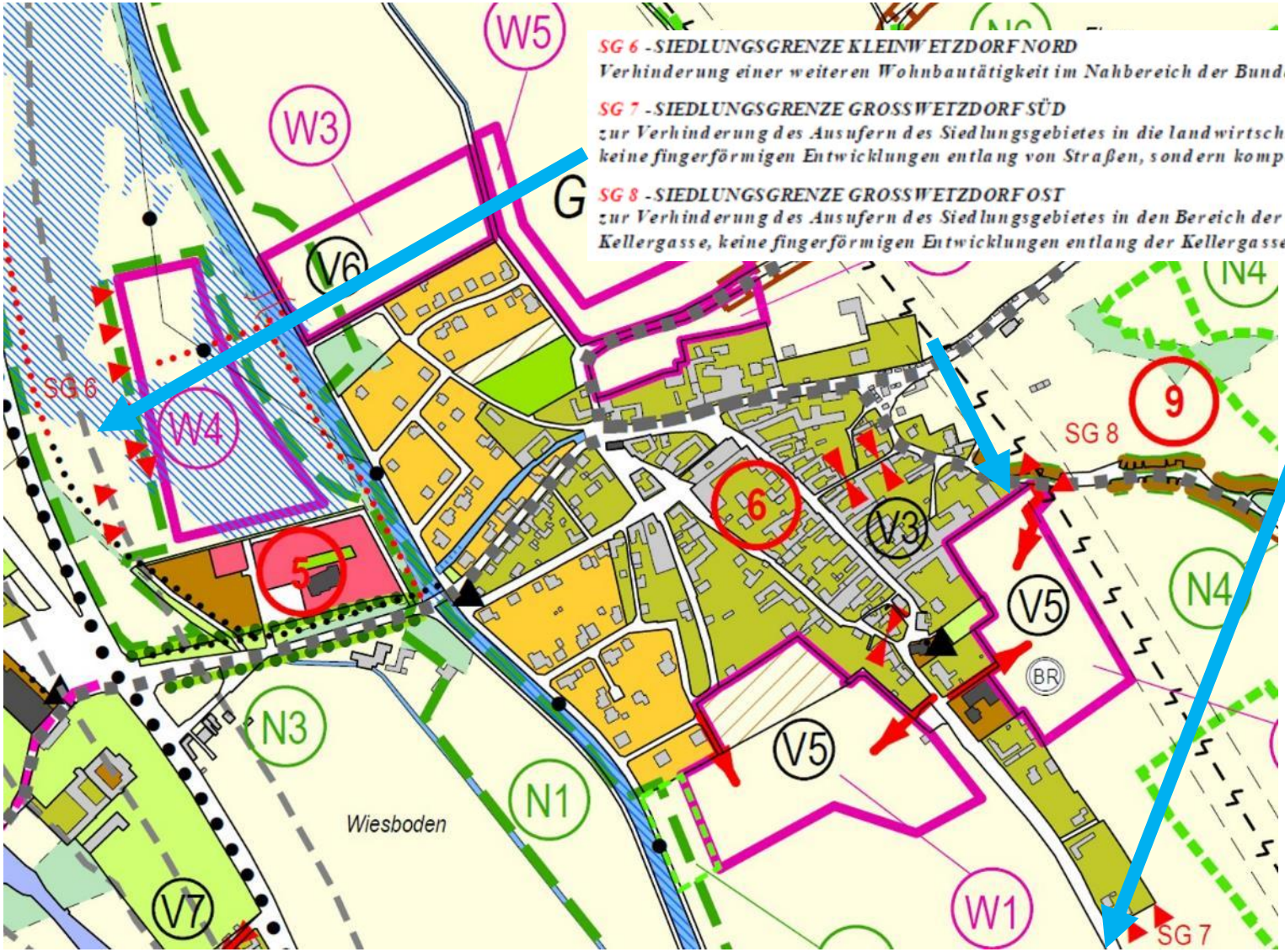


Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

DAS ÖRTLICHE ENTWICKLUNGSKONZEPT

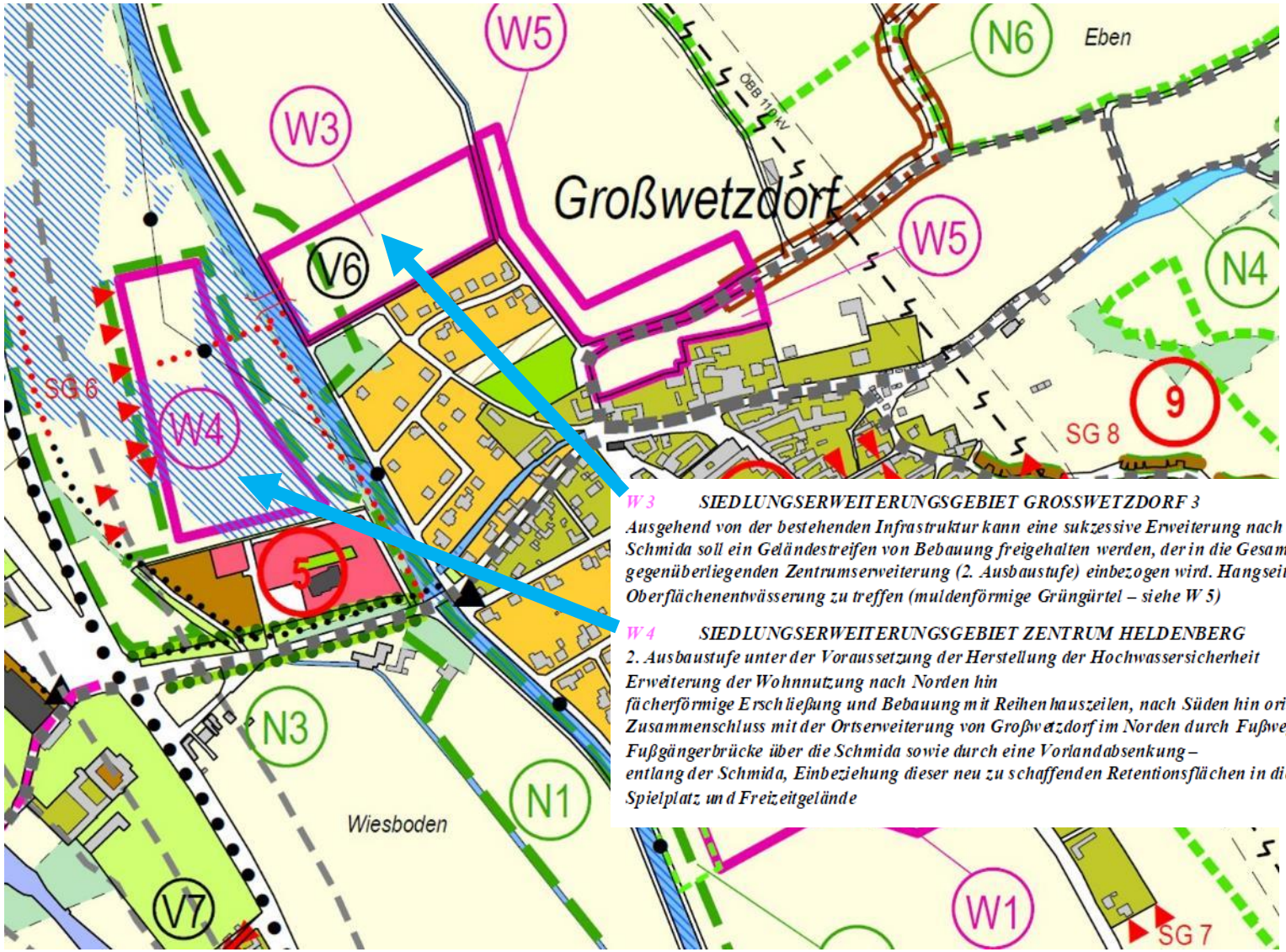


Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

DAS ÖRTLICHE ENTWICKLUNGSKONZEPT



W 3 *SIEDLUNGSERWEITERUNGSGEBIET GROSSWETZDORF 3*

Ausgehend von der bestehenden Infrastruktur kann eine sukzessive Erweiterung nach Nordwesten erfolgen. An der Schmida soll ein Geländestreifen von Bebauung freigehalten werden, der in die Gesamtgestaltung der gegenüberliegenden Zentrumserweiterung (2. Ausbaustufe) einbezogen wird. Hangseitig sind Maßnahmen für die Oberflächenentwässerung zu treffen (muldenförmige Grüngürtel – siehe W 5)

W 4 *SIEDLUNGSERWEITERUNGSGEBIET ZENTRUM HELDENBERG*

2. Ausbaustufe unter der Voraussetzung der Herstellung der Hochwassersicherheit
Erweiterung der Wohnnutzung nach Norden hin
fächerförmige Erschließung und Bebauung mit Reihenhauszeilen, nach Süden hin orientiert.
Zusammenschluss mit der Ortserweiterung von Großwetzdorf im Norden durch Fußwegverbindung und Fußgängerbrücke über die Schmida sowie durch eine Vorlandabsenkung –
entlang der Schmida, Einbeziehung dieser neu zu schaffenden Retentionsflächen in die Gesamtgestaltung, Nutzung als Spielplatz und Freizeitgelände

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

DAS ÖRTLICHE ENTWICKLUNGSKONZEPT

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

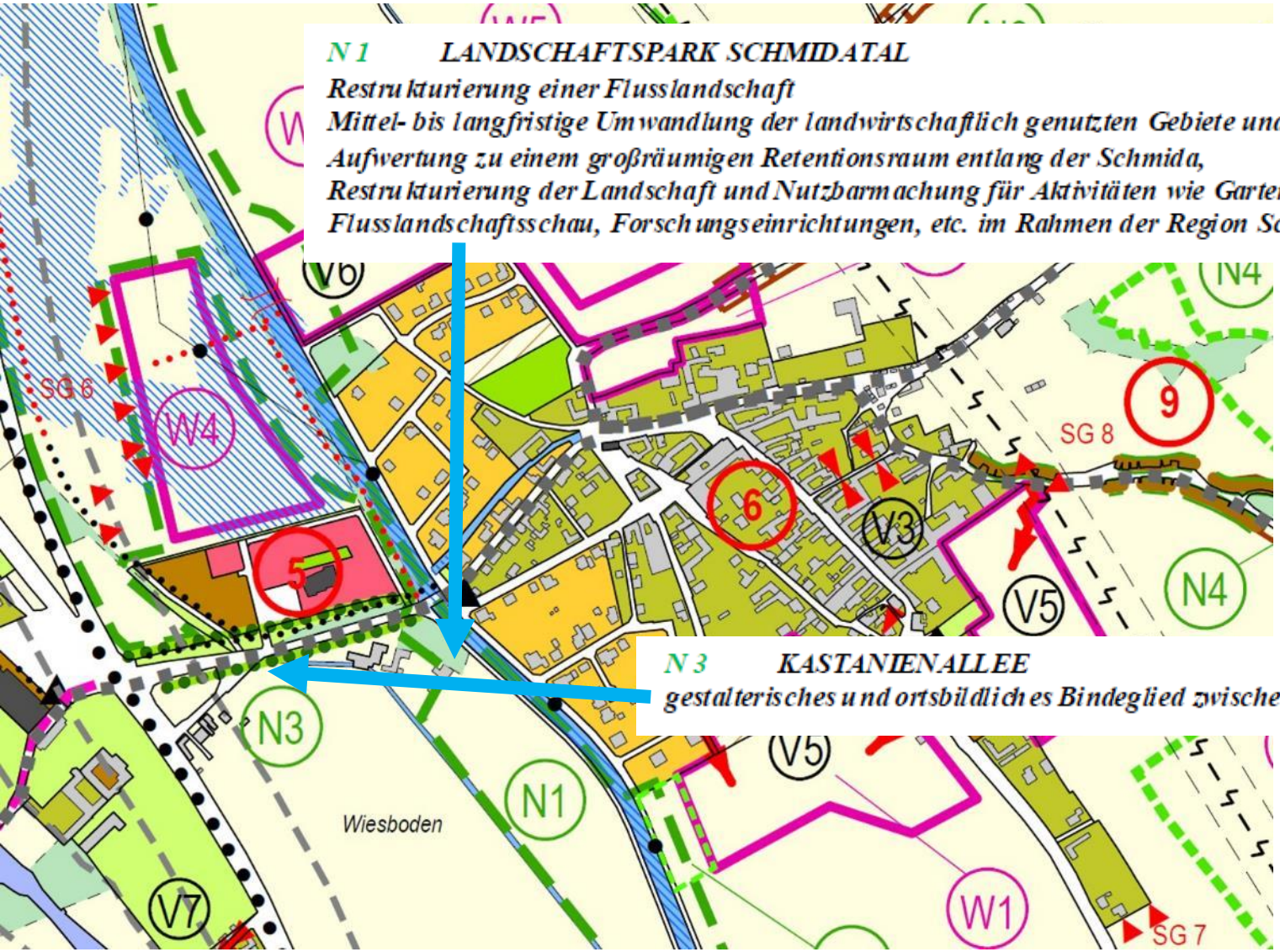
DAS ÖRTLICHE ENTWICKLUNGSKONZEPT

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

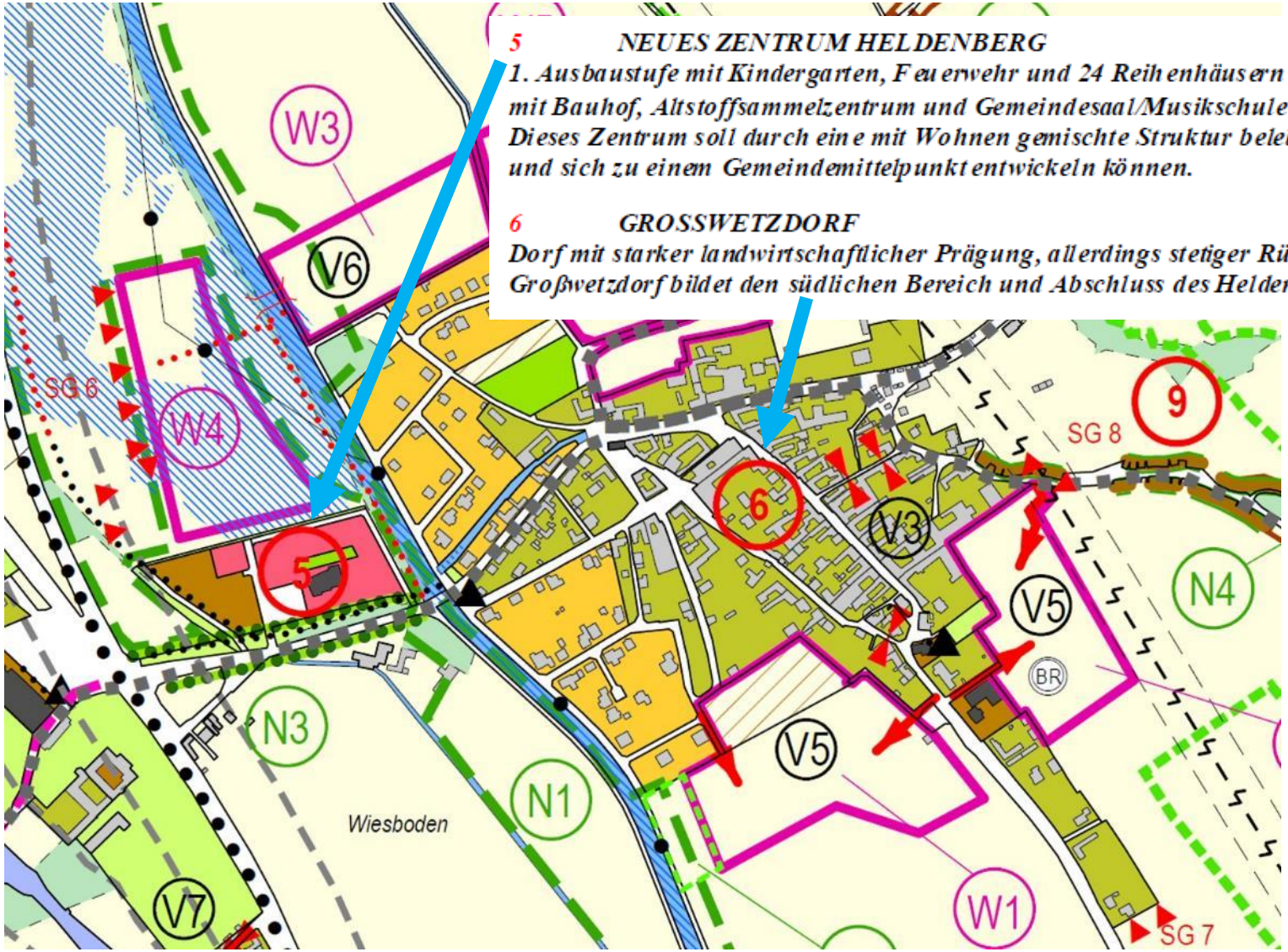
E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

DAS ÖRTLICHE ENTWICKLUNGSKONZEPT



DAS ÖRTLICHE ENTWICKLUNGSKONZEPT



Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

DAS ÖRTLICHE ENTWICKLUNGSKONZEPT

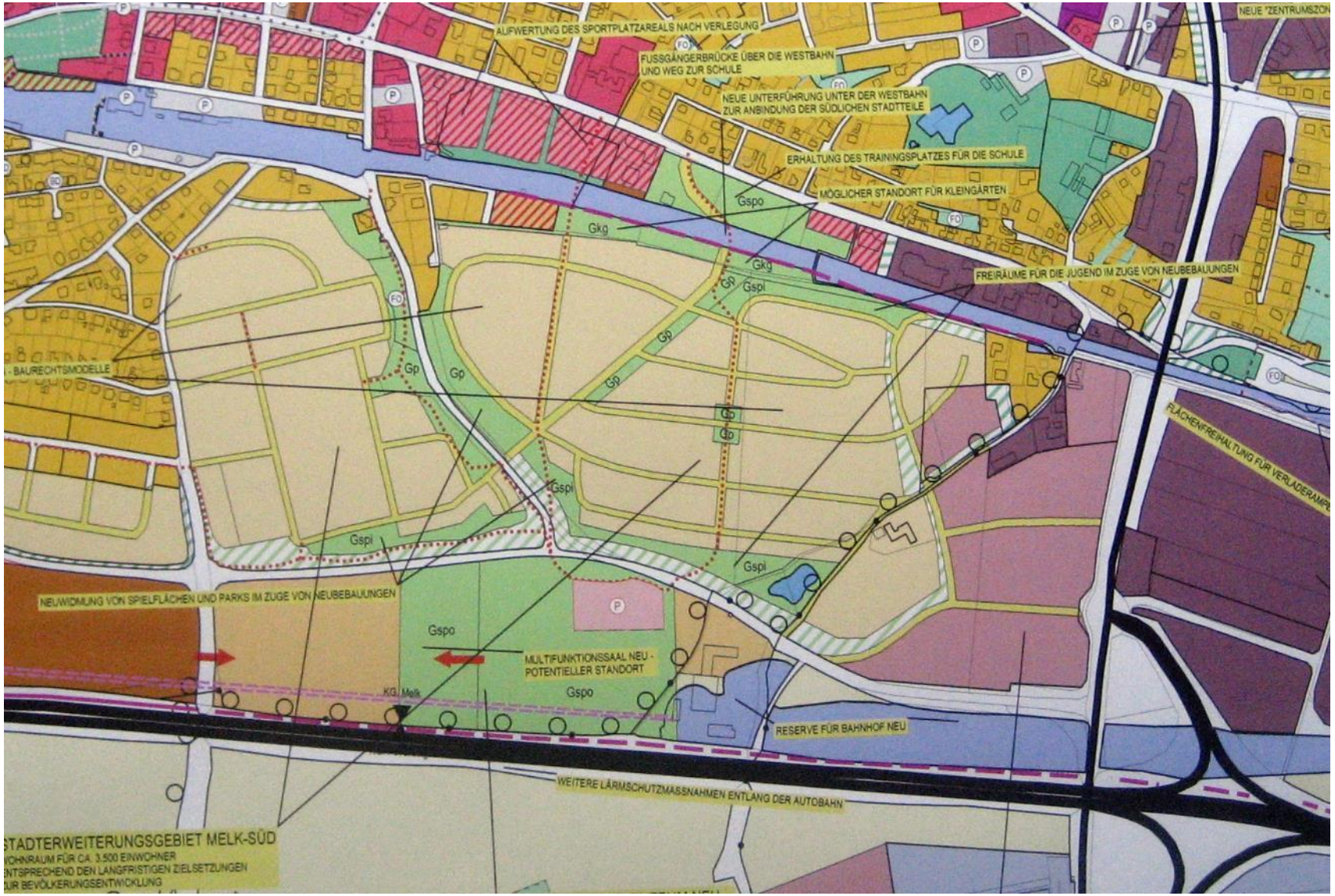
Einige weitere Beispiele

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

DAS ÖRTLICHE ENTWICKLUNGSKONZEPT

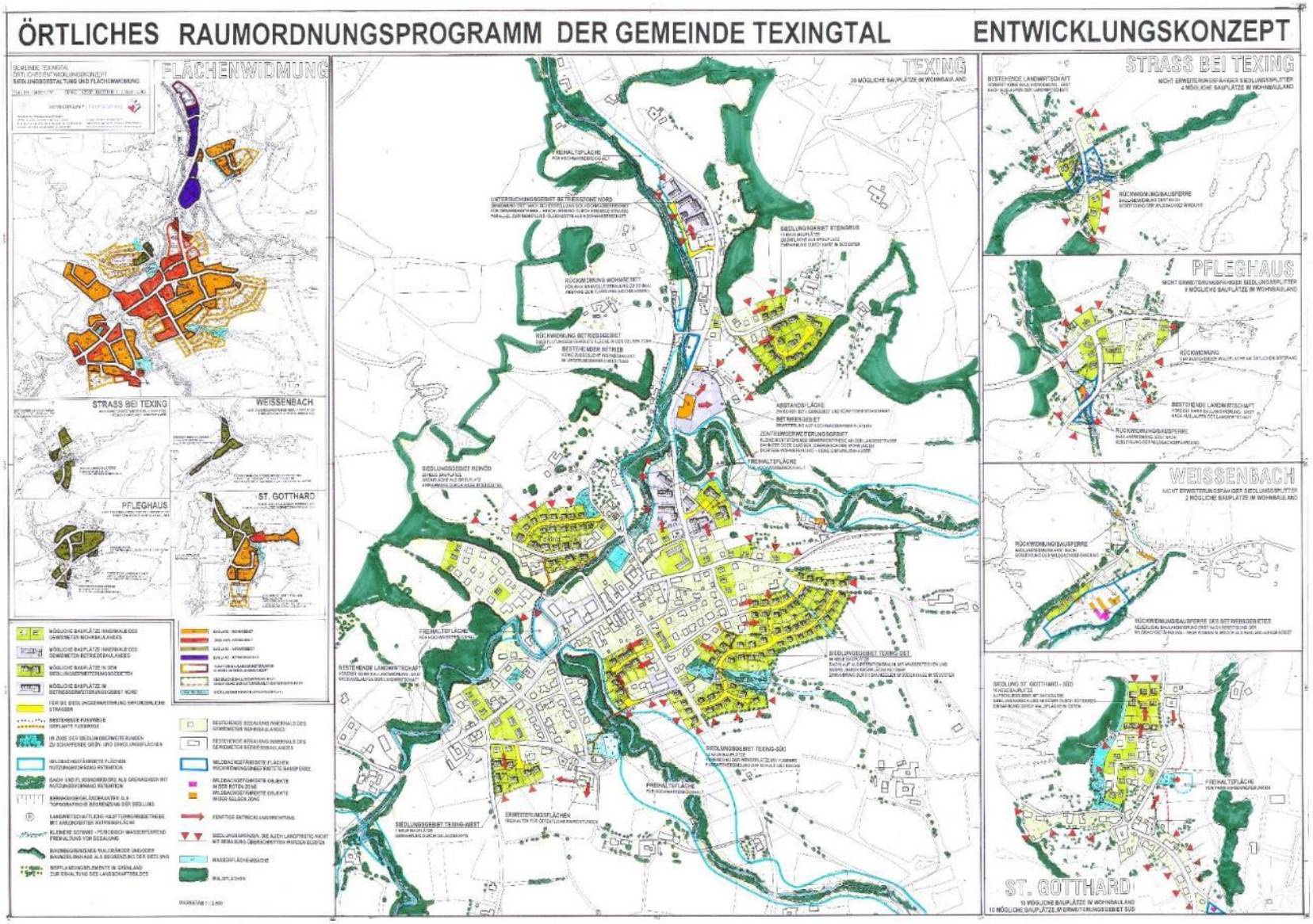


Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

DAS ÖRTLICHE ENTWICKLUNGSKONZEPT

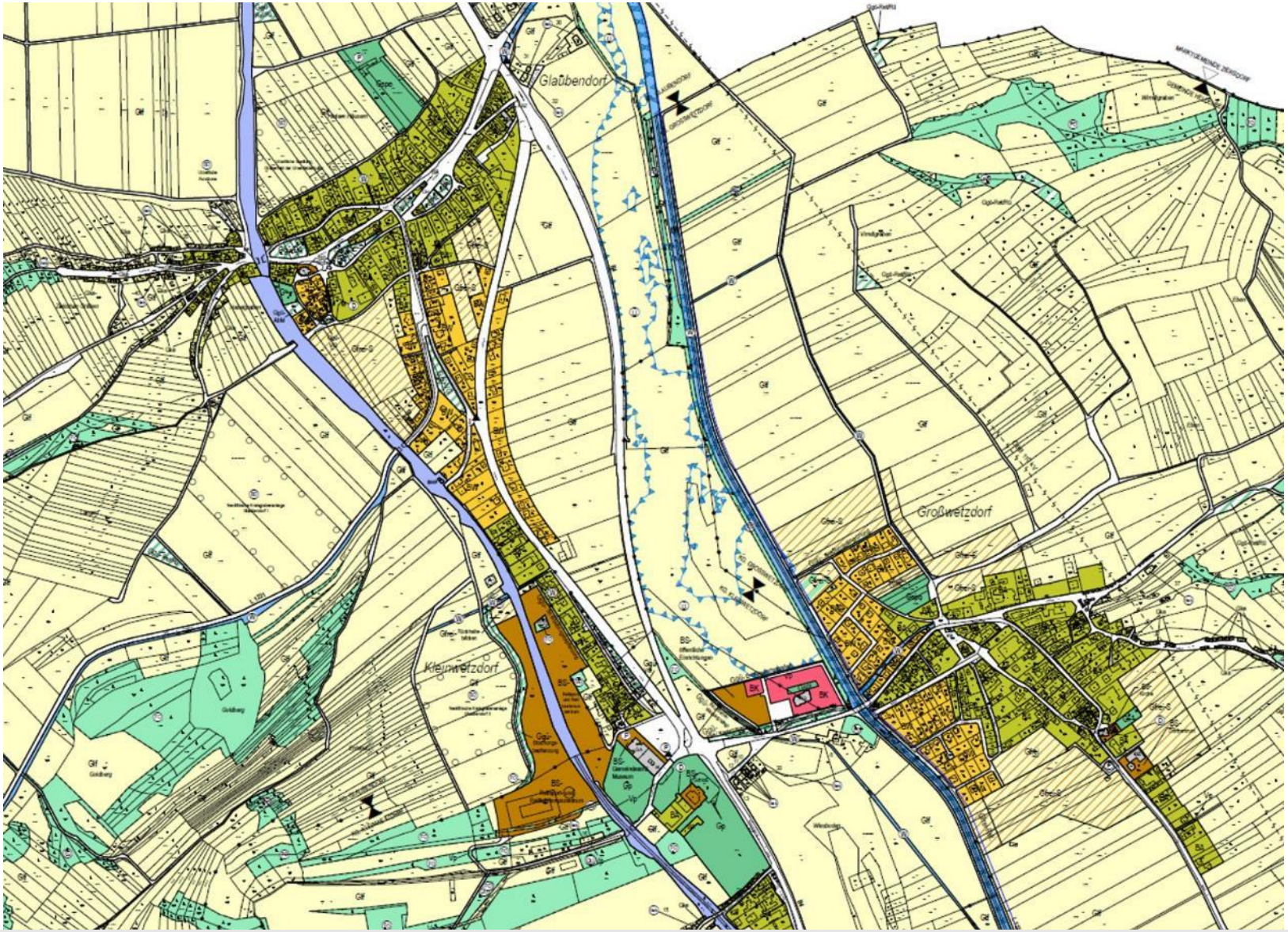


Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

DER FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

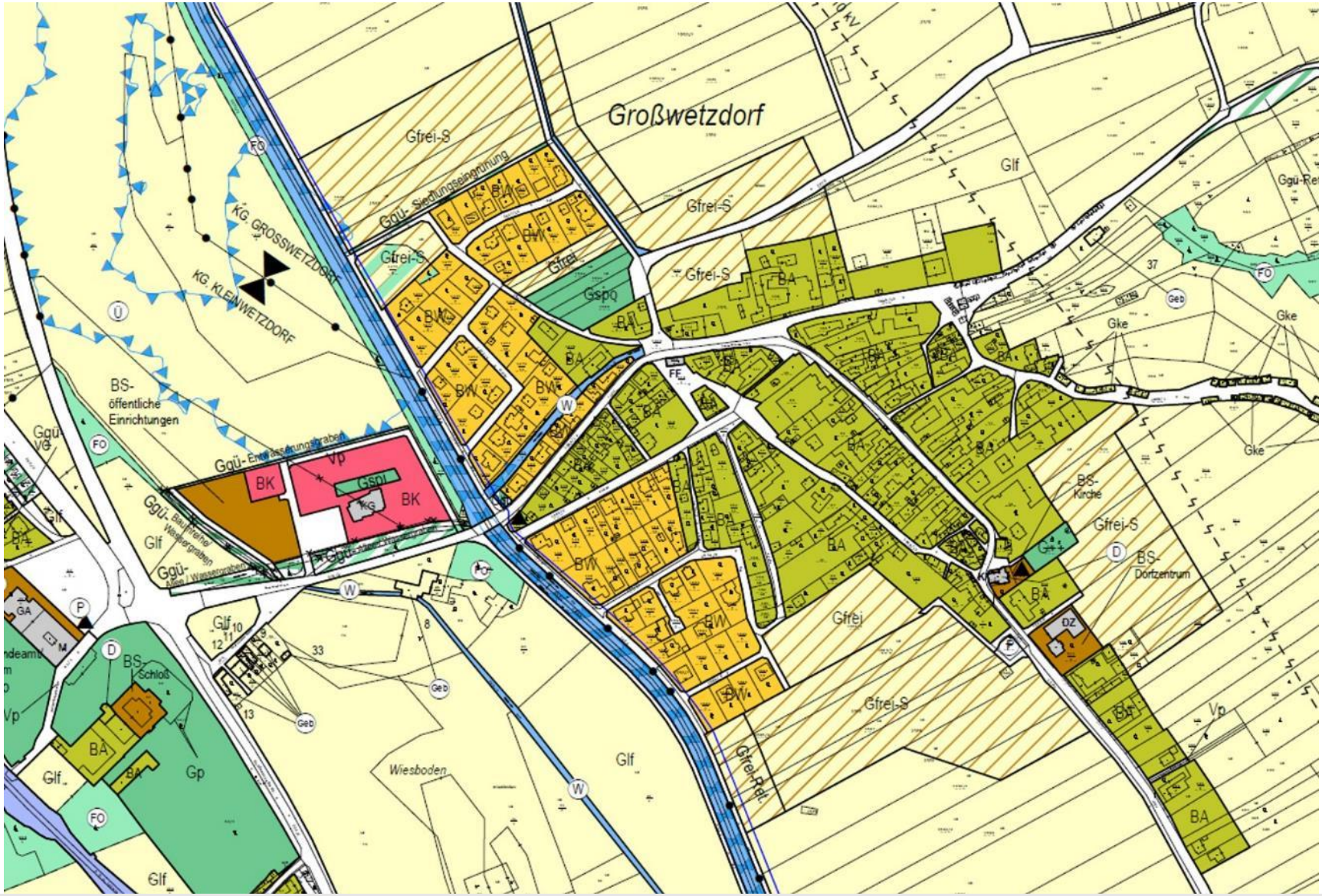


Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

DER FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

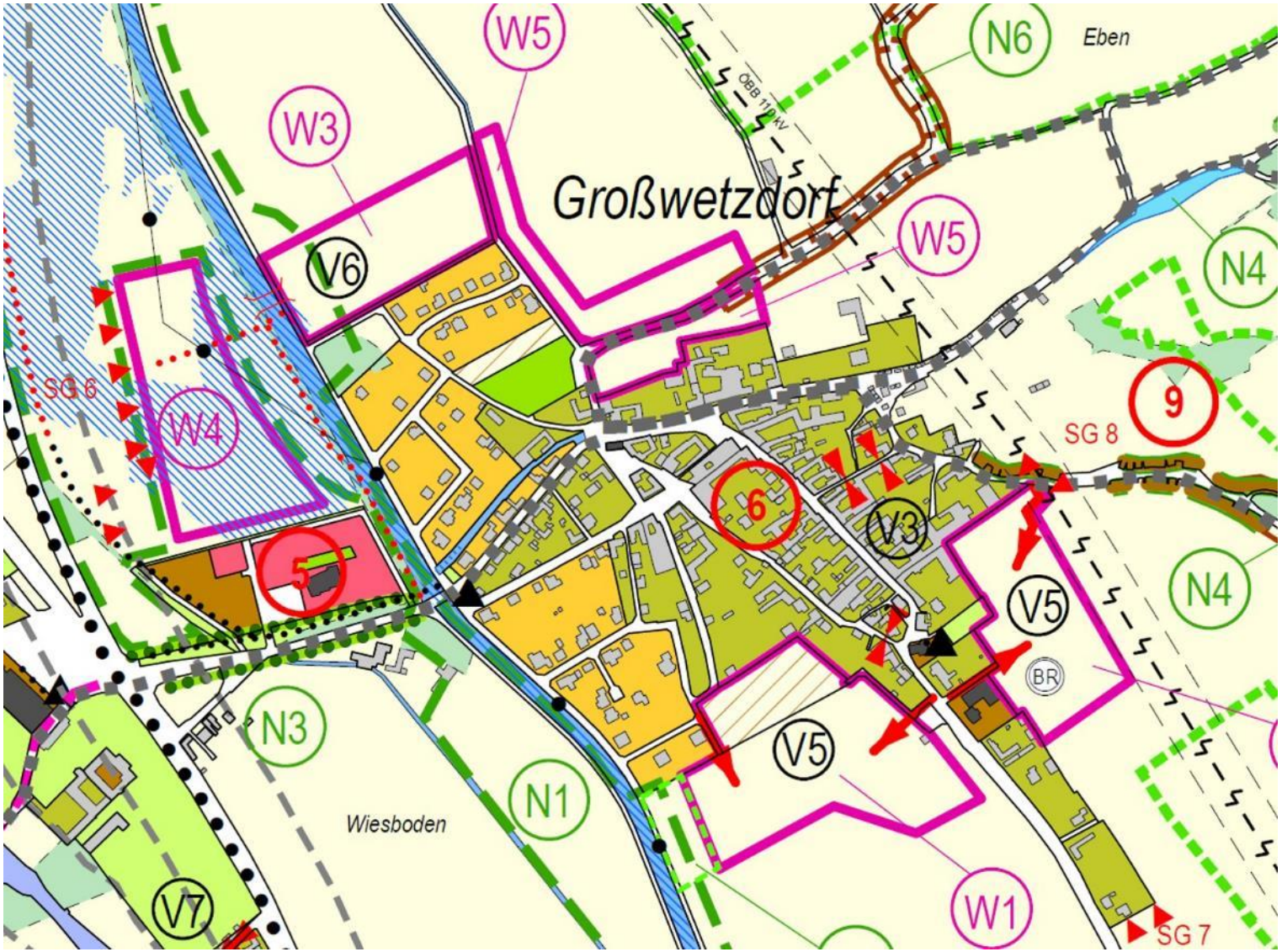


Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

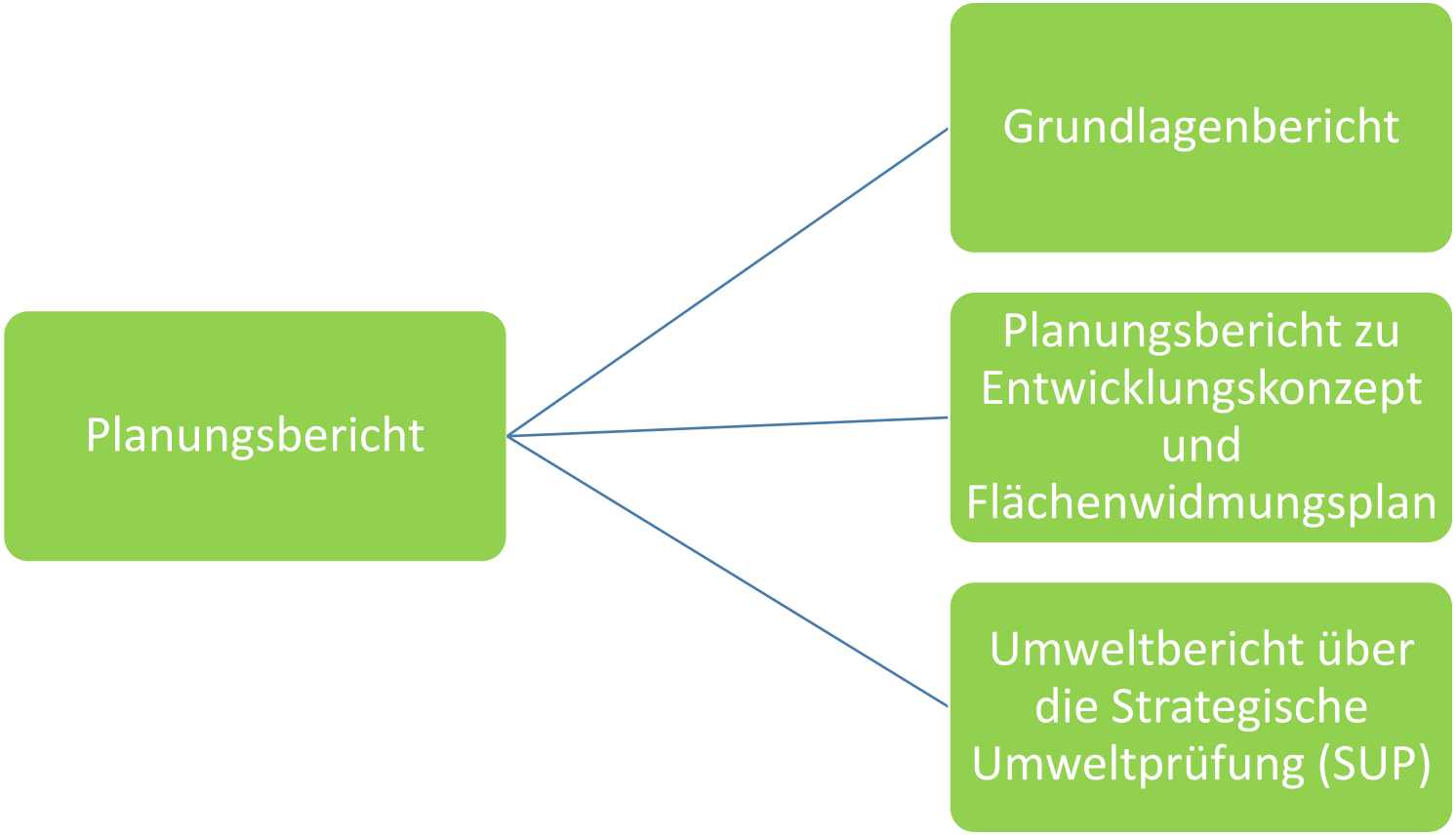
ZUM VERGLEICH: ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT



Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784



Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

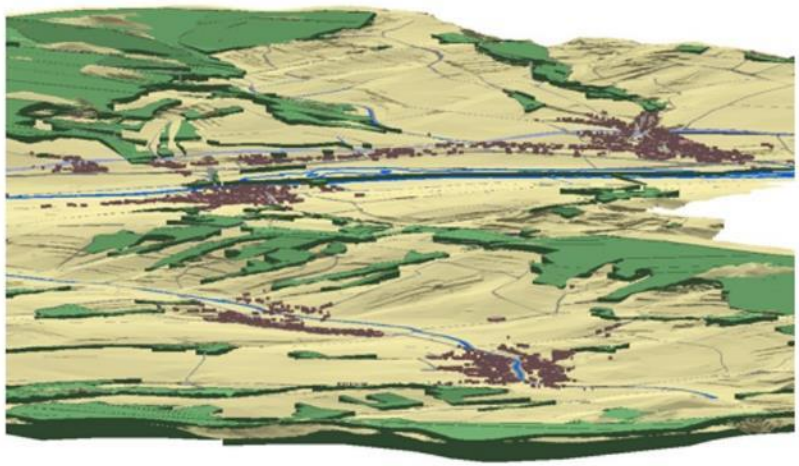
E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

PLANUNGSBERICHTE

schedlmayer | raumplanung

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT
DER GEMEINDE HELDENBERG



PLANUNGSBERICHT

Bericht zum Entwicklungskonzept
Bericht zur Änderung des Flächenwidmungsplanes
Umweltbericht

INHALTSVERZEICHNIS

1 ALLGEMEINES 6
2 REGIONALE STELLUNG DER GEMEINDE HELDENBERG 16
3 WOHNEN UND SIEDLUNG 23
3.1 Bevölkerung 23
3.2 Gebäude und Wohnungen 27
3.3 Siedlungsraum 30
3.4 Analyse, Ziele und Maßnahmen zur Siedlungsentwicklung 35
4 ARBEITEN UND BETRIEBE 37
4.1 Arbeitsstätten und Beschäftigte 37
4.2 Pendlerbewegung 38
4.3 Betriebsstandorte 39
4.4 Ziele und Maßnahmen zur Wirtschaft 44
5 VERKEHR UND INFRASTRUKTUR 45
5.1 Öffentlicher Verkehr 45
5.2 Motorisierter Individualverkehr 45
5.3 Nicht motorisierter Individualverkehr – Fußwege, Radwege 47
5.4. Technische Infrastruktur 48
5.5 Soziale Infrastruktur 50
5.5 Verkehrskonzept 51
6 LANDWIRTSCHAFT UND NATURRAUM 53
6.1 Landwirtschaft 53
6.2 Forstwirtschaft und Waldentwicklung 55
6.3 Geologie 56
6.4 Klimatische Verhältnisse 57
6.5 Böden und Bodengüte 58
6.6 Natura 2000-Schutzgebiete und Naturdenkmäler 59
6.7 Naturräumliche Gefahren 59
6.8 Freizeit und Erholung/Tourismus 60
6.9 Landschaftskonzept – Ziele und Maßnahmen 62
7 DAS ÖRTLICHE ENTWICKLUNGSKONZEPT 65
7.1 Zentrenstruktur 65
7.2 Siedlungserweiterungsgebiete 67
7.3 Einschränkungen der Siedlungstätigkeit – Siedlungsgrenzen 80
7.4 Baulandreserven und Entwicklungspotential für Wohnbau 81
7.5 Auswirkungen der Umsetzung des Entwicklungskonzeptes auf den Gemeindehaushalt 82
7.6 Zusammenfassung der Maßnahmen zum Entwicklungskonzept 83
7.7 Strategien der Umsetzung und weitere Vorgangsweise 88

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

PLANUNGSBERICHTE

8 ÄNDERUNGEN DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES 90

8.1 Vorbemerkungen 90

8.2 Die Änderungen im Einzelnen 91

9 STRATEGISCHE UMWELTPRÜFUNG - UMWELTBERICHT ... 98

9.1 Einleitung 98

9.2 Vorgangsweise bei der SUP 105

9.3 Strategische Umweltprüfung zum örtlichen Raumordnungs-programm 105

9.3.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des örtlichen Raumordnungsprogrammes 105

9.3.2 Derzeitiger Umweltzustand und voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes (="Null-Variante") 106

9.3.3 Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden 106

9.3.4 Für das Raumordnungsprogramm relevante Umweltprobleme unter besonderer Berücksichtigung sensibler Gebiete 107

9.3.5 Rechtsverbindliche Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung – Darstellung von Umweltauswirkungen 108

9.3.6 Maßnahmen zur Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich von erheblichen negativen Umweltauswirkungen 111

9.4 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von voraussichtlich erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt 112

9.4.1 Methodik und Ablauf der umweltbezogenen Untersuchungen 112

9.4.2 Auswahlkriterien zur Ermittlung von potentiellen Standorten für zentrale Funktionen mit daran angeschlossenen Siedlungsgebieten 112

9.4.3 Alternativenprüfung- Standorte 113

9.4.4 Alternativenprüfung- Bewertung der potentiellen Wohnstandorte 113

9.5 Bewertung der Umweltauswirkungen unter Angabe der Umweltziele und beabsichtigter Ausgleichs- und Kontrollmaßnahmen 120

9.6 Untersuchungsmethoden und Schwierigkeiten bei den Erhebungen 124

9.7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen 124

9.8 Zusammenfassende Erklärung 126

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

RAUMORDNUNG ALS STRATEGISCHES INSTRUMENT DER KOMMUNALEN ENTWICKLUNG

Kompetenzverteilung und eigener Wirkungsbereich der Gemeinde
(Artikel 118 Abs. 3 Z.9 des Bundesverfassungsgesetzes)

Die Rolle des Landes NÖ

Was kann die Gemeinde steuern, was kann sie nicht steuern
(Kenntlichmachungen, Widmungsverbote, überörtliche Planungen)

Umsetzungsmöglichkeiten für Leitziele der örtlichen Raumplanung

Umsetzungsmöglichkeiten der Planungsrichtlinien

Baulandreserven und Verfügbarkeiten als zentrale Frage der Umsetzung

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

RAUMORDNUNG ALS STRATEGISCHES INSTRUMENT DER KOMMUNALEN ENTWICKLUNG

Kompetenzverteilung: Gemeinde
Mit der Verfassungsänderung 1962 wurde den Gemeinden ein verfassungsgesetzlich gewährleisteter eigener Wirkungsbereich zuerkannt, der gerade auf dem Gebiet des Raumordnungs- und Baurechtes den Gemeinden eine große Verantwortung auflastete.
Die Angelegenheiten der örtlichen Baupolizei und der örtlichen Raumplanung sind von der Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich zu vollziehen (Artikel 118 Abs. 3 Z.9 des Bundesverfassungsgesetzes)

Kompetenzverteilung: Land:
Macht die „Spielregeln“ und überwacht deren Einhaltung durch die Gemeinden
Raumordnungsgesetz 1968, ROG 1974, ROG 1976, mit zahlreichen Novellierungen
Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. 3/2015
Für die Örtliche Raumordnung (Flächenwidmung) besteht ein Genehmigungsrecht, für Bebauungspläne lediglich ein Verordnungsprüfungsrecht.

„Was gibt es Neues“ im ROG 2014 gegenüber ROG 1976?
siehe Anhang

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

RAUMORDNUNG ALS STRATEGISCHES INSTRUMENT DER KOMMUNALEN ENTWICKLUNG

Kompetenzverteilung Bund:

- Abfallrecht
- Bergrecht
- Bundesstraßenrecht
- Eisenbahnrecht
- Denkmalschutz
- Forstrecht
- Gewerberecht
- Luftfahrtrecht
- Schifffahrtsrecht
- Etc.

Es erhebt sich die Frage:
Was können wir auf kommunaler Ebene überhaupt steuern und beeinflussen!?!

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

RAUMORDNUNG ALS STRATEGISCHES INSTRUMENT DER KOMMUNALEN ENTWICKLUNG

Planungsrechtliche Vorgaben, die nicht von der Gemeinde gesteuert werden können
§ 15 NÖ-ROG 2015: Kenntlichmachungen (Abs. 2)

(2) Im Flächenwidmungsplan sind **kenntlich** zu machen:

- Flächen, für die eine rechtswirksame überörtliche Planung besteht (Eisenbahnen, Flugplätze, Bundes- und Landesstraßen, Versorgungsanlagen von überörtlicher Bedeutung und dergleichen);
- Flächen, für die auf Grund von Bundes- und Landesgesetzen Nutzungsbeschränkungen bestehen (Europaschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Objekte unter Denkmalschutz, Bann- und Schutzwälder, Schutzgebiete von Wasserversorgungsanlagen, Überflutungsgebiete, Sicherheitszonen von Flugplätzen, Gefährdungsbereiche von Schieß- und Sprengmittelanlagen, Bergbaugebiete, Gefahrenzonen und dergleichen) sowie Standorte und Gefahrenbereiche von Betrieben im Sinne des Art. 3 Z 1 der Richtlinie 2012/18/EU (§ 43).

Achtung: Kenntlichmachungen sind keine Widmungen !

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

RAUMORDNUNG ALS STRATEGISCHES INSTRUMENT DER KOMMUNALEN ENTWICKLUNG

Planungsrechtliche Vorgaben, die nicht von der Gemeinde gesteuert werden können
§ 15 NÖ-ROG 2015: Widmungsverbote (Abs. 3)

Flächen, die auf Grund der Gegebenheiten ihres Standortes zur Bebauung ungeeignet sind, dürfen nicht als Bauland gewidmet werden, insbesondere:

- Flächen, die bei 100-jährlichen Hochwässern überflutet werden;
- Flächen, die eine ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes aufweisen oder deren Grundwasserhöchststand über dem unveränderten Geländeniveau liegt;
- .Flächen, die rutsch-, bruch-, steinschlag-, wildbach- oder lawinengefährdet sind;
- Flächen, deren Grundwasserspiegel höher liegt als die zur Erschließung erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen;
- Flächen, die vom Bundesministerium für Umwelt, Jugend und Familie (Umweltbundesamt) als Altlasten oder Verdachtsflächen im Sinne des Altlastensanierungsgesetzes, BGBl. Nr. 299/1989 in der Fassung BGBl. I Nr. 136/2004, erfasst wurden oder Flächen, die von den Auswirkungen von Altlasten in gravierender Weise betroffen sind. Dies gilt nicht für Flächen, die zum Zwecke der Sanierung oder Sicherung als Bauland-Aufschließungszone gewidmet werden.

Ausnahmen: Standortgebundene Einrichtungen bzw. Flächen innerhalb eines geschlossenen Ortsgebietes

Trotzdem VORSICHT: Nichtbeachtung kann sehr sehr teuer werden !!!

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

RAUMORDNUNG ALS STRATEGISCHES INSTRUMENT DER KOMMUNALEN ENTWICKLUNG

Besondere Leitziele für die örtliche Raumordnung…und wie und ob sie überhaupt von der Gemeinde gesteuert werden können (§ 1 Abs. (2) Z. 3 NÖ-ROG 2015)

Planung der Siedlungsentwicklung innerhalb von oder im unmittelbaren Anschluss an Ortsbereiche.

Ja, wenn die dafür notwendigen Flächen verfügbar sind

Anstreben einer möglichst flächensparenden verdichteten Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, sowie Bedachtnahme auf die Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel und den verstärkten Einsatz von Alternativenergien.

Ja, wenn diese nachgefragt und auch (wohnbau-) gefördert wird
Ja, wenn ÖPNV vorhanden und nicht zu laut ist (Bahn!)

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

RAUMORDNUNG ALS STRATEGISCHES INSTRUMENT DER KOMMUNALEN ENTWICKLUNG

Besondere Leitziele für die örtliche Raumordnung…und wie und ob sie überhaupt von der Gemeinde gesteuert werden können (§ 1 Abs. (2) Z. 3 NÖ-ROG 2015)

Sicherung und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne als funktionaler Mittelpunkt der Siedlungseinheiten, insbesondere als Hauptstandort zentraler Einrichtungen, durch Erhaltung und Ausbau

-einer Vielfalt an Nutzungen (einschließlich eines ausgewogenen Anteils an Wohnnutzung)

-der Bedeutung als zentraler Handels- und Dienstleistungsstandort

-als Schwerpunkt für Kultur- und Verwaltungseinrichtungen

-als attraktiver Treffpunkt für die Bewohner angrenzender Siedlungsbereich

-als touristischer Anziehungspunkt.

Die Vielfalt der Nutzungen wird durch die Rechtsprechung teilweise verhindert, weil wir alle schon so lärmempfindlich geworden sind!

Als zentraler Handelsstandort funktioniert das nur mehr in größeren Städten

Zentrumszonenregelung kommt 20 Jahre zu spät

Verödete Stadt- und Ortskernen sind kein attraktiver Treffpunkt mehr

Beeinflussbar ist nur die Standortentscheidung für Gemeindeeinrichtungen im Zentrum und nicht in der Peripherie

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

RAUMORDNUNG ALS STRATEGISCHES INSTRUMENT DER KOMMUNALEN ENTWICKLUNG

Besondere Leitziele für die örtliche Raumordnung…und wie und ob sie überhaupt von der Gemeinde gesteuert werden können (§ 1 Abs. (2) Z. 3 NÖ-ROG 2015)

- Klare Abgrenzung von Ortsbereichen gegenüber der freien Landschaft
- Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Wasserversorgung und einer ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung.

.

ja, diese beiden Leitziele ergänzen sich sogar, wenn die Infrastruktur sukzessive errichtet wird und keine fingerförmigen Siedlungserweiterungen in die freie Landschaft erfolgen

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

RAUMORDNUNG ALS STRATEGISCHES INSTRUMENT DER KOMMUNALEN ENTWICKLUNG

Besondere Leitziele für die örtliche Raumordnung…und wie und ob sie überhaupt von der Gemeinde gesteuert werden können (§ 1 Abs. (2) Z. 3 NÖ-ROG 2015)

Sicherstellung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Wirtschaft (Land- und Forstwirtschaft, Gewerbe, Industrie, Dienstleistungen).
Sicherung von bestehenden Betriebsstandorten und Gebieten mit einer besonderen Standorteignung für die Ansiedlung von Betrieben sowie von Gebieten mit Vorkommen mineralischer Rohstoffe (einschließlich ihres Umfeldes) vor Widmungen, die diese Nutzung behindern.
Räumliche Konzentrationen von gewerblichen und industriellen Betriebsstätten innerhalb des Gemeindegebietes.
Bedachtnahme auf die Möglichkeit eines Bahnanschlusses bei Betriebs- und Industriezonen.

Die Sicherung erfolgt durch Verhinderung heranrückender Wohnbebauung
Räumliche Konzentrationen sind bei gewachsenen Strukturen oftmals problematisch
Bahnanschluss wird nur von wenigen Betrieben nachgefragt
(lt. einer Untersuchung in der Stmk. von nur 4%)

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

RAUMORDNUNG ALS STRATEGISCHES INSTRUMENT DER KOMMUNALEN ENTWICKLUNG

Besondere Leitziele für die örtliche Raumordnung…und wie und ob sie überhaupt von der Gemeinde gesteuert werden können (§ 1 Abs. (2) Z. 3 NÖ-ROG 2015)

Verwendung von für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung besonders gut geeigneten Böden für andere Widmungen nur dann, wenn geeignete andere Flächen nicht vorhanden sind. Dabei ist nicht nur auf die momentane Nahrungsmittelproduktion, sondern auch auf die Vorsorge in Krisenzeiten, auf die Erzeugung von Biomasse und auf die Erhaltung der Kulturlandschaft Bedacht zu nehmen.

Unrealistisch und widersprüchlich zu anderen Leitzielen
(Siedlungserweiterungen an bestehendes Siedlungsgebiet anschließend, meist auf ldw. wertvollen Flächen)

Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland für den gewidmeten Zweck durch geeignete Maßnahmen wie z. B. auch privatrechtliche Verträge.

Das kann nur mehr mit neuen Baulandflächen funktionieren –
siehe Exkurs „Baulandreserven“

RAUMORDNUNG ALS STRATEGISCHES INSTRUMENT DER KOMMUNALEN ENTWICKLUNG

Besondere Leitziele für die örtliche Raumordnung…und wie und ob sie überhaupt von der Gemeinde gesteuert werden können (§ 1 Abs. (2) Z. 3 NÖ-ROG 2015)

Festlegung von Wohnbauland in der Art, dass Einrichtungen des täglichen Bedarfes, öffentliche Dienste sowie Einrichtungen zur medizinischen und sozialen Versorgung günstig zu erreichen sind. Sicherstellung geeigneter Standorte für diese Einrichtungen.

Wohnbauland in peripheren Gemeinden dürften gar nicht mehr gewidmet werden, z.B. Annaberg – 20 km bis zur nächsten Schule) – was ist die Alternative?
Die Sicherstellung von Standorten setzt immer die Verfügbarkeit der dafür notwendigen Flächen voraus

Planung eines Netzes von verschiedenartigen Spiel- und Freiräumen für Kinder und Erwachsene. Zuordnung dieser Freiräume, sowie weiterer Freizeit- und Erholungseinrichtungen (Parkanlagen, Sportanlagen, Naherholungsgebiete u. dgl.) zu dem festgelegten oder geplanten Wohnbauland in der Art, dass sie ebenfalls eine den Bedürfnissen angepasste und möglichst gefahrlose Erreichbarkeit aufweisen.

Die Sicherstellung von Standorten setzt immer die Verfügbarkeit der dafür notwendigen Flächen voraus – im Zuge von Neuwidmungen können über vertragliche Regelungen Flächen für Spielplätze akquiriert werden

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

RAUMORDNUNG ALS STRATEGISCHES INSTRUMENT DER KOMMUNALEN ENTWICKLUNG

Erhaltung und Entwicklung der besonderen Eigenart und kulturellen Ausprägung der Dörfer und Städte. Bestmögliche Nutzung der bestehenden Siedlung (insbesondere die Stadt- und Ortskerne) durch geeignete Maßnahmen (Stadt- und Dorferneuerung).

Dieses Leitziel weist auf die Stadt- und Dorferneuerung hin, also auf ein kommunalpolitisches Kür-Programm, mit oft ungewissem Ausgang

Was können wir also auf kommunaler Ebene mit der Raumplanung steuern und beeinflussen!?!

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

RAUMORDNUNG ALS STRATEGISCHES INSTRUMENT DER KOMMUNALEN ENTWICKLUNG

Planungsrichtlinien nach § 14 Abs. 2 des NÖ-ROG 2014:

2. Die für die land- und forstwirtschaftliche Produktion wertvollen Flächen, das sind sowohl die gut geeigneten Standorte land- und forstwirtschaftlicher Betriebe als auch Produktionsflächen mit guter Bonität, sind, soweit nicht andere Ziele Vorrang haben, für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sicherzustellen.

Schutz vor heranrückender Wohnbebauung durch Siedlungsgrenzen im ÖEK und Gfrei oder Ggü im FWP

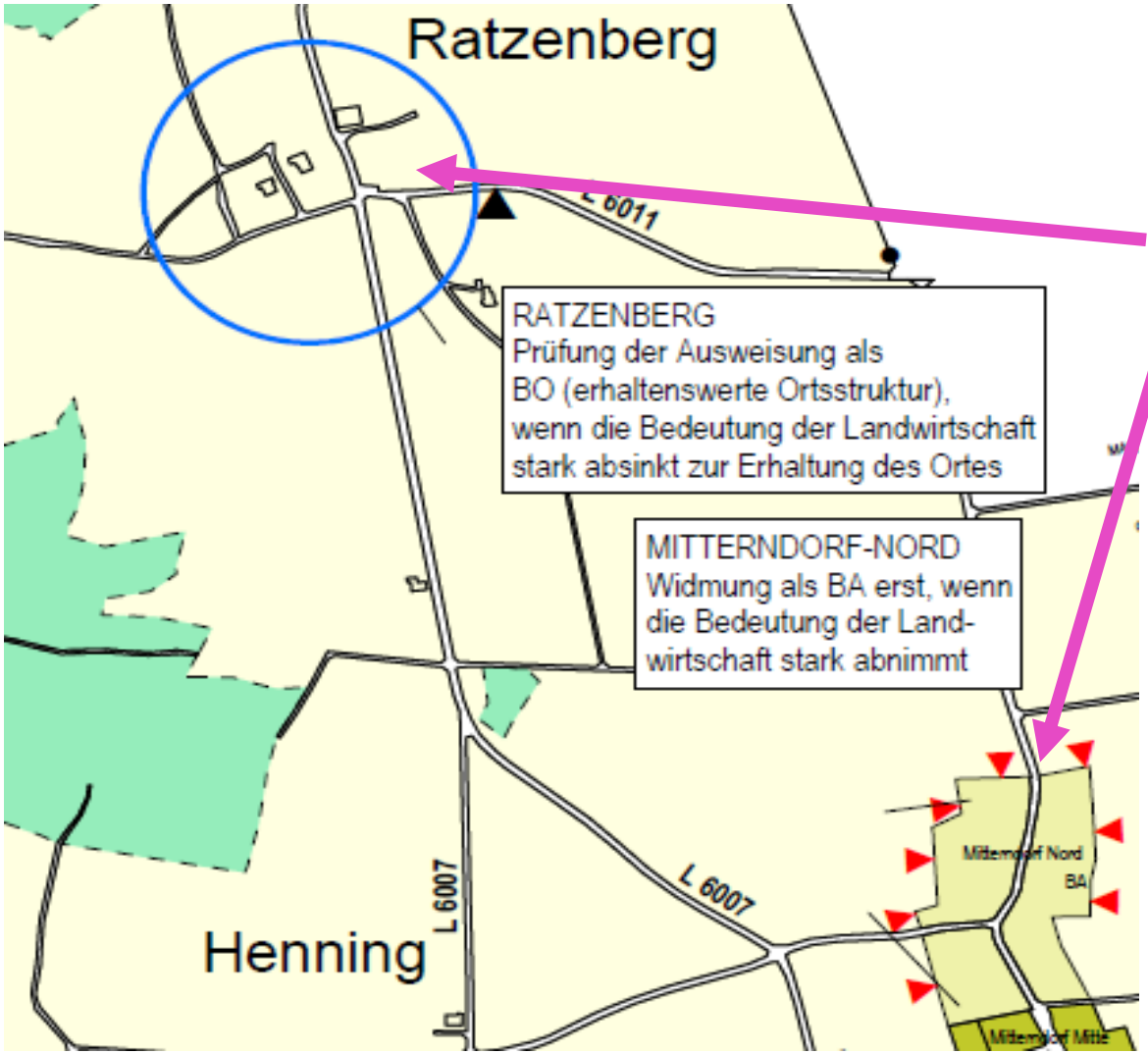
Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

RAUMORDNUNG ALS STRATEGISCHES INSTRUMENT DER KOMMUNALEN ENTWICKLUNG

Landwirtschaft



Kein BA oder BO in Kleinstsiedlungen mit dominanter Landwirtschaft

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

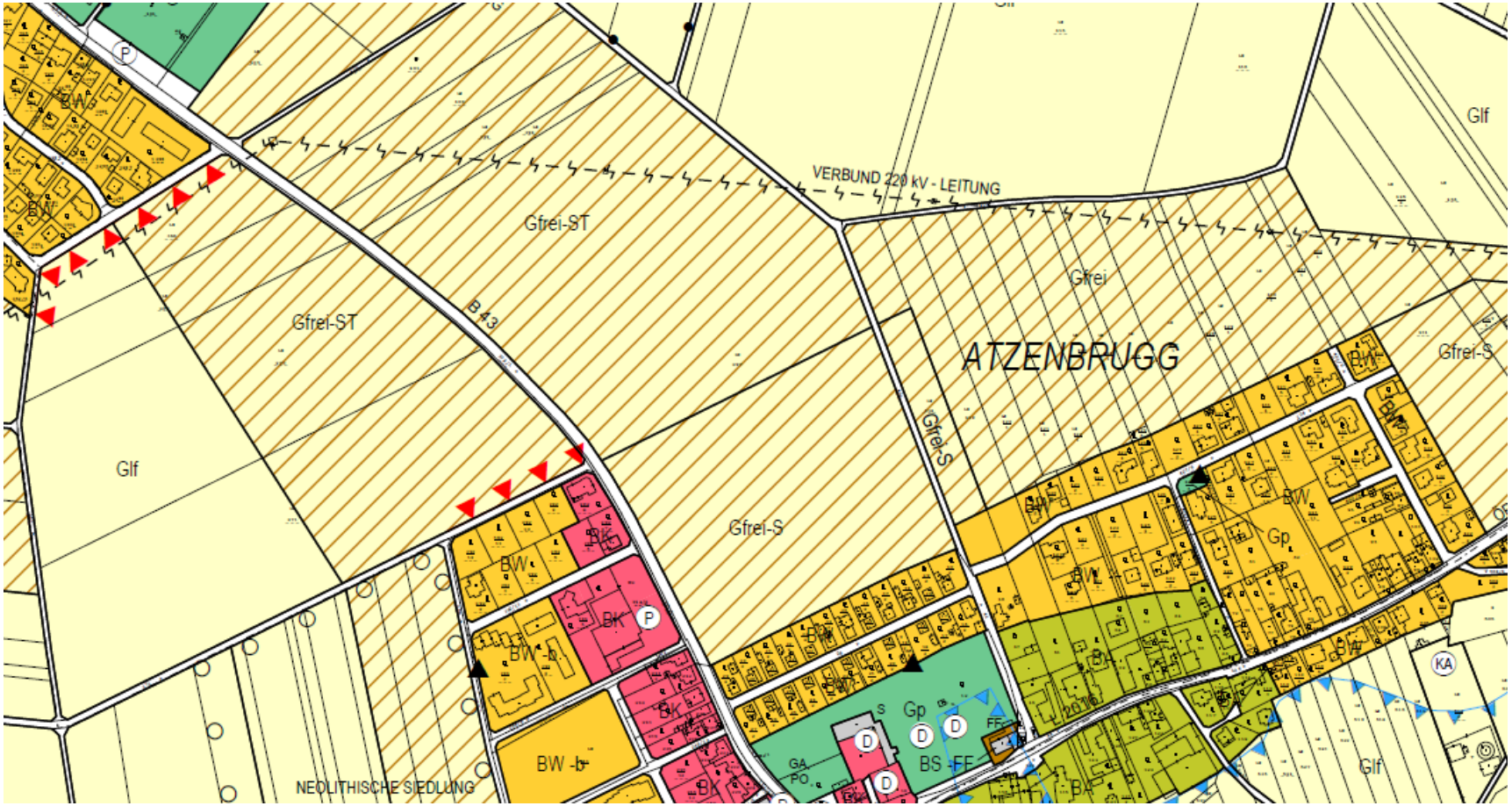
E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

RAUMORDNUNG ALS STRATEGISCHES INSTRUMENT DER KOMMUNALEN ENTWICKLUNG

Landwirtschaft

Wenn die Landwirtschaft zum Störfaktor wird: Gfrei im FWP
Schweineställe in unmittelbarer Wohngebietsnähe können verhindert werden



Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

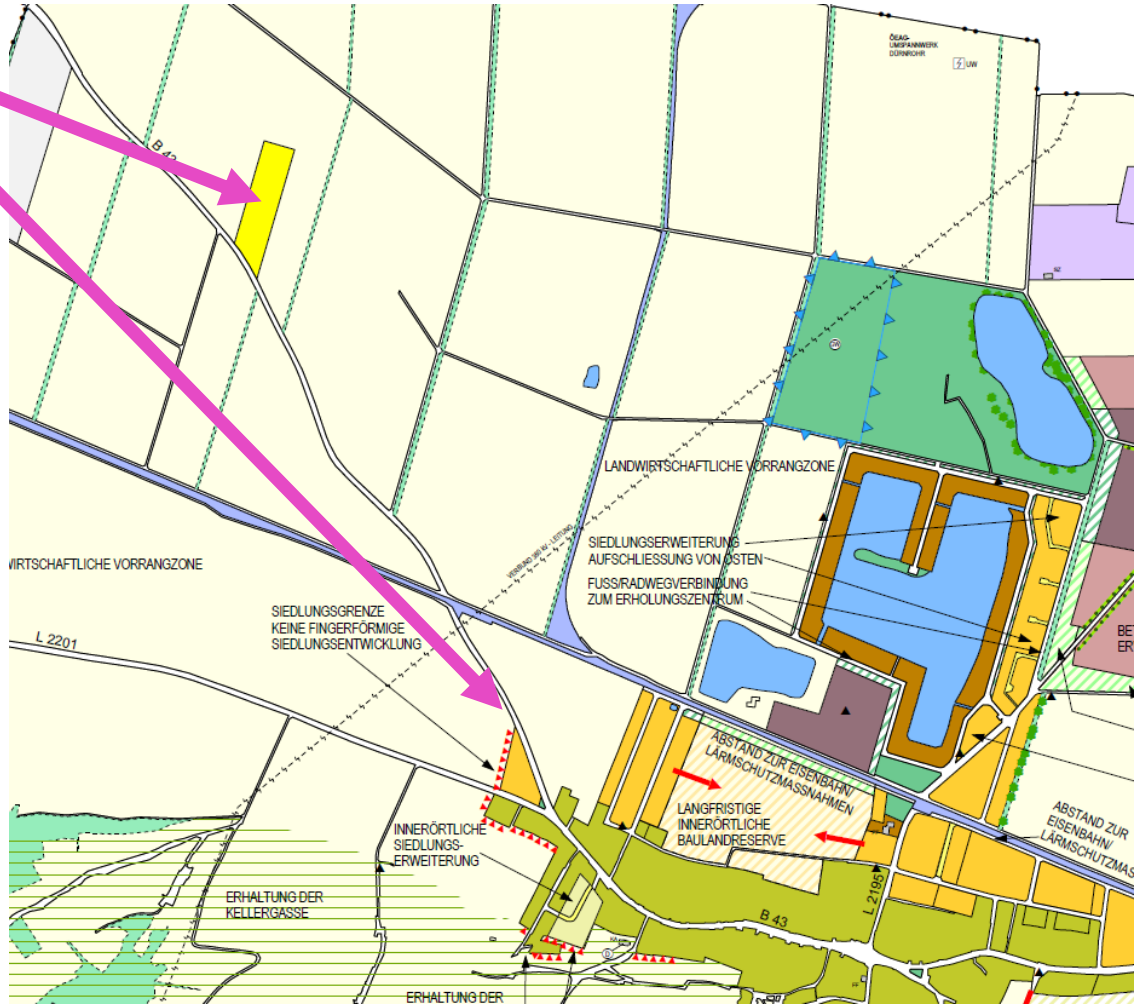
E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

RAUMORDNUNG ALS STRATEGISCHES INSTRUMENT DER KOMMUNALEN ENTWICKLUNG

Landwirtschaft

Hofstellenwidmung (Gho)
nur abseits vom Wohnbauland:
Schutz der Landwirtschaft, aber
auch vor der Landwirtschaft



Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

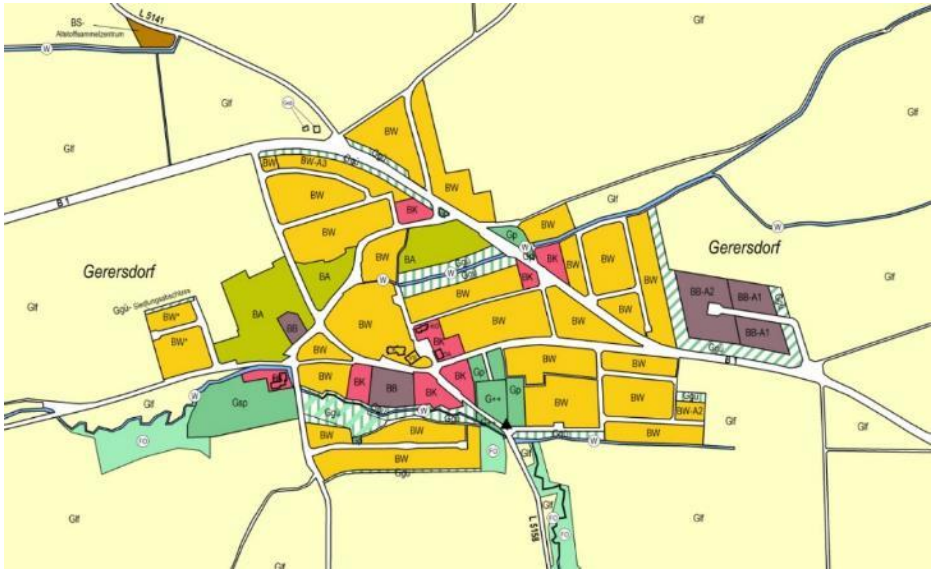
RAUMORDNUNG ALS STRATEGISCHES INSTRUMENT DER KOMMUNALEN ENTWICKLUNG

Planungsrichtlinien nach § 14 Abs. 2 des NÖ-ROG 2014:

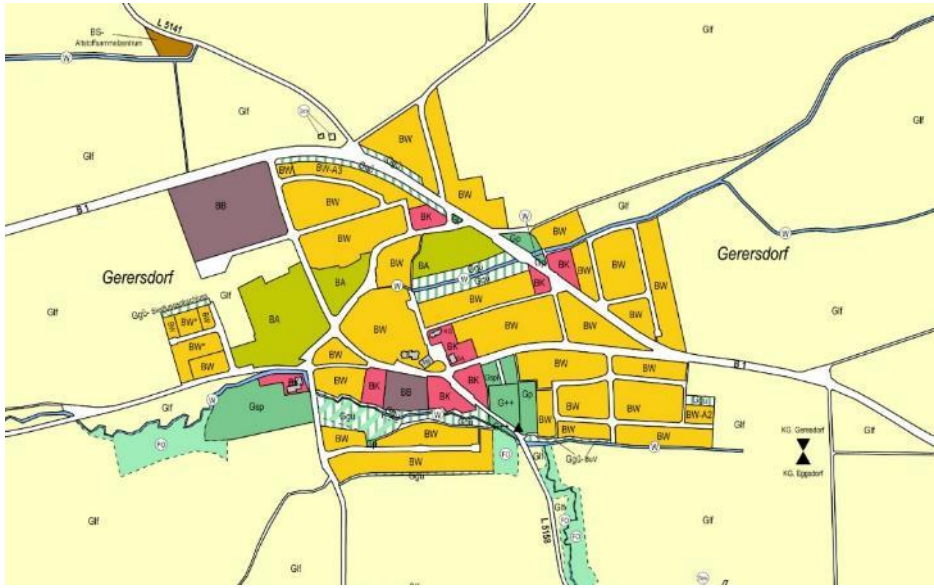
3.Flächen mit einer besonderen Eignung als **Standorte für industrielle oder gewerbliche Betriebsstätten** sind, soweit nicht andere Ziele Vorrang haben, für diese Nutzung sicherzustellen.

Bestehende Betriebsgebietsreserven hinterfragen und in Grünland rückwidmen!!!
Alternative Standorte suchen, die tatsächlich verfügbar sind!

Gerersdorf 2005: BB im Osten, seit Jahrzehnten nicht verfügbar



Gerersdorf 2008: BB im Osten rückgewidmet, dafür Neuwidmung im Westen auf Flächen, die verfügbar und erweiterungsfähig sind.



Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

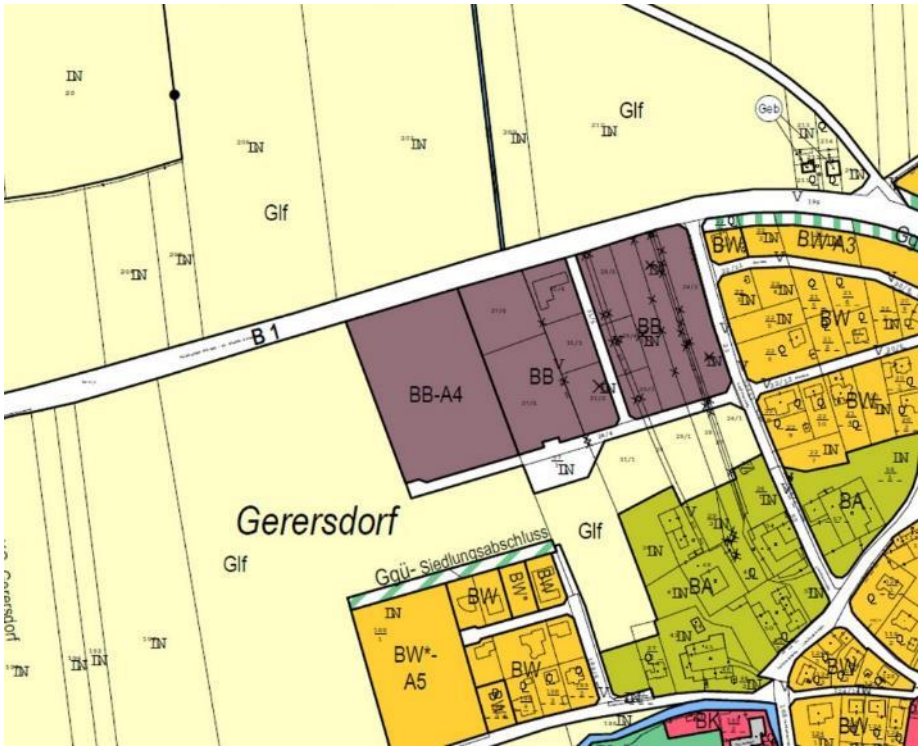
Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

RAUMORDNUNG ALS STRATEGISCHES INSTRUMENT DER KOMMUNALEN ENTWICKLUNG

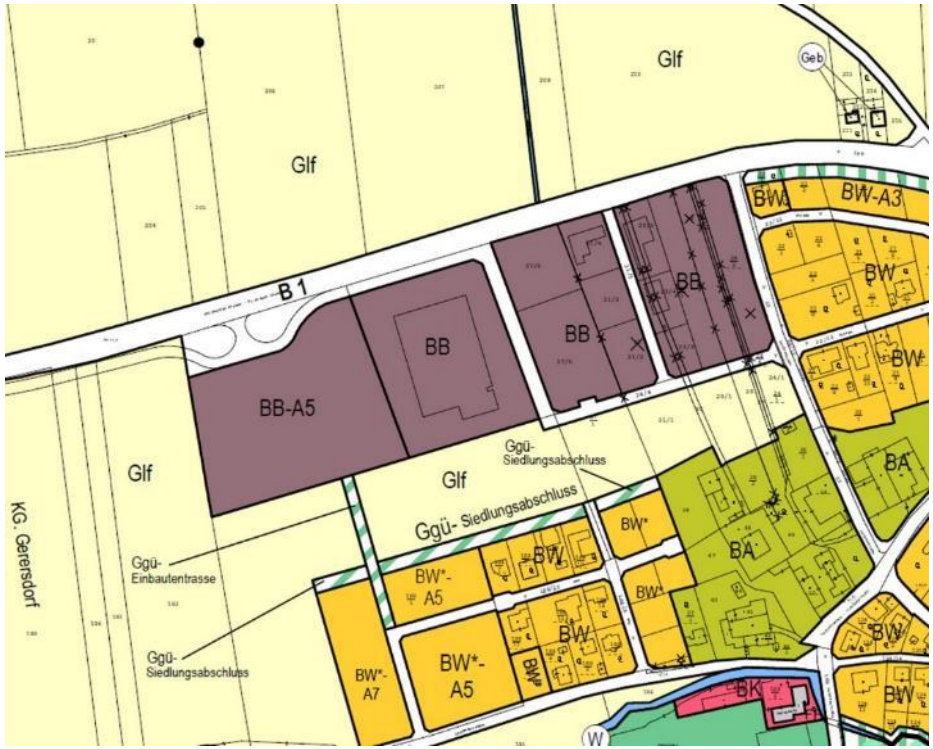
Betriebsgebiete

Sukzessive Neuwidmung von Betriebsgebiet - in Entwicklungsphasen vom Bestand fortschreitend - sukzessive Herstellung der Infrastruktur

Gerersdorf 2008: BB – A 4 nach Westen hin erweitert



Gerersdorf 2014: BB – A 4 bereits bebaut, Erweiterung mit BB-A5, neuer Anschluß an die Bundesstraße 1



Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

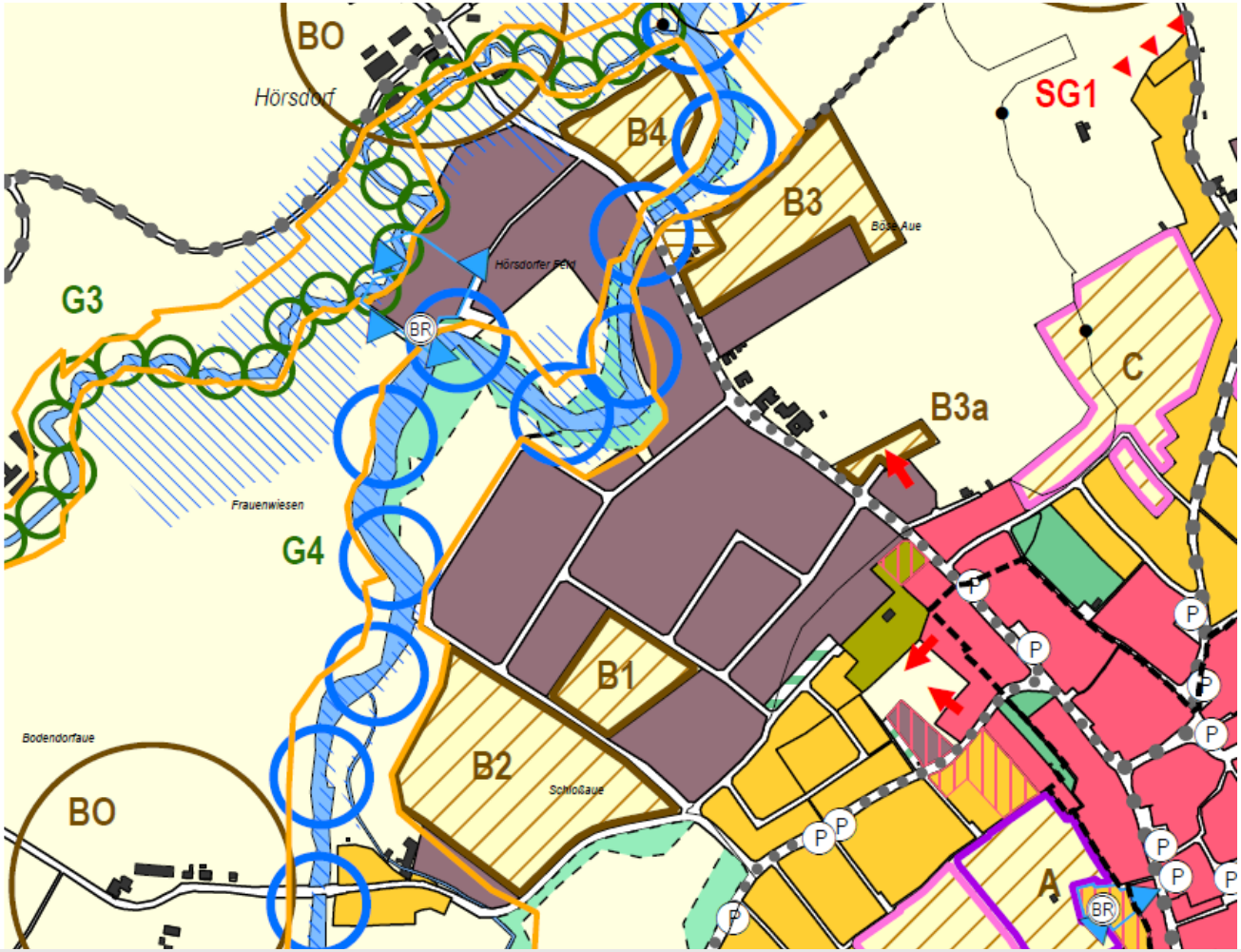
E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

RAUMORDNUNG ALS STRATEGISCHES INSTRUMENT DER KOMMUNALEN ENTWICKLUNG

Betriebsgebiete

Flächenfreihaltung neben bestehenden Betrieben und Ausweisung von Betriebserweiterungszonen im ÖEK



Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

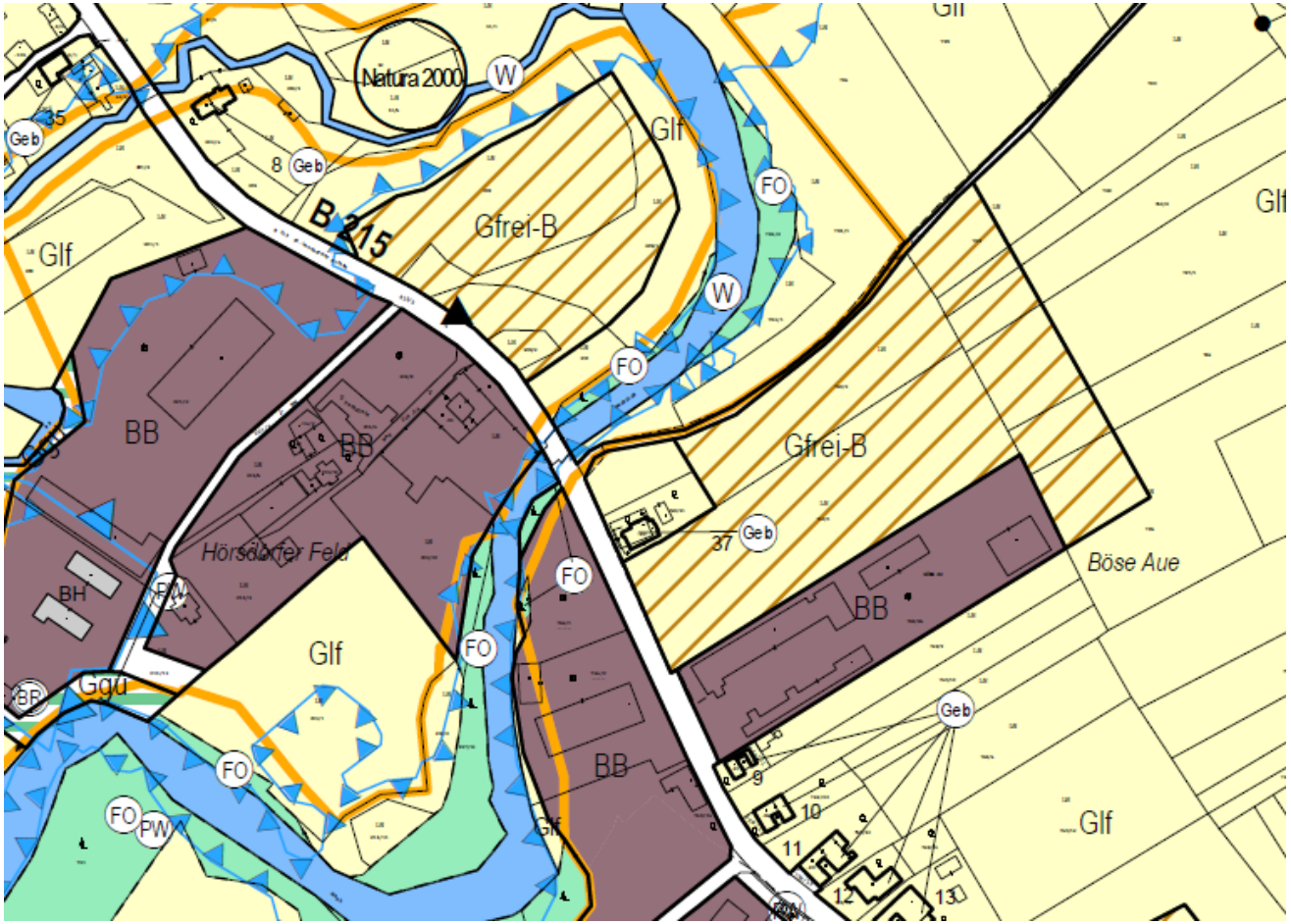
E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

RAUMORDNUNG ALS STRATEGISCHES INSTRUMENT DER KOMMUNALEN ENTWICKLUNG

Betriebsgebiete

Im Flächenwidmungsplan Ausweisung von Gfrei-B für Betriebserweiterungen



Umwidmung Gfrei-B auf BB erst, wenn die Verfügbarkeit gesichert ist, etwa durch einen Optionsvertrag oder sonstige Regelungen – auch in Teilen möglich

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

RAUMORDNUNG ALS STRATEGISCHES INSTRUMENT DER KOMMUNALEN ENTWICKLUNG

Planungsrichtlinien nach § 14 Abs. 2 des NÖ-ROG 2014:

4. Bei der Neuwidmung von Bauland ist dessen **Erschließung durch funktionsgerechte öffentliche Verkehrsflächen** vorzusehen. Bauland-Sondergebiet darf auch durch funktionsgerechte private Verkehrsflächen erschlossen werden.

„Funktionsgerechte öffentliche Verkehrsflächen“ sind im § 32 des NÖ-ROG 2014 (Regelung der Verkehrserschliessung) geregelt, insbesondere:

- Mindestbreiten je Straßentyp (14 m – 11,5 m – 8,5 m – 6 m – 4m/2m)
- Maximale Steigungen (7% - 10% - 12%)
- Kreuzungen und deren Abstand voneinander 250 m/60 m)
- Umkehrplätze (Mindestbreite 12,5 m)

Im bestehenden Siedlungsgebiet Orientierung am tatsächlichen Bestand

Öffentliches Gut erhält man als Gemeinde nur einmal kostenlos – nämlich bei der Parzellierung im Bauland. Daher: KEINE Kompromisse bei der Vorschreibung der Breite der Verkehrsflächen – Minimum 8,5 m anstreben.
Die Gestaltung der Straße ist ein anderes Kapitel

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

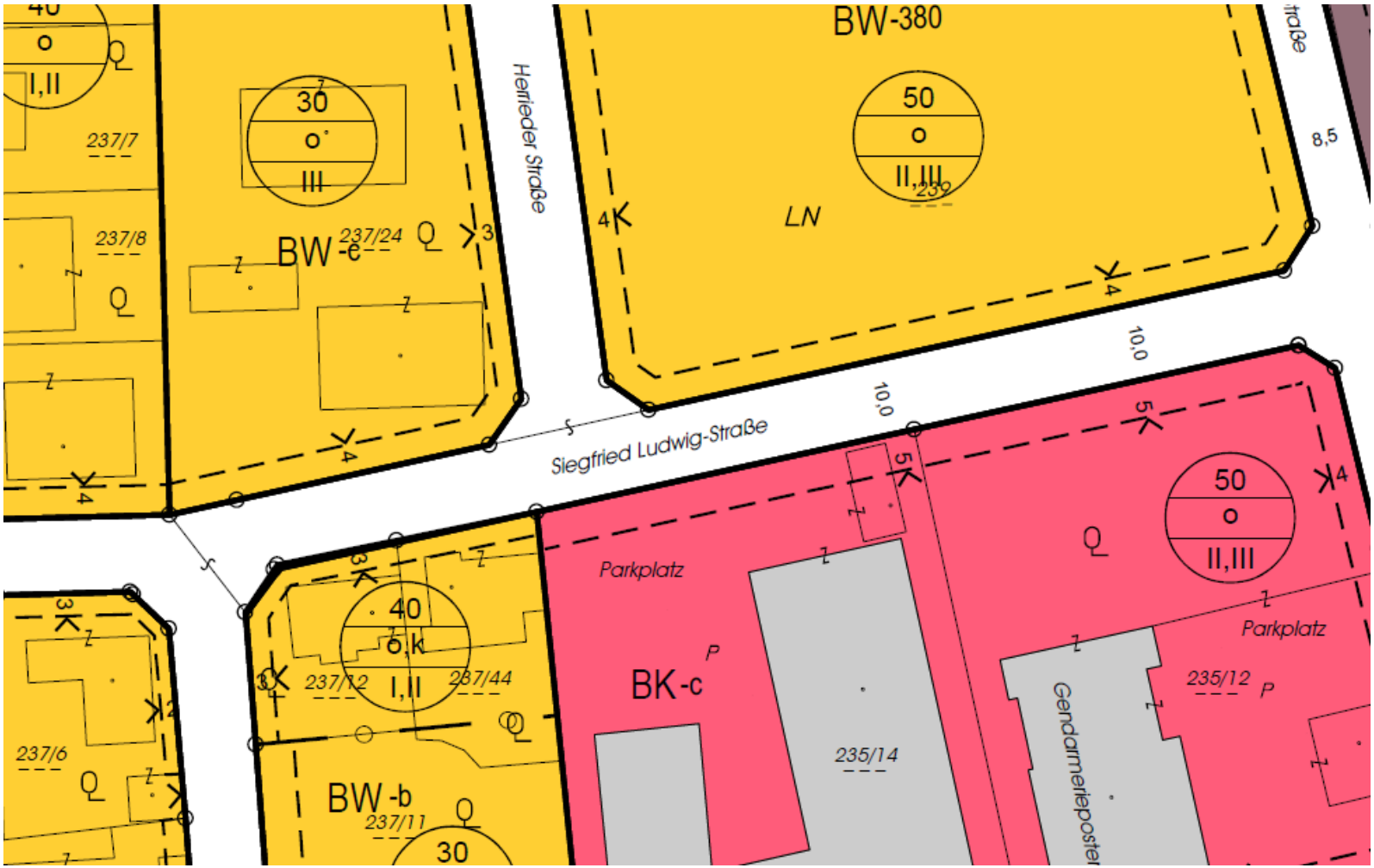
E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

RAUMORDNUNG ALS STRATEGISCHES INSTRUMENT DER KOMMUNALEN ENTWICKLUNG

Öffentliche Verkehrsflächen

Die Gemeinde kann die öffentlichen Verkehrsflächen im Bebauungsplan genau bestimmen



Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

RAUMORDNUNG ALS STRATEGISCHES INSTRUMENT DER KOMMUNALEN ENTWICKLUNG

Planungsrichtlinien nach § 14 Abs. 2 des NÖ-ROG 2014:

6. Bei Neuwidmung von Bauland sind eine **ordnungsgemäße** Wasserversorgung und eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung als Grundausstattung **sicherzustellen**.

„Ordnungsgemäß“ muss nicht unbedingt den Anschluss an eine zentrale Wasserversorgungsanlage oder eine zentrale Kanalisation bedeuten: Andere Versorgungs- und Entsorgungssysteme erfordern aber den Nachweis der Gleichwertigkeit!

Der Begriff „Sicherstellung“ umfasst technische, rechtliche und finanzielle Aspekte:

- **Die technische Durchführbarkeit muss geklärt sein (Projekt)**
- **Die rechtlichen Voraussetzungen müssen gegeben sein (öffentliches Gut)**
- **Die finanziellen Mittel müssen bereitstehen oder vertraglich vereinbart sein**

Vertragliche Vereinbarung als Vorbedingung für eine Umwidmung – Vertrag lt. § 17 Abs. 2 des NÖ-ROG 2014

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

RAUMORDNUNG ALS STRATEGISCHES INSTRUMENT DER KOMMUNALEN ENTWICKLUNG

Infrastruktur

§ 17
Befristetes Bauland, Vertragsraumordnung
(1) Bei der Neuwidmung von Bauland darf die Gemeinde eine Befristung von 5 Jahren festlegen. Diese ist im Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen. Die Gemeinde kann für unbebaute Grundstücke nach Ablauf der Frist innerhalb eines Jahres die Widmung ändern, wobei ein allfälliger Entschädigungsanspruch gemäß § 27 nicht entsteht.
(2) Aus Anlass der Widmung von Bauland darf die Gemeinde mit Grundeigentümern Verträge abschließen, durch die sich die Grundeigentümer bzw. diese für ihre Rechtsnachfolger zur Erfüllung verpflichten. Derartige Verträge dürfen insbesondere folgende Inhalte aufweisen:

1. die Verpflichtung, Grundstücke innerhalb einer bestimmten Frist zu bebauen bzw. der Gemeinde zum ortsüblichen Preis anzubieten;
2. bestimmte Nutzungen durchzuführen oder zu unterlassen;
3. Maßnahmen zur Erreichung oder Verbesserung der Baulandqualität (z. B.: Lärmschutzmaßnahmen, **Infrastrukturmaßnahmen**).

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

RAUMORDNUNG ALS STRATEGISCHES INSTRUMENT DER KOMMUNALEN ENTWICKLUNG

Infrastruktur

Fazit:

Nicht nur die Verfügbarkeit, auch die Herstellung der Infrastruktur kann als Vorbedingung für die Ausweisung von Baulandflächen angesehen und mit den Begünstigten der Umwidmung (=Grundeigentümer) ausgehandelt werden.

Es kommt dabei aber darauf an, die Vertragsraumordnung auch wirklich ernst zu nehmen, insbesondere:

- Durchsetzung der Pönale-Forderung (mindestens 25% des Grundpreises) und/oder Ziehen der Option
- grundbücherliche Durchführung
- Einhaltung der Fristen (maximal 5 Jahre) und
- tatsächliche Rückwidmung in Grünland

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

RAUMORDNUNG ALS STRATEGISCHES INSTRUMENT DER KOMMUNALEN ENTWICKLUNG

Planungsrichtlinien nach § 14 Abs. 2 des NÖ-ROG 2014:

9. Für Wohnbauland ist eine ausreichende Vorsorge für **Freizeit- und Erholungseinrichtungen** durch Widmung geeigneter Flächen zu treffen.

§ 17 Befristetes Bauland, Vertragsraumordnung
Abs. (2) Zif. 3: Derartige Verträge dürfen insbesondere folgende Inhalte aufweisen:
3. Maßnahmen zur Erreichung oder **Verbesserung der Baulandqualität** (z. B.: Lärmschutzmaßnahmen, Infrastrukturmaßnahmen).

Fazit:

Die Errichtung von Spielplätzen und Parks dient zweifellos der „Verbesserung der Baulandqualität“ und kann daher ebenfalls als Vorbedingung für die Ausweisung von Baulandflächen angesehen und mit den Begünstigten der Umwidmung (=Grundeigentümer) ausgehandelt werden.

RAUMORDNUNG ALS STRATEGISCHES INSTRUMENT DER KOMMUNALEN ENTWICKLUNG

Planungsrichtlinien nach § 14 Abs. 2 des NÖ-ROG 2014:

11. Bei der Festlegung von Betriebs- und Wohngebieten ist mindestens deren baublockweise Trennung durch Verkehrsflächen und/oder Grüngürtel sicherzustellen.

§ 16 Abs. 4

(4) Zur Sicherung einer geordneten Siedlungsentwicklung ……kann das Bauland in verschiedene **Aufschließungszonen** unterteilt werden, wenn zugleich im örtlichen Raumordnungsprogramm sachgerechte Voraussetzungen für deren Freigabe festgelegt werden. Als derartige Voraussetzungen kommen die Bebauung von Baulandflächen mit gleicher Widmungsart zu einem bestimmten Prozentsatz, die Fertigstellung oder Sicherstellung der Ausführung infrastruktureller Einrichtungen sowie von **Lärmschutzbauten und dergleichen in Betracht. ….**

…. Die Freigabe von Teilen einer Aufschließungszone ist zulässig, wenn die jeweils festgelegten Freigabevoraussetzungen für diesen Bereich erfüllt sind, **der Gemeinde keine unwirtschaftlichen Aufwendungen für die Grundausstattung erwachsen** und die ordnungsgemäße Bebauungsmöglichkeit der verbleibenden Restfläche gesichert bleibt.

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

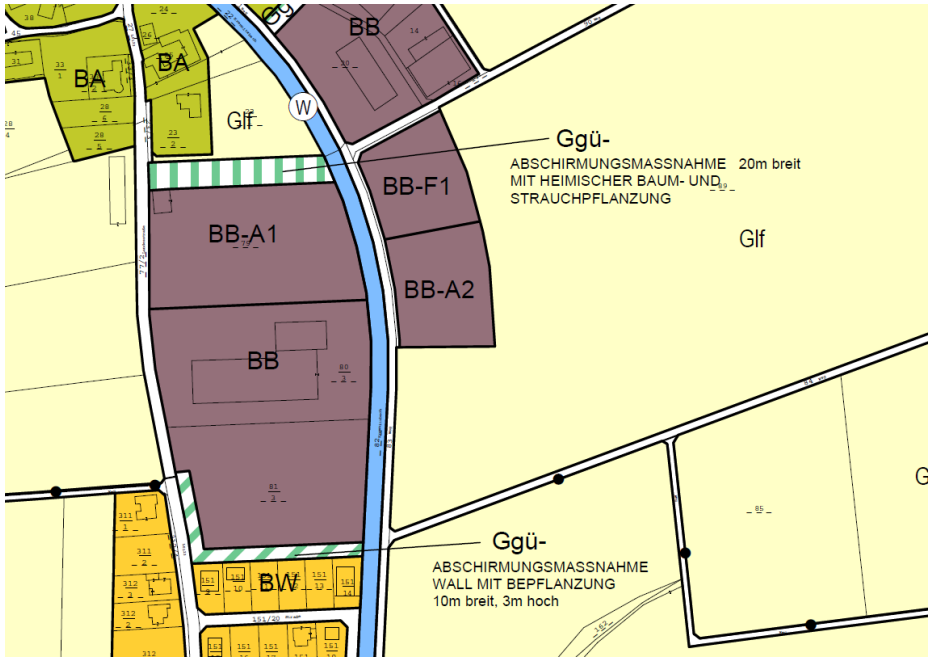
Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

RAUMORDNUNG ALS STRATEGISCHES INSTRUMENT DER KOMMUNALEN ENTWICKLUNG

Trennung von Wohnbauland und Betriebsgebieten

Fazit:

Grüngürtel und Lärmschutzmaßnahmen lassen sich mittels Aufschließungszonen schaffen



Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

RAUMORDNUNG ALS STRATEGISCHES INSTRUMENT DER KOMMUNALEN ENTWICKLUNG

Planungsrichtlinien nach § 14 Abs. 2 des NÖ-ROG 2014:

7. Wohnbauland ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und der Siedlungsstruktur an bestehendes Siedlungsgebiet so anzuschließen, dass geschlossene und wirtschaftlich erschließbare Ortsbereiche entstehen.

Vorgangsweise bei Wohnbauland wie bei Betriebsgebieten

Vertragliche Vereinbarung als Vorbedingung für eine Umwidmung
Vertrag lt. § 17 Abs. 2 des NÖ-ROG 2014

BEGRÜNDUNG:

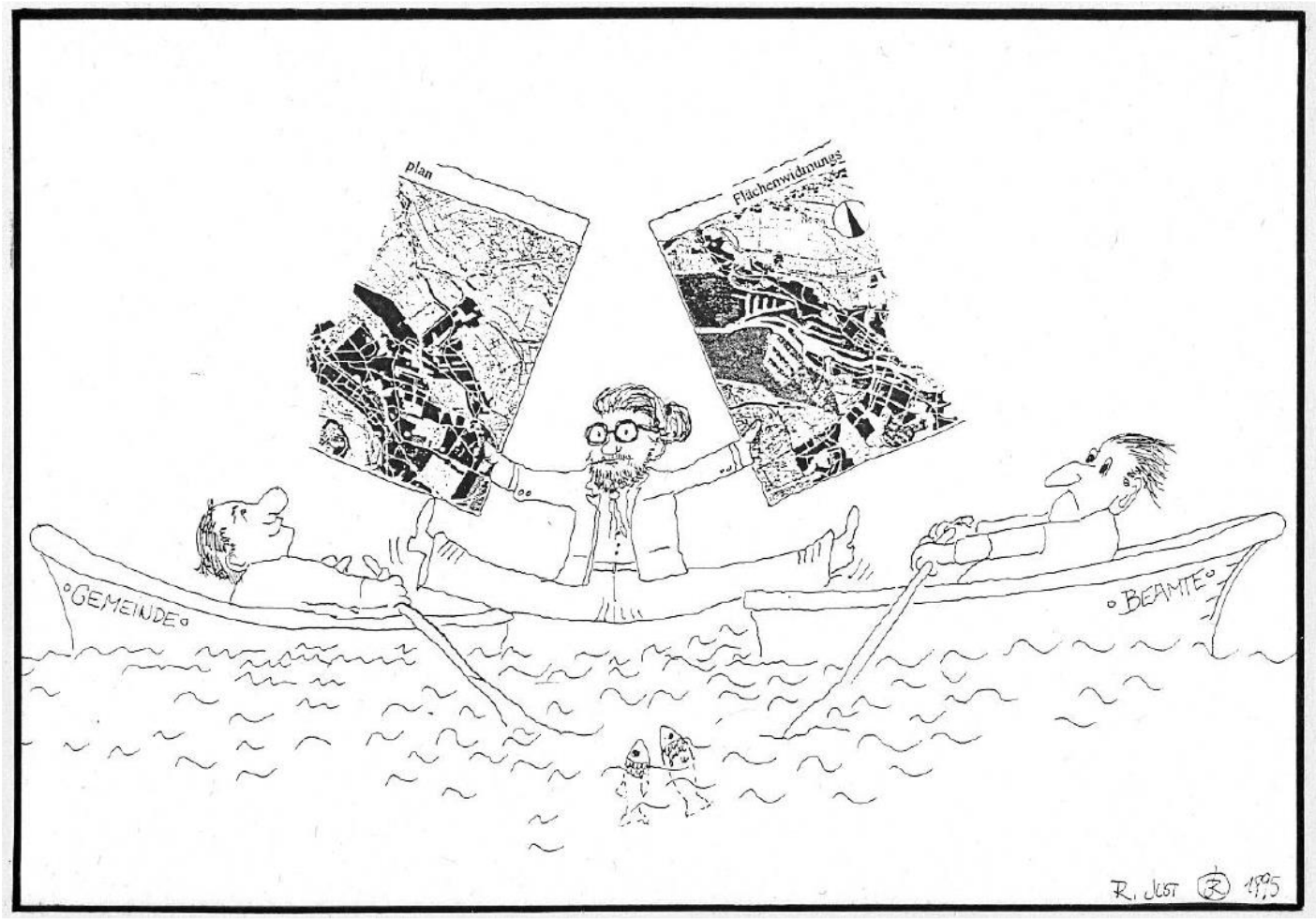
1. Die Inanspruchnahme des Bodens für bauliche Nutzungen aller Art ist auf ein unbedingt erforderliches Ausmaß zu begrenzen.

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

Baulandreserven und Verfügbarkeit



Ewige Debatte Amtssachverständiger – Raumplaner – Gemeinde

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

BAULANDRESERVEN UND VERFÜGBARKEITEN

Quantitative Analyse der Baulandreserven

MARKTGEMEINDE FURTH BEI GÖTTWEIG

FLÄCHENBILANZ

gem. § 2 Abs. 4 NÖ ROG 1976

GESAMTE GEMEINDE
Plannummer: 1776/F.A.1.
Stand: 27.06.2014 vor Umwidmung

	gesamt	bebaut	unbebaut	davon:			Bauland-Reserve
	in ha:	in ha:	in ha:	Auf. Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	in% (D)
Bauland-Wohngebiet	90,74	61,69	29,05	4,36	0,00	0,00	32,01
Bauland-Kerngebiet	9,69	8,44	1,25	0,50	0,00	0,00	12,90
Bauland-Kerngebiet-Handelseinr.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauland-Agrargebiet	33,22	28,55	4,67	0,00	0,00	0,00	14,06
Bauland-erhaltensw. Ortsstr.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwischensumme:	**133,65**	**98,68**	**34,97**	**4,86**	**0,00**	**0,00**	**26,17**
Bauland-Betriebsgebiet	12,53	5,21	7,32	0,00	0,00	0,00	58,42
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauland-Sondergebiet	9,47	4,68	4,79	0,00	4,54	0,00	50,58
Bauland-Einkaufszentrum	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauland-Fachmarktzentrum	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwischensumme:	**22,00**	**9,89**	**12,11**	**0,00**	**4,54**	**0,00**	**55,05**
Summe:	**155,65**	**108,57**	**47,08**	**4,86**	**4,54**	**0,00**	**30,25**

bebaute Fläche mit offensichtlich nicht genutztem Gebäude	in ha:	

Verfasser:

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

(A)	Aufschließungszonen, gem. § 16 Abs. 4
(B)	befristetes Bauland, gem. § 16a Abs. 1
(C)	Vertragsbauland, gem. § 16a Abs. 2
(D)	(unbebaut/gesamt) * 100
Art der Ermittlung: digital auf Basis der Dkm	

BAULANDRESERVEN UND VERFÜGBARKEITEN

Qualitative Analyse der Baulandreserven

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

BAULANDRESERVEN UND VERFÜGBARKEITEN

Qualitative Analyse der Baulandreserven

Verfügbares unbebautes Wohnbauland

- ein Bauansuchen auf dem Grundstück ist in Arbeit
- ein Bauvorhaben auf dem Grundstück ist bereits bewilligt
- der Verkauf des Grundstückes für Wohnzwecke ist geplant
- Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde und werden mit Bauzwang weitergegeben
- Die Grundstücke sind mit vertraglicher Regelung nach § 17 des NÖ-ROG 2014 gewidmet und sind in den nächsten 5 Jahren zu bebauen

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

BAULANDRESERVEN UND VERFÜGBARKEITEN

Qualitative Analyse der Baulandreserven

Nicht verfügbares unbebautes Wohnbauland

- Grundstück wird nicht verkauft
- Grundstück wird als Hausgarten vom bebauten Nachbargrundstück genutzt
- Grundstück ist schwer bebaubar bzw. wird überflutet
- Die Grundstücke werden zwar zum Verkauf angeboten, allerdings zu Preisen, die weit über dem ortsüblichen Preis liegen
- Die Grundstücke werden für die nächste Generation gehortet und kommen daher nicht auf den Grundstücksmarkt
- Die Grundstücke wurden als Wertanlage gekauft, es gibt keinen Bauzwang
- Die Grundstücke wurden gekauft, um sie mit dem bereits bebauten benachbarten Grundstück zu einem großen Grundstück zu vereinigen

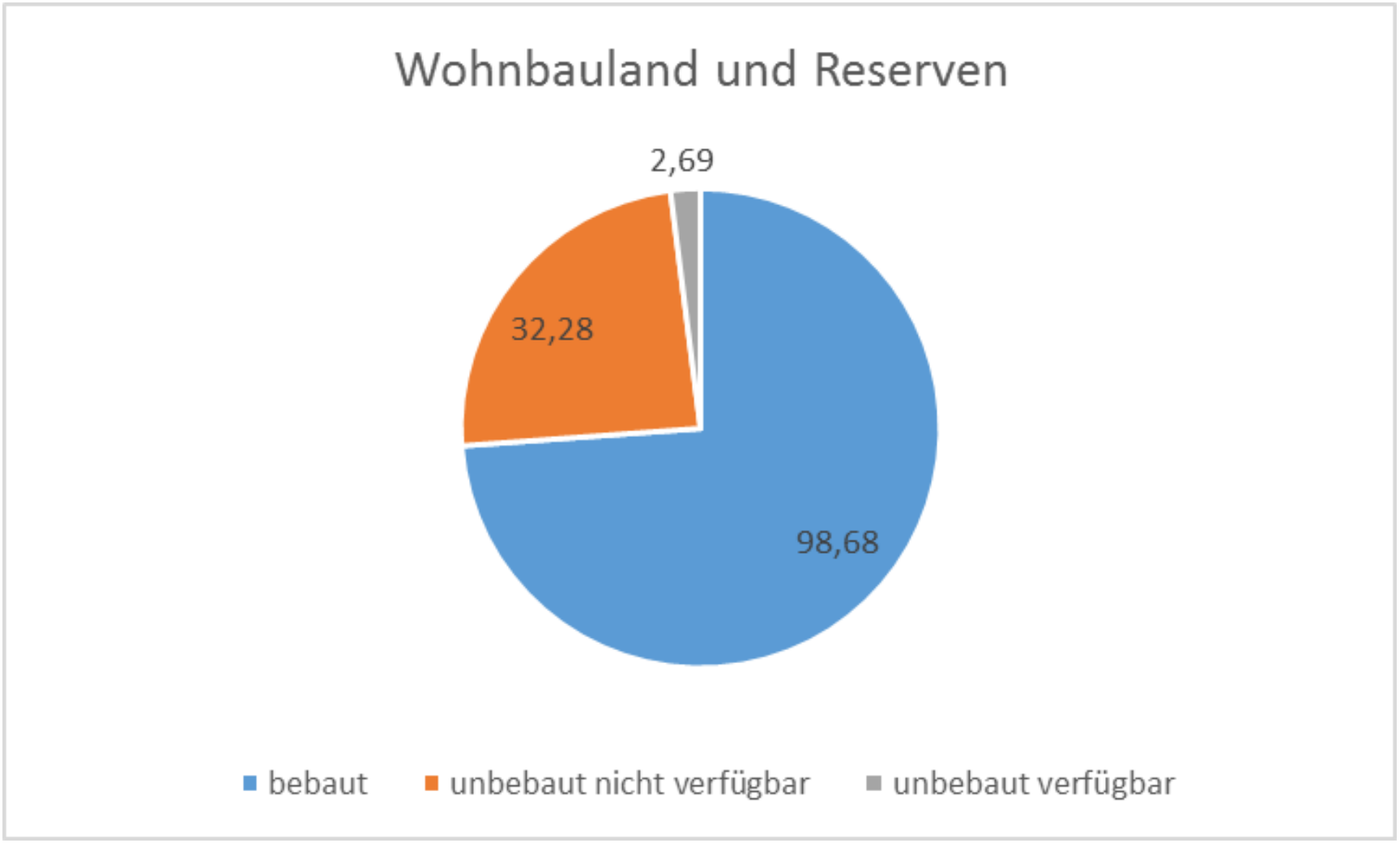
Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

BAULANDRESERVEN UND VERFÜGBARKEITEN

Qualitative Analyse der Baulandreserven



Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

BAULANDRESERVEN UND VERFÜGBARKEITEN

Qualitative Analyse der Baulandreserven

Differenziert man die nicht verfügbare Wohnbaulandreserve noch weiter, so zeigt sich folgendes Bild:

• 150 unbebaute Bauplätze, die mit technischer Infrastruktur (Straße, Kanal, Wasser) voll aufgeschlossene sind und für die bereits Aufschließungsbeiträge entrichtet wurden. Diese könnten jederzeit bebaut werden. Die Fläche beträgt etwa 12 ha.

• ca. 100 noch nicht parzellierte potentielle Baugrundstücke, für die noch nicht Aufschließungsbeiträge bezahlt wurden, die jedoch neben vorhandenen Infrastruktureinrichtungen liegen. Die Fläche beträgt etwa 10 ha

• noch nicht parzellierte Grundstücke, für die noch nicht Aufschließungsbeiträge bezahlt wurden, und für die noch Infrastruktureinrichtungen geschaffen werden müssen. Diese Fläche beträgt ebenfalls etwa 10 ha.

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

BAULANDRESERVEN UND VERFÜGBARKEITEN

Baulandreserven als Milliardengrab der Gemeindefinanzen

Das Beispiel zeigt, dass entlang einer 260 m langen fertigen Aufschließungs-straße von insgesamt 21 Baugrund-stücken lediglich 8 bebaut sind: Die Infrastruktur ist somit nur zu 40% ausgelastet!

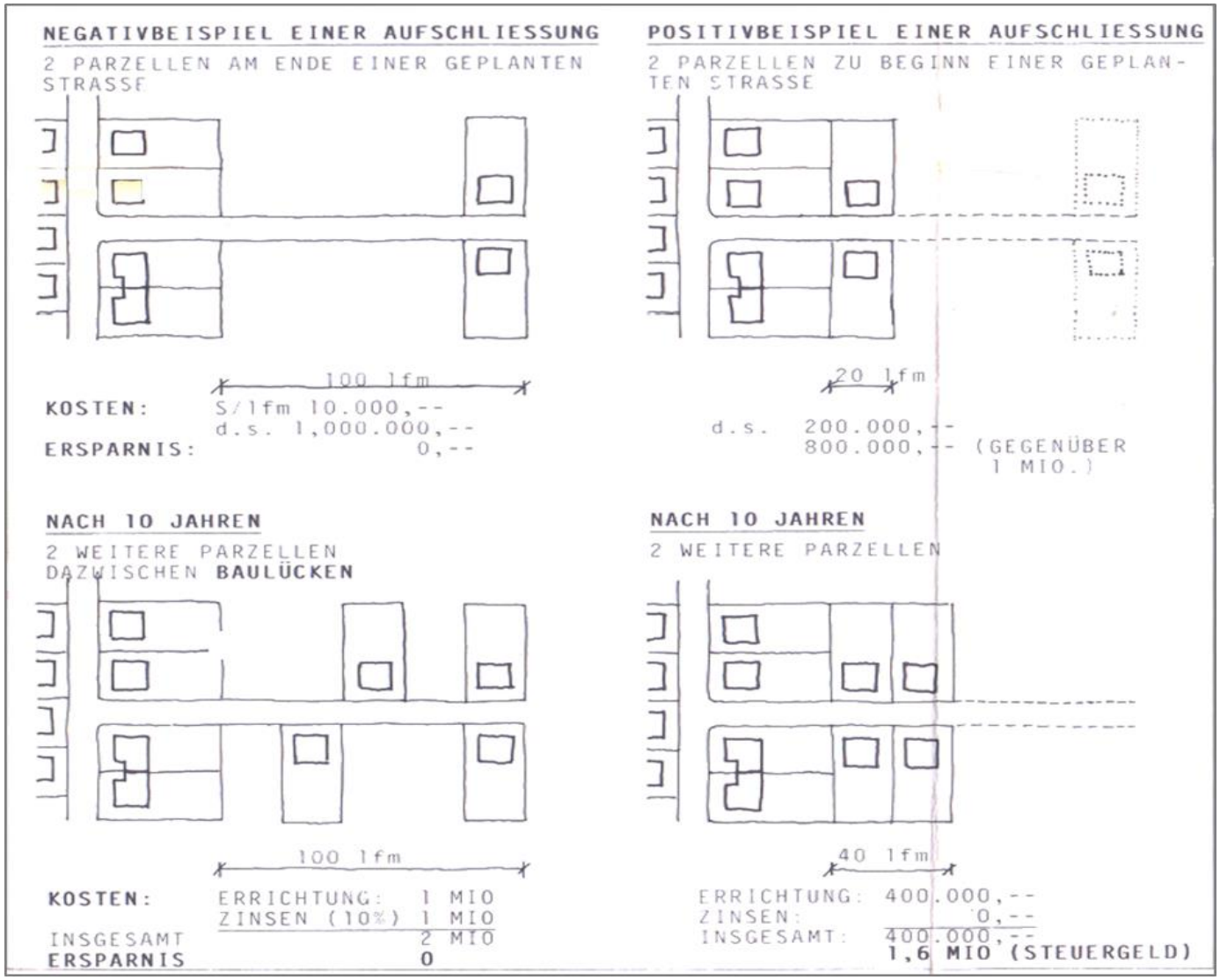
Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

BAULANDRESERVEN UND VERFÜGBARKEITEN

Baulandreserven als Milliardengrab der Gemeindefinanzen



Copyright
H. Schedlmayer
Strukturplanung
Ybbs/Donau 1985

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

BAULANDRESERVEN UND VERFÜGBARKEITEN
STRATEGIEN

Bei künftigen Baulanderweiterungen sind **nur optimale Flächen** heranzuziehen, die einen **direkten Anschluss** an bestehendes Bauland aufweisen, sodass die **Kosten für kommunale Infrastruktur möglichst gering** gehalten und optimiert werden können.

Es dürfen **neue Baulandflächen nur mehr mit vertraglicher Regelung** und Verpflichtung nach § 16a des NÖ-Raumordnungsgesetzes gewidmet werden, sodass eine **Bebauung in den nächsten 5 Jahren** gewährleistet werden kann.
Damit ergeben sich Perspektiven für Jungfamilien und künftige Bewohner innerhalb der Gemeinde

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

BAULANDRESERVEN UND VERFÜGBARKEITEN
STRATEGIEN

Die bestehenden Baulandflächen müssen kritisch hinterfragt werden, u.zw. im Hinblick auf **allfällige Rückwidmungen**.
Entschädigungslose Rückwidmungen von Bauland in Grünland sind in vielen Fällen möglich, insbesondere,

- wenn sich durch neuere Erkenntnisse (z.B. Hochwasserstudien, Gefahrenrisikokarten, etc.) herausstellt, dass Flächen auf Grund der Gegebenheiten ihres Standortes zur **Bebauung ungeeignet** sind . In derartigen Fällen besteht sogar eine Verpflichtung zur Rückwidmung für die Gemeinde.
- wenn der Grundeigentümer **keinerlei Aufwendungen im Hinblick auf die Widmung** getätigt hat, wie z.B. Ankauf zu Baulandpreisen, Planungs- und Vermessungskosten, etc

Allerdings dürfen Rückwidmungen nur dort vorgenommen werden, wo die geschlossene Siedlungsentwicklung nicht beeinträchtigt und die Ausnützung günstiger Lagevorteile nicht behindert wird .

Genau diese Bestimmung zeigt, dass es auf baureife Grundstücke keinerlei Zugriffsmöglichkeiten gibt, auch nicht der Rückwidmung.

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

BAULANDRESERVEN UND VERFÜGBARKEITEN
STRATEGIEN – EXKURS:
RÜCKWIDMUNGEN VON BAULAND IN GRÜNLAND

Die Höchstgerichte erwarten vom Flächenwidmungsplan eine erhöhte Bestandsgarantie, weil die Festlegungen dieses öffentlichen Dokumentes die Grundlage für langfristige private Entscheidungen und erhebliche Investitionen sein kann.

Es ist daher unbedingt genau zu begründen (§24 Abs. 1), ob einer der in § 24 Abs. 2 aufgezählten Gründe vorliegt.

Für eine wesentliche Änderung der Grundlagen muss auch eine Gegenüberstellung mit jenen Grundlagen erfolgen, die seinerzeit für die zu nunmehr ändernde Widmungsfestlegung geführt haben.

Die „Nichtverfügbarkeit von Baulandflächen“ ist daher als alleiniger Grund nicht ausreichend. Es müssen auch andere Gründe zu finden sein, z.B.:

- Geringeres Bevölkerungswachstum als erwartet
- Seinerzeit nicht erkennbare Probleme bei der Oberflächenentwässerung
- verhinderte Zugänglichkeit durch andere Grundstücksverkäufe oder –teilungen
- Neue Ausrichtung der Gesamtstrategie der Gemeinde (im Sinne des Entwicklungskonzeptes)

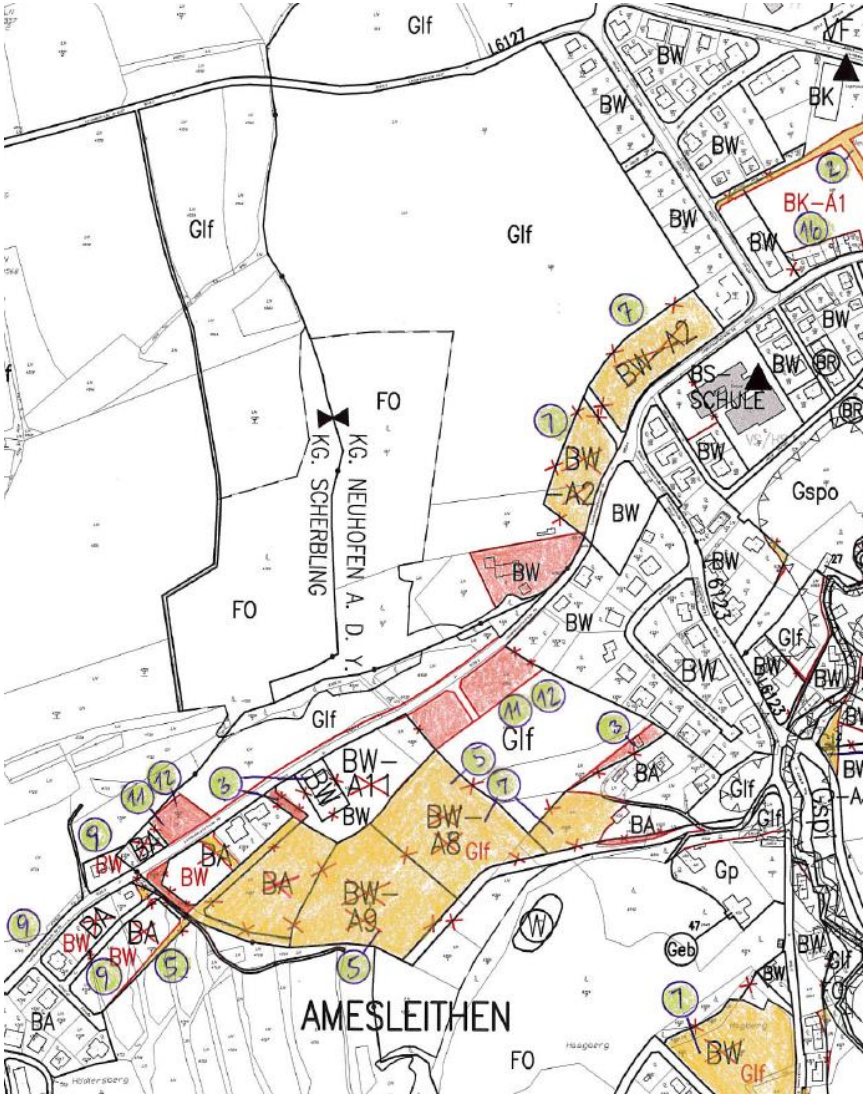
Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

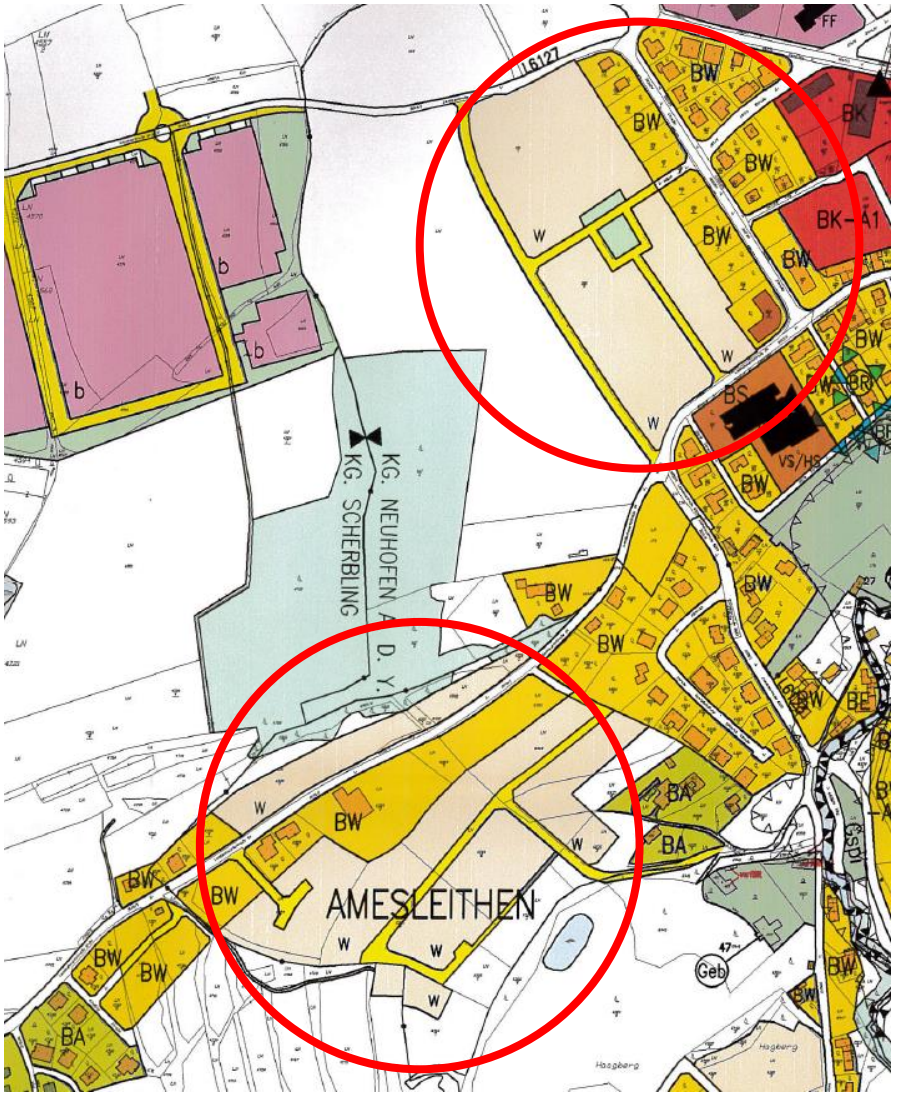
Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

BAULANDRESERVEN UND VERFÜGBARKEITEN

Rückwidmung in Grünland



Im ÖEK als Siedlungserweiterungsgebiet



Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

BAULANDRESERVEN UND VERFÜGBARKEITEN

ENTSCHÄDIGUNGSANSPRÜCHE BEI RÜCKWIDMUNGEN VON BAULAND IN GRÜNLAND

§ 27 Abs. 1
Die Gemeinde ist verpflichtet, Entschädigung für jene vermögensrechtlichen Nachteile zu leisten, die durch Änderung von Baulandwidmungsarten in andere Widmungsarten unter folgenden Bedingungen entstanden sind:

a. Durch die Umwidmung muss die Bebaubarkeit ausgeschlossen oder weitgehend verringert worden sein.

b. Alle Voraussetzungen, welche die NÖ-Bauordnung an die Bebaubarkeit der Grundfläche stellt, müssen bereits erfüllt gewesen sein (Ausnahme Bausperre)

c. Die natürliche Baulandeignung darf nicht durch Hindernisse bedroht gewesen sein (z.B. Hochwasser, wildbachgefährdete und von Rutschungen betroffene Flächen, ungenügende Tragfähigkeit, zu hoher Grundwasserspiegel, Steinschlag, Flächen mit Altlasten etc.)

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

BAULANDRESERVEN UND VERFÜGBARKEITEN

ENTSCHÄDIGUNGSANSPRÜCHE BEI RÜCKWIDMUNGEN VON BAULAND IN GRÜNLAND

Änderung und Anspruch auf Entschädigung		
Änderung von BW auf BW-A	nein	
Änderung von Gwka auf Glf	nein	
Änderung von Vf priv in Glf	nein	
Änderung von BA auf Geb	nein	
Änderung von BW auf BB		Möglicher-weise
Änderung von BB auf Ggü in kleinen Randbereichen	nein	
Änderung von BW im HW100, Rutschgebieten….	nein	
Änderung von bereits parzelliertem oder als BW gekauften Grundstücken auf Glf		ja

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

BAULANDRESERVEN UND VERFÜGBARKEITEN

ENTSCHÄDIGUNGSANSPRÜCHE BEI RÜCKWIDMUNGEN VON BAULAND IN GRÜNLAND

§ 27 Abs. 2
Als vermögensrechtliche Nachteile gelten:

a. Aufwendungen im Vertrauen auf die Bebaubarkeit der Grundfläche für deren Baureifmachung

b. Die Minderung jenes Wertes, der einem vorangegangenem Erwerbsvorgang konkret zugrunde lag (z.B. Kauf, Tausch, Erbteilung u. dgl.)

c. Entrichtete Aufschließungs- oder Ergänzungsabgaben

Entschädigungsanspruch besteht bis 5 Jahre nach der Umwidmung

Die Entschädigung muss der Grundbesitzer beantragen

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

BAULANDRESERVEN UND VERFÜGBARKEITEN
STRATEGIEN

Schließlich kann die Gemeinde im **Örtlichen Entwicklungskonzept** mittel- bis langfristige Siedlungserweiterungsgebiete räumlich festlegen **(„Bauerwartungsland“)** und deren Umwidmung von Grünland auf Bauland an verschiedene Bedingungen, insbesondere die Gewährleistung der Verfügbarkeit, binden, z.B.:

- die Verfügbarkeit für eine Bebauung innerhalb von 5 Jahren muss durch Kaufverträge der Gemeinde mit den Grundeigentümern oder zumindest Baulandsicherungsverträge im Sinne des § 16a des NÖ- Raumordnungsgesetzes gegeben sein
- bei grundbesitzübergreifenden Aufschließungen müssen sich die Grundeigentümer auf ein gemeinsames Parzellierungskonzept, welches die Zustimmung der Gemeinde findet, einigen
- neben der Abtretung von öffentlichen Verkehrsflächen muss auch die Abtretung von Flächen für Spielplätze, Parkanlagen und/oder Grüngürtel gewährleistet werden
- zum Zeitpunkt der Aufschließung muss die Errichtung der erforderlichen Infrastruktur gewährleistet werden können
- es muss ein Konzept zur Behandlung der Oberflächenwässer vorliegen
- es muss ein Teilbebauungsplan erstellt werden

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

BAULANDRESERVEN UND VERFÜGBARKEITEN
STRATEGIEN

Städtebauliche Verträge

Verpflichtungen für Bau- und Widmungswerber, etwa für die Beteiligung an Infrastrukturkosten

ACHTUNG: Es darf keine Junktimierung mit der Umwidmung des Grundstückes geben:

Die Festlegungen und Änderungen eines Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes dürfen nicht vom Abschluss eines solchen Vertrages abhängig gemacht werden. Vielmehr muss die Änderung raumordnungsfachlich begründet sein

Wieviel mehr darf man vom Widmungswerber verlangen?
Keinesfalls mehr, als die konkreten Folgekosten ausmachen
REGEL: Gleichbehandlung aller Vertragspartner
Aufwendungen schmälern aber auch die steuerpflichtigen Erträge!

Städtebauliche Verträge sind noch relativ unerprobt, sollen jedoch weiter betrieben werden.
Externe Objektivierung ist anzustreben – auch zum Schutz der Entscheidungsträger!

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

ÄNDERUNGEN DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES

§ 25 Abs.(1) Ein örtliches Raumordnungsprogramm darf nur abgeändert werden:

1. wegen eines rechtswirksamen Raumordnungsprogrammes des Landes oder anderer rechtswirksamer überörtlicher Planungen,
2. wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen

3 wegen Löschung des Vorbehaltes

4. wenn sich aus Anlass der Erlassung oder Abänderung des Bebauungsplanes eine Unschärfe des örtlichen Raumordnungsprogrammes zeigt, die klargestellt werden muß
5. wenn dies zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes dient
6. wenn im Einvernehmen mit dem Grundeigentümer Bauland in Grünland umgewidmet werden soll, wobei die geschlossene Siedlungsentwicklung nicht beeinträchtigt und die Ausnützung günstiger Lagevorteile nicht behindert wird.

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

ÄNDERUNGEN DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES

VERPFLICHTUNG ZUR VERHÄNGUNG EINER BAUSPERRE

(2) Ein örtliches Raumordnungsprogramm ist abzuändern, wenn sich herausstellt, dass eine als Bauland gewidmete und noch nicht bebaute Fläche von Gefährdungen gem. § 15 Abs. 3 Z 1 bis 3 und 5 tatsächlich betroffen ist und die Beseitigung dieser Gefährdungen nicht innerhalb einer Frist von 5 Jahren sichergestellt werden kann. Als bebaut gelten Grundstücke oder Grundstücksteile, auf denen ein Gebäude errichtet ist, das nicht als Nebengebäude anzusehen ist.

- Sobald die Gefährdung bekannt wird – **Bausperre ist zwingend zu erlassen.** Andernfalls entstehen **Schadenersatzansprüche an die Gemeinde**

- Wenn in 5 Jahren keine Beseitigung der Gefährdung zu erwarten ist – **Rückwidmung in Grünland, u.zw. entschädigungslos** nach § 27 Abs. (1) Z. c)

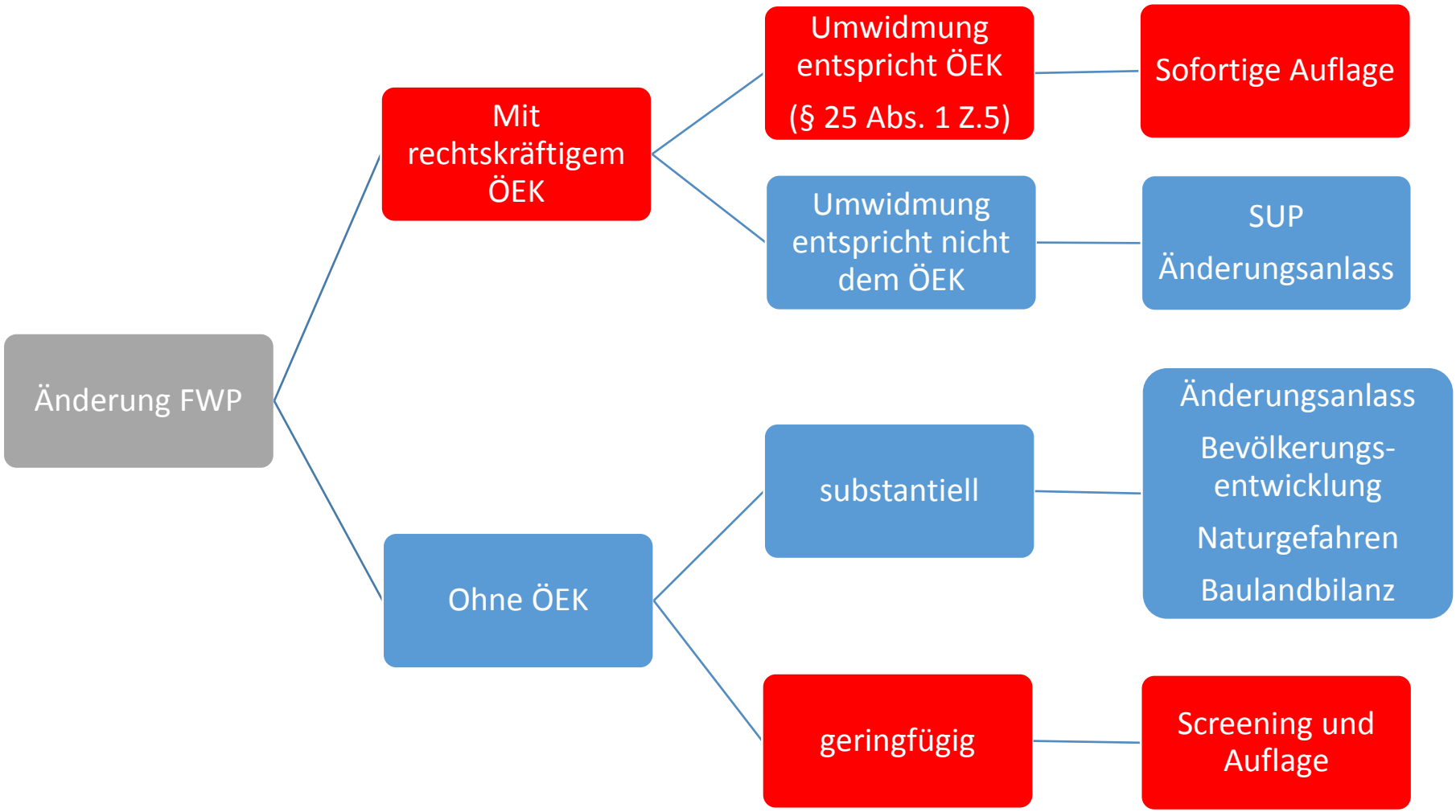
(3) Baubehördliche Verfahren, die vor der Kundmachung des Entwurfes der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes (§ 24 Abs. 5) bereits anhängig waren, werden durch die Änderung nicht berührt.

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

ÄNDERUNGEN DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES



Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

ÄNDERUNGEN DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES - VERFAHRENSABLAUF

Prüfung, ob für die Änderung eine Strategische Umweltprüfung (SUP) erforderlich ist (Screening) und Verständigung der Landesregierung (Abt. RU1 als Umweltbehörde)

Wenn SUP erforderlich: Festlegung des Untersuchungsrahmens und Verständigung der Landesregierung – Stellungnahme innerhalb von 4 Wochen

Auflage des Planentwurfes durch 6 Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsichtnahme und Verständigung der Landesregierung, der angrenzenden Gemeinden, der Interessensvertretungen, der Gemeindebevölkerung und der betroffenen Grundeigentümern und Anrainern

Beschluß durch den Gemeinderat nach Erörterung der Stellungnahmen
Antrag auf Genehmigung bei der Landesregierung

Genehmigung durch Bescheid der Landesregierung
14-tägige Kundmachung in der Gemeinde unter Hinweis auf den Genehmigungsbescheid

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

ÄNDERUNGEN DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES – PLANUNGSRICHTLINIEN § 14 (2)

1.Die Inanspruchnahme des Bodens für bauliche Nutzungen aller Art ist auf ein **unbedingt erforderliches Ausmaß** zu begrenzen.
2.Die für die land- und forstwirtschaftliche Produktion wertvollen Flächen, das sind sowohl die gut geeigneten Standorte land- und forstwirtschaftlicher Betriebe als auch Produktionsflächen mit guter Bonität, sind, soweit nicht andere Ziele Vorrang haben, **für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sicherzustellen**.
3.Flächen mit einer **besonderen Eignung als Standorte für industrielle oder gewerbliche Betriebsstätten** sind, soweit nicht andere Ziele Vorrang haben, für diese Nutzung sicherzustellen.
4.Bei der Neuwidmung von Bauland ist dessen Erschließung durch **funktionsgerechte öffentliche Verkehrsflächen** vorzusehen. Bauland-Sondergebiet darf auch durch funktionsgerechte private Verkehrsflächen erschlossen werden.
5.Für die **Verkehrssicherheit** ist größtmögliche Vorsorge zu treffen. Die übergeordnete Verkehrsfunktion von Bundes- und Landesstraßen darf insbesondere bei Ortsumfahrungen und Freilandbereichen durch Anbau und Grundstückszufahrten nicht beeinträchtigt werden.
6.Bei Neuwidmung von Bauland sind eine **ordnungsgemäße Wasserversorgung und eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung als Grundausstattung** sicherzustellen.

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

ÄNDERUNGEN DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES – PLANUNGSRICHTLINIEN § 14 (2)

7.Wohnbauland ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und der Siedlungsstruktur **an bestehendes Siedlungsgebiet so anzuschließen**, dass geschlossene und wirtschaftlich erschließbare Ortsbereiche entstehen.
8.Wohnbauland, Sondergebiete mit besonderem Schutzbedürfnis sowie Widmungen für Erholungseinrichtungen dürfen **nur außerhalb von Störungseinflüssen** (z. B. Landwirtschaftsbetriebe mit Tierhaltung im Grünland) angeordnet werden.
9.Für Wohnbauland ist eine ausreichende **Vorsorge für Freizeit- und Erholungseinrichtungen** durch Widmung geeigneter Flächen zu treffen.
10.Bei der Festlegung von anderen Widmungsarten ist sicherzustellen, dass Wohnbauland, Sondergebiete mit besonderem Schutzbedürfnis und Erholungsgebiete sowie die gemäß § 10 Abs. 4 festgelegten ruhigen Gebiete in einem Ballungsraum und auf dem Land gemäß Art. 3 der Richtlinie 2002/49/EG (§ 43**) nicht durch Störungseinflüsse beeinträchtigt** werden. In diesen ruhigen Gebieten sind Flächenwidmungen unzulässig, die zu einer erheblichen Verschlechterung der Umgebungslärmsituation führen können.
11.Bei der Festlegung von Betriebs- und Wohngebieten ist mindestens deren **baublockweise Trennung durch Verkehrsflächen und/oder Grüngürtel** sicherzustellen.
12.Betriebsgebiete und Industriegebiete sind so festzulegen, dass **größtmögliche räumliche Konzentrationen innerhalb des Gemeindegebietes** erreicht werden.

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

ÄNDERUNGEN DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES – PLANUNGSRICHTLINIEN § 14 (2)

13.Bei der Festlegung von Widmungsarten ist auf strukturelle und kulturelle Gegebenheiten sowie das Orts- und Landschaftsbild, insbesondere in **historisch oder künstlerisch wertvollen Bereichen, Bedacht zu nehmen.**

14.Bei der Festlegung von Widmungsarten muss ihre **Raumverträglichkeit** sichergestellt werden können (Raumverträglichkeitsprüfung im Rahmen der Grundlagenerhebung bei vorhersehbaren Verträglichkeitsproblemen), wobei auf die Gefahrenbereiche von Betrieben im Sinne des Art. 3 Z 1 der Richtlinie 2012/18/EU (§ 43) Bedacht zu nehmen ist.

15.Bestehende oder geplante Ortskerne können als **Zentrumszone** im Flächenwidmungsplan festgelegt werden. Dabei ist von den vorhandenen Nutzungsstrukturen und dem Erscheinungsbild auszugehen. Die Planung neuer Zentrumszonen ist zulässig, wenn sie auf Grundlage eines verordneten Entwicklungskonzeptes erfolgt und zumindest eine dichte Wohnbebauung bereits vorhanden ist. Die dafür notwendigen Entwicklungsmaßnahmen müssen jedenfalls eine prozentuelle Verteilung der Flächen für Wohnen, Naherholung, Verkehr, öffentliche Einrichtungen, Dienstleistungen inkl. Handel sowie soziale Infrastruktur beinhalten und sichergestellt werden. Zentrumszonen dürfen nur innerhalb einer bestehenden zusammenhängenden Siedlungseinheit mit mindestens 1.800 Einwohnern festgelegt werden. Zentrumszonen dürfen auch in Ortschaften oder Teilen davon mit mindestens 1.000 Einwohnern festgelegt werden, wenn in angrenzenden Ortschaften zumindest 800 Einwohner beheimatet sind.

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

ÄNDERUNGEN DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES – PLANUNGSRICHTLINIEN § 14 (2)

Dieser Einzugsbereich ist durch Gemeinderatsbeschluss bzw. übereinstimmende Gemeinderatsbeschlüsse zuzuordnen. Zentrumszonen müssen weiters folgende Kriterien aufweisen:

-eine gute Verkehrsanbindung im individuellen und/oder öffentlichen Verkehrsnetz, welche auch die Ansiedlung von Handelseinrichtungen zulässt

-dichtere Baustrukturen als der Umgebungsbereich und einen Durchmischungsgrad von Wohn- und anderen Nutzungen (z. B.: öffentliche Einrichtungen, Büros, Handels- und Dienstleistungsbetriebe), der über das in Wohngebieten übliche Ausmaß deutlich hinausgeht.

16.Grünland für land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist so auszuweisen, dass eine **rationelle Bearbeitung gewährleistet und eine Behinderung**, insbesondere durch nichtland- und nichtforstwirtschaftliche Betriebsstätten oder Baulandeinschlüsse, **vermieden wird.**

17.Kleinstsiedlungen können trotz mangelnder infrastruktureller Ausstattung als **Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen** festgelegt werden. Dabei soll unter Bedachtnahme auf ihre Bedeutung und Charakteristik die Schließung innerer Baulücken sowie die sinnvolle Abrundung nach außen erreicht werden.

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

ÄNDERUNGEN DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES – PLANUNGSRICHTLINIEN § 14 (2)

18.Bei der erstmaligen Widmung von Bauland sind bei **der Festlegung von lärmsensiblen Widmungsarten** (Wohnbauland, Sondergebiete für Krankenhäuser, Kur- und Erholungseinrichtungen u. dgl.) folgende Grundsätze zu beachten:

a)Flächen, die nur durch abschirmende Maßnahmen (z. B. Lärmschutzwälle) für den beabsichtigten Widmungszweck für eine Umwidmung in Frage kommen, dürfen **nur dann gewidmet werden, wenn aus Sicht des Lärmschutzes keine besser geeigneten Flächen für den selben Widmungszweck verfügbar sind;**

b)Bei der Beurteilung des Lärmausmaßes ist nicht nur die aktuelle Situation, sondern auch die **absehbare Entwicklung** (z. B. gemäß Verkehrsprognosen) zu berücksichtigen;

c)Sind keine besser geeigneten Flächen für eine Umwidmung im Sinne von lit.a verfügbar, so ist eine Umwidmung auf Grund von abschirmenden Maßnahmen **erst dann zulässig, wenn die auf Grundlage eines Lärmschutzprojektes gewählten Schutzmaßnahmen** bezeichnet und sichergestellt sind. Lärmschutzwände sind als Schutzmaßnahme unzulässig, wenn derselbe Zweck durch optisch besser geeignete Maßnahmen (z. B. bepflanzte Wälle) erreicht werden kann. Darüber hinaus ist die künftige Bebauung durch geeignete Festlegungen in einem Bebauungsplan auf das Lärmschutzprojekt abzustimmen

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

WAS IST EINE ZENTRUMSZONE

Ausgangspunkt sind die **vorhandenen Nutzungsstrukturen und das Erscheinungsbild**

Planung neuer Zentrumszonen nur mit Entwicklungskonzept:
dichte Wohnbebauung muß bereits vorhanden sein
prozentuelle Verteilung der Flächen für Wohnen, Naherholung, Verkehr, öffentliche Einrichtungen, Dienstleistungen inkl. Handel sowie soziale Infrastruktur ist festzulegen und sicherzustellen

Zentrumszonen nur innerhalb einer **zusammenhängenden Siedlungseinheit mit mindestens 1.800 Einwohnern** bzw. mind. 1.000 Einwohner, wenn in angrenzenden Ortschaften zumindest 800 Einwohner beheimatet sind. Zuordnung durch übereinstimmende Gemeinderatsbeschlüsse

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

WAS IST EINE ZENTRUMSZONE

Zentrumszonen müssen folgende Kriterien aufweisen:

- gute Verkehrsanbindung im individuellen und/oder öffentlichen Verkehrsnetz, welche auch die Ansiedlung von Handelseinrichtungen zulässt

- dichtere Baustrukturen als der Umgebungsbereich und einen Durchmischungsgrad von Wohn- und anderen Nutzungen (z. B.: öffentliche Einrichtungen, Büros, Handels- und Dienstleistungsbetriebe), der über das in Wohngebieten übliche Ausmaß deutlich hinausgeht.

Richtlinien zur Ausweisung von Zentrumszonen

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

WAS IST EINE ZENTRUMSZONE – BEISPIEL FÜR EINE ABGRENZUNG

ZENTRUMSZONE HAAG
Bezirk Amstetten

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

§ 17 NÖ-ROG: Gebiete für Handelseinrichtungen

- § 17 Abs. 4:

Bilden mehrere Handelsbetriebe eine bauliche, funktionelle oder organisatorische Einheit, darf die Summe der Verkaufsflächen nicht mehr als 750 m² betragen - **ausgenommen in Zentrumszonen**

Als funktionelle oder organisatorische Einheit können Handelseinrichtungen auch dann gewertet werden, wenn sie auf mehreren Bauplätzen errichtet werden - z.B. am Hauptplatz, oder in einer bestimmten Straße.

Gebiete für Handelseinrichtungen

Darf nur innerhalb von Zentrumszonen festgelegt werden, u.zw.

Im Bauland-Kerngebiet als Widmungszusatz (BK-H)

keine Beschränkungen hinsichtlich der Verkaufsfläche oder Bruttogeschoßfläche, daher möglichst sparsame Ausweisung von BK-H innerhalb der Zentrumszone - die Gemeinde kann bestimmen, wo sie Handelseinrichtungen haben will und wo nicht (Verkehrsprobleme, etc.)

Zentrumszone HAAG

Ausgangslage:

Mindestanforderung für
Zentrumszone sind
lt. NÖ-ROG 1.800 EW

- Haag 2.350 EW

Methode: Leitfaden

Erhebungen:

* Verkehr
* Bebauung
* Nutzungsmix

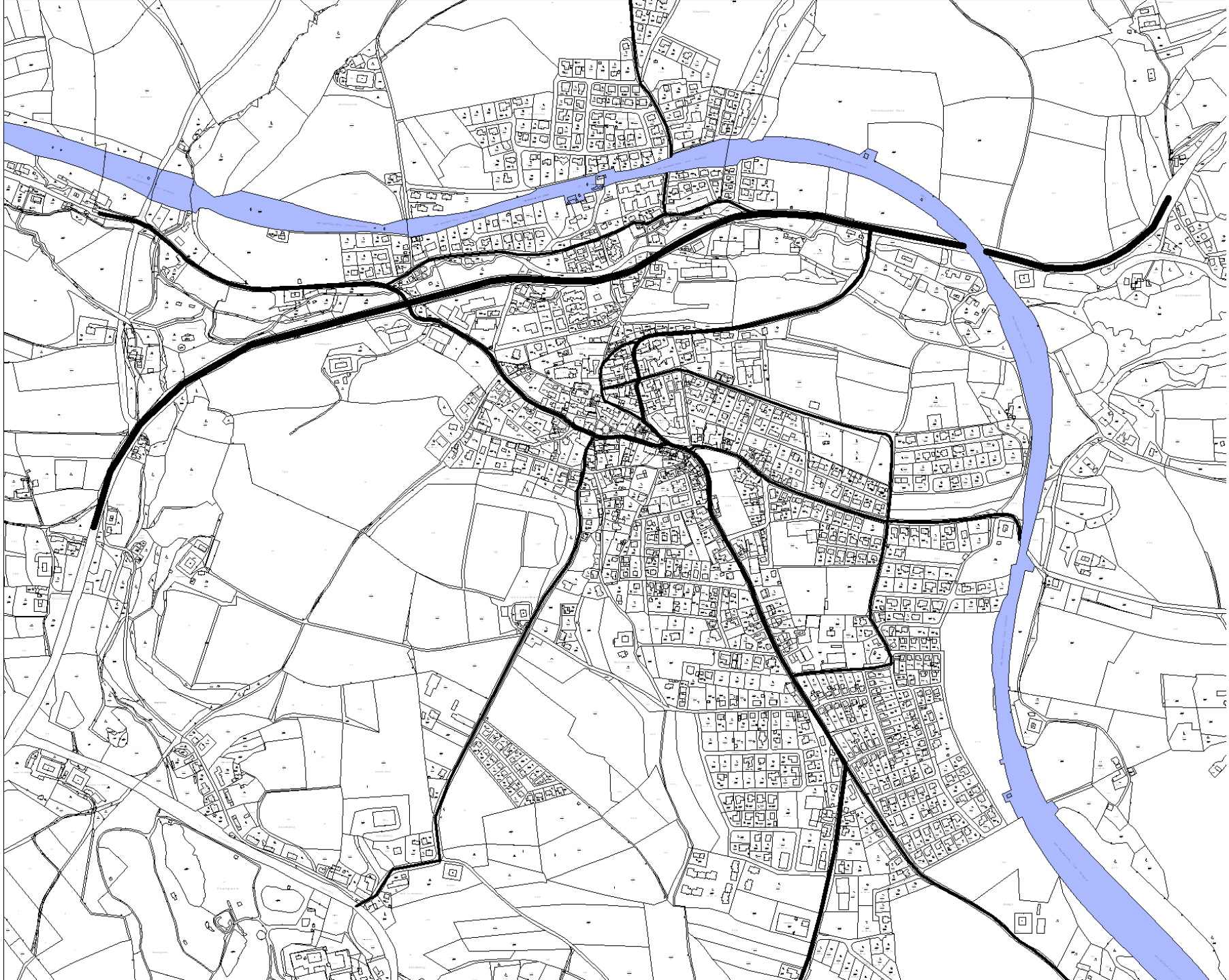
Grobabgrenzung

Feinabgrenzung

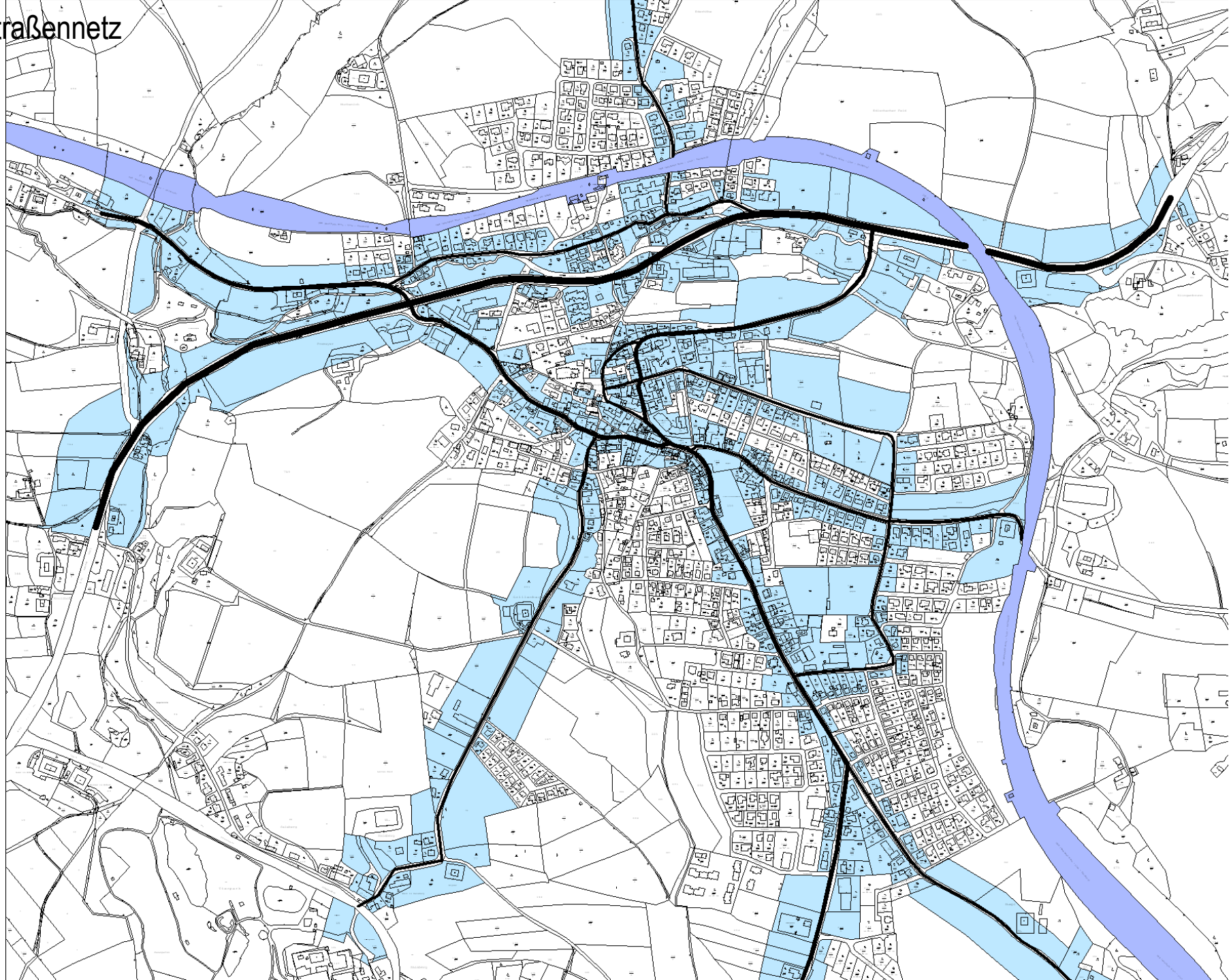
LEITFADEN ZUR ABGRENZUNG VON ZENTRUMSZONEN

nach dem NÖ ROG 1976

Juni 2005

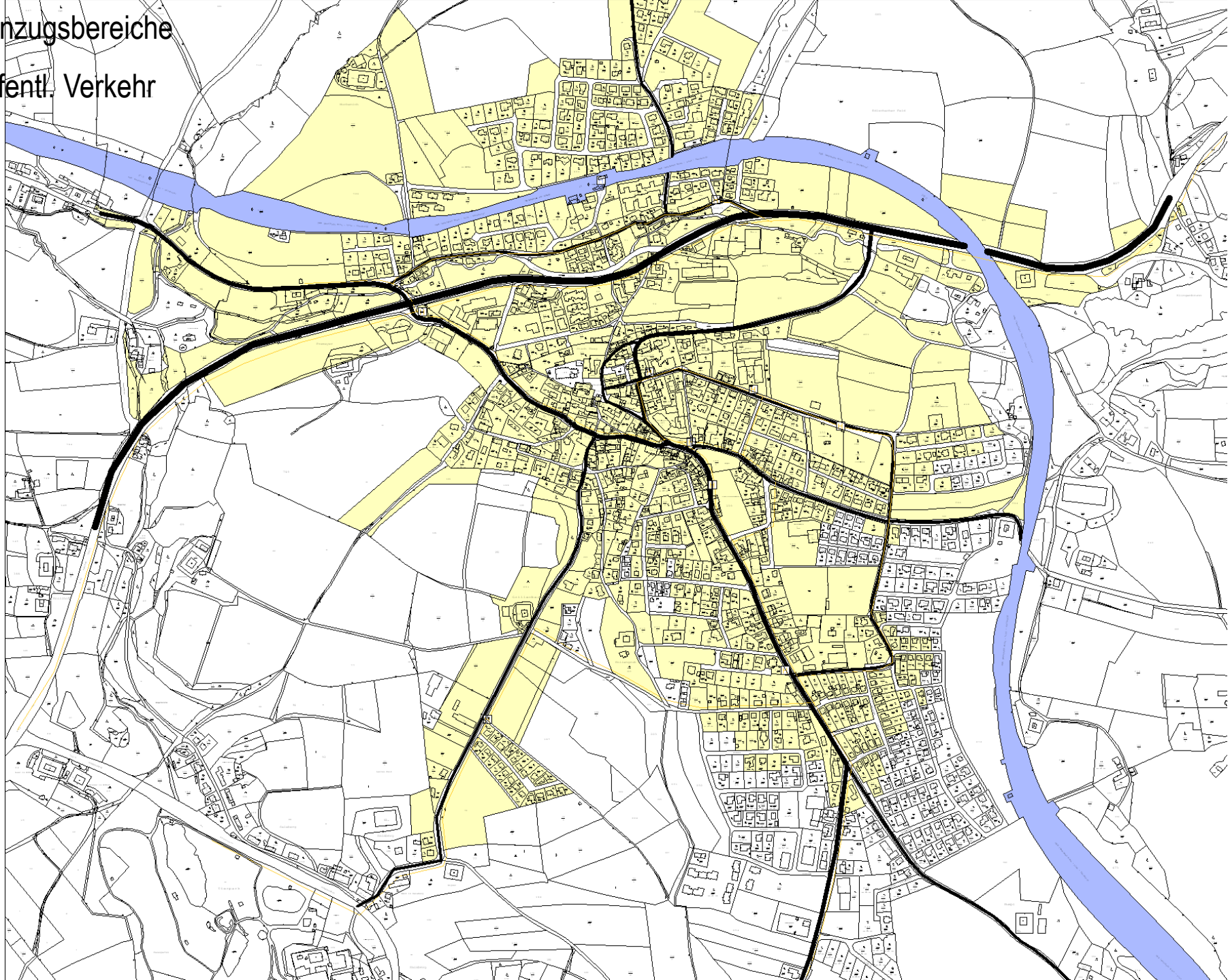


Straßennetz



Einzugsbereiche

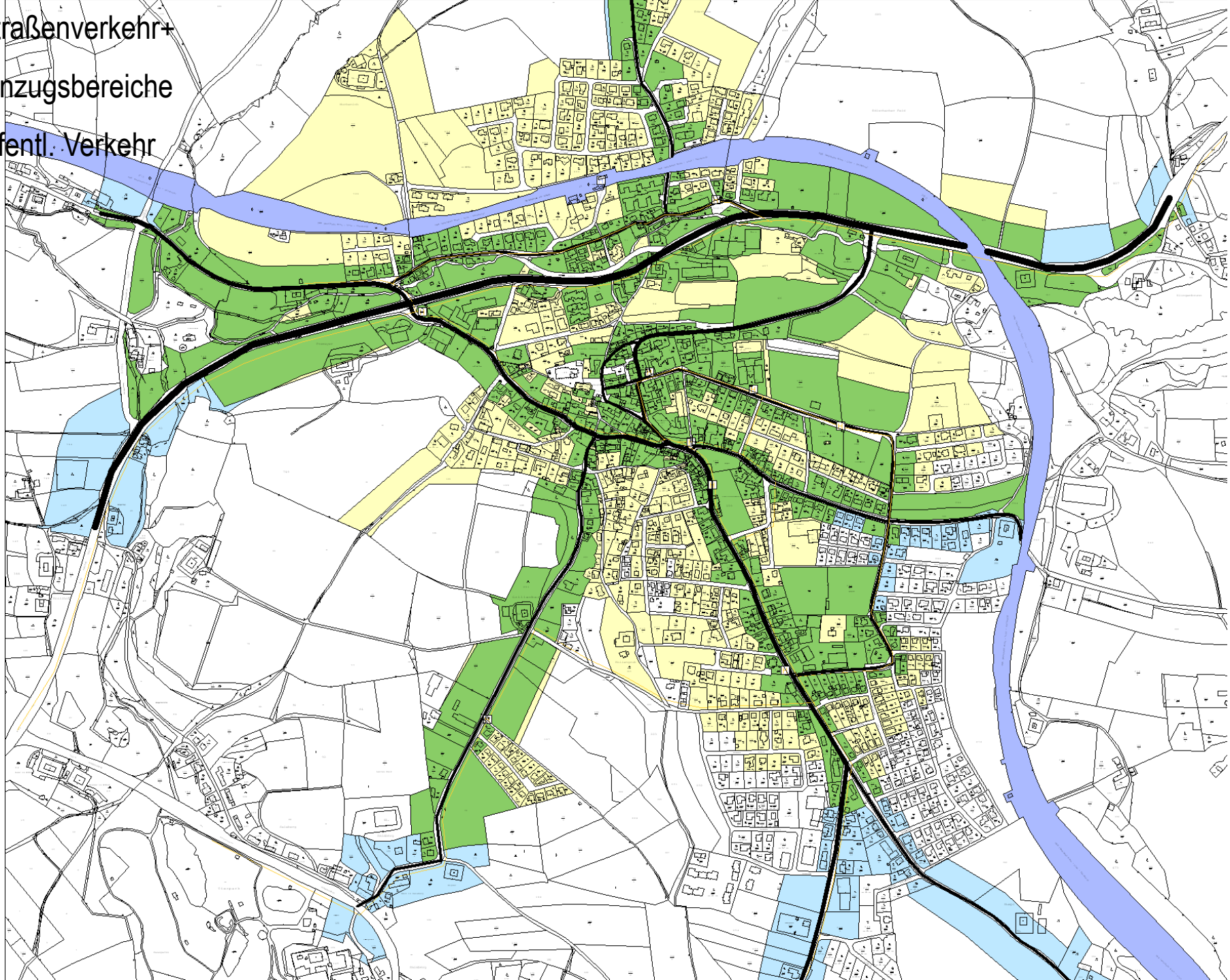
öffentl. Verkehr



Straßenverkehr+

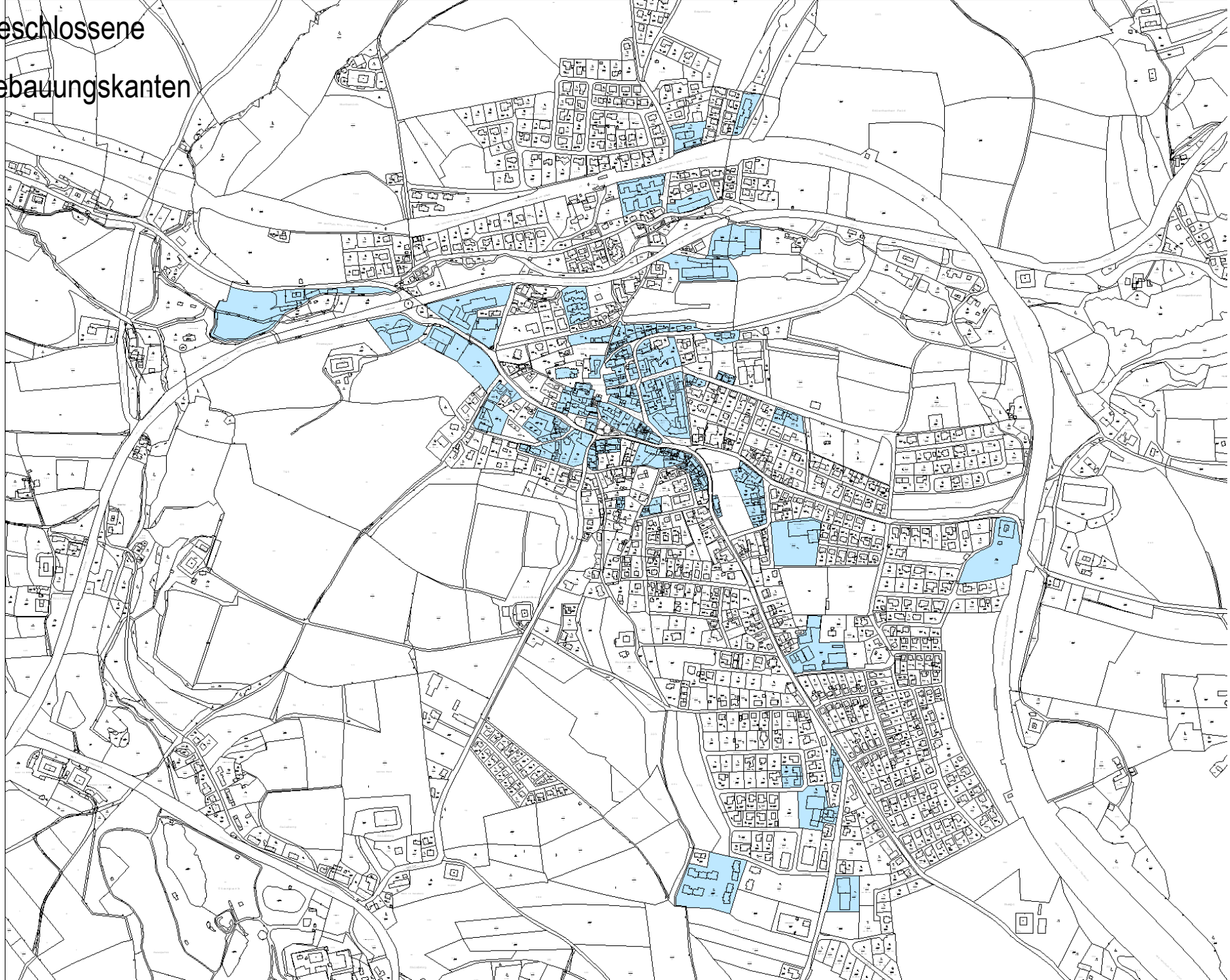
Einzugsbereiche

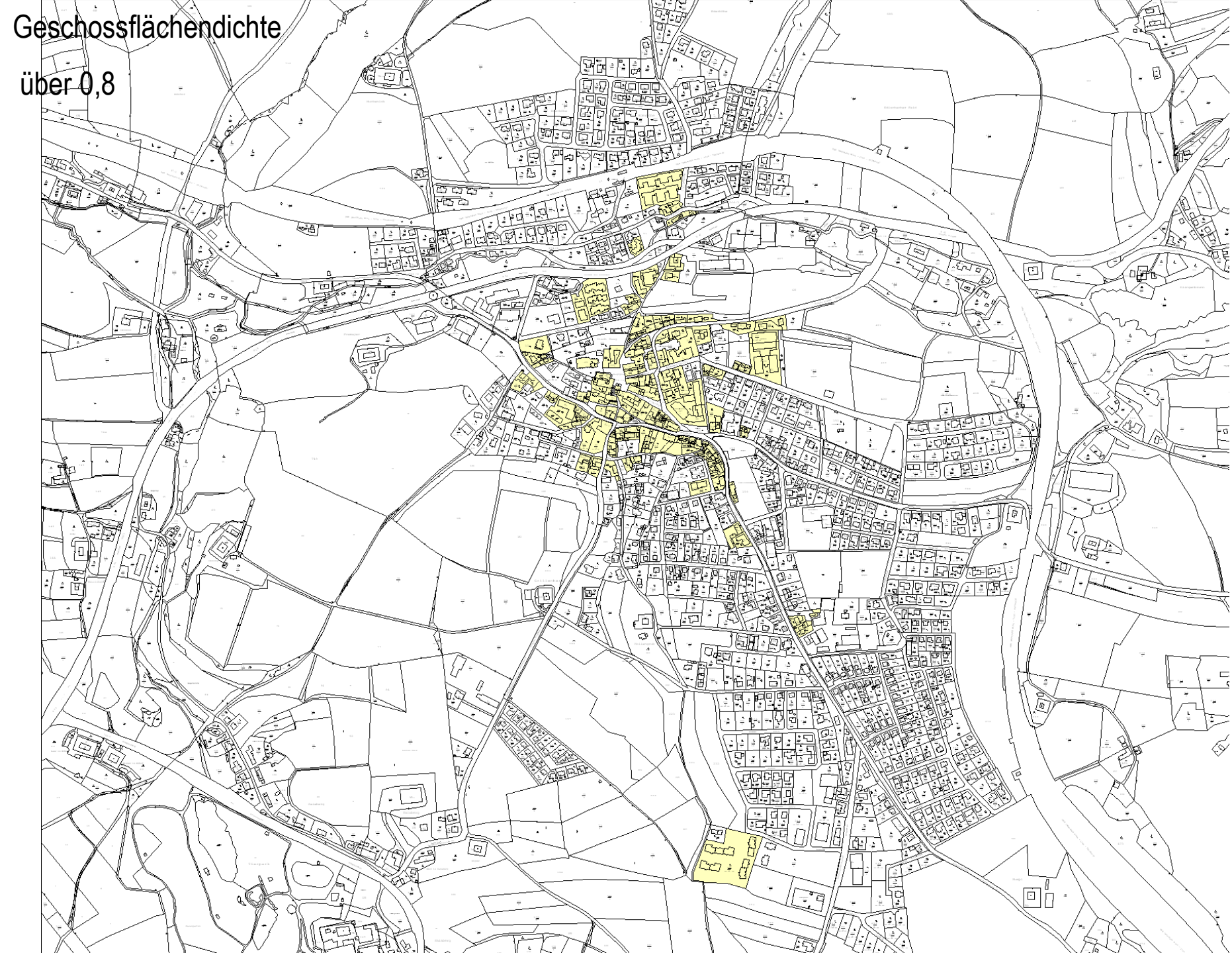
öffentl. Verkehr

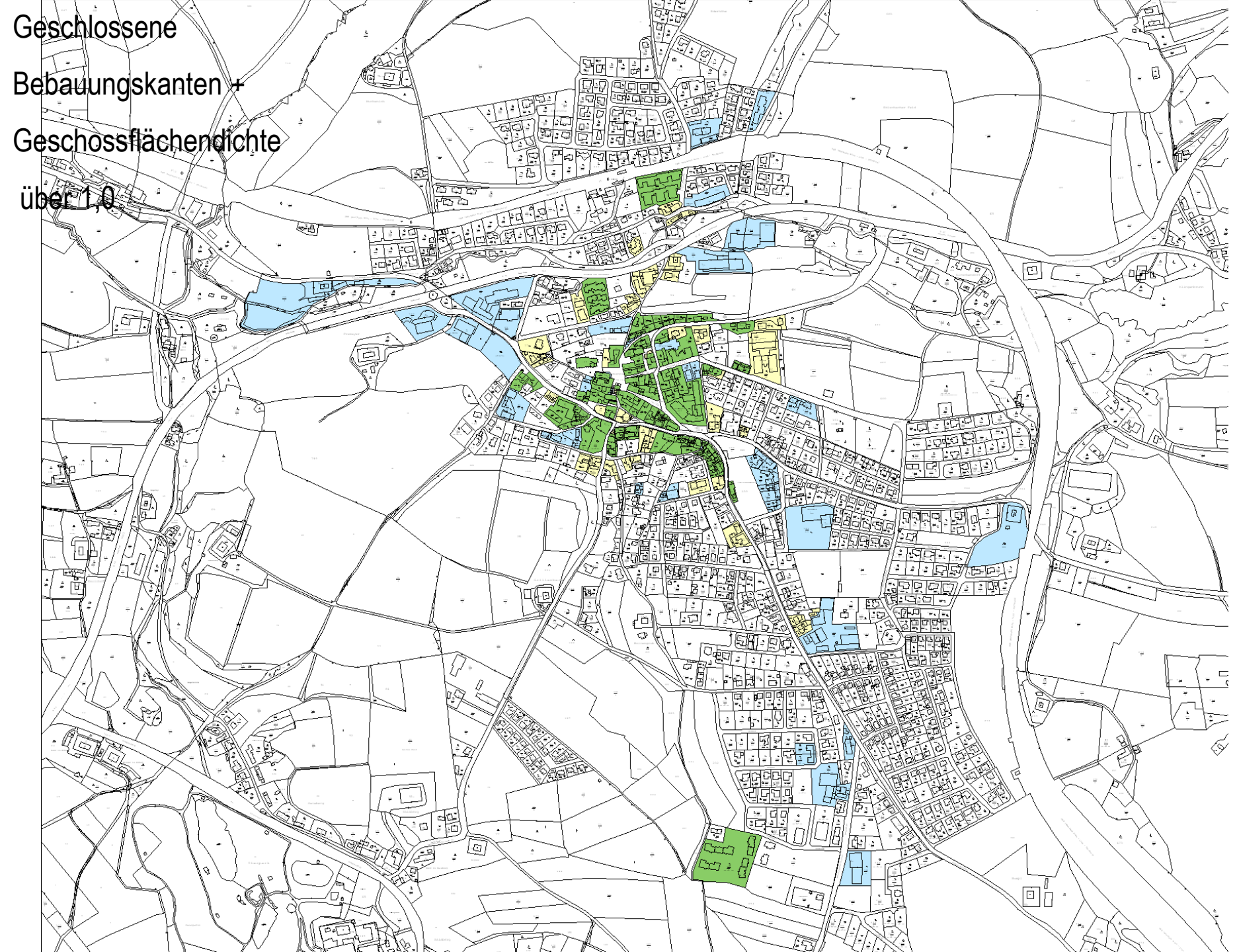


Geschlossene

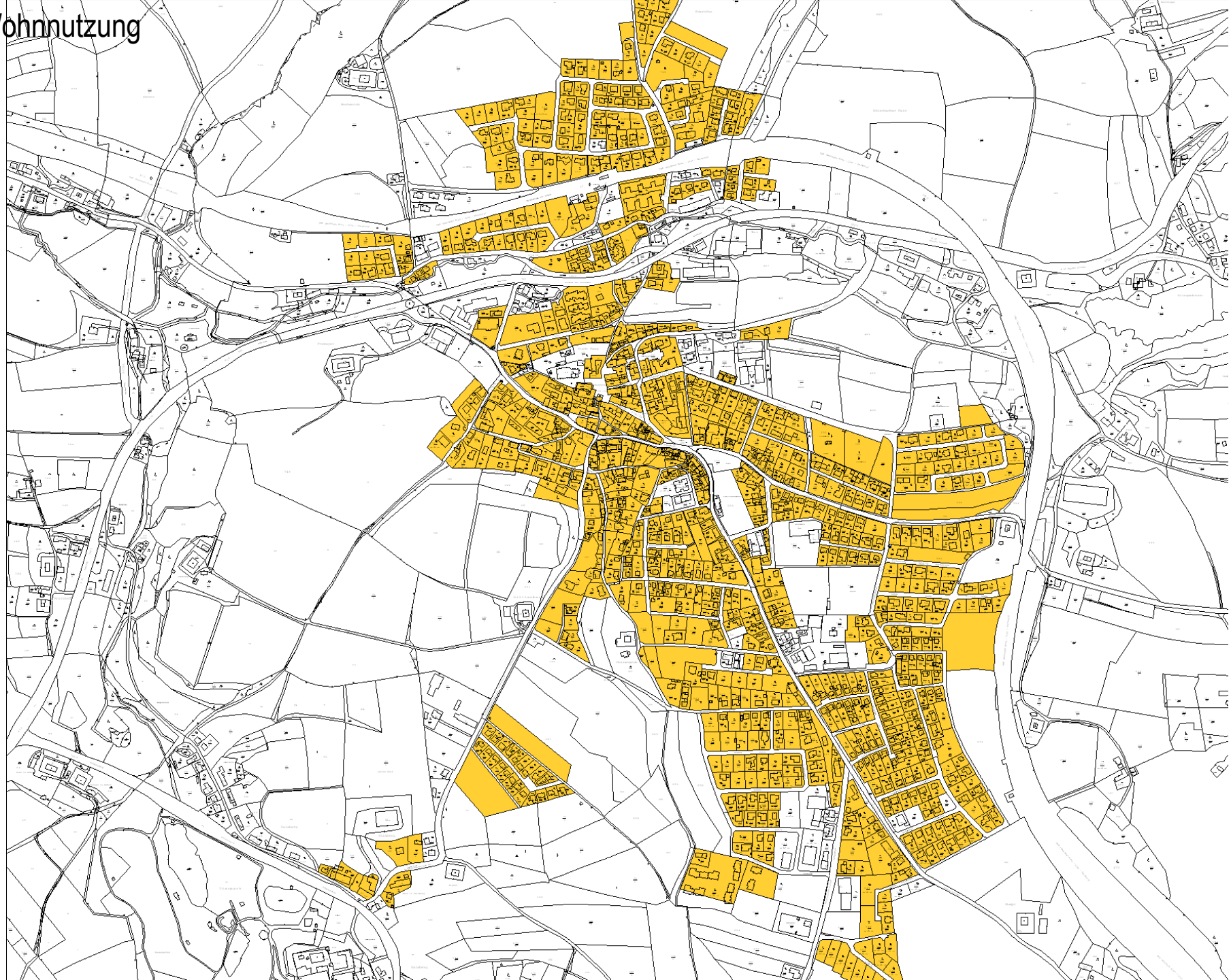
Bebauungskanten

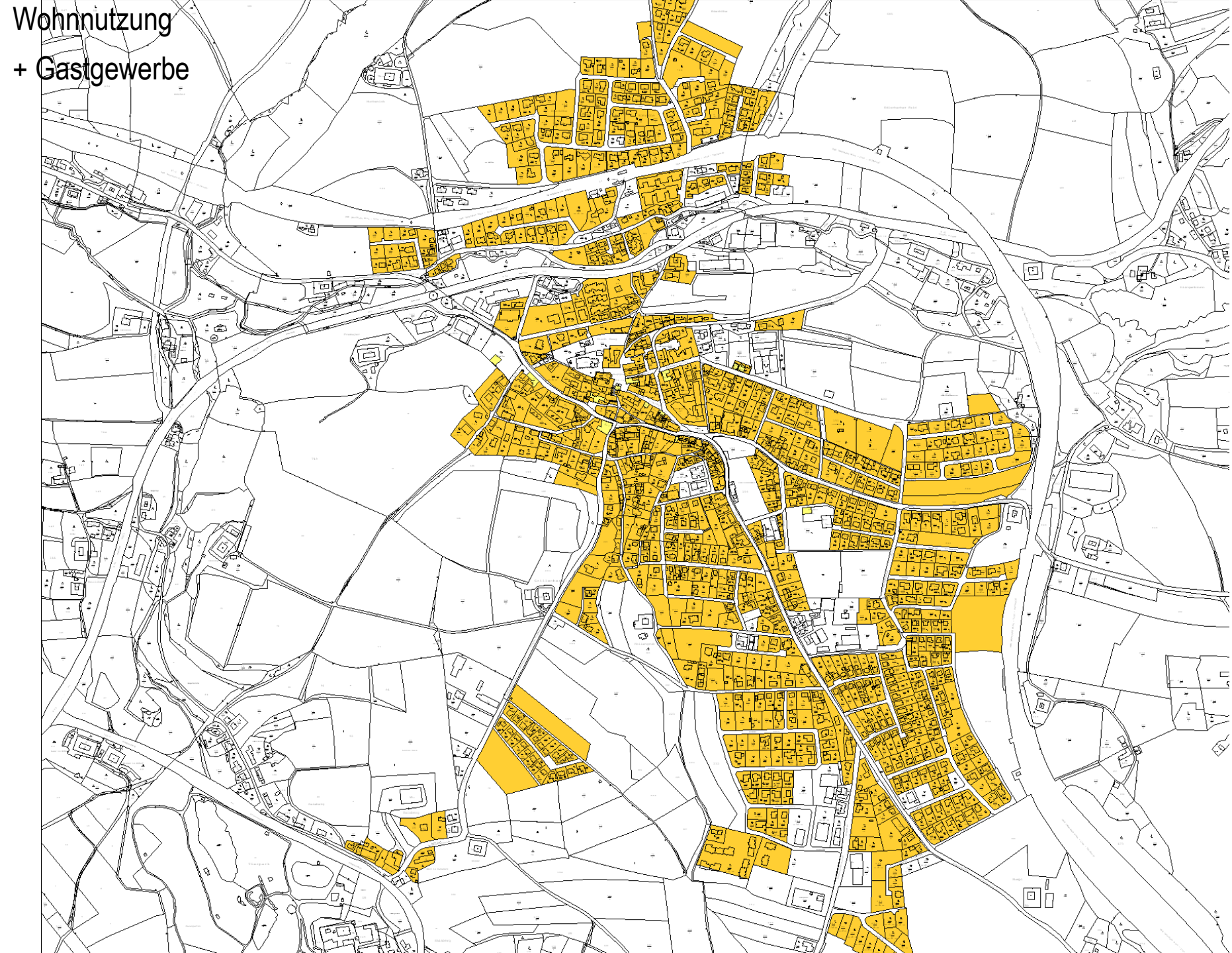


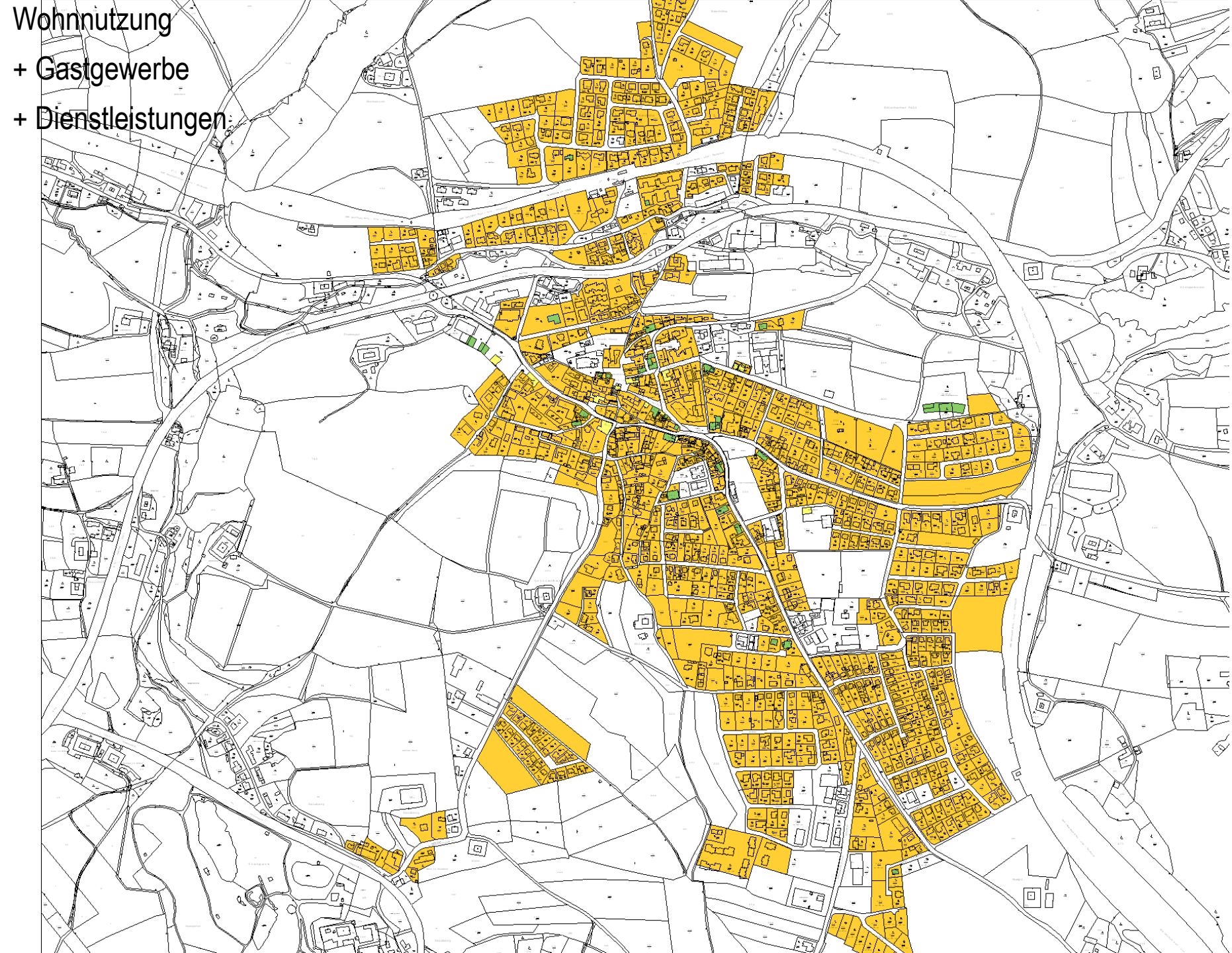

Geschossflächendichte
über 0,8

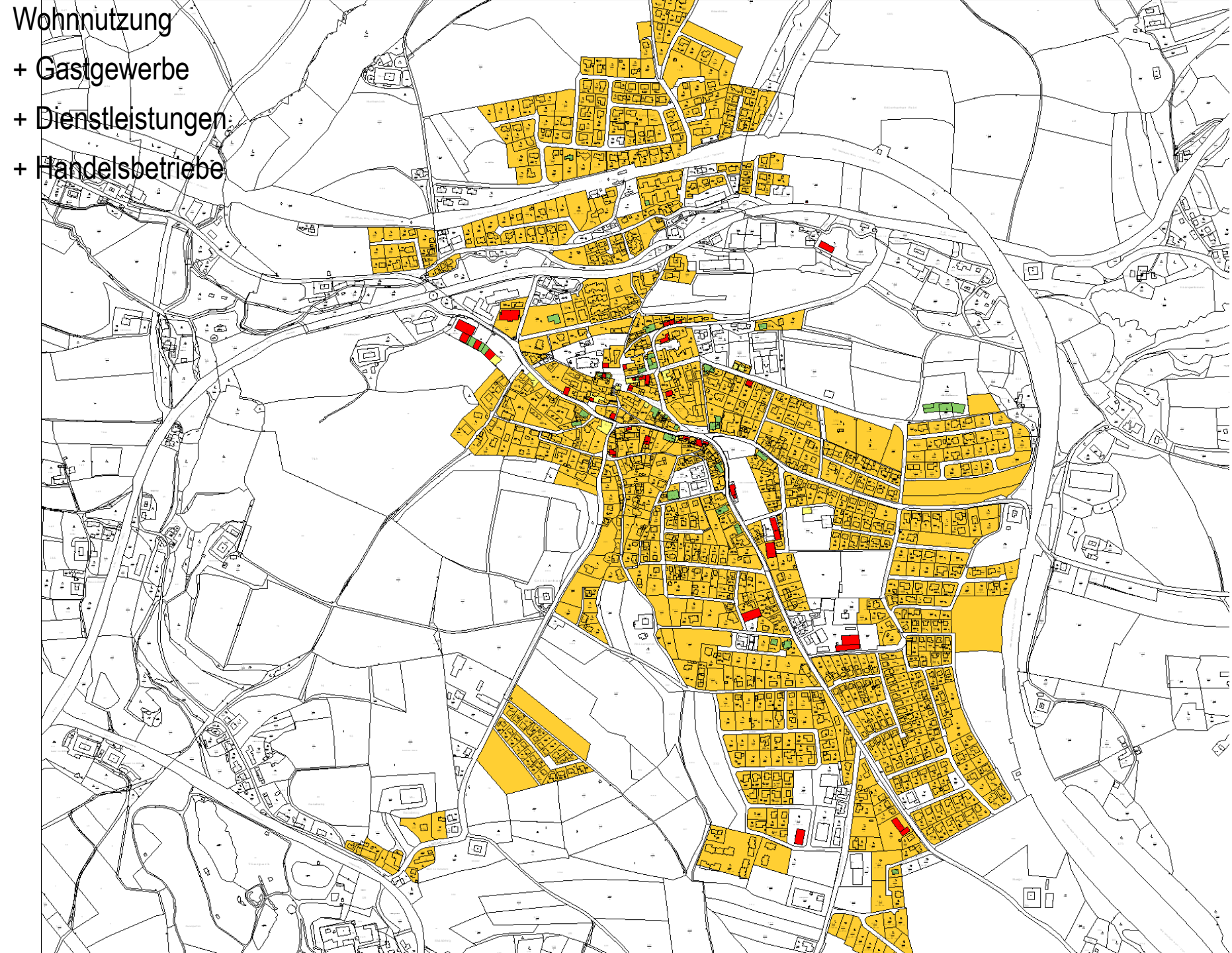

Geschlossene
Bebauungskanten +
Geschossflächendichte
über 1,0

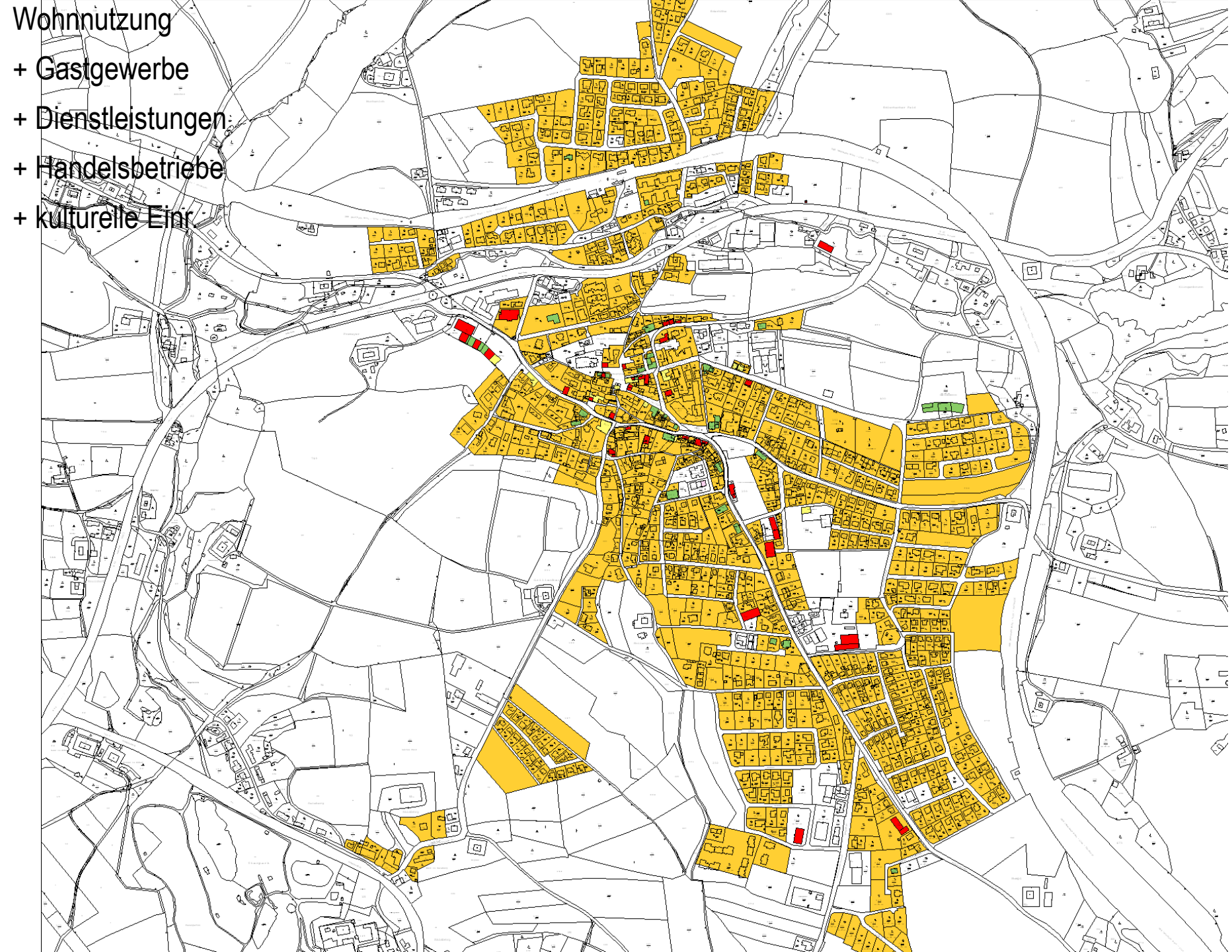
Wohnnutzung

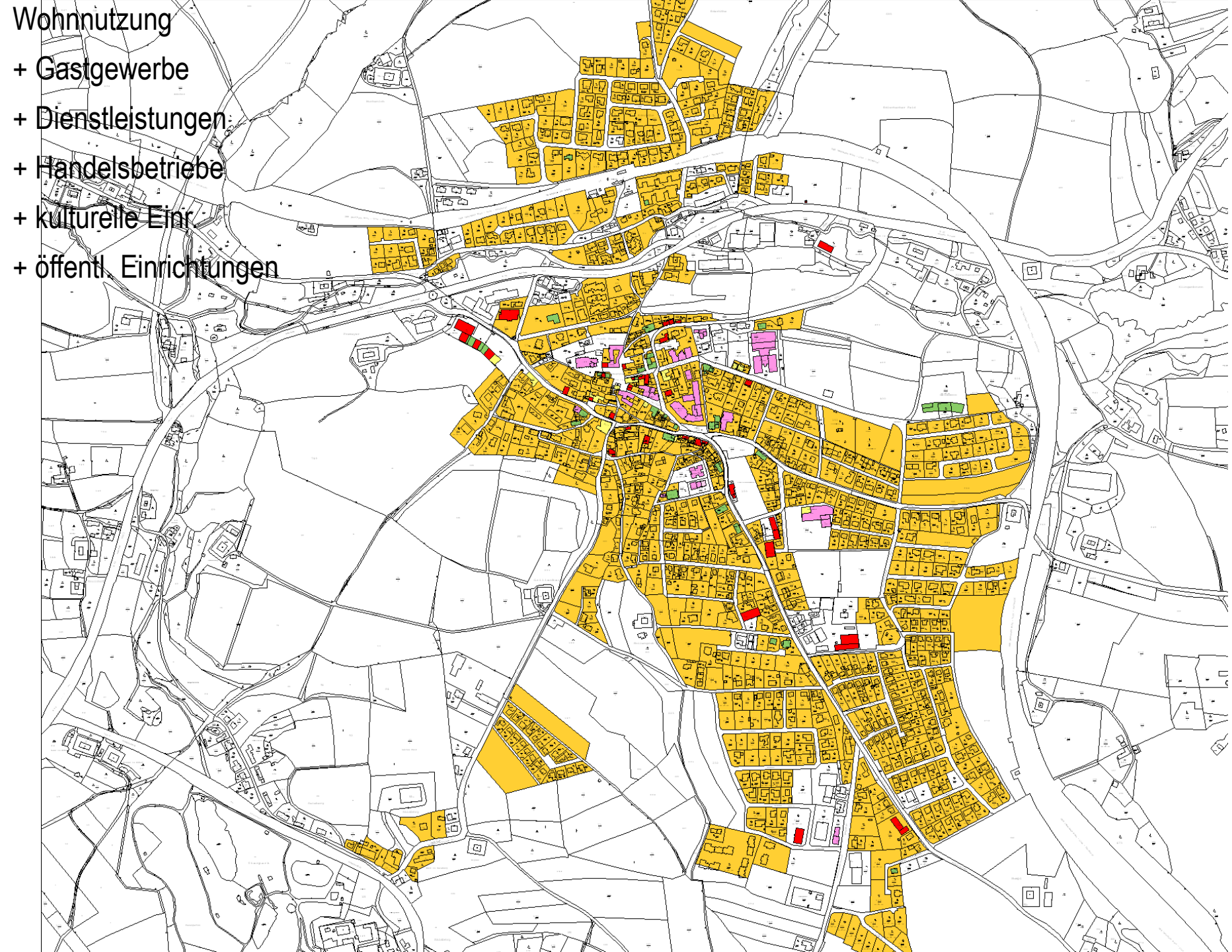



Wohnnutzung
+ Gastgewerbe


Wohnnutzung
+ Gastgewerbe
+ Dienstleistungen


Wohnnutzung
+ Gastgewerbe
+ Dienstleistungen
+ Handelsbetriebe

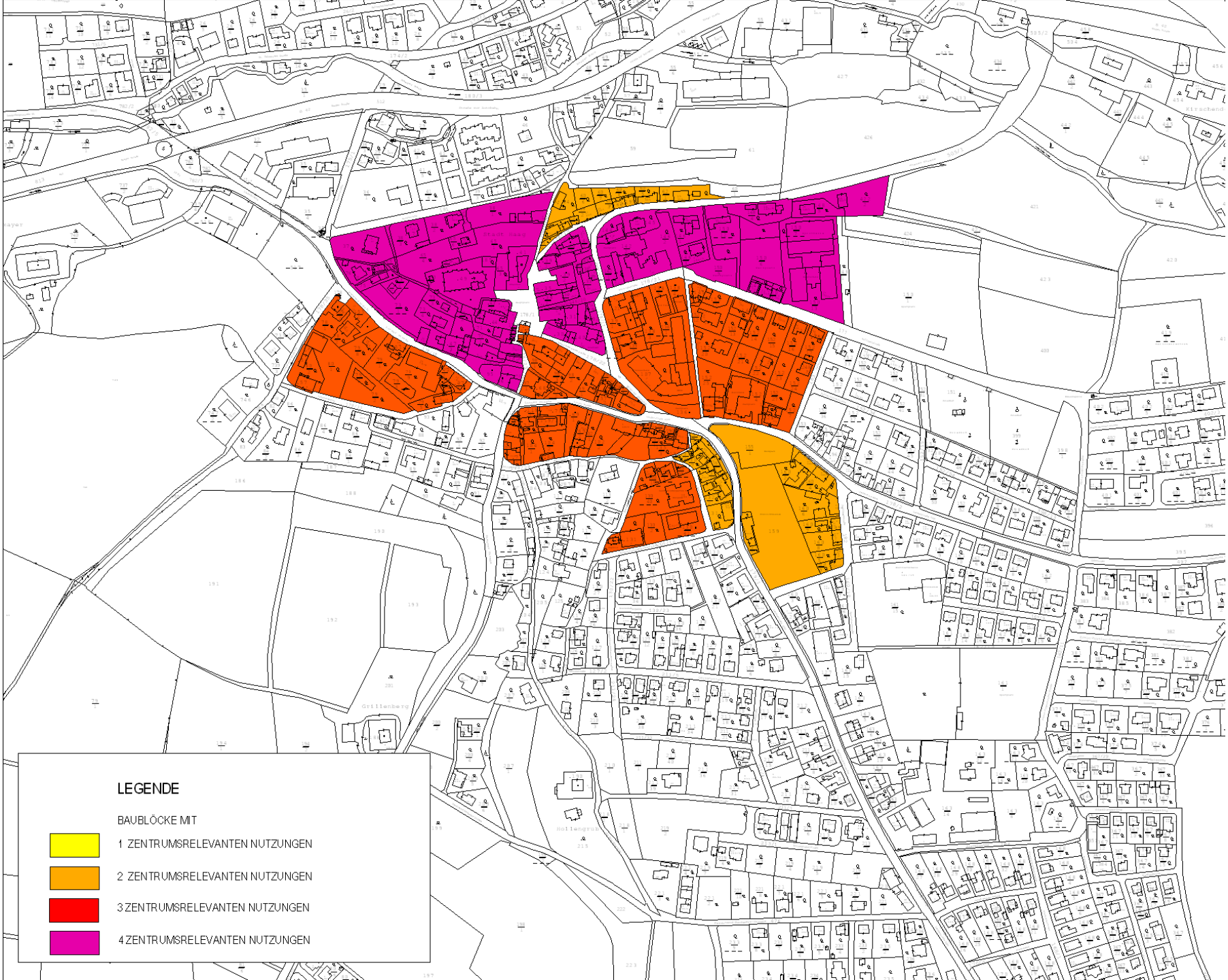

Wohnnutzung
+ Gastgewerbe
+ Dienstleistungen
+ Handelsbetriebe
+ kulturelle Einr


Wohnnutzung
+ Gastgewerbe
+ Dienstleistungen
+ Handelsbetriebe
+ kulturelle Einr.
+ öffentl. Einrichtungen

Grobabgrenzung

Wohnnutzung, und zusätzlich:

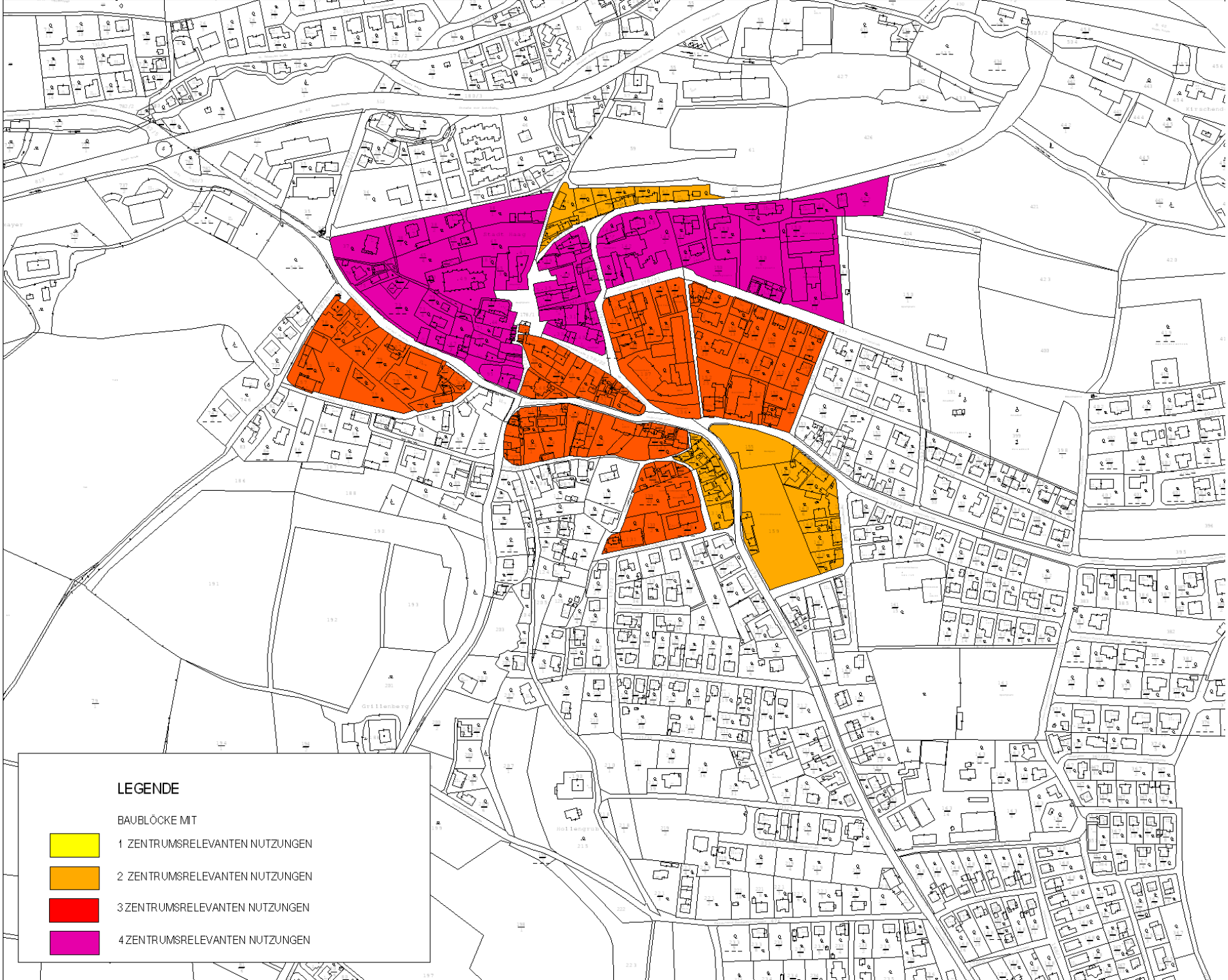
- Lage im Einzugsbereich von öffentlichen Verkehrsmitteln o d e r
- Lage an einer Hauptverkehrs-, Verkehrs- oder Sammelstraße
- neben der Wohnnutzung müssen im Baublock mindestens zwei der fünf Typen von zentrenrelevanten Einrichtungen vertreten sein
- im Baublock muß das Limit der Geschoßflächenzahl erreicht werden (zumindest bei der überwiegenden Anzahl der Grundstücke)

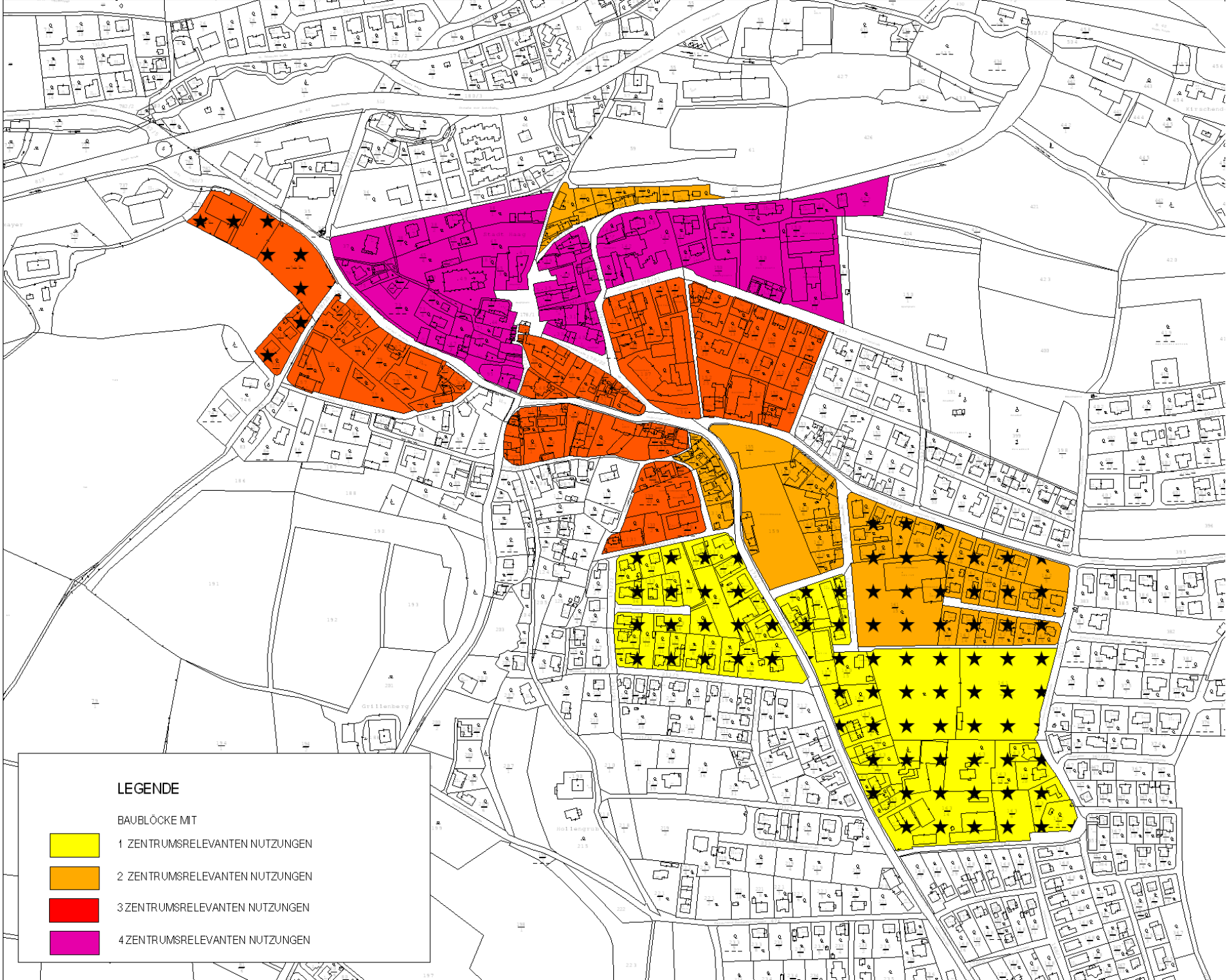

LEGENDE
BAUBLÖCKE MIT
1 ZENTRUMSRELEVANTEN NUTZUNGEN
2 ZENTRUMSRELEVANTEN NUTZUNGEN
3 ZENTRUMSRELEVANTEN NUTZUNGEN
4 ZENTRUMSRELEVANTEN NUTZUNGEN

Grobabgrenzung

Laut Leitfaden ergeben sich folgende **Substitutionsregeln:**

- 1.Das Kriterium "geschlossene Bebauungskante" kann im Falle des Unterschreitens der erforderlichen Bebauungsdichte stellvertretend als Erfüllung des Kriteriums gewertet werden.
- 2.Sofern ein Bereich sowohl über eine gute Anbindung im motorisierten Individualverkehr, als auch über eine sehr gute Anbindung im öffentlichen Verkehr verfügt, kann dadurch der Mangel substituiert werden, daß im Baublock nur einer der fünf zentrenrelevanten Nutzungstypen vertreten ist. Dieser einzige Nutzungstyp muß dafür mehrfach vorkommen.


LEGENDE
BAUBLÖCKE MIT
1 ZENTRUMSRELEVANTEN NUTZUNGEN
2 ZENTRUMSRELEVANTEN NUTZUNGEN
3 ZENTRUMSRELEVANTEN NUTZUNGEN
4 ZENTRUMSRELEVANTEN NUTZUNGEN


LEGENDE
BAUBLÖCKE MIT
1 ZENTRUMSRELEVANTEN NUTZUNGEN
2 ZENTRUMSRELEVANTEN NUTZUNGEN
3 ZENTRUMSRELEVANTEN NUTZUNGEN
4 ZENTRUMSRELEVANTEN NUTZUNGEN

Feinabgrenzung

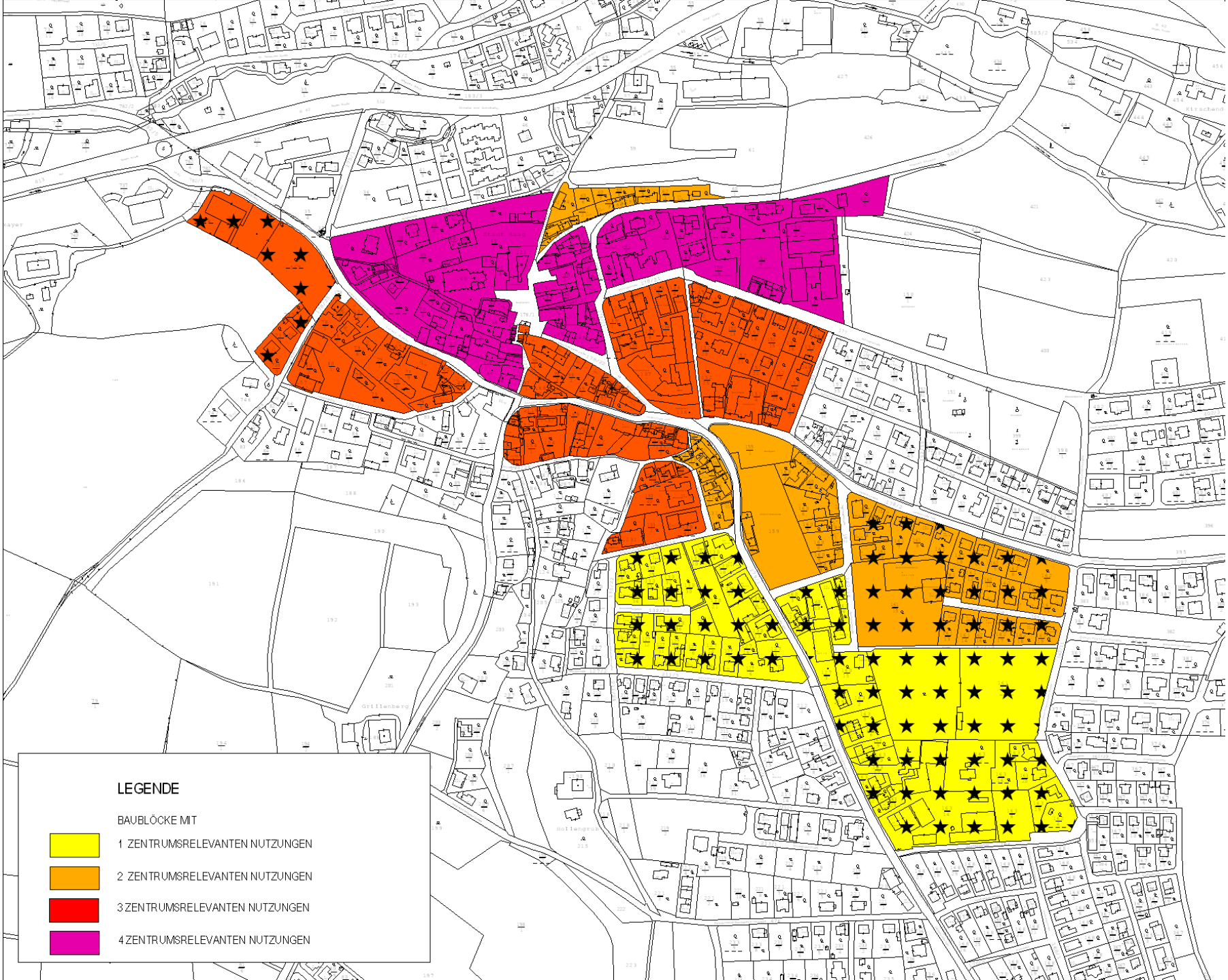
- 1. Schritt:
- Einzelne Baublöcke, die zwar alle Kriterien für eine Zentrumszone aufweisen, aber abgeschieden von der zusammenhängenden Zentrumszone liegen (Exklaven), sind auszuscheiden.

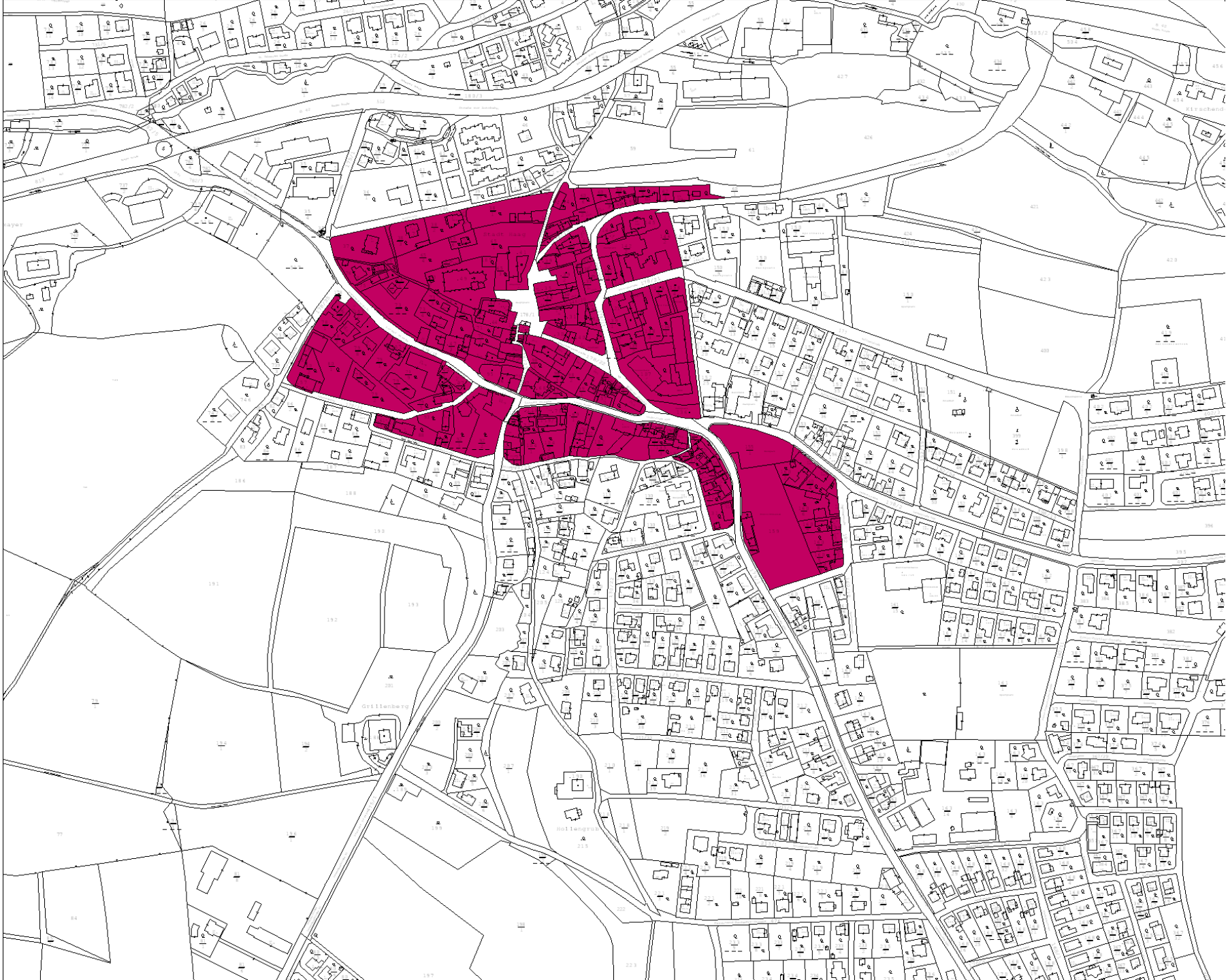
Feinabgrenzung

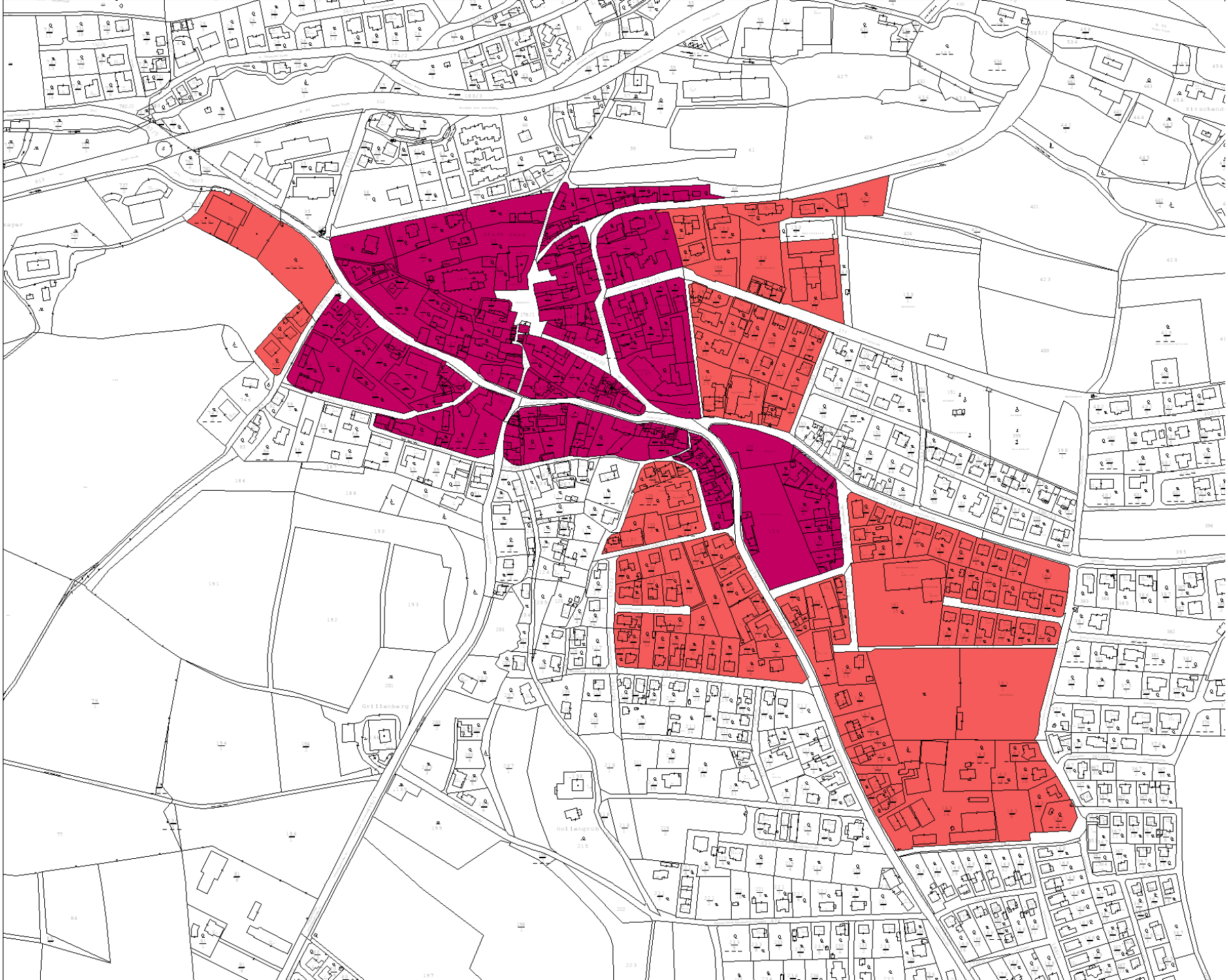
- 2. Schritt:
- Baublöcke in Randbereichen sind auf deutliche innere Strukturwechsel hin zu untersuchen.
- Ist das der Fall, so kann nur jener Teil des Baublocks der Zentrumszone zugeordnet werden, der die Kriterien erfüllt.

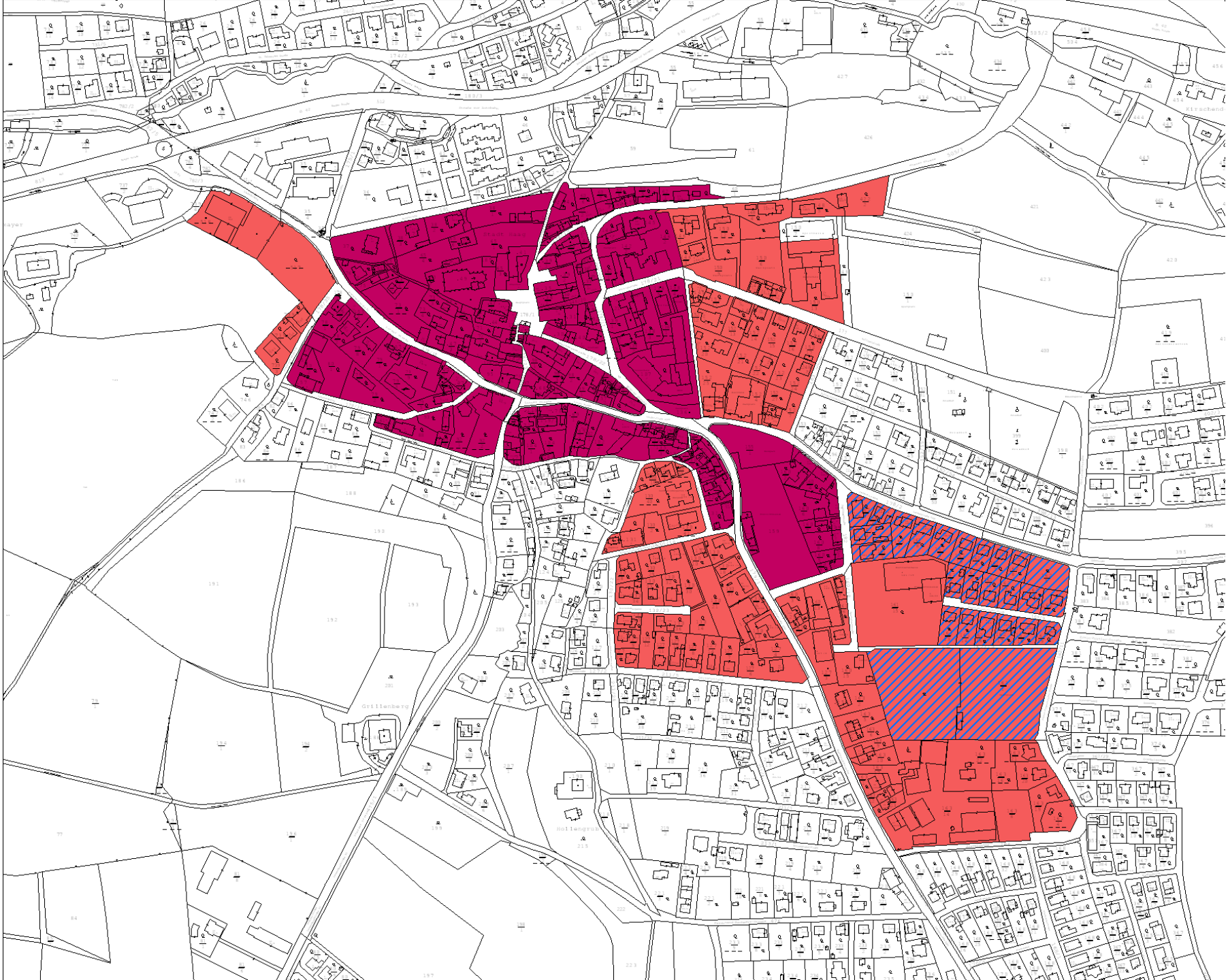
Feinabgrenzung

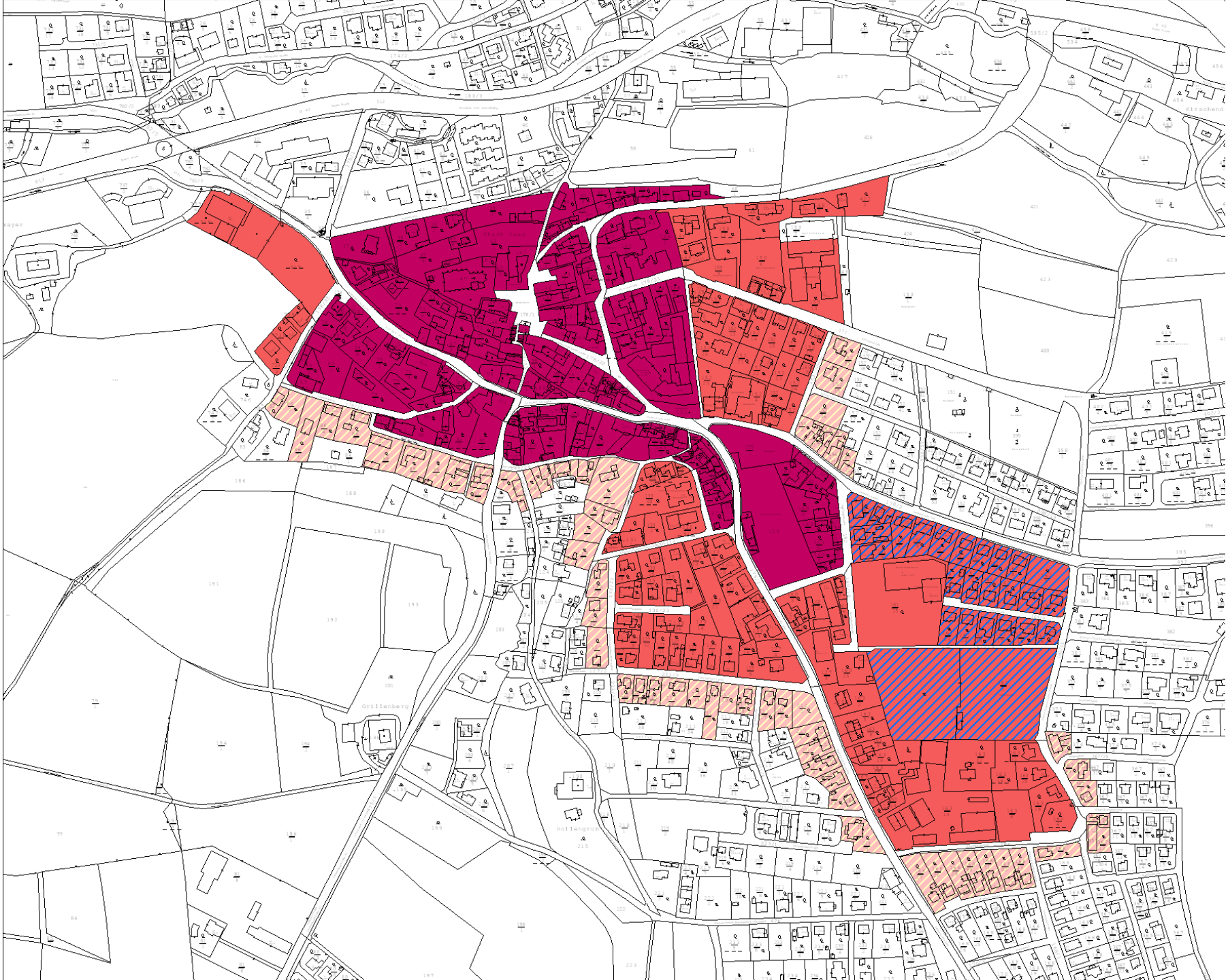
- 3. Schritt:
- Sofern eine Straßenseite alle Merkmale für eine Zentrumszone aufweist, kann auch die gegenüberliegende Straßenseite der Zentrumszone zugeordnet werden.
- Es können auch jene Baublöcke ohne Erfüllung der Kriterien der Zentrumszone zugeordnet werden, die völlig oder weitgehend von Baublöcken umschlossen sind, die ihrerseits die Kriterien für die Zentrumszonen erfüllen (Enklaven).

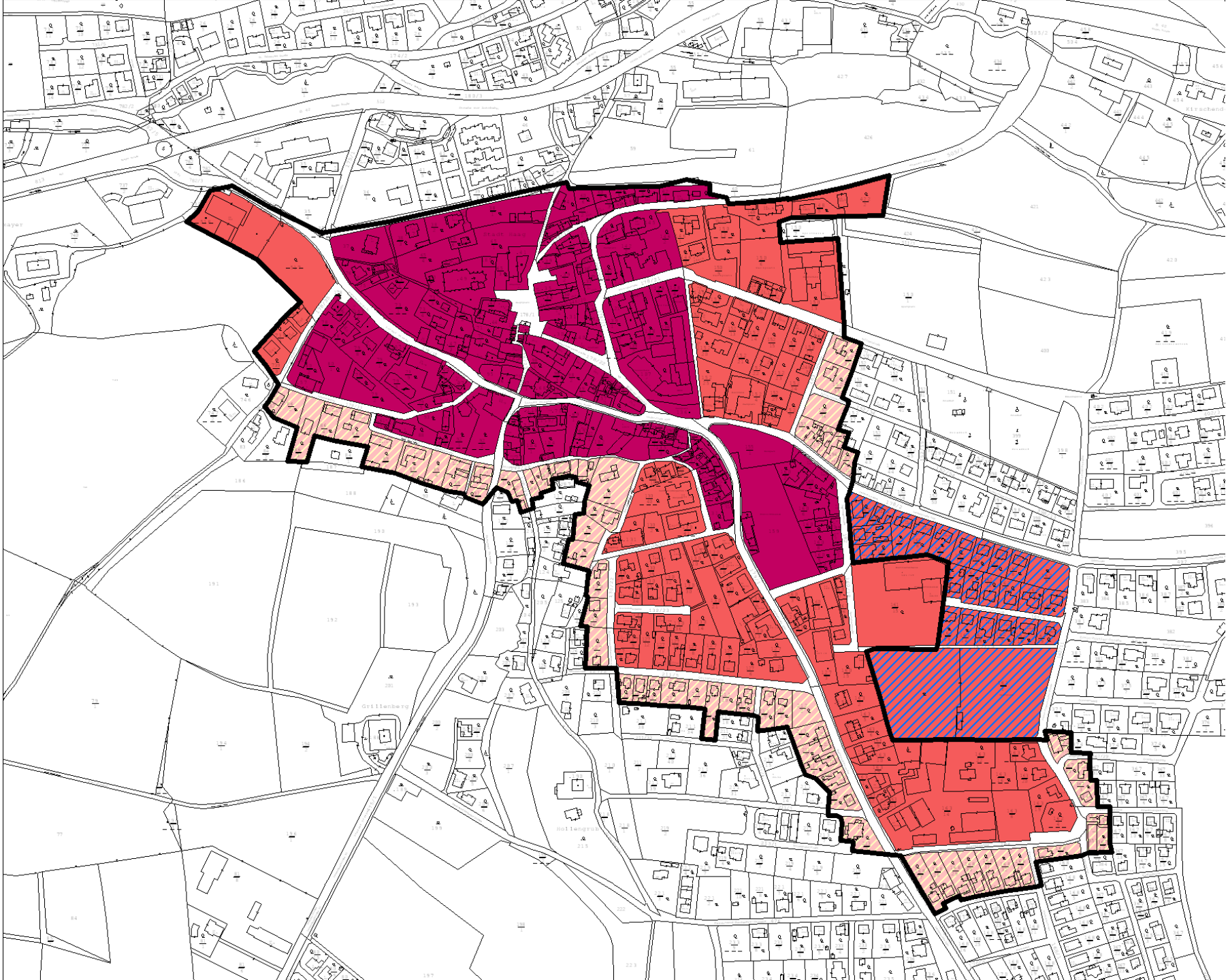

LEGENDE
BAUBLÖCKE MIT
1 ZENTRUMSRELEVANTEN NUTZUNGEN
2 ZENTRUMSRELEVANTEN NUTZUNGEN
3 ZENTRUMSRELEVANTEN NUTZUNGEN
4 ZENTRUMSRELEVANTEN NUTZUNGEN

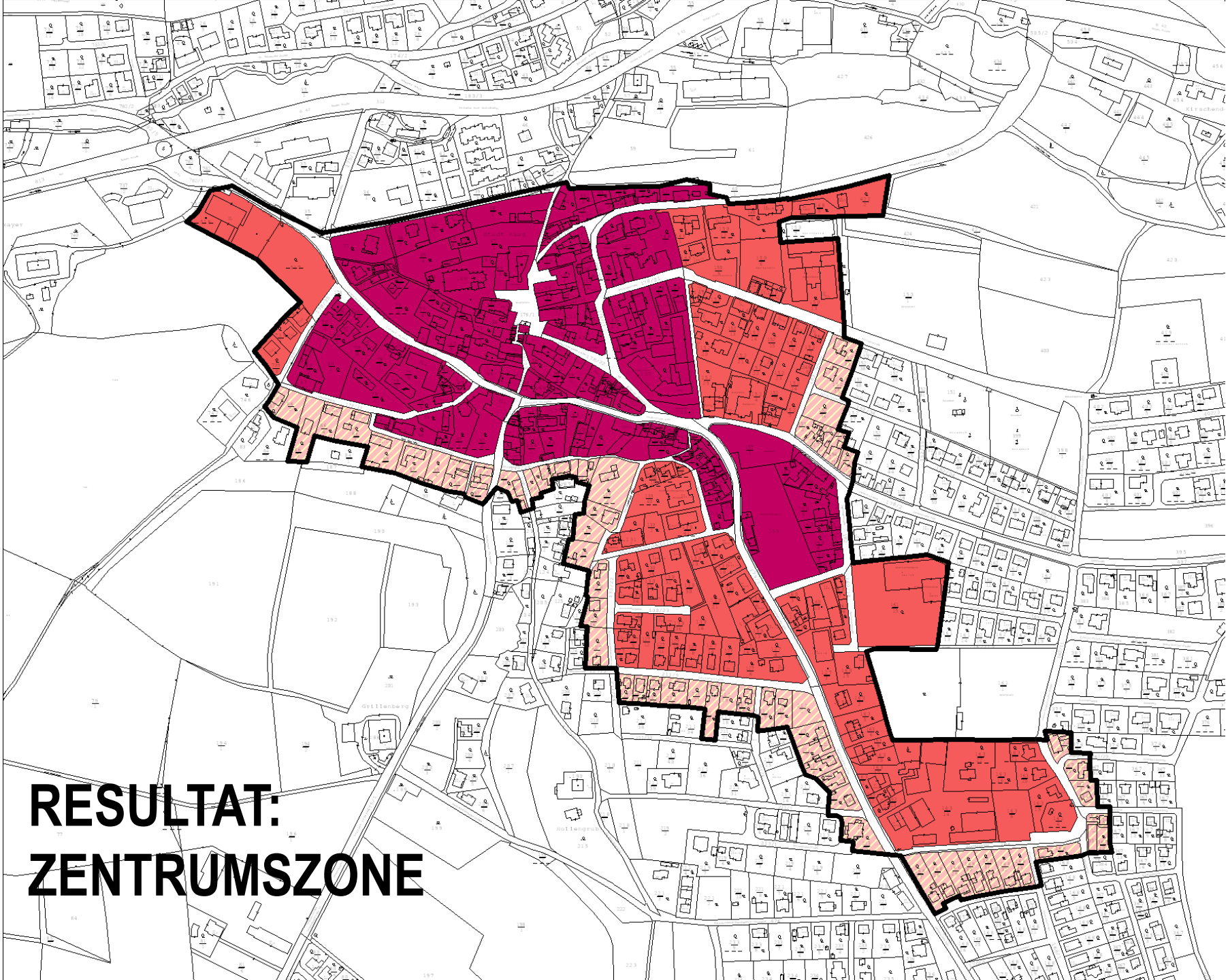


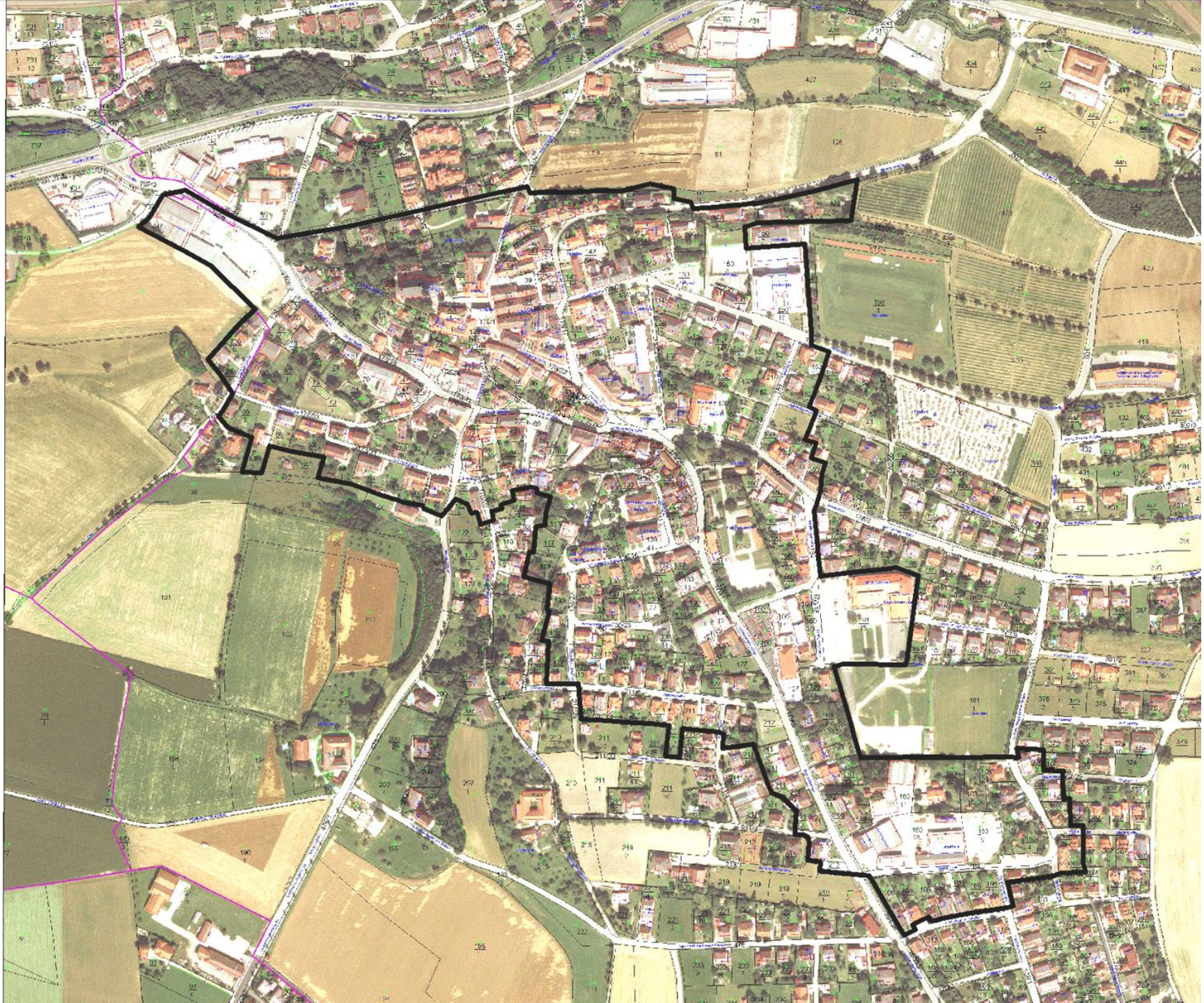






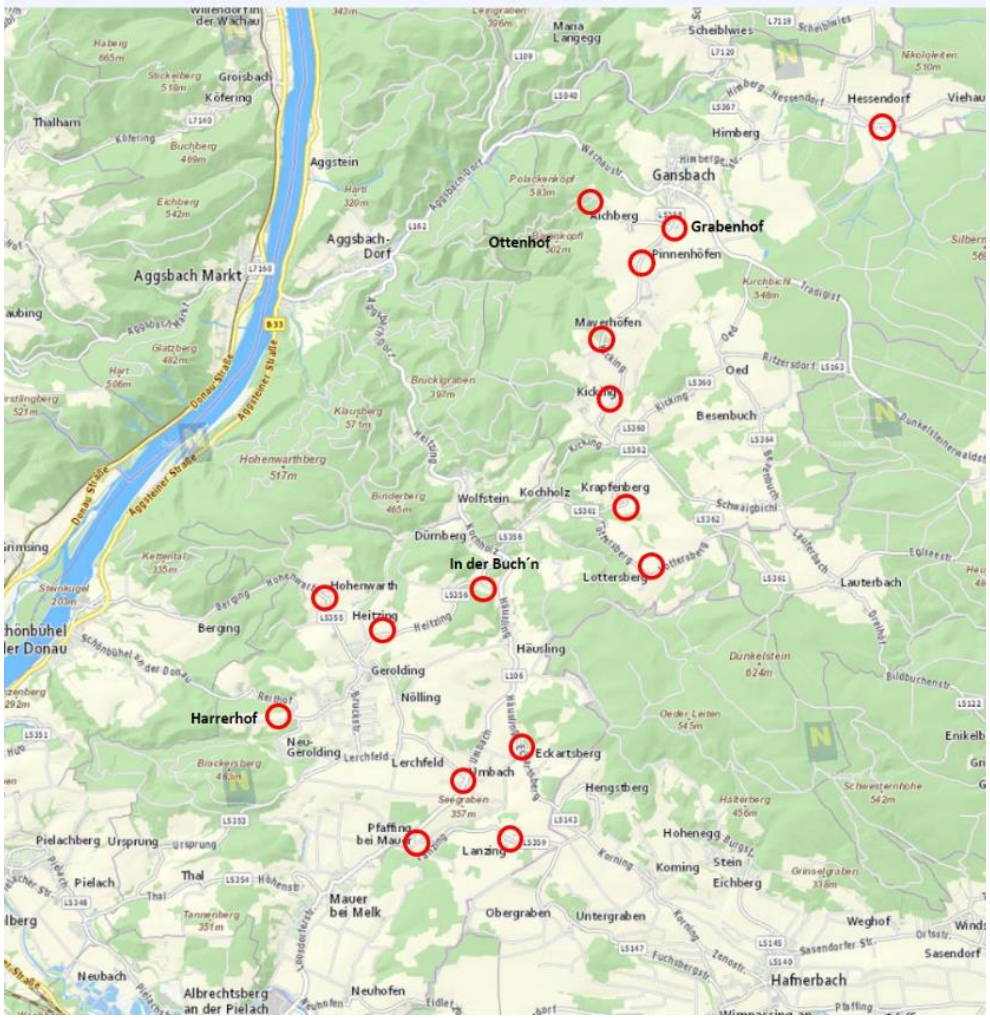



RESULTAT:
ZENTRUMSZONE



WAS IST EIN GEBIET FÜR ERHALTENSWERTE ORTSSTRUKTUREN

Studie zur Ausweisung von erhaltenswerten Ortsstrukturen



Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

WAS IST EIN GEBIET FÜR ERHALTENSWERTE ORTSSTRUKTUREN

BEISPIEL GEMEINDE HÜRM
Bezirk Melk

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

BO – was ist das?

Laut NÖ Raumordnungsgesetz 2015:

Bauland -erhaltenswerte Ortsstruktur (BO)

„**Kleinstsiedlungen** können trotz Mangel an Infrastruktur zu einer erhaltenswerten Ortsstruktur ausgewiesen werden. Dabei soll unter Bedachtnahme auf ihre Bedeutung und Charakteristik die **Schließung innerer Baulücken** sowie die **sinnvolle Abrundung nach außen** erreicht werden.“

(§14, Abs.2 Z.18)

„Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen, die für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser
und für Kleinwohnhäuser sowie für Betriebe bestimmt sind, welche sich in Erscheinungsform und Auswirkungen in den erhaltenswerten Charakter der betreffenden Ortschaft einfügen“

BO – Rechtlicher Status

Kleinstsiedlungen:

Weiler und Dörfer, in denen die Infrastruktur nicht der entspricht, die normalerweise für Bauland erforderlich ist.

Die Widmungsgrenze muss möglichst eng am Baubestand umfasst sein

Neue Bauvorhaben sind dem baulichen Charakter anzupassen

Für Betriebe gleiche Definition wie im Agrargebiet

„Ein- und Zweifamilienhäuser“: max. jedoch 4 Wohneinheiten

BO ist eine Bestandsausweisung, keine Widmungserweiterungen möglich!

BO – warum ausweisen?

Agrarischer Strukturwandel:

Nicht- oder Ex-Landwirte können ohne Bauland schwerer umbauen/zubauen

Verfall es architektonischen Erbes traditioneller Höfe

Absiedlung

Ausweisung von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland oft nur

unbefriedigende Lösung (eingeschränkter Zu- Umbau) – Geb-Standort

BO – Ausweisungskriterien

Studie 2010, wo alle bebauten, aber noch nicht als Bauland gewidmeten Bereiche untersucht wurden:

Hat ergeben, dass
- Atzing
- Grub
- Mitterradl

grundsätzlich für eine BO-Ausweisung geeignet wären.

→ **Ausweisung einer erhaltenswerten Ortschaft kann durchgeführt werden**

Allerdings: Rechtsanspruch auf einen Widmung besteht in keinem Falle!

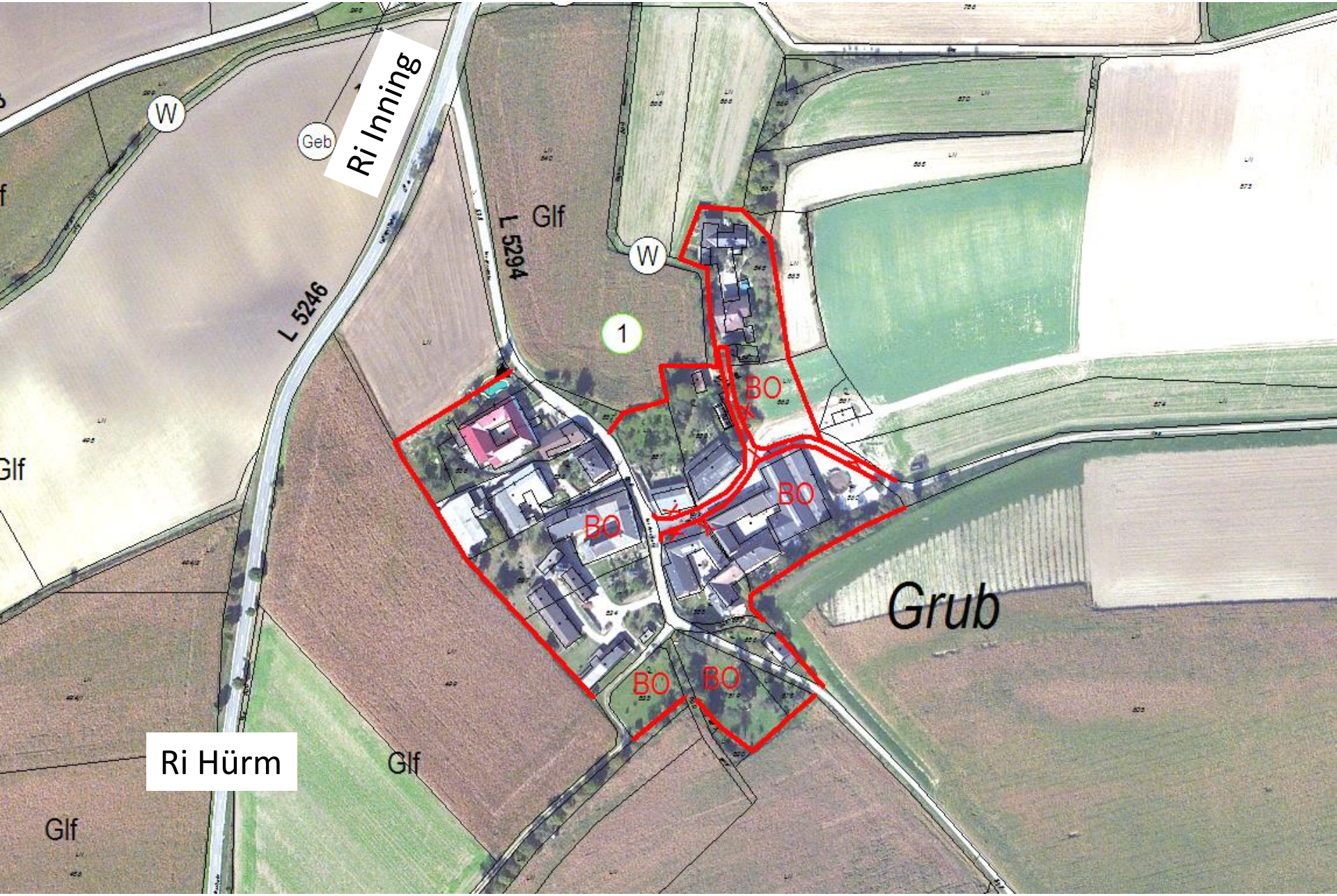
BO – Plus/Minus

	Plus	Minus
Besitzer	• Abbruch und Neubau nun auch möglich (für Nicht-Landwirte), Bauland höherwertiger als Grünland • Keine Aufschließungsgebühr, wenn alles so bleibt (Objekt bleibt bestehen, keine Änderungen)	•Für Landwirte: Gefahr des Heranrücken neuer Bebauung mit ortsfremden Wohnnutzungen > Ausweisung des BO möglichst am Baubestand! •Bei Zu- und Neubau (auch von bestehenden Objekten): Aufschließungsgebühr
Gemeinde	Baulandwidmung auch bei geringerer Infrastruktur möglich BO stellt keine Verpflichtung der Gemeinde dar, Kanal und Wasser zu errichten/erhalten. Schutz vor Verödung der Ortschaften	Konflikte zwischen Wohnen und Bewirtschaften wurden oft an die Gemeinde getragen

→ **Potenziellen Nutzungskonflikt zwischen Wohnen und Agrarnutzung verhindern!**
Am sichersten durch eine „enge“ Fassung des BOs
Ausweisung nur, wenn Konflikte nicht aktiv generiert werden

BO – Abgrenzung - **Erstenwurf**

schedlmayer | raumplanung



BO – Abgrenzung - **Erstenwurf**

schedlmayer | raumplanung

BO – Abgrenzung - **Erstenwurf**

schedlmayer | raumplanung

BO – Abgrenzung - **Erstenwurf**

schedlmayer | raumplanung

BO – Abgrenzung - **Erstenwurf**

Vorgangsweise zur Ausweisung

- Information Einwohner (auch Abstimmung möglich)
- Meinungsbildung in den Ortschaften
- Rückmeldung an die Gemeinde
- Bei größerem Interesse: Auflage im Zuge der Flächenwidmungsplanung
- Begutachtung (können noch Änderungen eintreten!)
- Beschluss
- Rechtskraft

WAS IST EINE STRATEGISCHE UMWELTPRÜFUNG (SUP)

§ 1 Abs (1) Z. 15 NÖ-ROG 2014

Strategische Umweltprüfung:

Planungsprozess für örtliche und überörtliche Raumordnungsprogramme gemäß der Richtlinie 2001/42/EG (§ 43) mit folgendem Inhalt:

- Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von voraussichtlich erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt; dabei sind auch Alternativen zu prüfen und die Untersuchungen im Umweltbericht zu dokumentieren
- Durchführung von Konsultationen (Informations- bzw. Stellungnahmerecht)
- Abwägung der Ergebnisse im Rahmen der Entscheidung;

§ 1 Abs (1) Z. 17: **Umweltbericht:**

Dokumentation der Untersuchungsergebnisse zur strategischen Umweltprüfung. Diese muss insbesondere enthalten:

- Methodik und Ablauf der umweltbezogenen Untersuchungen
- Beschreibung, Analyse und Prognose des Umweltzustandes sowie relevanter Umweltprobleme
- Bewertung der Umweltauswirkungen unter Angabe der Umweltziele und beabsichtigter Ausgleichs- und Kontrollmaßnahmen
- eine allgemein verständliche Zusammenfassung;

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

WAS IST EINE STRATEGISCHE UMWELTPRÜFUNG (SUP)

§ 4 Abs. (3) bis (6) NÖ-ROG 2014

(3) Ob eine strategische Umweltprüfung durchzuführen ist und die Begründung dazu sind der Umweltbehörde vorzulegen und diese ist zu ersuchen, innerhalb von sechs Wochen eine Stellungnahme abzugeben. Danach sind das Ergebnis und die Begründung von der Landesregierung im Internet zu veröffentlichen.

(4) Ist eine strategische Umweltprüfung erforderlich, so ist der Untersuchungsrahmen (Inhalt, Umfang, Detaillierungsgrad und Prüfmethoden) von der Landesregierung festzulegen. Dabei ist die Umweltbehörde zu ersuchen, innerhalb von vier Wochen eine Stellungnahme abzugeben.

(5) Im Rahmen der strategischen Umweltprüfung sind Planungsvarianten für die in den überörtlichen Raumordnungsprogrammen beabsichtigten Maßnahmen zu entwickeln und zu bewerten.

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

(6) Die durchgeführten Untersuchungen sind im Umweltbericht zu dokumentieren und zu erläutern und haben folgende Informationen zu enthalten:

1. eine Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Raumordnungsprogrammes sowie der Beziehung zu anderen relevanten Plänen und Programmen;
2. die relevanten Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und dessen voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung des Raumordnungsprogrammes;
3. die Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden;
4. sämtliche für das Raumordnungsprogramm relevanten Umweltprobleme unter besonderer Berücksichtigung sensibler Gebiete (wie z. B. Europaschutzgebiete);
5. die für das Raumordnungsprogramm relevanten, rechtsverbindlich zu berücksichtigenden Ziele des Umweltschutzes und die Art, wie diese Ziele und alle Umwelterwägungen berücksichtigt wurden;
6. eine nähere Darstellung der voraussichtlichen erheblichen (einschließlich sekundärer, kumulativer, synergetischer, kurz-, mittel- und langfristiger, ständiger und vorübergehender, positiver und negativer) Umweltauswirkungen auf Aspekte wie die biologische Vielfalt, die Bevölkerung, die Gesundheit des Menschen, Fauna, Flora, Boden, Wasser, Luft, klimatische Faktoren, Sachwerte, das kulturelle Erbe einschließlich der architektonisch wertvollen Bauten und der archäologischen Schätze, die Landschaft und die Wechselbeziehung zwischen den genannten Faktoren;
7. die Maßnahmen zur Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich von erheblichen negativen Umweltauswirkungen;
8. eine Kurzdarstellung der geprüften Varianten und eine Begründung der getroffenen Variantenwahl;
9. eine Kurzdarstellung der Untersuchungsmethoden und eventuell aufgetretener Schwierigkeiten bei den Erhebungen;
10. eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen;
11. eine allgemein verständliche Zusammenfassung.

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

WANN IST EINE SUP ERFORDERLICH

Bei voraussichtlichen erheblichen (einschließlich sekundärer, kumulativer, synergetischer, kurz-, mittel- und langfristiger, ständiger und vorübergehender, positiver und negativer) Umweltauswirkungen auf Aspekte wie

- die biologische Vielfalt,
- die Bevölkerung,
- die Gesundheit des Menschen,
- Fauna, Flora,
- Boden, Wasser, Luft,
- klimatische Faktoren,
- Sachwerte,
- das kulturelle Erbe einschließlich der architektonisch wertvollen Bauten und der archäologischen Schätze,
- die Landschaft und
- die Wechselbeziehung zwischen den genannten Faktoren

ALSO EIGENTLICH IMMER!!!!

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

WANN IST EINE SUP ERFORDERLICH

WIRKLICH IMMER ???

Bei Neuerstellung eines Örtlichen Entwicklungskonzeptes/Raumordnungsprogrammes

Bei wesentlicher Änderung eines örtlichen Raumordnungsprogrammes

Bei Änderungen des Flächenwidmungsplanes, die Auswirkungen auf die Umwelt haben könnten (z.B. neue Betriebsgebiete, größere Wohngebiete, Materialgewinnungsstätten, Sportanlagen, etc.

Wenn die SUP aber bereits für das ÖEK erstellt wurde, entfällt die SUP für alle Änderungen, die dem ÖEK entsprechen –
wesentliche Vereinfachung

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

ABLAUF EINER STRATEGISCHEN UMWELTPRÜFUNG

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des örtlichen Raumordnungsprogrammes

Im Örtlichen Raumordnungsprogramm werden Ziele und Maßnahmen zur weiteren Entwicklung des Gemeindegebietes verfolgt, von denen jene zur Siedlungsentwicklung, Wirtschaftsentwicklung, zu Verkehr und Infrastruktur, Naturraum und Erholung und Land- und Forstwirtschaft angeführt werden

Beschreibung des derzeitige Umweltzustandes und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes (=“Null-Variante“)

der Umweltzustand wird für die jeweiligen Schutzgütern dargelegt.
Für die „Null-Variante“ gilt, dass ohne Entwicklungskonzept keine klaren Richtlinien für die künftige Siedlungsentwicklung gibt. Häufig und kumulativ durchgeführte Umwidmungen an den Ortsrändern können kaum durch das NÖ-ROG verhindert werden.
Durch Regeln für die Neuwidmung von Bauland wird die Bebauung sukzessive und ohne Baulücken gewährleistet, es entstehen klare Richtlinien für die künftige Siedlungstätigkeit.

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

ABLAUF EINER STRATEGISCHEN UMWELTPRÜFUNG

Beschreibung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Durch die künftigen Siedlungs- und Betriebserweiterungsgebiete können sich erhebliche Beeinflussungen ergeben. Diese erheblichen Beeinflussungen können sein:

- Boden: Bodengüte, Flächenverbrauch, Auswirkungen auf die Landwirtschaft
- Landschaft: Auswirkungen auf erhaltenswerte Landschaftsteile
- Verkehr: Verkehrssicherheit, kurze Wege
- Wasser: Hochwasser und Oberflächenwasser
- menschliche Gesundheit: Verkehrssicherheit, Lärm, Standsicherheit
- kulturelles Erbe: archäologische Fundhoffnungsgebiete
- Naturschutz: Natura 2000, Schutzobjekte

Beschreibung der für das Raumordnungsprogramm relevanten Umweltprobleme unter besonderer Berücksichtigung sensibler Gebiete

Natura 2000-Gebiete –FFH, Hochwasserabflussgebiete, erhaltenswürdige Landschaftsteile, zusammenhängende Landwirtschaftsflächen, Bereiche mit den besten Böden; sensible Geologie, archäologische Fundgebiete, Gebiete mit Rutsch- und Sturzprozessen - werden mit den möglichen Erweiterungsgebieten überlagert. Je nach Überlagerung ergibt sich die Notwendigkeit der Auseinandersetzung mit den Schutzgütern im Variantenvergleich

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

ABLAUF EINER STRATEGISCHEN UMWELTPRÜFUNG

Rechtsverbindliche Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung – Darstellung von Umweltauswirkungen

Auflistung der rechtsverbindlich zu berücksichtigenden Ziele des Umweltschutzes
Darstellung von voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Maßnahmen zur Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich von erheblichen negativen Umweltauswirkungen

Die erheblichen negative Umwelteinwirkungen werden die Schutzgüter hin untersucht und gleichzeitig einer Bewertung im Sinne eines Variantenvergleiches unterzogen.

Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von voraussichtlich erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

erfolgt durch einen Variantenvergleich, in dem sämtliche relevanten Auswirkungen geprüft und gegenübergestellt werden können. Der Variantenvergleich umfasst u.a.:

- Festlegung von Siedlungserweiterungsgebieten
- Festlegung eines Betriebserweiterungsgebietes

Darlegung der Untersuchungsmethoden und Schwierigkeiten bei den Erhebungen

Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

BEISPIEL EINER STRATEGISCHEN UMWELTPRÜFUNG

Alternativenprüfung - Bewertung der Standorte für die Siedlungsentwicklung

Im Zuge der Bearbeitung des örtlichen Raumordnungsprogrammes wurden zunächst sieben Gebiete auf ihre Eignung hin untersucht. Zur Alternativenprüfung wurden folgende Flächen und Standorte herangezogen:

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

BEISPIEL EINER STRATEGISCHEN UMWELTPRÜFUNG

Nach einzelnen Kriterien zeigt sich folgendes Bild für die Siedlungsentwicklungsgebiete

Gebiet	M²/Bauplatz	Lage Zentrum	Verkehrs-anbindung	lfm/Baupl	Boden	Erosion Durchlässigkeit	Ortsbild	Orientierung zur Sonne	Entwicklungs-potential	Verfügbarkeit	Summe aller Ränge	**Gesamtrang**
A	1	1	1	2	1	1	2	1	1	8	19	**1**
B	9	3	9	9	1	1	3	1	1	8	45	**8**
C	3	2	8	6	1	1	4	1	5	5	36	**3**
D	7	5	7	7	1	1	6	1	5	3	43	**6**
E	4	4	1	8	1	1	7	1	3	5	35	**2**
F	8	6	1	4	1	1	1	1	8	5	36	**3**
G	6	8	1	1	1	1	5	7	8	1	39	**5**
H	2	9	5	3	1	1	8	8	5	1	43	**6**
I	5	6	5	5	1	1	8	8	3	4	46	**9**

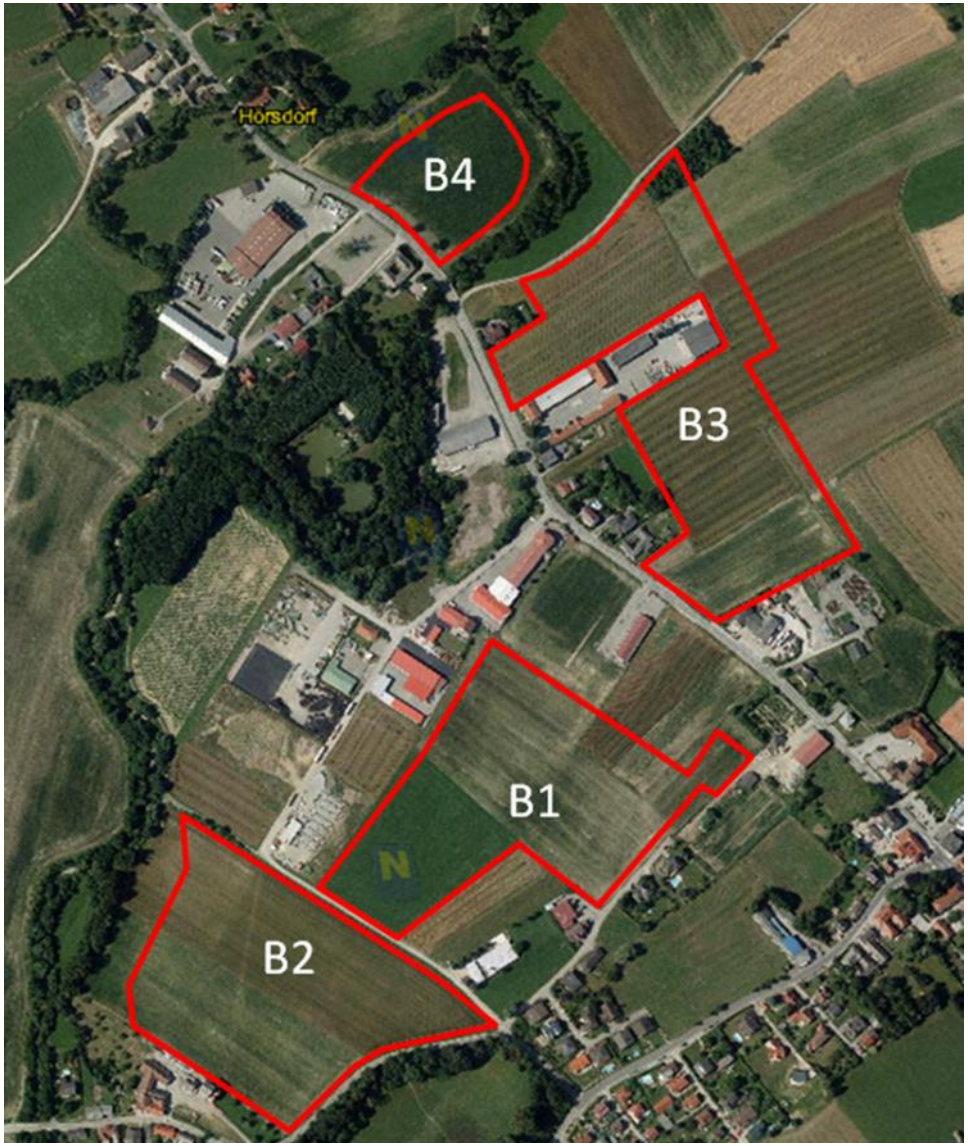
Die Farbgebung in den Tabellen bedeutet: grün: sehr günstig; gelb: noch günstig; rot: ungünstig

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

BEISPIEL EINER STRATEGISCHEN UMWELTPRÜFUNG



Dasselbe Verfahren wird für die Betriebszonen durchgeführt und eine Reihung erstellt.

B2 – B 1 am günstigsten

B 4 weniger günstig

B3 ungünstig wegen Geb in der Nähe

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

DAS ERHALTENSWERTE GEBÄUDE IM GRÜNLAND

§ 20 Abs (2) Z.4. des NÖ-ROG 2014: **Erhaltenswerte Gebäude im Grünland:**

a) Solche sind **baubehördlich bewilligte Hauptgebäude**, die das Orts- und/oder Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen bzw. der Bautradition des Umlandes entsprechen.

b) Gebäude dürfen **dann nicht** als erhaltenswert gewidmet werden, wenn sie entweder der lit.a nicht entsprechen oder wenn der Bestand oder die dem Verwendungszweck entsprechende **Benützbarkeit des Gebäudes durch Hochwasser, Steinschlag, Rutschungen, Grundwasser, ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes, Lawinen, ungünstiges Kleinklima oder eine andere Auswirkung natürlicher Gegebenheiten gefährdet** oder die für den Verwendungszweck erforderliche **Verkehrserschließung nicht gewährleistet ist**. Für erhaltenswerte Gebäude im Grünland gelten die Bestimmungen des Abs. 5.

c) Wohngebäude bzw. für Wohnzwecke genutzte Gebäudeteile können mit dem Zusatz **„Standort“ (Sto)** versehen werden, wenn sie vor der Festlegung des Zusatzes zumindest 10 Jahre hindurch ununterbrochen für Wohnzwecke nutzbar waren. Bei bereits gewidmeten Geb müssen die Voraussetzungen der lit. a und b zum Zeitpunkt der Anbringung des Widmungszusatzes noch vorliegen. Dabei ist auch eine Beschränkung der Bruttogeschoßfläche unter das Höchstausmaß des Abs. 5 Z 6 und das Ausmaß des Bestandsgebäudes bzw. des auszuweisenden Gebäudeteils zulässig.

Die Gemeinde kann erforderlichenfalls die Nutzung eines erhaltenswerten Gebäudes im Grünland (ausgenommen jene nach lit. c) **durch eine Zusatzbezeichnung** im Flächenwidmungsplan **einschränken** bzw. dessen Erweiterungsmöglichkeiten unter die in Abs. 5 Z 1 und 2 vorgesehenen Obergrenzen eingrenzen.

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

DAS ERHALTENSWERTE GEBÄUDE IM GRÜNLAND

§ 20 Abs (5) NÖ-ROG 2014 **Für erhaltenswerte Gebäude im Grünland gilt:**

1. Eine bauliche Erweiterung von "erhaltenswerten Gebäuden im Grünland" darf nur dann bewilligt werden, wenn die bauliche Maßnahme

a) **für die Nutzung des Gebäudes erforderlich** ist und

b) gegenüber dem ursprünglichen Baubestand **in einem untergeordneten Verhältnis** steht und

c) **nicht auch durch eine Änderung des Verwendungszweckes** und eine Adaptierung bestehender Gebäudeteile (z. B. Dachboden, Stallraum, Futterkammer u. dgl.) erreicht werden kann.

Bemessungsgrundlage für alle späteren baulichen Erweiterungen ist immer die Bausubstanz zum Zeitpunkt der Festlegung als "erhaltenswertes Gebäude im Grünland". Wurde das Höchstausmaß bereits ausgeschöpft, sind weitere Zubauten unzulässig. Die Errichtung von Nebengebäuden ist nur dann zulässig, wenn der beabsichtigte Verwendungszweck nicht auch durch eine Adaptierung bestehender Nebengebäude erreicht werden kann. Neue Nebengebäude müssen in einem untergeordneten Verhältnis zur Grundrissfläche des Hauptgebäudes stehen (dabei darf die Summe der Grundrissflächen aller **Nebengebäude maximal 50 m²** umfassen) und müssen im Nahbereich zum Hauptgebäude situiert werden.

2.Bei nach Ausstattung und Größe ganzjährig bewohnbaren Wohngebäuden – ausgenommen solche nach Z 6 – ist unabhängig von der Bestandsgröße abweichend von Z 1 lit. b **für den familieneigenen Wohnbedarf des Gebäudeeigentümers** eine Erweiterung der Bruttogeschoßfläche **auf höchstens 300 m² zulässig**. Die Unterteilung in mehrere Wohnungen gemäß § 47 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 ist zulässig.

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

DAS ERHALTENSWERTE GEBÄUDE IM GRÜNLAND

3. Eine **Änderung des Verwendungszweckes** von Gebäuden darf nur dann bewilligt werden, wenn
a) die angestrebte Nutzung des Gebäudes **keine** das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende **Lärm- und Geruchsbelästigung** sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursachen kann und
b) der **ursprüngliche Baubestand in Substanz und äußerem Erscheinungsbild** weitestgehend erhalten bleibt und
c) mit der **vorhandenen Infrastruktur** das Auslangen gefunden oder die erforderliche Infrastruktur (Abwasserbeseitigung u. dgl.) ergänzt wird und
d) **keine** wesentlichen Veränderungen oder **Nutzungseinschränkungen der angrenzenden unbebauten Flächen** eintreten.
Bei der Nutzungsänderung bestehender Gebäude für zukünftige Wohnzwecke gelten die in Z 2 erster und zweiter Satz festgelegten Obergrenzen nicht.

4. Durch **Elementarereignisse** (Brand, Blitzschlag u. dgl.) vollständig zerstörte Gebäude dürfen wiedererrichtet werden. Die Bewilligung zur Wiedererrichtung darf jedoch nur dann erteilt werden, wenn der Umfang dem ursprünglichen Bestand entspricht, wobei Zubauten in dem unter Z 1 und Z 2 vorgesehenen Umfang zulässig sind.

5. **Zur Instandsetzung darf jene Bausubstanz ausgetauscht werden, deren Erhaltung technisch nicht möglich oder unwirtschaftlich wäre.**

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

DAS ERHALTENSWERTE GEBÄUDE IM GRÜNLAND

6. Die Wiedererrichtung eines erhaltenswerten Gebäudes bzw. Gebäudeteils im Grünland ist für den Eigenbedarf des Gebäudeeigentümers **bis zu einer Bruttogeschoßfläche von 170 m²** zulässig (sofern nicht eine Einschränkung im Sinne des Abs. 2 Z 4 lit. c erfolgt ist), wenn die Gemeinde dies mit dem **Widmungszusatz „Standort“** festgelegt hat und die Nutzung des Gebäudes auf Wohnnutzung eingeschränkt wurde. Dabei darf nur eine Wohnung im Sinne des § 47 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015, pro Grundstück errichtet werden.
Bei der Wiedererrichtung eines erhaltenswerten Gebäudes bzw. Gebäudeteils im Grünland muss die **Überschneidung mit dem Grundriss des Bestandes zu 50 %** gegeben sein.
Die Bewilligung zur Wiedererrichtung darf nur dann erteilt werden, wenn der geplante Neubau das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt. Über diese Frage hat die Baubehörde ein Gutachten eines Amtssachverständigen des Landes Niederösterreich einzuholen.

Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

Für Fragen stehe ich gerne zur Verfügung
Tel: 02754 – 6803
herbert.schedlmayer@raumordnung.at

Vortrag auf unserer Homepage www.raumordnung.at

Danke,
dass Sie mir so lange zugehört haben

Anhang
„Was gibt es Neues“ im NÖ-Raumordnungsgesetz 2014

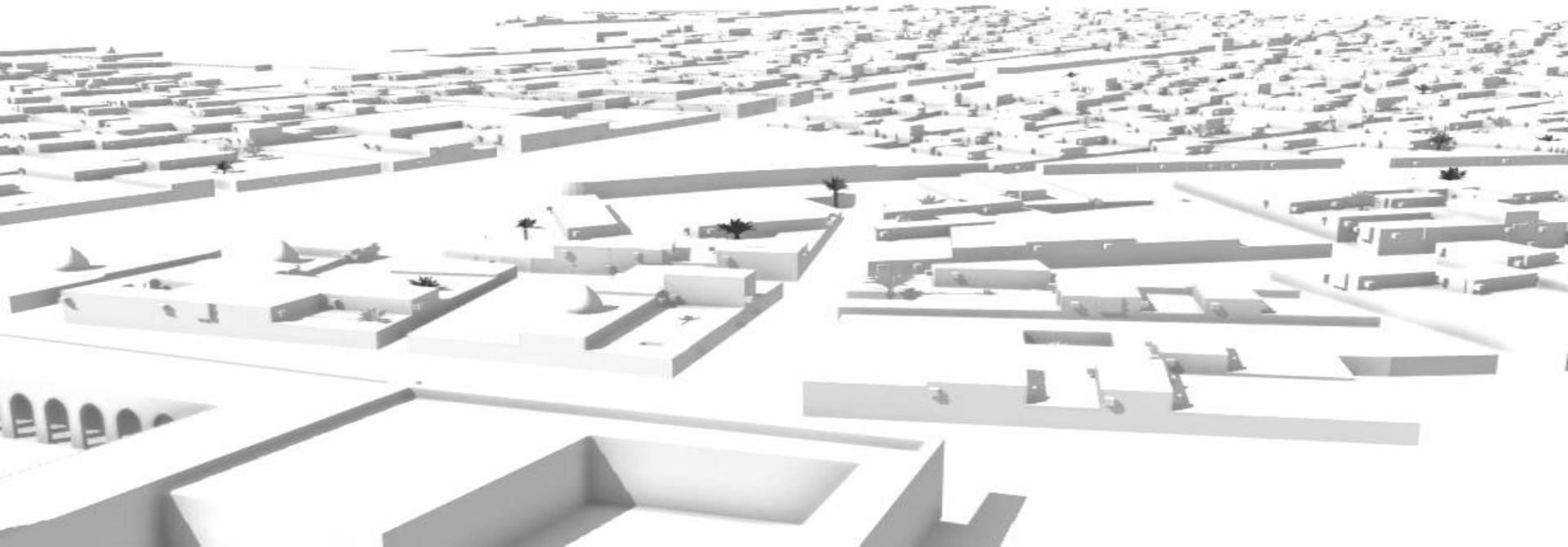
Institutsvorstand
Dr. Raimund Heiss
Tel + 43 2772 510 25

E-Mail office@ifrg.at Web www.ifrg.at

Institutsvorstand
Prof. Gerhard Stabentheiner
Tel + 43 2752 53784

schedlmayer | raumplanung

NÖ-Raumordnungsgesetz 2014
Was gibt es Neues!?!



1. Überörtliche Raumplanung – Regionale Leitplanung
2. Integration Bebauungsplanung
3. Das Örtliche Entwicklungskonzept
4. Wohnen im Betriebsgebiet?
5. Handelseinrichtungen und Zentrumszone
6. Geb-Standort
7. Land- und Forstwirtschaft .- Hofstellen

1. Überörtliche Raumplanung – Regionale Leitplanung

§ 1 Abs. (1) Z.19.

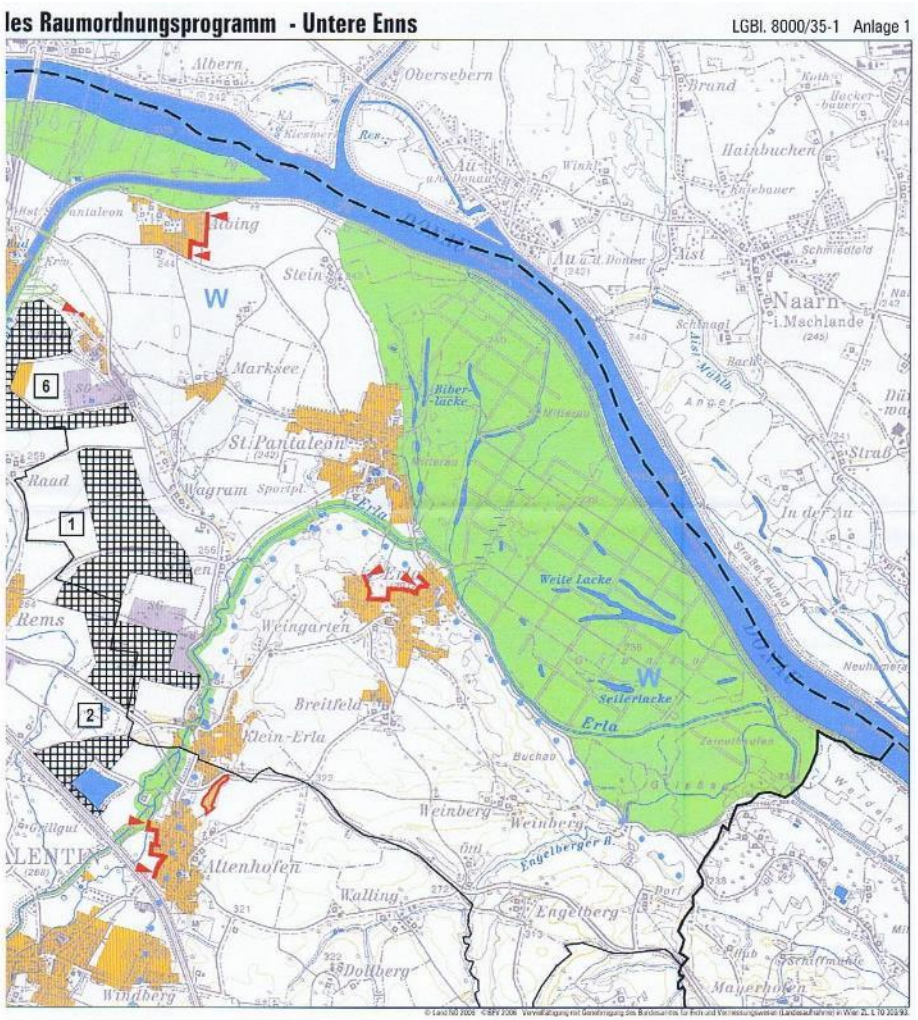
Regionale Leitplanung: kooperativer Planungsprozess von Land und Gemeinden zur Abstimmung und Festlegung von Zielsetzungen sowie Maßnahmen zur überörtlichen Raumentwicklung

Regionalplanung auf neue Beine –mehr Zusammenarbeit Land – Gemeinden!

Regionale Raumordnungsprogramme mit defensiven Charakter (Siedlungsgrenzen, erhaltenswerten Landschaftsteilen und Regionalen Grünzonen)

kein Steuerungsinstrument der künftigen räumlichen Entwicklung.

Die Gemeinden können sich vorerst zurücklehnen und warten auf das, was kommt



2. Integration Bebauungsplanung

Schon lange geplant, wie in anderen Bundesländern auch
Das NÖ-ROG wird damit um einen Abschnitt (IV.) und 8 Paragraphen (§§ 29 – 36) länger.

- Definition Geschoßflächenzahl
- Verordnungsermächtigung für Ein- und Ausfahrten und Fahrradstellplätze
- Bebauungsweise nur mehr auf Hauptgebäude beschränkt
- Definition der geschlossenen Bebauungsweise
- Streichung der freien Anordnung (wird zur offenen Bebauungsweise)

3. Das Örtliche Entwicklungskonzept

Auszug aus dem Kommentar zur Gesetzesänderung:
Die Verordnung eines Entwicklungskonzeptes wird der Gemeinde nunmehr freigestellt. Auch kann sich dieses auf Gemeindeteile beschränken. In NÖ haben bereits die Mehrzahl der Gemeinden ein Entwicklungskonzept erarbeitet, in manchen Gemeinden ist aber aufgrund der **Topographie *und/oder der* Vielzahl der Katastralgemeinden** *die Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes als Planungsinstrument derzeit noch nicht sinnvoll und kann die Verordnung daher zu einem späteren Zeitpunkt oder eben auch gar nicht erfolgen, wenn dies aus Sicht der Gemeinde zielführender ist*

Nach § 1 Abs. 1 Z. 11 sind Entwicklungskonzepte **Leitvorstellungen** aufgrund der Ergebnisse der Grundlagenforschung für die **mittel- bis langfristige Entwicklung des Raumes.**

Sollte eigentlich schon im Interesse der Gemeinde sein, die mittel- bis langfristige Entwicklung ihres Raumes zu gestalten!

Ohne ÖEK müssen für jede Änderung des FWP folgende Themen untersucht werden:

- Bevölkerungsentwicklung
- Naturgefahren
- Baulandbilanz

und zwar UNABHÄNGIG von der Durchführung einer SUP

Auszug aus dem Kommentar zur Gesetzesänderung:

In jenen Gemeinden, in denen das Entwicklungskonzept nicht (mehr) verordnet wird, soll es als konzeptives Planungsinstrument ***Bestandteil der Grundlagen*** *des örtlichen Raumordnungsprogrammes – wie vor der Verordnungspflicht – sein. Analog kann das auch für Gemeindeteile gelten.*

Wenn ÖEK Teil der Grundlagenforschung – hohe Bestandskraft, daher Gefahr: ASV braucht es als Begründung zur Verhinderung unliebsamer Änderungen des Flächenwidmungsplanes!

Wenn ÖEK „nur" Teil der Grundlagenforschung ist, so gilt dies auch langfristig als „erforscht" und als Tatsache!

Der Veränderungswille der Gemeinde kann dann nicht mehr einfließen!

Entwicklungskonzept

VORTEILE

Rechtssicherheit, auch langfristig (Siedlungserweiterungsgebiete, Siedlungsgrenzen)

Steuerungsinstrument für die langfristigen räumlichen Entwicklung

SUP nur mehr für ÖEK, nicht mehr für Änderungen des FWP)

ÖEK kann immer geändert werden, wenn entsprechende Begründungen vorgelegt werden – auch politischer Wille der Gemeinde zählt!

Rückwidmungen von Bauland sind leichter, wenn das Gebiet im ÖEK weiterhin als Entwicklungsgebiet verbleibt

Geplante Zentrumszonen können festgelegt werden

NACHTEILE

Jede Begründung für eine Änderung des FWP ist sehr mühsam und aufwändig

Zukunftsvorstellungen werden nicht entwickelt, nur Reagieren auf Begehrlichkeiten der Grundbesitzer

Nahezu jede Änderung des FWP bedarf einer SUP – zeit- und kostenaufwändig

Als Teil der Grundlagenforschung für die ASV ein Heiligtum, oft als Begründung gegen unliebsame Änderungen des FWP

Rückwidmungen in Grünland sind gut zu begründen und damit endgültig

Geplante Zentrumszonen können nicht festgelegt werden

4. Wohnen im Betriebsgebiet?

Auszug aus dem Kommentar zur Gesetzesänderung:

Wohngebäude und Wohnnutzungen nur mehr im BS und nur dann, wenn für die Nutzung unbedingt erforderlich.

Im BB und BI war bisher Wohnen nur in Ausnahmefällen möglich

Bestehende, bewilligte Wohnnutzungen und Wohngebäude sollen jedoch im Betriebsgebiet – nicht jedoch im Industriegebiet – saniert und/oder geringfügig erweitert werden können, um ein zeitgemäßes Wohnen dort weiter zu ermöglichen (20% des genehmigten Bestandes, maximal jedoch 60 m²)

Nicht berührt von dieser Regelung sind nach wie vor Bereitschaftszimmer und dergleichen, die kein ständiges Wohnen darstellen.

In NÖ Überdenken der Betriebsgebiete: gegebenenfalls in BA oder BK umwidmen

Möglicherweise wird der Landtag doch eine neue Widmungsart einführen

- sinnvoll für eine Nutzungsmischung
- im Hinblick auf unsere ländliche, kleinbetriebliche Gewerbestruktur, wo der Unternehmer noch dort lebt, wo er arbeitet!

In NÖ nur 2 Widmungsarten für Wohnen und Arbeiten: BK und BA!

- Allgemeine Mischgebiete (Tirol),
- Gemischte Baugebiete (OÖ, Burgenland),
- Mischgebiete (Vorarlberg),
- erweiterte Wohngebiete (Salzburg),
- allgemeine Wohngebiete (Steiermark)etc.

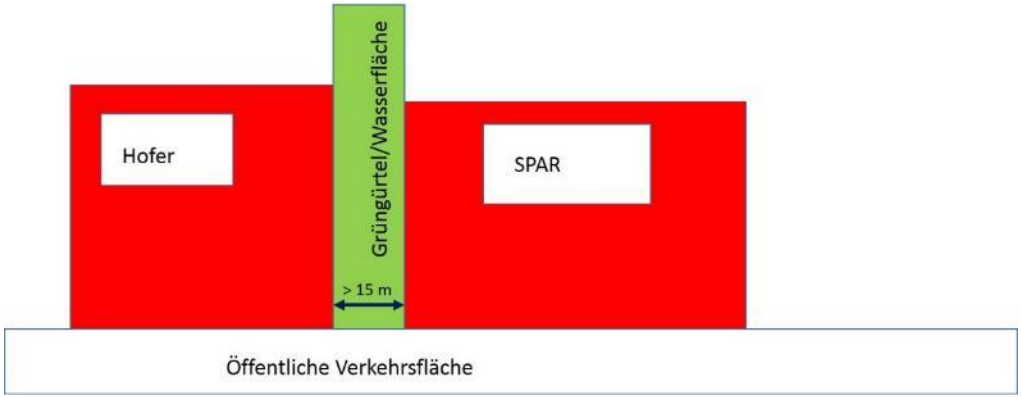
5. Handelseinrichtungen und Zentrumszone

§ 1 Abs. 2 Z.18.
Verkaufsfläche: die Summe aller Flächen, die in Gebäuden von Handelseinrichtungen liegen und die für Kunden allgemein zugänglich sind sowie die Bedienungs- und Kassenbereiche. Davon ausgenommen sind Flächen von Tiefgaragen, Lagern, Windfängen, Zugängen, Einpackbereichen und Stiegenhäusern, sofern dort keine Waren angeboten werden, sowie von Sanitärräumen mit ihren Zugängen, Flächen für Kinderbetreuungs-einrichtungen, Flächen, auf denen Bank- oder Postdienstleistungen erbracht werden, sowie Flächen von Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen, die sich nicht in einem gemeinsamen Raum mit Verkaufsflächen befinden;

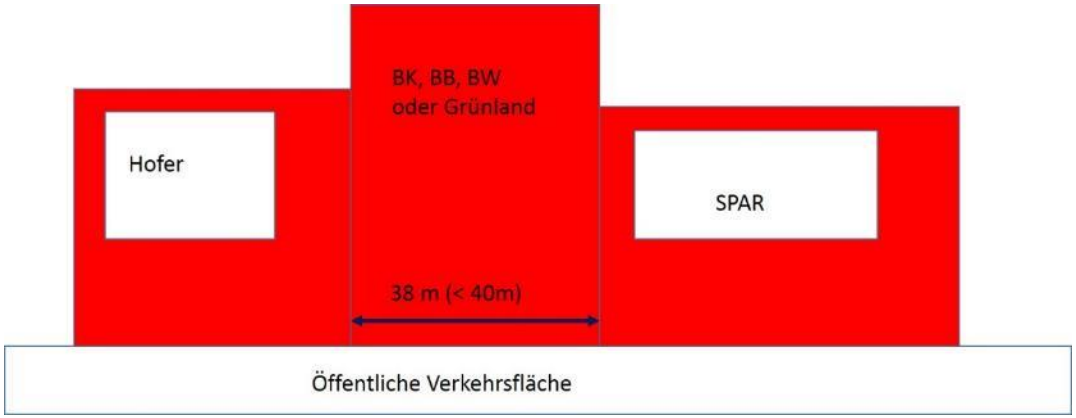
§ 18 Abs. (2):
Innerhalb des geschlossenen, bebauten Ortsgebietes – ausgenommen in der Widmung Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen – darf die Verkaufsfläche von Handelsbetrieben **nicht mehr als 750 m²** betragen.

Umstellung von 1.000 m² Bruttogeschoßfläche auf 750 m² Verkaufsfläche
Hatten wir schon einmal !

(§ 18 Abs. (4)
Bilden mehrere Handelsbetriebe eine bauliche, funktionelle oder organisatorische Einheit, darf die Summe der Verkaufsflächen in den Fällen gemäß Abs. 2 nicht mehr als 750 m² und die Summe der Verkaufsfläche an Standorten gemäß Abs. 3 nicht mehr als 80 m² betragen. Eine funktionelle Einheit ist gegeben, wenn angrenzende und straßenseitig gegenüberliegende Grundstücke ausschließlich oder dominierend für Handelseinrichtungen einschließlich Abstelleinrichtungen für Kraftfahrzeuge genutzt werden. **Dazwischen liegende Verkehrsflächen unterbrechen die funktionelle Einheit nicht, ebenso Grundflächen (z. B. Grüngürtel und Gewässer) mit einer Gesamtbreite bis zu 14 m sowie schmale Grundstücke mit einer Breite bis zu 40 m.**



Keine funktionelle Einheit:
Trennung durch einen über 14 m breiten Ggü und/oder Wasserfläche



Funktionelle Einheit:
Keine Trennung, weil das Grundstück weniger als 40 m breit ist

Auch das könnte gemeint gewesen sein!?!

§ 14 Abs. 2. Z. 15
Bestehende oder geplante Ortskerne können als Zentrumszone im Flächenwidmungsplan festgelegt werden. Dabei ist von den vorhandenen Nutzungsstrukturen und dem Erscheinungsbild auszugehen. **Die Planung neuer Zentrumszonen ist zulässig, wenn sie auf Grundlage eines verordneten Entwicklungskonzeptes erfolgt und zumindest eine dichte Wohnbebauung bereits vorhanden ist. Die dafür notwendigen Entwicklungsmaßnahmen müssen jedenfalls eine prozentuelle Verteilung der Flächen für Wohnen, Naherholung, Verkehr, öffentliche Einrichtungen, Dienstleistungen inkl. Handel sowie soziale Infrastruktur beinhalten und sichergestellt werden…….**

Nutzungsverteilung in % der Gesamtfläche der Zentrumszone ist Novum
konkrete Planungen notwendig, meist jedoch nicht vorhanden
daher kaum durchführbar.
Potente Bauträger erforderlich, die neben dem ersehnten EKZ auch Wohnungen, Büros, öffentliche Einrichtungen usw. planen und errichten.

6. Geb-Standort

§ 20 Abs. 2 Zif. 4 c: Erhaltenswerte Gebäude im Grünland:
c)Wohngebäude bzw. für Wohnzwecke genutzte Gebäudeteile können mit dem Zusatz „Standort“ (Sto) versehen werden, wenn sie vor der Festlegung des Zusatzes zumindest 10 Jahre hindurch ununterbrochen für Wohnzwecke nutzbar waren……

Dies bedeutet, dass jedenfalls keine Ruinen als Geb-Standort gewidmet werden dürfen – was bisher auch schon gilt!

(5) Für erhaltenswerte Gebäude im Grünland gilt:
2. Bei nach Ausstattung und Größe ganzjährig bewohnbaren Wohngebäuden – ausgenommen solche nach Z 6 – ist unabhängig von der Bestandsgröße abweichend von Z 1 lit. b für den familieneigenen Wohnbedarf des Gebäudeeigentümers eine Erweiterung der Bruttogeschoßfläche auf höchstens 300 m² zulässig. Die Unterteilung in mehrere Wohnungen gemäß § 47 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 ist zulässig.

Bisher 260 m² Wohnnutzfläche

§ 20 Abs. 6.
Die Wiedererrichtung eines erhaltenswerten Gebäudes bzw. Gebäudeteils im Grünland ist für den Eigenbedarf des Gebäudeeigentümers bis zu einer Bruttogeschoßfläche von 170 m² zulässig (sofern nicht eine Einschränkung im Sinne des Abs. 2 Z 4 lit. c erfolgt ist), wenn die Gemeinde dies mit dem Widmungszusatz „Standort“ festgelegt hat und die **Nutzung des Gebäudes auf Wohnnutzung eingeschränkt** wurde. Dabei darf **nur eine Wohnung** im Sinne des § 47 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015, pro Grundstück errichtet werden.
Bei der Wiedererrichtung eines erhaltenswerten Gebäudes bzw. Gebäudeteils im Grünland muss die **Überschneidung mit dem Grundriss des Bestandes zu 50 %** gegeben sein.

Dies ist ein eindeutiger Nachteil gegenüber einem „herkömmlichen“ Geb:

- Überschneidung war bisher auch schon möglich, wenn wirtschaftlich nicht mehr sanierbare Bausubstanz ausgewechselt wurde und das Gebäude durch Zubau gleichsam in eine andere Richtung „gewandert“ ist
- Es darf beim Geb-Sto nur 1 Wohnung je Geb errichtet werden
- Die Nutzung beschränkt sich auf das Wohnen - Werkstätten o.ä. sind dann nicht mehr zulässig

§ 20 Abs. (9)
Aus Anlass der Erlassung des letztinstanzlichen Baubewilligungsbescheides für die Wiederrichtung eines erhaltenswerten Gebäudes oder Gebäudeteils (Abs. 5 Z 6) sowie einer Baubewilligung für die Erweiterung eines Wohngebäudes gemäß Abs. 5 Z 2, wenn damit die Bruttogeschoßfläche insgesamt 170 m² übersteigt, ist … eine Standortabgabe als eine einmal zu entrichtende, ausschließliche Gemeindeabgabe ….vorzuschreiben. Deren Höhe beträgt ….im Durchschnitt € 8.400,- bei einem Einheitssatz von € 450,-. Der Ertrag der Abgabe ist für die Herstellung von staubfrei befestigten Straßen im Grünland zu verwenden. Dieser Abgabenbescheid hat dingliche Wirkung.

Diese Regelung halte nicht nur ich für bedenklich, sondern auch namhafte Juristen, weil sie dem Gleichheitsgrundsatz widersprechen dürfte.

7. Land- und Forstwirtschaft - Hofstellen

§ 20 Abs. (2) Z. 1a. Land- und Forstwirtschaft:
Flächen, die der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung dienen…….
Weiters ist das **Einstellen von Reittieren** zulässig, wenn dazu überwiegend landwirtschaftliche Erzeugnisse verwendet werden, die im eigenen Betrieb gewonnen werden.

Wenn größer, dann Gspo-Reitsport oder BS-Reiterhof o.ä.

Weiters sind zur Befriedigung der familieneigenen Wohnbedürfnisse des Betriebsinhabers, wenn er Eigentümer des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes ist oder der dort wohnenden Betriebsübergeber, sowie für die Privatzimmervermietung als häusliche Nebenbeschäftigung bis höchstens 10 Gästebetten zulässig:
Zubauten und bauliche Abänderungen
die Wiedererrichtung bestehender Wohngebäude
die zusätzliche Neuerrichtung eines Wohngebäudes

Dies bedeutet eine Klarstellung: Der Übernehmer soll im neuen Haus wohnen – war bisher auch schon geübte Praxis

6. Land- und Forstwirtschaft - Hofstellen

Zi. 1b. Land- und forstwirtschaftliche Hofstellen:
Die Widmung einer Land- und forstwirtschaftlichen Hofstelle ist zulässig, wenn sich auf dieser Fläche bisher kein Wohngebäude im Rahmen einer Land- und Forstwirtschaft befindet. Neben der in der Z 1a aufgezählten Bauwerke ist auch die erstmaligen Errichtung eines Wohngebäudes zulässig.

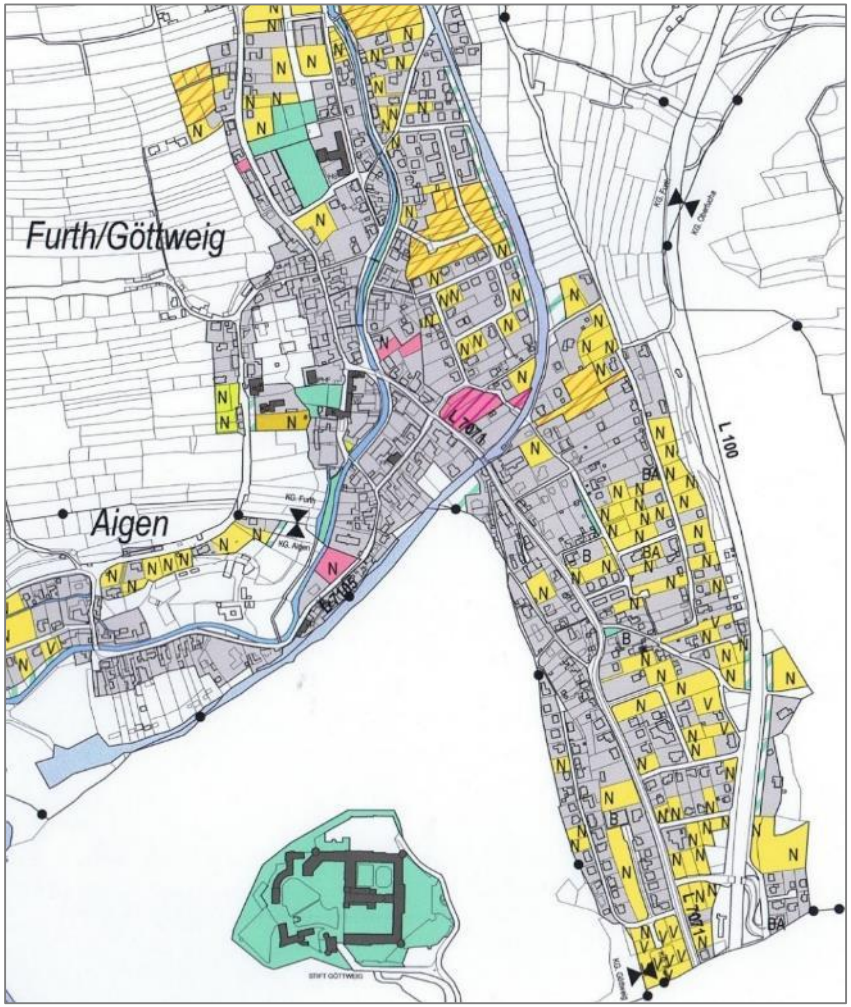
Auch das bedeutet eine Klarstellung, dass die Hofstellenwidmung nur in seltenen Fällen notwendig ist! Uns war das immer klar

Keine schrotschußartige Ausweisung von Gho im Gemeindegebiet (Mitbewerber) - Unnötig, kostet nur Geld!!!

8. Was nicht geändert wurde, was wir aber dringend bräuchten…..

Maßnahmen zur Baulandmobilisierung, insbesondere Zugriff auf Uralt-Widmungen

Qualitative Baulandbilanz – was ist verfügbar?



8. Was nicht geändert wurde, was wir aber dringend bräuchten…..

Gemischte Baugebiete

Möglichkeit, spezielle Nutzungsarten selbst zu definieren und zu verordnen

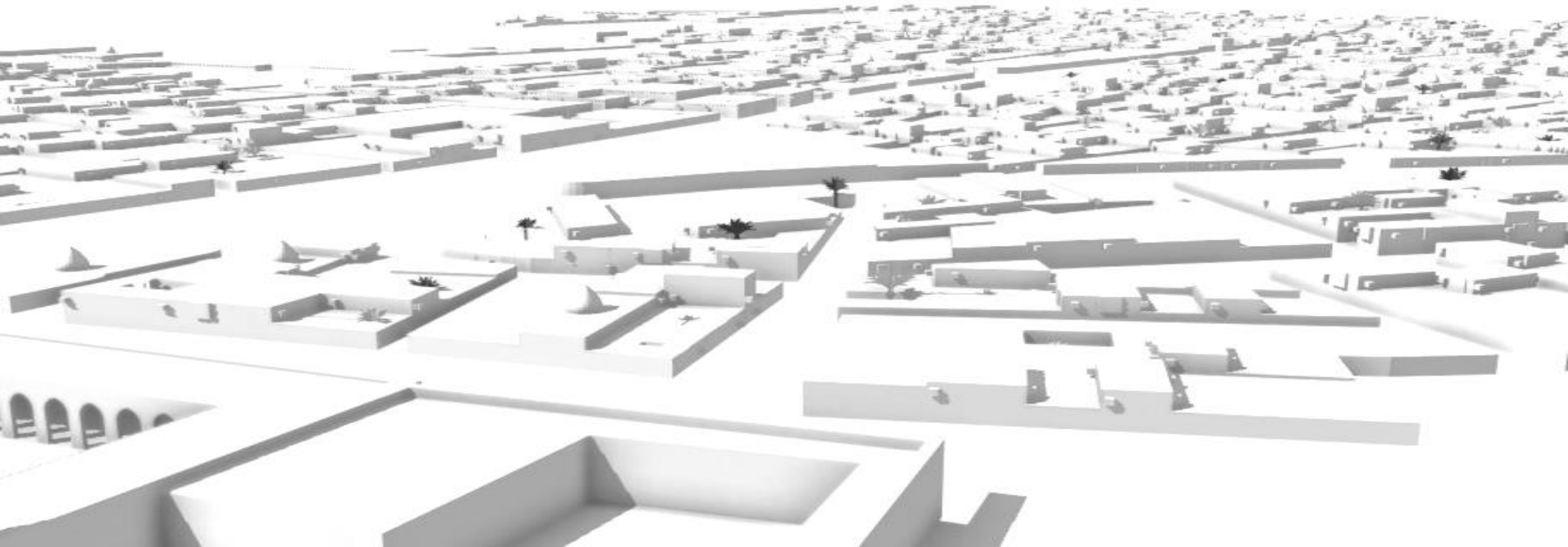
Klarere Vorgaben der Regional- und Landesplanung

Schön langsam ein eigenes „Geb“-Gesetz

Man soll die Hoffnung nie aufgeben-

Beispiel: Streichung der Wohndichteklassen – seit 20 Jahren gefordert

schedlmayer | raumplanung

NÖ-Raumordnungsgesetz-Novelle 2 0 1 ?

Herzlichen Dank fürs Zuhören