

Erich Dallhammer

Den Räumen mehr Ordnung

**Ein Leitfaden zur Raumordnungspolitik
in Oberösterreich**





**DIE GRÜNE
BILDUNGSWERKSTATT
OBERÖSTERREICH**



planetVERLAG 

Alle Rechte vorbehalten

© planet-verlag

Verlag der Grünen Bildungswerkstatt

Römerstraße 48, A-4800 Attnang-Puchheim

Deutsche Bibliothek - CIP Einheitsaufnahme

Erich Dallhammer

Den Räumen mehr Ordnung

1. Auflage, Mai 2007

ISBN-13: 978-3-902555-01-4

Bildmaterial: bilderbox.at

Satz & Gestaltung: cxgratzer

Printed in Austria



Erich Dallhammer
Den Räumen
mehr Ordnung

Ein Leitfaden zur Raumordnungspolitik in Oberösterreich

Inhaltsverzeichnis

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	V	Vorwort: Doris Eisenriegler, Dritte Landtagspräsidentin in Oberösterreich.....	6
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1	Zum Einstieg	7
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1	1 Ein Schwein im Wohnzimmer. oder: Wozu Raumplanung?.....	8
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1	2 Wichtige Akteure und Akteurinnen.....	9
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1	2 1 Der Bund	9
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1	2 2 Das Land	10
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1	2 3 Die Gemeinde.....	10
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1	2 4 BürgerInnen und Betroffene.....	11
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2	Raumplanung des Landes – Vorgaben für die Gemeinde	13
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2	1 Raumordnungsziele und -grundsätze.....	14
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2	2 Überörtliche Raumordnungsprogramme des Landes.....	14
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2	2 1 Gesetzliche Vorgaben.....	14
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2	2 2 Landesraumordnungsprogramm	15
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2	2 3 Regionale Raumordnungsprogramme.....	16
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2	2 4 Raumordnungsprogramm für Geschäftsbauten	16
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2	2 5 Korridoruntersuchungen für neue Straßen- und Bahntrassen	18
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2	2 6 Regelungen bezüglich Rohstoffgewinnung.....	18
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2	3 Beteiligung der Gemeinden bei der Planung des Landes	19
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2	3 1 Stellungnahme zu überörtlichen Raumordnungsprogrammen.....	19
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2	3 2 Regionale Planungsbeiräte.....	20
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2	4 Umweltprüfung für überörtliche Raumordnungsprogramme	20
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2	5 Land als Servicestelle für Gemeinden	22
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2	5 1 Aufgabenzuteilung im Amt der Landesregierung	22
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2	5 2 Verfügbare Daten im Amt der Landesregierung.....	22
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	3	Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK)	25
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	3	1 Das Baulandkonzept.....	27
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	3	1 1 Künftiger Baulandbedarf.....	27
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	3	1 2 Räumliche und funktionelle Gliederung der Gemeinde.....	30
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	3	1 3 Technische und soziale Infrastruktur	31
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	3	1 4 Sicherung eines wirksamen Landschafts- und Umweltschutzes.....	33
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	3	1 5 Funktionsplan	33
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	3	2 Das Verkehrskonzept	35
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	3	3 Das Grünlandkonzept.....	36
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	3	3 1 Natürliche Voraussetzungen und Umweltbedingungen	36
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	3	3 2 Landschaftliche Vorrangzonen.....	36
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	3	3 3 Frei- und Erholungsflächen.....	37
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	3	3 4 Neuaufforstungsgebiete.....	38
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	3	4 Schritte der Erstellung eines ÖEK.....	38
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	3	4 1 Bestandsaufnahme: Erhebung der Situation der Gemeinde.....	38
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	3	4 2 Analyse: Beurteilung der Situation in der Gemeinde	38
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	3	4 3 Formulierung der Ziele der Gemeindeentwicklung	39
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	3	4 4 Maßnahmenplanung zur Umsetzung der Ziele.....	39

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	4	Flächenwidmungsplan - Flächenwidmungsteil	41	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	4	1 Änderung eines Flächenwidmungsplanes.....	42	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	4	2 Ersichtlichmachungen	43	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	4	3 Widmungen und zulässige Nutzungen	44	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	4	3	1 Bauland.....	44
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	4	3	2 Verkehrsflächen	48
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	4	3	3 Grünland.....	48
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	5	Bebauungsplan	51	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	5	1 Pflichtinhalte.....	52	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	5	2 Mögliche weitere Inhalte	53	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	5	3 Bestandteile.....	55	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	6	Verfahren in der Gemeinde – BürgerInnenbeteiligung	57	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	6	1 Überblick über den Planungsablauf.....	58	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	6	2 Beteiligung von Bürgern und Bürgerinnen	60	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	6	2	1 Vorteile einer Beteiligung.....	60
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	6	2	2 Möglichkeiten der Beteiligung bei der Erstellung des ÖEKs	60
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	6	3 Rechtliches Verfahren zur Erstellung von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen.....	61	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	6	3	1 Bekanntgabe der Erstellung bzw. Überprüfung von Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan	61
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	6	3	2 Stellungnahmeverfahren	62
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	6	3	3 Umweltprüfung im Zuge der Planerstellung	62
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	6	3	4 Planauflageverfahren.....	63
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	6	3	5 Beschlussfassung im Gemeinderat.....	64
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	6	3	6 Aufsichtsbehördliche Genehmigung	64
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	6	4 Kundmachung und öffentliche Einsichtnahmemöglichkeit	65	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	7	Maßnahmen zur Umsetzung der Planung	67	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	7	1 Problem von Baulandüberhang, Baulandhortung und Zersiedelung.....	68	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	7	2 Rechtswirkung von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen	68	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	7	2	1 Auswirkungen auf die Gemeindetätigkeit.....	69
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	7	2	2 Auswirkungen auf die Bürgerinnen und Bürger.....	69
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	7	2	3 Bewilligungspflichtige Bauvorhaben	69
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	7	2	4 Nicht-bewilligungspflichtige Bauvorhaben.....	70
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	7	2	5 Anzeigepflichtige Bauvorhaben.....	70
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	7	3 Aufschließungsbeitrag im Bauland	72	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	7	4 Erhaltungsbeitrag	73	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	7	5 Baulandsicherungsvertrag	74	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	8	Weiterführende Informationen	75	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	8	1 Gesetze und Verordnungen.....	76	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	8	2 EU-Richtlinien.....	76	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	8	3 Literaturangaben	76	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	8	4 Abbildungen.....	78	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	8	5 Abkürzungen.....	79	



□ □ **V** **Vorwort**

Wir brauchen ein neues Raumordnungsgesetz: Platz für Natur und Menschen

Raumordnung definiert den Umgang mit der Landschaft und dem Naturraum in allen Regionen Oberösterreichs, die nicht nur Siedlungs- und Wirtschaftsstandort, sondern auch wortwörtlich „Lebens-Raum“ für Menschen, Tiere und Pflanzen sind.

Wobei der Raum für letztere und das Funktionieren der Ökosysteme eine notwendige Bedingung für das Leben und Wohlergehen der menschlichen BewohnerInnen ist.

Wenn die Entwicklung so weitergeht wie in den letzten 20-30 Jahren, dann sind große Teile Oberösterreichs, vor allem der Zentralraum, bald irreversibel zersiedelt, und der Flächenverbrauch hat die Natur dann in kleine, unzusammenhängende und kaum noch funktionstüchtige „Reservate“ zurückgedrängt. Diese Entwicklung belastet das ökologische Gleichgewicht – sie belastet aber auch die hier wohnenden Menschen.

Im Prinzip regeln Bestimmungen der örtlichen und überörtlichen Raumordnung – vom örtlichen Entwicklungskonzept bis zum detaillierten Bebauungsplan – die Entwicklung der Orte und Siedlungen. Diese weisen aber sowohl in der Entstehung wie auch in der Umsetzung markante Schwachstellen auf, da Lobbying und der Druck auf die lokalen Entscheidungsträger eine vernünftige Planung und in der Folge eine konsequente Umsetzung derselben verhindern.

Ziel muss neben der optimierten Nutzung der Landschaft vor allem die Erhaltung von Erholungsräumen für Menschen und Rückzugsräumen von Tieren sein – wobei diese nicht identisch sein können. Erholung „vor der Wohnungstür“ hat zahlreiche positive Aspekte, vom Zeitgewinn bis zur Verkehrsvermeidung.

Speziell zum OÖ Zentralraum: Über den Tellerrand hinausblicken!

Praktisch alle Gemeinden im Zentralraum wachsen, zumeist mit wenig Konzept und eher nach den Bedürfnissen und Neigungen der Grundbesitzer als nach ökologischen und gesellschaftlichen Gesichtspunkten. Dies führt nicht nur zu dem schon erwähnten rasanten Flächenverbrauch, sondern auch zu einem rasanten Anwachsen der lokalen wie regionalen Verkehrsleistungen. Leistungen, die meist mit motorisiertem Individualverkehr erbracht werden, da sich zersiedelte Ortsgebiete mit öffentlichen Verkehrsmitteln kaum erschliessen lassen und die Struktur der Landschaft an RadfahrerInnen oft große Anforderungen stellt.

Die Raum- und Verkehrsplanung in Linz kann nicht losgelöst von der Ortsentwicklung der Linz umgebenden Gemeinden geschehen.

Sieht man die Entwicklung von Linz und seiner Umlandgemeinden als Prozeß, der unaufhaltsam in Richtung Entwicklung einer Großstadt geht, so wird schnell klar, dass der Großraum Linz ungeachtet bestehender Bezirksgrenzen als Ganzes betrachtet werden muss, will man daran gehen, die Funktionen dieses fluktuierenden Lebensraumes sinnvoll zu planen. Geschieht das nicht, werden weiterhin lokale Politiker-Interessen einer sinnvollen Entwicklung entgegenstehen, werden weiterhin chaotisch Straßen gebaut und Betriebsansiedelungen auf der Grünen Wiese zugelassen, werden weiterhin Schlaf-Siedlungen entstehen, deren BewohnerInnen zwar in den Umlandgemeinden wohnen, ihren Lebens- und Arbeitsmittelpunkt aber nach wie vor in Linz haben, wird weiterhin der Grün- und Erholungsraum und der Naturschutz auf der Strecke bleiben.

Auch wenn das derzeit nicht populär ist und den real existierenden politischen Verhältnissen entgegensteht: Global und vernetzt denken und handeln ist bei der Raumplanung mehr denn je angesagt. Die Kirchturmperspektive mancher LokalpolitikerInnen ist zu kurzichtig, daher wird es notwendig sein, mehr Kompetenzen beim Land anzusiedeln!

Wir brauchen also eine große Raumordnungsreform in OÖ, um der Zersiedelung mit all ihren negativen Auswirkungen wirklich entgegen arbeiten zu können!

Doris Eisenriegler

Dritte Präsidentin des oberösterreichischen Landtages



Zum Einstieg

☐☐1 Zum Einstieg

☐☐11 Ein Schwein im Wohnzimmer. oder: Wozu Raumplanung?

„Ein Ärgernis ist oft nur das richtige Ding am falschen Ort, so wie ein Schein im Wohnzimmer anstatt im Schweinestall.“ Mit diesem Vergleich hat ein Höchstgericht in den USA 1926 das Prinzip der Raumplanung erklärt. Raumplanung trägt demnach dazu bei, eine bestimmte Nutzung an den „richtigen“ Ort zu bringen und unerwünschte Entwicklungen an „falschen“ Orten zu vermeiden.

Richtig gemachte Raumplanung kann einer Gemeinde helfen, Kosten zu sparen (z.B. Kosten für die Erschließung von Wohngebieten). Das weisen erfahrene Planungsfachleute immer wieder nach. Das bestätigen auch Gemeinden, die sich auf eine qualitätsvolle Raumplanung einlassen. Zu dieser Schlussfolgerung kam zudem auch der Rechnungshof, als er die Effizienz der Raumplanungsabteilung der Bundesländer überprüfte (Rechnungshof 2003).

Wenn Entwicklungen aus dem Ruder laufen ...

Räumliche Verhältnisse ändern sich ebenso, wie sich die Gesellschaft, die Wirtschaft und die Technik verändert. Die räumlichen Entwicklungen verlaufen jedoch nicht immer wie gewünscht. Wenn sie nun so aus dem Ruder laufen, dass sie den Zielvorstellungen über die Entwicklung einer Gemeinde erheblich widersprechen, wird die Raumplanung tätig.

Raumplanung = Planung im öffentlichen Interesse der Gemeinschaft

Bei der Erstellung der Raumpläne durch die Gemeinde werden unterschiedlichste Interessen gegeneinander abgewogen (Wirtschaft, Umweltschutz, Verkehr, ...). Mit den Instrumenten der Raumplanung sollen nun Entwicklungen so gelenkt werden, dass insbesondere auch das Interesse der Gemeinschaft berücksichtigt wird (= **öffentliches Interesse**). Schließlich hängt an der Nutzung von Grund und Boden nicht nur die Lebensqualität der Grundbesitzenden, sondern die aller Menschen.

Planen ist Entscheiden über Entscheidungen

Planen bedeutet Entscheiden über Entscheidungen. Der Gemeinderat legt mit der Beschlussfassung von örtlichem Entwicklungskonzept, Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan die Randbedingungen für die Nutzung der Grundstücke einer Gemeinde fest. Diese Planungsinstrumente sind Entscheidungsgrundlage für weitere Entscheidungen.

Eine gute Planung hilft dem Bürgermeister / der Bürgermeisterin bei einem Bauansuchen oder einem Antrag auf Umwidmung rascher und einfacher Auskunft zu geben: Ist der Wunsch nach der Widmung eines Grundstückes in Bauland erfüllbar? Ist ein Bauvorhaben genehmigungsfähig? Entscheidungen, welche diese Planungen berücksichtigen sind rasch zu treffen, besser zu argumentieren und mit mehr Rechtssicherheit verbunden.

Raumplanung braucht Begründung

Da durch die Tätigkeiten der Raumplanung die Rechte der Bürgerinnen und Bürger gegenüber dem Interesse an einer gesamthaft gesehen angestrebten Entwicklung abgewogen werden, ist in unserem Rechtsstaat die Notwendigkeit solcher (raum)planerischer Eingriffe zu begründen.

Um darlegen zu können, welche gesellschaftlichen Entwicklungen gewünscht sind, sind im Raumordnungsgesetz Ziele festgeschrieben, die mittels Raumplanung erreicht werden sollen. Dazu gehören u.a. folgende Zielsetzungen:

- >> Nutzung des Raumes entsprechend seiner Eignung ermöglichen
- >> vermeidbare regionale Unterschiede ausgleichen
- >> Nutzungskonflikte minimieren
- >> Ressourcen nachhaltig nutzen

Das Raumordnungsgesetz ist die Basis der Raumordnung

Der vorliegende Text dient dazu, die Aufgaben der Raumordnung in der Gemeinde **auf Basis des Oberösterreichischen Raumordnungsgesetzes** zu erläutern. Er soll für GemeinderätInnen und Interessierte die gesetzlichen Regelungen und die Arbeitsweise der Raumordnung erläutern und so die Gesetzestexte mit Inhalten füllen. Um in heiklen Detailfragen Klarheit zu schaffen, wird man jedoch immer das aktuelle oberösterreichische Raumordnungsgesetz beziehen (LGBl 114/1993).

Raumplanung oder Raumordnung ?

Die Begriffe Raumordnung und Raumplanung unterscheiden sich in Nuancen. Vielfach werden sie gleich verwendet. Dies wird auch im hier vorliegenden Text weitgehend so gehandhabt. Wo dies nicht der Fall ist, wird Raumordnung als Oberbegriff zur Raumplanung verstanden. **Raumordnung** umfasst dann die Maßnahmen zur Gestaltung der räumlichen Lebensverhältnisse der Menschen. **Raumplanung** bezieht sich vor allem auf die dafür notwendigen planerischen Mittel (SCHINDEGGER 1999).

□□12 Wichtige Akteure und Akteurinnen

Die Klärung, wer für die Raumplanung zuständig ist, geht auf eine Entscheidung des Verfassungsgerichtshofes zurück. Dieser legte 1954 fest, dass Raumplanung prinzipiell Landessache ist. Ausgenommen davon sind jedoch jene Fachbereiche, welche sich der Bund gemäß Verfassung ausdrücklich vorbehalten hat. Darunter fallen z.B. Eisenbahnwesen, Bergwesen, Forstwesen und Wasserrecht.

Somit darf nur ein **Bundesland** Gesetze mit dem Titel „Raumordnungsgesetz“ erlassen. Den Gemeinden sind darin jene Aufgaben zuzuweisen, welche sie selbst erledigen können. Diese Aufgaben sind unter dem Begriff „örtliche Raumplanung“ zusammengefasst und umfassen u.a. die Erstellung von Örtlichem Entwicklungskonzept, Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan.

Verfassungsrechtliche Begriffsbestimmung der Raumordnung

„Die planmäßige und vorausschauende Gesamtgestaltung eines bestimmten Gebietes in Bezug auf seine Verbauung, insbesondere für Wohn- und Industriezwecke einerseits, und für die Erhaltung von im Wesentlichen unbebauten Flächen andererseits („Landesplanung“ – „Raumordnung“) ist nach Art. 15, Abs. 1 B-VG i. d. F. von 1929 in Gesetzgebung und Vollziehung insoweit Landessache, als nicht etwa einzelne dieser planenden Maßnahmen, wie im besonderen solche auf den Gebieten des Eisenbahnwesens, des Bergwesens, des Forstwesens und des Wasserrechts, nach Art. 10-15 B-VG i. d. F. von 1929 der Gesetzgebung oder auch der Vollziehung des Bundes vorbehalten sind.“ (Quelle: Verfassungssammlung 2674/1954)

Abbildung 1: Verfassungsrechtliche Begriffsbestimmung der Raumordnung

□□121 Der Bund

Entsprechend dem Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes darf der Bund kein eigenes Raumordnungsgesetz erlassen. Er ist jedoch für die Gesetzgebung wichtiger raumbeeinflussender Fachbereiche zuständig, wie Wasserrecht, Forstwesen, Bergwesen, Autobahnen, Eisenbahnwesen. Dazu hat der Bund eigene Fachgesetze erlassen. Die Vorgaben dieser Bundesgesetze haben Planungen des Landes und der Gemeinden nach dem Raumordnungsgesetz zu übernehmen. Landesregelungen dürfen Bundesregelungen im Prinzip nicht widersprechen.

□□ **122** Das Land

Das Land tritt der Gemeinde in mehreren Rollen gegenüber:

- >> als Gesetzgeber schafft es die rechtliche Basis für die Raumplanung der Gemeinde;
- >> als zuständige Stelle für die Erstellung überörtlicher Raumpläne macht es räumliche Vorgaben für die Planungen der Gemeinden;
- >> als Aufsichtsbehörde übt es eine Kontrollfunktion über die Gemeinden aus;
- >> als beratende Stelle bietet es Unterlagen und fachliche Unterstützung bei der Erstellung der Raumpläne der Gemeinde.

Landesgesetzgebung

Für die Erlassung des Raumordnungsgesetzes ist der Landtag zuständig. Darüber hinaus kann das Land auch Fachgesetze erlassen, die für die räumliche Entwicklung einer Gemeinde wichtig sind (z.B. Bauordnung, Naturschutzgesetz usw.). Keines dieser Landesgesetze darf in die Zuständigkeit des Bundes fallen oder ins Bundesrecht eingreifen.

Überörtliche Raumplanung des Landes

Zur Vollziehung der überörtlichen Raumplanung (= Raumplanung des Landes und Regionalplanung) ist die Landesregierung zuständig. Sie hat die Aufgabe, überörtliche Raumpläne (= Raumordnungsprogramme) für das gesamte Bundesland oder auch für einzelne Regionen zu erstellen (Landesplanung und Regionalplanung). Zur Ausarbeitung dieser Planungen wurde eine eigene Abteilung im Amt der Landesregierung eingerichtet (BauRO, Aufgabengruppe Raumordnung im Amt der OÖ Landesregierung).

Land als Aufsichtsbehörde

Als Aufsichtsbehörde über die örtliche Raumplanung der Gemeinden hat das Land dafür zu sorgen, dass eine Gemeinde sich an die Gesetze hält, und nicht durch egoistisches Verhalten überörtliche Interessen und die Entwicklung anderer Gemeinden beeinträchtigt. Daher sind die vom Gemeinderat beschlossenen Raumpläne (Flächenwidmungsplan, in manchen Fällen auch Bebauungsplan) dem Land zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung vorzulegen. Falls diese Pläne nicht gesetzeskonform sind, muss das Land die Genehmigung versagen. Keinesfalls darf das Land jedoch Pläne der Gemeinden selbst abändern (siehe auch Kapitel 6.3.6 Aufsichtsbehördliche Genehmigung).

Land als Anlaufstelle für Beratung der Gemeinden

Das Land unterstützt die Gemeinden bei der Erstellung der örtlichen Raumpläne u.a. durch die Bereitstellung von Planungsgrundlagen aus dem Raumordnungskataster, durch die Bekanntgabe der Ziele und Festlegungen der überörtlichen Raumordnung, durch die Beratungsgespräche usw..

□□ **123** Die Gemeinde

Nach der Verfassung sind alle Aufgaben, die eine Gemeinde selbst erledigen kann, ihr auch zu übertragen (= „*eigener Wirkungsbereich der Gemeinde*“). Zu diesen Aufgaben zählt u.a. die Erstellung der örtlichen Raumpläne. Diese Eigenverantwortlichkeit der Gemeinden zeichnet sich durch drei Eigenschaften aus (Walter / Mayer 2000):

1. Die Gemeinde ist bei Aufgaben im eigenen Wirkungsbereich frei von Weisungen von Landes- oder Bundesorganen. Natürlich unterliegt jede Gemeinde den Bundes- und Landesgesetzen und -verordnungen. Je-

doch kann weder das Land noch der Bund eine Gemeinde rechtlich zwingen, eine bestimmte Entscheidung zu treffen, solange sich die Gemeinde innerhalb der bestehenden gesetzlichen Regelungen bewegt.

2. Der ordentliche Instanzenzug endet innerhalb der Gemeinde. (Im Bauverfahren ist der Bürgermeister / die Bürgermeisterin die erste Instanz, der Gemeinderat zweite und letzte ordentliche Instanz.) Fühlt sich jemand durch Planungsentscheidungen der Gemeinde in seinen Rechten verletzt, bleibt somit die Aufsichtsbeschwerde beim Land oder die Anrufung von Verwaltungs- oder Verfassungsgerichtshof.

3. Das Land hat die **Aufsichtspflicht** über die Gemeinde. Es muss darauf achten, dass die Gemeinden sich an die Gesetze und Verordnungen halten (näheres siehe Kapitel 6.3.6).

Gemeinderat

Der Gemeinderat hat in der Raumplanung die wichtigste Funktion. Er ist für die Erstellung und Beschlussfassung der örtlichen Raumpläne zuständig. Die örtlichen Raumpläne sind:

- >> Flächenwidmungsplan mit
 - örtlichem Entwicklungskonzeptteil (ÖEK) und
 - Flächenwidmungsteil (FWP)
- >> Bebauungsplan (BBP)

Bürgermeister / Bürgermeisterin

Der Bürgermeister / die Bürgermeisterin hat rechtlich gesehen in der Raumplanung gegenüber dem Gemeinderat keine besondere Stellung. Sein / ihr Einfluss auf die Raumordnung ergibt sich im Wesentlichen aus zwei Tatsachen:

- >> Meist gehört der Bürgermeister / die Bürgermeisterin der Mehrheitsfraktion im Gemeinderat an und übt damit indirekt gewichtigen Einfluss auf die Entscheidungen des Gemeinderates aus.
- >> Zudem ist der Bürgermeister / die Bürgermeisterin im Baurecht die erste Instanz. Damit entscheidet er / sie wesentlich über die bauliche Entwicklung einer Gemeinde mit und beeinflusst so die Umsetzung von Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan.

BürgerInnen und Betroffene

Die BürgerInnen stehen auf zwei Seiten der Planung. Einerseits sind sie Auslöser von Entwicklungen und Planungen, z.B. indem jemand eine Umwidmung eines Grundstückes von Bauland in Grünland anstrebt, um darauf ein Haus oder einen Betrieb zu errichten (BürgerInnen als **Planungsverursacher**). In dieser Position wollen BürgerInnen eine Planung, die ihnen bei der Verwirklichung ihres Vorhabens keine Steine in den Weg legt und sie unterstützt.

Andererseits sind BürgerInnen immer auch von Planungsentscheidungen und Veränderungen in einer Gemeinde betroffen. In dieser Position als **Planungsbetroffene** wollen sie eine Planung, die ihre Lebensqualität erhält oder erhöht und sie vor unangenehmen Entwicklungen schützt.

In diesem Zwiespalt agiert die Raumplanung. Ihre Aufgabe ist zum einen, positive Entwicklungen zu fördern. Zum anderen soll sie negative Effekte für die Betroffenen vermeiden. Daher stehen raumplanerische Entscheidungen oftmals auch in heftiger (tagespolitischer) Kontroverse.



2 **Raumplanung des Landes –
Vorgaben für die Gemeinde**

□□**2** Raumplanung des Landes – Vorgaben für die Gemeinde

Wie jede Tätigkeit des Staates darf auch die Raumplanung nicht ohne rechtliche Grundlage agieren. Diese ist in Oberösterreich im OÖ Raumordnungsgesetz 1994 festgelegt, das im Landesgesetzblatt (LGBl) 114/1993 kundgemacht wurde. (Die letzte in diesem Text berücksichtigte Gesetzesänderung ist die OÖ Raumordnungsgesetz-Novelle 2006).

□□**2****1** Raumordnungsziele und –grundsätze

Was prinzipiell mit Hilfe der Instrumente der Raumplanung erreicht werden soll, ist in den Zielen und Grundsätzen des Raumordnungsgesetzes festgelegt. Diese sind Vorgaben des Landesgesetzgebers (Landtag) für die nachfolgenden Planungen der Landesregierung und der Gemeinden.

In Oberösterreich sind die „*Raumordnungsziele und -grundsätze*“ in § 2 des Oberösterreichischen Raumordnungsgesetzes geregelt. Sie haben für die unterschiedlichsten Planungsebenen (vom Landesraumordnungsprogramm für das Land Oberösterreich bis zur Bebauungsplanung für einen – kleinen – Teil einer Gemeinde) Gültigkeit. Daher sind sie relativ abstrakt gehalten.

Zudem widersprechen manche Ziele einander. Erst in der konkreten Planung ist zu begründen, warum im jeweiligen Anlassfall ein Ziel den anderen vorgezogen worden ist. (Damit lassen sich unterschiedlichste - manchmal auch gegensätzliche - Vorgehensweisen der Planung aus den Zielsetzungen erklären.)

Bedeutung haben die Raumordnungsziele und -grundsätze insofern, als mit der Raumplanung nur jene Ziele verfolgt werden können, die auch im Gesetz angeführt sind. Die Raumordnungsziele bilden damit den gesetzlichen Rahmen für die Tätigkeit der Raumplanungsbehörden und folglich auch der Gemeinden.

Zudem sind sie Messlatte für die nachprüfende Kontrolle der Höchstgerichte. Jede Planungsmaßnahme muss sich nachvollziehbar auf eine Zielsetzung im Raumplanungsgesetz zurückführen lassen. Ist dies nicht der Fall, besteht die Gefahr, dass die betreffende Planung im Streitfall von Verfassungs- oder Verwaltungsgerichtshof aufgehoben wird.

□□**2****2** Überörtliche Raumordnungsprogramme des Landes

□□**2****2****1** Gesetzliche Vorgaben

Die Erstellung überörtlicher Raumpläne ist Aufgabe der Landesregierung. Sie kann folgende überörtliche Raumpläne als **Verordnung** erlassen (§ 11 Abs. 2 OÖ ROG):

- >> Landesraumordnungsprogramme für das gesamte Landesgebiet;
- >> regionale Raumordnungsprogramme für Landesteile (Regionen);
- >> Raumordnungsprogramme für Sachbereiche.

Überörtliche Raumordnungsprogramme entfalten folgende Konsequenzen:

>> **Selbstbindung des Landes:** Überörtliche Raumordnungsprogramme binden die Landesverwaltung. Ihren Bestimmungen dürfen Verordnungen und Bescheide des Landes nicht widersprechen. Das Land darf auch keine raumrelevanten Vorhaben sowie Fach- und Einzelplanungen entgegen der Bestimmungen der überörtlichen Raumordnungsprogramme durchführen.

>> **Bindung der Gemeinden:** Örtliches Entwicklungskonzept, Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan einer Gemeinde dürfen den Vorgaben der überörtlichen Raumordnungsprogramme nicht widersprechen. Das Land hat als Aufsichtsbehörde die Einhaltung dieser Regelung zu kontrollieren. Es darf keinen Flächenwidmungsplan genehmigen, der den verordneten überörtlichen Planungen widerspricht (siehe auch Kapitel 6.3.6: Aufsichtsbehördliche Genehmigung).

>> **Keine Bindung für Bürgerinnen und Bürger:** Für die Bürgerinnen und Bürger entfalten überörtliche Raumordnungsprogramme keine unmittelbaren Rechtsfolgen. Für sie besitzen sie nur informellen Charakter. Die Beschlussfassung von überörtlichen Raumordnungsprogrammen obliegt der Landesregierung. Die fachliche Arbeit zur Erledigung der Aufgaben der Raumordnung des Landes führt in der Regel die „Aufgabengruppe Raumordnung“ (BauRO) im Amt der OÖ Landesregierung durch. Zumeist werden ergänzend dazu Vorarbeiten und Gutachten von privaten Planungsbüros erstellt.

□□222 Landesraumordnungsprogramm

Das für das gesamte Bundesland rechtsgültige Landesraumordnungsprogramm wurde 1998 erlassen (OÖ Landesraumordnungsprogramm 1998, LGBl 72/1998). Es bildet die Grundlage für weitere Planungen des Landes. Dazu wird Oberösterreich in sechs **Raumtypen** unterschieden:

- Raumtyp 1 – Statutarstädte Linz, Steyr und Wels
- Raumtyp 2 – Städtische Umlandbereiche
- Raumtyp 3 – Gemeinden des Ländlichen Raumes
- Raumtyp 4 – Ländlicher Raum mit Tourismusfunktion
- Raumtyp 5 – Verdichtungsgebiete im Ländlichen Raum
- Raumtyp 6 – Ländlicher Raum mit Verdichtungsgebieten und Tourismusfunktion

Für jeden einzelnen Raumtyp werden unterschiedliche Ziele und Maßnahmen festgelegt. Diese Ziele haben vor allem Orientierungscharakter. Sie enthalten viele Formulierungen mit „soll berücksichtigt werden“, „ist zu achten“. Es fehlt die Zuweisung von Aufgaben und die Möglichkeit von Sanktionen bei Nichtbeachtung der Ziele.

Zentrale Orte

Zudem werden die „zentralen Orte“ in Oberösterreich angeführt. Zentrale Orte beherbergen Einrichtungen zu, die nicht nur für die Bevölkerung des Ortes selbst, sondern auch für benachbarte Gemeinden wichtig sind. Oberösterreich wird in folgende Zentren untergliedert:

- >> Überregionale Zentren (Linz, Wels und Steyr),
- >> Zentrale Orte im Stadtumlandbereich (Ansfelden, Enns, Leonding, Traun),
- >> Regionalzentren im Ländlichen Raum (Bad Ischl, Braunau, Eferding, Freistadt, Gmunden, Grieskirchen, Kirchdorf, Perg, Ried, Rohrbach, Schärding, Vöcklabruck)



Abbildung 2: Zentrale Orte in Oberösterreich gemäß OÖ Landesraumordnungsprogramm 1998, (Quelle: LGBl 72/1:

□□**223** Regionale Raumordnungsprogramme

Für einzelne Regionen (= mehrere Gemeinden) kann die Landesregierung regionale Raumordnungsprogramme erlassen. Ein regionales Raumordnungsprogramm stellt die anzustrebende ökologische, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Entwicklung des Planungsraumes dar. Es enthält gemäß § 11 Abs. 3 OÖ ROG Aussagen über

- >> die Stellung der Gemeinde in der Region;
- >> die Möglichkeiten und vorrangigen Ziele der infrastrukturellen Erschließung;
- >> Vorrangflächen für Nutzungsansprüche im Bauland zur Festlegung von Grenzen räumlicher Ausdehnung und Widmungsvorbehalte.

Regionales Raumordnungsprogramm für die Region Linz-Umland - regionale Grünzonen

In der Praxis besteht in Oberösterreich erst ein rechtskräftiges regionales Raumordnungsprogramm, jenes für die Region Linz-Umland (LGBI 30/1999). Einige weitere Planungsentwürfe wurden ausgearbeitet, sind jedoch (noch) nicht verordnet. Sie werden als fachliche Grundlage bei internen Planungsentscheidungen herangezogen.

Einer der wesentlichen Inhalte des Raumordnungsprogramms für die Region Linz-Umland ist die Ausweisung regionaler Grünzonen. In regionalen Grünzonen darf im Prinzip kein neues Bauland gewidmet werden. Zwischen dem bestehenden Bauland und den regionalen Grünzonen darf neues Bauland nur dann gewidmet werden, wenn dies der Verbesserung der Bebauungsstruktur oder der Abrundung des Siedlungsrandes dient.

Regionale Grünzonen haben Bedeutung für:

- >> eine existenz- und leistungsfähige Land- und Forstwirtschaft;
- >> die Erholung und den Tourismus;
- >> die Siedlungshygiene und die Klimaverhältnisse;
- >> die Siedlungs- und Raumgliederung;
- >> die Erhaltung des typischen Orts- und Landschaftsbildes;
- >> die Sicherung oder Wiederherstellung eines ausgewogenen Natur- und Landschaftshaushaltes.

Die Ausweisung von regionalen Grünzonen in regionalen Raumordnungsprogrammen ist damit ein relativ effizienter Schutz regional bedeutsamer Freiflächen vor weiterer Verbauung. Zugleich sind sie eine Argumentationshilfe für die Gemeinden gegenüber Baulandwünschen außerhalb des geschlossenen Ortsgebietes.

□□**224** Raumordnungsprogramm für Geschäftsbauten

Das ÖO Raumordnungsgesetz versteht unter dem Begriff „Geschäftsbauten“ Handelsbetriebe, deren Gesamtverkaufsfläche mehr als 300 m² beträgt. Darunter fallen z.B. Supermärkte, Einkaufszentren und Fachmärkte.

Die **Gesamtverkaufsfläche** errechnet sich aus der Summe aller Flächen eines Handelsbetriebs, auf denen Waren oder Dienstleistungen angeboten werden. Dabei kann es sich sowohl um geschlossene Räume oder auch um Freiflächen handeln. Stehen mehrere Handelsbetriebe in einem räumlichen Naheverhältnis zueinander oder bilden sie eine betriebsorganisatorische, funktionelle oder wirtschaftsstrukturelle Einheit (z.B. durch gemeinsam genutzte Einrichtungen, wie Gänge, Parkplätze, Garagen) sind die Verkaufsflächen der einzelnen Betriebe zur Ermittlung der Gesamtverkaufsfläche zusammenzuzählen. (Dies gilt für sogenannte Einkaufs- oder Fachmarktzentren.). Nicht zusammengezählt werden die Flächen mehrerer Betriebe jedoch, wenn sie in Kerngebieten liegen.

Auswirkungen von großen Geschäftsbauten

Solche großen Geschäftsbauten können erhebliche negative Auswirkungen auf die Entwicklung von Gemeinden und Regionen nach sich ziehen:

- >> Beeinträchtigung der Stadt- und Gemeindeentwicklung und insbesondere deren Zentren durch den Verlust dörflicher Kristallisationspunkte und von Foren für informelle Kontakte (Geschäfte, Gasthaus)
- >> Zunahme des motorisierten Individualverkehrs mit negativen Umweltfolgen (Lärm, Abgase, ...) durch die Zielgruppen-Ausrichtung auf eine Kundschaft mit Pkw-Besitz
- >> hoher Verbrauch an Grund- und Boden durch ein-, maximal zweigeschoßige Bebauung und große Parkplätze;
- >> Auswirkungen auf das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild.

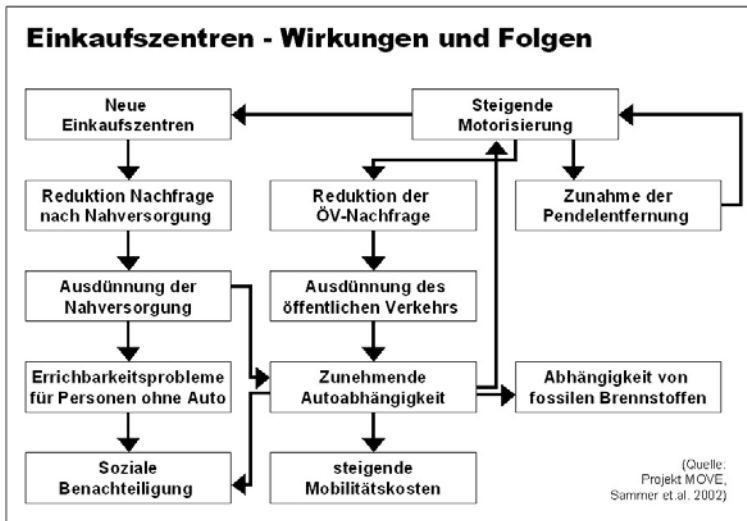


Abbildung 3: Wirkungen von Einkaufszentren

Eigene Widmung für Geschäftsbauten

Um die beschriebenen negativen Auswirkungen durch eine geeignete Standortwahl zu verringern oder zu vermeiden, dürfen Geschäftsbauten nur auf solchen Flächen errichtet werden, für die im Flächenwidmungsplan der Gemeinde die Widmung „Gebiet für Geschäftsbauten für den überörtlichen Bedarf“ festgelegt ist (siehe auch Kap. 4.3 Widmungen und zulässige Nutzungen).

Zulässigkeit der Errichtung von größeren Geschäftsbauten

Flächen für größere Geschäftsbauten (ab einer Gesamtverkaufsfläche eines oder mehrerer Handelsbetriebe von 1.500 m² oder mehr) dürfen nur dann von der Gemeinde als Gebiet für Geschäftsbauten gewidmet werden, wenn in einem Raumordnungsprogramm des Landes (§ 11 Abs. 3 OÖ ROG) die Widmung für zulässig erklärt wird.

Dies geschieht mittels einer „Verordnung für Geschäftsgebiete des überörtlichen Bedarfs“ durch die OÖ Landesregierung für das konkrete Grundstück. Darin kann sie nähere Festlegungen insbesondere darüber zu treffen, welche Arten von Märkten (z.B. Lebensmittelmärkte, Bau-, Möbel-, Textil-, Fliesenfachmärkte etc.) bis zu welcher Gesamtverkaufsfläche zulässig sind. Auch die Beschränkung oder der Ausschluss eines bestimmten Warenangebots (z.B. Lebensmittel der Grundversorgung) ist zulässig.

Raumverträglichkeitsprüfung (RVP) für Geschäftsgebiete

Als Grundlage zur Erlassung einer solchen Verordnung wird vom Land eine Raumverträglichkeitsprüfung für Geschäftsgebiete durchgeführt. Die Prüfung erfolgt in der Regel auf Antrag eines Projektwerbers und auf Basis eines konkreten Projekts. Der Projektwerber hat die für die Raumverträglichkeitsprüfung (RVP) erforderlichen Unterlagen entsprechend einer vom Land vorgegebenen Checkliste bereitzustellen.

Die Unterlagen haben u.a. zu enthalten:

- >> Beschreibung und Begründung des Vorhabens,
- >> erwartete Kundenzahl, Kundeneinzugsbereich,
- >> Katasterplan, Auszug aus dem Grundbuch,
- >> Auszug aus rechtskräftigem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan bzw. Aussagen aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept,
- >> Bestehende Versorgungsqualität im fußläufigen Einzugsbereich (15 Minuten),
- >> Verkehrsaufkommen durch das geplante Projekt (PKW-, LKW-, Radfahr-, Fußgänger- und öffentlicher Verkehr),
- >> Kosten und Kostenträger der verkehrlichen Maßnahmen,
- >> Wasserver- und -entsorgung, Wärmeversorgung, Abfallentsorgung etc.,
- >> Veränderung des Ortsbildes, des Landschaftsbildes oder des Naturhaushaltes.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung verfasst die Planungsabteilung des Landes einen Verordnungsentwurf. Die Verordnung wird dann nach Durchlaufen des im Raumordnungsgesetz geregelten Stellungnahmeverfahrens durch die OÖ Landesregierung beschlossen (siehe Kap. 2.3.1 Stellungnahme zu überörtlichen Raumordnungsprogrammen). Erst danach kann die Gemeinde das Grundstück umwidmen.

225 Korridoruntersuchungen für neue Straßen- und Bahntrassen

Die Planung einer neuen Straßen- oder Bahntrasse umfasst meist mehrere Gemeinden. Dies betrifft sowohl die Trassenführung als auch die Auswirkungen auf die räumliche Entwicklung und die Umwelt. Zudem dauern solche Planungen meist mehrere Jahre und erfordern unterschiedlichste Genehmigungen (z.B. nach dem Naturschutzgesetz, dem Wasserrechtsgesetz, dem Forstgesetz, dem UVP-Gesetz, ...).

Damit möglichst frühzeitig die verschiedenen Interessenslagen in die Planung einbezogen werden können, führt die überörtliche Raumplanung in Oberösterreich sog. Korridoruntersuchungen durch. Diese erfolgt in drei Schritten (siehe www.land-oberoesterreich.gv.at):

1. Verkehrsuntersuchung, damit der Bedarf an der geplanten Infrastruktur und deren erforderliche Kapazität abgeschätzt werden kann.

2. Raumuntersuchung, die jene Gebiete festlegt, welche aufgrund der gegebenen Schutzinteressen „Taburäume“ für Trassenüberlegungen darstellen.

3. Entwicklung von Korridorvarianten, die wirtschaftlich und technisch möglich sein müssen und möglichst außerhalb der Taburäume liegen sollen. Von allen Korridorvarianten werden aufgrund der Bewertungen durch die Sachverständigen schrittweise jene ausgeschieden, welche in den Einzelverfahren nicht genehmigungsfähig sind.

In diesen Prozess werden die Gemeinden frühzeitig einbezogen. Mit einer möglichst hohen Transparenz der Untersuchung soll eine Versachlichung der Diskussion erreicht und einer Polarisierung verschiedener Interessen vorgebeugt werden. Angewendet wurde die Korridoruntersuchung z.B. für die Umfahrung Eferding und die Umfahrung Lambach.

226 Regelungen bezüglich Rohstoffgewinnung

Oberösterreichischer Kiesleitplan

Der Oberösterreichische Kiesleitplan regelt den Abbau natürlicher Lockergesteine. (Natürliche Lockergesteine sind **Sande und Kiese**, die sich aufgrund ihrer Korngröße in der Regel ohne Brechen in technischen Anlagen als

wirtschaftlich einsetzbarer Rohstoff eignen.) Der Kiesleitplan dient als fachliche Grundlage zur Beurteilung der Flächenwidmungspläne durch die zuständigen Landesdienststellen. Er sieht für die Errichtung neuer Abbaustellen für Sande und Kiese drei unterschiedliche Zonen vor:

1. Konfliktzonen mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild: In diesen Gebieten soll der Abbau von natürlichem Lockergestein vermieden werden. Neue Abgrabungsgebiete sollen nur dann gewidmet werden, wenn es zu keiner Beeinträchtigung des überörtlich bedeutenden Landschaftsbildes kommt.

2. Negativzonen mit landschaftsökologisch wertvollen Gebieten, Gebieten mit überörtlicher Bedeutung für das Landschaftsbild sowie für die Erholung oder den Tourismus: Darin ist die Ausweisung neuer Abgrabungsgebiete im Flächenwidmungsplan zu vermeiden. Erweiterungen bestehender Abbauflächen sowie Flächen im Grenzbereich einer Negativzone können gewidmet werden, wenn die ökologischen Verhältnisse des betroffenen Gebietes sowie das Landschaftsbild verbessert oder zumindest nicht verschlechtert werden. Der überwiegende Teil der geplanten Abbaufläche muss außerhalb der Negativzone liegen.

3. Im restlichen Landesgebiet ist der Abbau natürlicher Lockergesteine grundsätzlich aus Sicht der Raumplanung zulässig. Der Kiesleitplan legt hierfür allgemeine **Abbaurichtlinien** fest.

Bestehende Abbaugelände werden von dieser Zonierung nicht berührt. Allerdings wird bei der Erweiterung eines Abbaugeländes die Zonierung des Kiesleitplanes zur Beurteilung des Vorhabens herangezogen.

Raumverträglichkeitsprüfung im Vorfeld von Rohstoffgenehmigungsverfahren

Kommt es zu einem Neuaufschluss oder zu einer Erweiterung eines Rohstoffabbaugeländes, so wird in Anlehnung an § 8 Abs. & OÖ ROG eine überörtliche Raumverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Die Prüfung erfolgt unter Einbeziehung aller raumrelevanten Fachabteilungen (meist: Naturschutz, Wasserwirtschaft, Forstwesen und Raumordnung) und des Projektwerbers.

Ziel ist es, in einer relativ frühen Projektphase die Frage der grundsätzlichen Raumverträglichkeit eines geplanten Rohstoffabbaus zu klären. Dadurch kann das Projekt hinsichtlich einer verbesserten Raumverträglichkeit optimiert werden. Weil diese Grundsatzprüfung in einer frühen Planungsstufe erfolgt, kann dies auch zu einer Verkürzung der Verfahrensdauer führen. Die Raumverträglichkeitsprüfung kann sowohl von Amts wegen aber auch auf Ersuchen des Genehmigungswerbers durchgeführt werden.

23 Beteiligung der Gemeinden bei der Planung des Landes

231 Stellungnahme zu überörtlichen Raumordnungsprogrammen

Bei der Erstellung überörtlicher Raumordnungsprogramme muss die Landesregierung den betroffenen Gemeinden Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen geben (§ 13 OÖ ROG). Darüber hinaus werden noch folgende Institutionen zur Abgabe einer Stellungnahme eingeladen:

- a)** in Betracht kommende Bundesdienststellen,
- b)** VertreterInnen der Sozialpartner (Wirtschaftskammer, Landwirtschaftskammer und Kammer für Arbeiter und Angestellte),
- c)** die OÖ Umweltschutzbehörde,
- d)** allenfalls Landesregierungen anderer Länder (z.B. bei Planungen im Grenzraum),
- e)** allenfalls weitere Körperschaften öffentlichen Rechts.

Den Gemeinden ist damit ein Mitspracherecht bei überörtlichen Planungen, die ihr Gemeindegebiet betreffen, gesetzlich zugesichert. Die Landesregierung hat die Stellungnahmen entgegen zu nehmen und darüber zu befinden. Sie braucht jedoch nicht die Planung gemäß der eingegangenen Stellungnahmen abzuändern.

In der Planungspraxis ist das Land jedoch bemüht, frühzeitig eine Zustimmung der Gemeinden zu ihren Planungsabsichten zu erreichen. Dazu werden die Gemeinden auf informellem Wege bereits vorab über die Planungsabsichten des Landes informiert und zur Mitarbeit eingeladen (siehe auch Kap. 2.3.2 Regionale Planungsbeiräte).

Einzelne **Bürgerinnen und Bürger** haben bei der Erstellung überörtlicher Raumordnungsprogramme kein gesetzlich gesichertes Mitspracherecht. Sie müssen darauf vertrauen, dass „ihre“ Gemeinde ihre Interessen gegenüber dem Land gut vertritt.

□□**232** Regionale Planungsbeiräte

Eine Möglichkeit, Gemeinden in überörtliche Planungsentscheidungen einzubinden, ist die Gründung eines regionalen Planungsbeirates gemäß § 6 OÖ ROG. Ein regionaler Planungsrat dient der Diskussion über gemeindegrenz-überschreitende, raumordnungsrelevante Themen und der Koordination raumbedeutsamer Maßnahmen der Gemeinden und anderer Planungsträger innerhalb einer Region.

Die Aufgabe regionaler Planungsbeiräte ist:

- >> Beratung der Landesregierung z.B. bei
 - der Erlassung oder Änderung von überörtlichen Raumordnungsprogrammen oder raumbedeutsamen Maßnahmen des Landes;
 - der Abgabe von Stellungnahmen im Zuge der aufsichtsbehördlichen Genehmigung von Flächenwidmungsplänen in der betreffenden Region (siehe Kapitel 6.3.6);
- >> Erarbeitung von Raumordnungsvorschlägen, welche die Region betreffen;
- >> Koordination der örtlichen Raumplanungen der Gemeinden mit dem Ziel einer verbesserten Abstimmung.

Mitglieder eines regionalen Planungsbeirates sind:

- >> eine Person des Landes Oberösterreich, die zugleich den Vorsitz führt;
- >> ein / eine VertreterIn jeder Gemeinde der Region (in der Regel der/die BürgermeisterIn). An den Sitzungen des regionalen Planungsbeirates dürfen je Gemeinde bis zu drei weitere Personen teilnehmen, die jedoch kein Stimmrecht haben.
- >> Sachverständige und Auskunftspersonen ohne Stimmrecht können beigezogen werden.

Die regionalen Planungsbeiräte werden freiwillig eingerichtet und können sich selbst auflösen. Welche Gemeinden darin vertreten sind, entscheiden sie selbst. Die Geschäftsführung erfolgt durch das Amt der Landesregierung. (Weitere Bestimmungen siehe „Geschäftsordnung des regionalen Planungsbeirates“ LGBl 93/1995 i.d.F. LGBl 131/1997). Da alle Entscheidungen einstimmig getroffen werden müssen und dies bei der Vielzahl beteiligter Gemeinden oftmals nur schwer erreichbar ist, sind regionale Planungsbeiräte vor allem ein Informations- und Diskussionsforum.

□□**24** Umweltprüfung für überörtliche Raumordnungsprogramme

Ziel der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung dient dazu, ein hohes Umweltniveau sicher zu stellen und Umwelterwägungen bei der Ausarbeitung und Annahme von Plänen und Programmen einzubeziehen. Damit soll auf genereller Ebene lange vor der Entscheidung über konkrete Einzelprojekte die geplante räumliche Entwicklung auf ihre Umweltverträglichkeit hin durchleuchtet werden.

Die Umweltprüfung ist auch unter dem Begriff „Strategische Umweltprüfung“ (SUP) bekannt. Diese Bezeichnung geht auf eine Richtlinie der EU zurück. Diese SUP-Richtlinie hat das Ziel, Umwelterwägungen bei der Ausarbeitung und Annahme von Plänen und Programmen einzubeziehen und so ein hohes Umweltniveau sicher zu stellen.

Wann ist eine Umweltprüfung für überörtliche Raumordnungsprogramme durchzuführen?

Überörtliche Raumordnungsprogramme sind gemäß § 11 Abs. 6 OÖ ROG dann einer Umweltprüfung zu unterziehen,⁴⁵ a) wenn sie Grundlage für ein Projekt sein können, für das aufgrund seiner Größe nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz des Bundes (UVP-G 2000) eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen ist (z.B. Errichtung eines Einkaufszentrums auf einer Fläche von mehr als 10 ha oder mit mehr als 1.000 Kfz-Stellplätzen etc. - siehe UVP-G 2000 Anhang 1) ⁴⁶ b) wenn sie Europaschutzgebiete gemäß § 24 OÖ Natur- und Landschaftsschutzgesetz 2001 erheblich beeinträchtigen könnten. (Europaschutzgebiete sind Gebiete mit europaweiter Bedeutung für den Vogelschutz oder als Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Sie wurden von der Landesregierung festgelegt und unterliegen einem besonderen Schutz. Vielfach werden sie auch als „Natura 2000 Gebiete“ bezeichnet.)

Nicht erforderlich ist eine Umweltprüfung für überörtliche Raumordnungsprogramme, wenn es sich um geringfügige Änderungen oder um die Nutzung kleiner Gebiete handelt. ⁴⁷ bzw. wenn voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Dies ist mit einer sog. **Umwelterheblichkeitsprüfung** abzuklären. Dabei sind folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- die Größenordnung der durch das überörtliche Raumordnungsprogramm ermöglichten Projekte (Frage des Standorts, der Art, Größe und Betriebsbedingungen sowie Inanspruchnahme von Ressourcen);
- die Bedeutung der Planung für die Einbeziehung der Umwelterwägungen;
- die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;
- der Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen, sowie der Frage, ob naturschutzrechtlich besonders geschützte Gebiete betroffen sind;
- die Frage der Risiken für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt;
- die Bedeutung und der Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets.

Die Landesregierung hat hinsichtlich der genannten Kriterien einheitliche Prüfkriterien festzulegen.

Zur Frage der Umwelterheblichkeit ist eine Stellungnahme der OÖ Umweltschutzbehörde einzuholen. Das Ergebnis der Umwelterheblichkeitsprüfung ist in den jeweiligen Planungsberichten zu dokumentieren. Ergibt die Umwelterheblichkeitsprüfung, dass der Plan keiner Umweltprüfung zu unterziehen ist, ist das Ergebnis beim Amt der Landesregierung und den von der Planung jeweils betroffenen Bezirkshauptmannschaften 4 Wochen zur öffentlichen Einsicht aufzulegen.

Was ist der Umweltbericht?

Ist ein überörtliches Raumordnungsprogramm einer Umweltprüfung zu unterziehen, so ist ein **Umweltbericht** zu erstellen. Zur Klärung der Frage, was im Umweltbericht behandelt werden muss, ist vom Land eine Stellungnahme der OÖ Umweltschutzbehörde einzuholen. Der Umweltbericht hat zu beinhalten:

a) eine Beschreibung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, welche die Verwirklichung der Planung auf die Umgebung hat, und

b) die Bewertung der Ergebnisse der Prüfung von möglichen, vernünftigen Alternativen.

Der Umweltbericht ist als Bestandteil des jeweiligen Planungsberichts gemeinsam mit der Planung beim Amt der Landesregierung und bei den von der Planung jeweils betroffenen Bezirkshauptmannschaften über 8 Wochen zur öffentlichen Einsicht aufzulegen. Dabei besteht die Möglichkeit, eine Stellungnahme abzugeben. Können Nachbarstaaten von den erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen betroffen sein, sind sie gesondert zur Abgabe einer Stellungnahme einzuladen. Den betroffenen Nachbarstaaten ist dann auch eine Ausfertigung des Planungsberichts und der erforderlichen Planunterlagen zu übermitteln.

Die Ergebnisse des Umweltberichtes und die in dieser Frist eingelangten Stellungnahmen zu den Umweltauswirkungen sind bei der Beschlussfassung der Planung durch die Landesregierung zu berücksichtigen.

Innerhalb von 4 Wochen nach dem Beschluss der Landesregierung ist der Planungsbericht zu veröffentlichen. Er hat insbesondere Folgendes zu enthalten:

- c) eine zusammenfassende Erklärung, wie Umwelterwägungen in die Planung einbezogen worden sind und wie die Stellungnahmen zu Umweltauswirkungen bei der Entscheidungsfindung berücksichtigt worden sind,
- d) allfällige Maßnahmen zur Überwachung, wenn aufgrund der Verwirklichung der Planungen unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt drohen oder bereits eingetreten sind.

25 Land als Servicestelle für Gemeinden

251 Aufgabenzuteilung im Amt der Landesregierung

Die fachliche Arbeit zur Erledigung der Aufgaben der Raumordnung des Landes führt die Aufgabengruppe Raumordnung (BauRO) im Amt der Oberösterreichischen Landesregierung durch. In ihren Aufgabenbereich fällt u.a. (Amt der OÖ Landesregierung 2002):

>> Überörtliche Raumordnung

- Erstellung von Raumordnungsprogrammen, -konzepten, Entwicklungsleitbildern
- Geschäftsstelle der Regionalen Planungsbeiräte
- Raumordnungskataster, Rohstoffinformationssystem
- Mitwirkung bei der nationalen und europäischen Raumordnung

>> Koordinierungsstelle für die EU- Regionalpolitik

- Programmübergreifende Koordinierung aller OÖ EU-Regionalförderprogramme
- Geschäftsstelle der Regionalmanagementstellen

>> Geschäftsstelle für Dorf- und Stadtentwicklung

- Beratung von Dorf- und Stadtentwicklungsgemeinden
- Geschäftsstelle des Ortsbildbeirates

>> Führung des Kulturgüterinformationssystems

>> UNESCO-Koordinierungsstelle

>> Unterabteilung Örtliche Raumordnung:

- Beratung der Gemeinden
- Mitwirkung im Genehmigungsverfahren bei Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen sowie Örtlichen Entwicklungskonzepten

252 Verfügbare Daten im Amt der Landesregierung

Raumordnungskataster

Das Land erhebt und speichert laufend raumrelevante Daten. Diese sind im Raumordnungskataster beim Amt der Landesregierung gesammelt. U.a. werden bereitgehalten: Klimadaten, Naturschutzbuch, Fischereibuch, Wasserbuch, Plan mit Kleinkraftwerken, Wildbach- und Lawinenkataster, Hochwassergrenzen, Luftüberwachungsnetz, Bodenbonitäten, Waldflächen, Waldentwicklungsplan usw..

Der Raumordnungskataster ist grundsätzlich **öffentlich** zugänglich. Allen Personen, die ein berechtigtes Interesse glaubhaft machen, muss das Land Zugang zu diesen Daten gewähren.

DORIS: Digitales Oberösterreichisches Raum-Informations-System

Wichtige digitale Daten sind im sog. DORIS (= Digitales Oberösterreichisches Raum-Informations-System) gesammelt. DORIS hält unterschiedlichste geographische Suchmöglichkeiten bereit (alle Orte, Flüsse, Berge, Gipfel, Gemeinden, Adressen, ...), mit deren Hilfe Daten gesucht werden können.

Unter <http://doris.ooe.gv.at/> sind u.a. zu finden:

- >> Landkarten (Verwaltungsgrenzen, Fördergebiete, etc.) zum Download
- >> statistische Angaben zu Bezirken und Gemeinden
- >> die Möglichkeit der Adresssuche
- >> Auskünfte über den Ankauf von Daten



3 **Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK)**

□□ 3 Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK)

Im örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) werden die langfristigen Entwicklungsziele einer Gemeinde für die nächsten 10 Jahre festgelegt. Es wird als Teil des Flächenwidmungsplanes von der Gemeinde erstellt (siehe auch § 18 Abs. 1 OÖ ROG).

Mit einer solchen vorausschauenden, langfristigen Planung kann die Gemeinde aktiv die Entwicklung ihres Ortes beeinflussen. Sie muss damit nicht defensiv auf die Wünsche von einzelnen Grundbesitzenden nach Widmung von Bauland reagieren, sondern kann Entscheidungen über Anträge auf Umwidmung mit Hilfe von im ÖEK festgelegten, gut begründeten Zielvorstellung treffen. Dadurch können BürgermeisterIn und Gemeinderat gegenüber Baulandwünschen besser und plausibler argumentieren. Für die Bevölkerung entsteht aufgrund besserer Nachvollziehbarkeit der Entscheidungen mehr Rechtssicherheit und Gerechtigkeit.

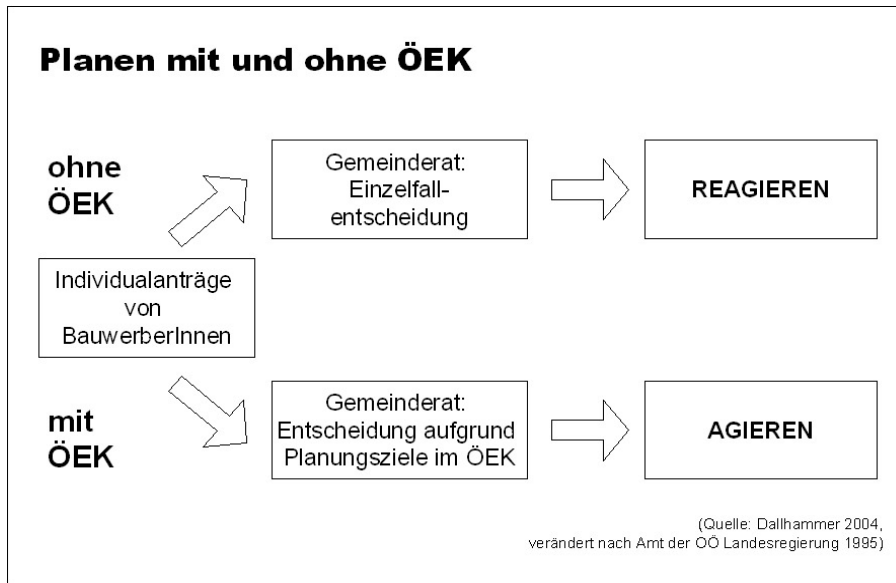


Abbildung 4: Planen mit und ohne ÖEK

Ein ÖEK beinhaltet Vorgaben für die Erstellung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes. Zugleich ist es die Schnittstelle zwischen örtlicher und überörtlicher Planung, indem die Stellung der Gemeinde in der Region aus der Sicht der Gemeinde definiert wird. Das ÖEK wird vom Gemeinderat gemeinsam mit dem Flächenwidmungsplan als **Verordnung** erlassen.

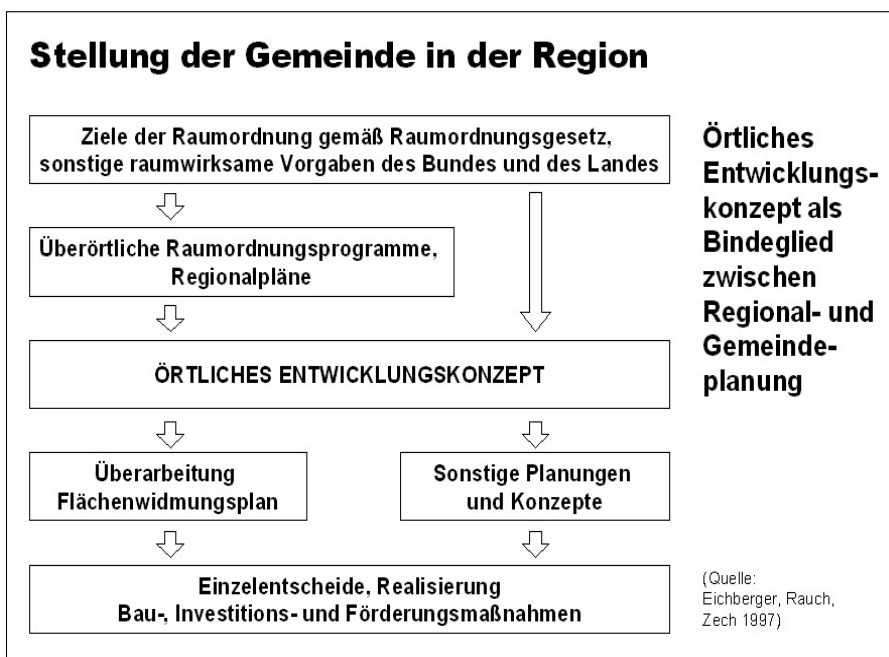


Abbildung 5: Stellung des ÖEK als Bindeglied zwischen Regionalplanung und Gemeindeplanung

Das örtliche Entwicklungskonzept besteht aus einer zeichnerischen Darstellung (Funktionsplan) und ergänzenden textlichen Festlegungen. Es hat gemäß § 18 Abs. 3 OÖ ROG jedenfalls grundsätzliche Aussagen zu enthalten über:

1. das Baulandkonzept,
2. das Verkehrskonzept mit den geplanten Infrastrukturmaßnahmen der Gemeinde im Bereich der örtlichen Verkehrserschließung;
3. das Grünlandkonzept

□□31 Das Baulandkonzept

Das Baulandkonzept hat gemäß § 18 Abs. 3 OÖ ROG folgende Inhalte abzudecken:

- 1) den künftigen Baulandbedarf,
- 2) die räumliche und funktionelle Gliederung des Baulands,
- 3) die technische und soziale Infrastruktur und
- 4) die Sicherung eines wirksamen Umweltschutzes

Die abschätzbare Entwicklung möglicher Baulanderweiterungen ist im **Funktionsplan** darzustellen.

□□311 Künftiger Baulandbedarf

Zur Bestimmung des künftigen Baulandbedarfes wird in einer **Baulandbedarfsberechnung** das für die nächsten fünf Jahre erforderliche Bauland ermittelt. Der Baulandbedarf ergibt sich aus dem Bedarf an Wohnbau-land und an Bauland für Gewerbe und Industrie.

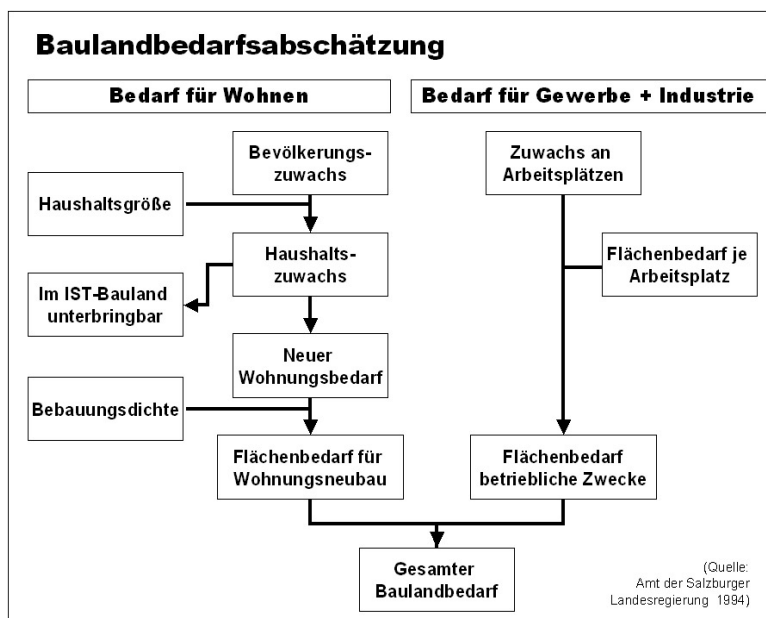


Abbildung 6: Vorgangsweise zur Baulandbedarfsabschätzung

Wohnbaulandbedarf

Der Bedarf an Wohnbauland ergibt sich aus der erwarteten Bevölkerungsentwicklung, der prognostizierten Zahl der Haushalte und der angestrebten Bebauungsdichte. Der Baulandbedarf ist daher nicht nur das Ergebnis einer Rechenoperation, sondern auch das Ergebnis politisch-planerischer Zielvorstellungen. Man denke nur an die Einflussfaktoren Zuwanderung der Bevölkerung oder Dichte der Bebauung.

Zusammenhang Bebauungsweise – Grundstücksfläche – Flächenbedarf für Wohnen				
Bebauungsform	Geschosszahl	Fläche / WE	Wohneinheiten / ha	EinwohnerInnen / ha
freistehendes Einfamilienhaus	1 - 2	1.000 m ²	10 WE	ca. 25
Doppelhaus (an Grundstücksgrenze gekuppelt)	1 - 2	750 m ²	13 WE	ca. 33
Einfamilienhäuser, geschlossene Bebauungsweise	2-3	500 m ²	20 WE	ca. 50
mehrgeschoßige Wohnbauten	3-5	300 m ²	33 WE	ca. 80

Abbildung 7: Zusammenhang Bebauungsform - Grundstücksfläche - Flächenbedarf

Die **Abschätzung des Bedarfs an Wohnbauland** folgt in drei Schritten:

1. Ermittlung des Wohnungsbedarfes aufgrund

- der Bevölkerungsentwicklung: Zuwanderung, Abwanderung, Geburtenbilanz (= Geburten minus Sterbefälle);
- der Entwicklung der Zahl der Haushalte: Veränderung der durchschnittlichen Haushaltsgröße (durch den anhaltenden Trend zu kleineren Haushalten und der Zunahme von Einpersonenhaushalten), Verminderung von Überbelegung, Ersatz von Substandardwohnungen usw..

2. Aufteilung des Wohnungsbedarfes

- in jenen Teil, der im bereits bebauten Bauland untergebracht werden soll (z.B. durch Umbauten, Verdichtung)
- und jenen Teil, welcher im derzeit unbebauten Bauland befriedigt werden muss.

3. Umrechnung des Wohnungsbedarfes, welcher im unbebauten Bauland befriedigt werden muss, in das zusätzlich benötigte Bauland. Umrechenwert ist der Bedarf an Baulandfläche pro Wohnung.

Baulandbedarf für die Wirtschaft

Während der Wohnbaulandbedarf sich relativ gut aufgrund der erwartbaren Bevölkerungsentwicklung und der Siedlungsdichte ableiten lässt, ist der Bedarf für die Wirtschaft nur schwer vorherzusagen. Allgemein ist davon auszugehen, dass für die Ansiedlung neuer Betriebe eine gezielte Strategie erforderlich ist, um überhaupt an ansiedlungswillige Betriebe heranzukommen. Zudem braucht es ein auf die Bedürfnisse der Betriebe gut abgestimmtes Angebot.

Für kleinere Gemeinden ist es sinnvoll, sich bei der Entwicklung von Betriebsgebieten von Profis beraten zu lassen. In Oberösterreich ist die OÖ Technologie- und Marketinggesellschaft m.b.H. (TMG) eigens für die Betriebsansiedlung und Standortentwicklung vom Land Oberösterreich eingerichtet (Infos unter www.tmg.at).

Zur groben Orientierung der Abschätzung des Bedarfes an zusätzlichem **Bauland für die Wirtschaft** bestehen Richtwerte für den Flächenbedarf je Arbeitsplatz (siehe Abbildung 8).

Flächenbedarf nach Wirtschaftszweig	
Wirtschaftssparte	geschätzter Flächenbedarf / Arbeitsplatz
Industrie und produzierendes Gewerbe	165 m ²
Handel	140 m ²
Beherbergungs- und Gaststättenwesen	95 m ²
Verkehr und Nachrichtentechnik	150 m ²
Übrige Dienste	45 m ²

Quelle: Amt der Salzburger Landesregierung 1994

Abbildung 8: Flächenbedarf für die Wirtschaft

Flächenbilanz

Eine Flächenbilanz ist eine Aufstellung der gewidmeten Flächen in einer Gemeinde. In einer „**Ausgangsbilanz**“ wird der errechnete Baulandbedarf der **Baulandreserve** (= gewidmetes Bauland, das noch nicht bebaut ist) getrennt nach den unterschiedlichen Widmungen gegenüber gestellt. Das Ausmaß an zusätzlich zu widmenden Baulandflächen bzw. der Spielraum für Rückwidmungen von Bauland in Grünland ergibt sich aus der Differenz aus Baulandreserve und Baulandbedarf (siehe Abbildung 9).

Flächenbilanz zur Bedarfsfeststellung der notwendigen Neuausweisung bzw. des Spielraums für Rückwidmungen				
Baulandwidmung	gewidmetes Bauland (in ha)	Bauland unbebaut (= Baulandreserve)	errechneter Baulandbedarf (in ha)	Saldo = notwendige Neuausweisung bzw. Spielraum für Rückwidmungen (in ha)
Wohngebiet				
Dorfgebiet				
Kurgebiet				
Kerngebiet				
gemischtes Baugebiet				
Betriebsbaugebiet				
Industriegebiet				
Ländefläche				
Zweitwohnungsgebiet				
Geschäftsbauten				
Sondergebiet				
Summe				

Abbildung 9: Flächenbilanz zur Feststellung der notwendigen Neuausweisung bzw. des Spielraums für Rückwidmungen

Als **Ergebnis der Flächenwidmungsänderung** wird eine Flächenbilanz erstellt, welche die Widmungsvorgänge saldiert auflistet. Diese „**Endbilanz**“ gibt einen Überblick über die Neuverteilung der Baulandwidmungen in einer Gemeinde am Ende der Überarbeitung des Flächenwidmungsplans. Sie zeigt die Zu- und Abnahme der einzelnen Baulandkategorien und die Veränderung des Gesamtbaulandes (siehe Abbildung 10).

Flächenbilanz als Ergebnis von Widmungsänderungen der notwendigen Neuausweisung bzw. Des Spielraums für Rückwidmungen

Baulandwidmung	Bauland im bestehenden Flächenwidmungsplan		Widmungsänderungen					Bauland im neuen Flächenwidmungsplan	
	total	davon unbebaut	Bauland in Grünland	Grünland in Bauland	sonstige Widmungsänderungen			insgesamt	davon unbebaut
	in ha	in ha	in ha	in ha	von	in	ha	in ha	in ha
Wohngebiet									
Dorfgebiet									
Kurgebiet									
Kerngebiet									
gemischte Baugebiet									
Betriebsbaugebiet									
Industriegebiet									
Ländefläche									
Zweitwohnungsgebiet									
Geschäftsbauten									
Sondergebiet									
Summe									

Abbildung 10: Flächenbilanz als Ergebnis von Widmungsänderungen

3 1 2 Räumliche und funktionelle Gliederung der Gemeinde

Gemäß § 18 Abs.3 b hat im ÖEK eine „die räumliche und funktionelle Gliederung des Baulands im Hinblick auf die künftige Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung einschließlich der Festlegung von Funktionen und Entwicklungszielen“ zu erfolgen. Nach einer groben (nicht parzellenscharfen) Trennung zwischen Bauland und Grünland (u.a. durch die Ausweisung von Siedlungsgrenzen) erfolgt:

>> eine grobe funktionale **Einteilung des Baulandes**

- Gliederung hinsichtlich der Funktion (Wohnen, Freizeit, Betriebe etc.)
- Kennzeichnung von **Eignungs- und Vorrangflächen** (z.B. für die Bebauung ungeeignete und unzulässige Gebiete, der betrieblichen Nutzung vorbehaltene Gebiete etc.);
- Intensität der Bebauung (EinwohnerInnen / ha Wohnbauland)
- die zeitliche Abfolge der Baulandwidmung bzw. Bebauung.

>> eine funktionale **Einteilung des Grünlands**, wie z.B.

- Vorranggebiete in Bezug auf das Klima,
- Gebiete mit besonderer Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung,
- ökologisch bedeutsame Gebiete,
- Gebiete zur Erhaltung der freien Landschaft und des Ortsbildes.

313 Technische und soziale Infrastruktur

Einrichtungen der Infrastruktur dienen vor allem der **Versorgung** der Bevölkerung sowie als Grundlage für wirtschaftliche Tätigkeiten. Einrichtungen der Infrastruktur sind damit nicht Selbstzweck sondern haben unterstützende Funktion für andere Aufgaben. Dabei unterscheidet man zwischen:

>> **technische Infrastruktur** als technische Kommunikations- und Versorgungssysteme, wie z.B. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Stromleitungen, Telekommunikationsnetze etc..

>> **soziale Infrastruktur** als Bezeichnung für soziale und kulturelle Einrichtungen, wie z.B. Schulen, Universitäten, medizinische Versorgung, Kultureinrichtungen, etc.

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung (technische Infrastruktur)

Voraussetzung zur Bebauung von neuem Bauland ist die Sicherstellung der Versorgung des Neubaugebietes mit Wasser und der Entsorgung von Abwasser. Dazu bedarf es folgender **Schritte**:

- 1) Erhebung des Bedarfes aufgrund der bestehenden und geplanten Siedlungsentwicklung;
- 2) Gegenüberstellung des ermittelten Bedarfs mit den vorhandenen freien Kapazitäten von Kanalisation und Kläranlage;
- 3) Festlegung von Gebieten, die aufgrund unzureichender Infrastruktur nicht bebaut werden können;
- 4) Planung von (Ausbau)Maßnahmen der Ver- und Entsorgung (wenn erforderlich);
- 5) Festlegung der Reihenfolge der weiteren Erschließung des Siedlungsgebietes mit Wasser und Abwasser;
- 6) Hinweise zur Realisierung und Finanzierung technischer Infrastruktureinrichtungen.

Zur Erreichung eines hohen Umweltstandards der Abwasserreinigung ist zumeist der Anschluss an eine zentrale, dem Stand der Technik entsprechende Abwasserreinigungsanlage notwendig.

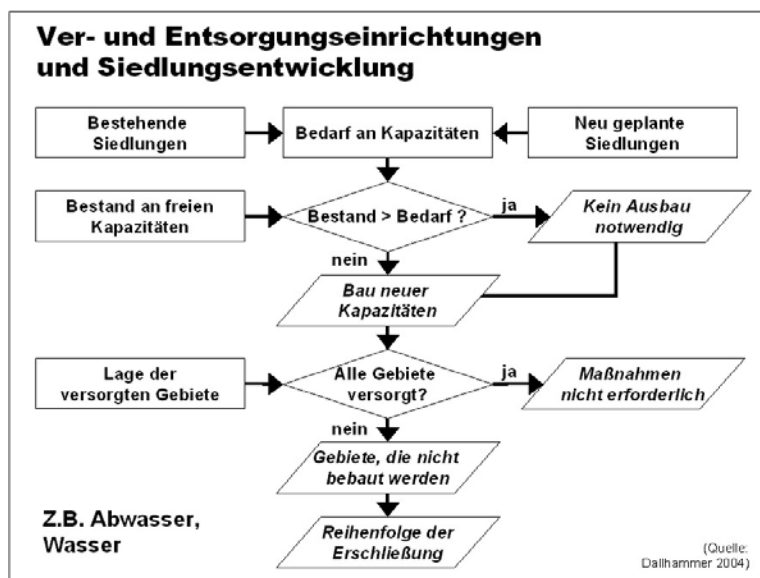


Abbildung 11: Abstimmung zwischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen und Siedlungsentwicklung

Erschließungskosten (Straße, Kanal, Wasser, Strom usw.)

Die Erschließungskosten sind ein wichtiger Faktor bei der Entscheidung über die Neuwidmung von Bauland. Neben den einmalig anfallenden Errichtungskosten (= Investitionskosten) sind auch Kosten für den laufenden Betrieb und die Erhaltung der Infrastruktureinrichtungen von der Gemeinde zu tragen.

Kosten der technischen Infrastruktur je Laufmeter Straße (Stand 1996)

Erschließungsinfrastruktur	Kosten Bau je m	Kosten Betrieb / Jahr je m
ländliches Wegenetz	250.- Euro	1,5.- bis 2,2.- Euro
Gemeindestraße	360.- Euro	3,6.- bis 7,3.- Euro
Schneeräumung	---	0,5.- bis 1,1.- Euro
Gehsteig und Beleuchtung	150.- Euro	---
Abwasserkanal (300 mm Rohrdurchmesser)	250.- Euro	0,9.- bis 1,3.- Euro
Trinkwasserleitung (100 mm Durchmesser)	110.- Euro	0,3.- bis 0,6.- Euro
Strom	75.- Euro	---
Gas	220.- Euro	---
Fernwärme	360.- Euro	---

Quelle: DOUBEK, ZANETTI 1999

Abbildung 12: Investitions- und Betriebskosten für die Erschließung

Mit einem Kilometer Straße können bei beiderseitiger Bebauung bei einer Parzellentiefe von 25 m fünf Hektar Bauland erschlossen werden. Die Erschließung eines Hektars Bauland kostet bei dieser Anordnung somit durchschnittlich ca. 220.000 Euro. Die Kosten pro Wohneinheit hängen in der Folge maßgeblich von der Dichte der Bebauung ab.

Erschließungskosten pro Wohneinheit (WE) in Abhängigkeit von der Bauweise

Bauweise	Grundstücksfläche / Wohneinheit	Wohneinheiten / ha	Kosten pro WE in Euro	ca. in %
freistehendes Einfamilienhaus	1.000 m ²	10 WE	11.000.-	100
Doppelhaus (an Grundstücksgrenze gekuppelt)	750 m ²	13 WE	8.000.-	75
Einfamilien-Reihenhaus, geschlossene Bebauung	500 m ²	20 WE	5.500.-	50
mehrgeschoßige Wohnbauten	300 m ²	33 WE	3.300.-	30

Quelle: Amt der Tiroler Landesregierung 1996

Abbildung 13: Erschließungskosten pro Wohneinheit für Einfamilienhäuser in Abhängigkeit der Bauweise

Soziale Einrichtungen

Soziales Leben in einer Gemeinde lässt sich durch Planungsmaßnahmen nur schwer beeinflussen. Dennoch bestehen Zusammenhänge zwischen der Siedlungsstruktur, den öffentlichen Räumen und dem sozialen Leben in einer Gemeinde. Maßnahmen im öffentlichen Raum (Plätze, Straßen, ...) können Gemeinschaftsleben fördern oder behindern. Zudem hat die soziale Infrastruktur auch Einfluss auf die Wohnstandortwahl der Menschen. (Z.B. wählen junge Eltern ihren Wohnstandort auch nach der Möglichkeit des Besuchs einer guten Schule für ihre Kinder aus.)

Im ÖEK wird die Ausstattung der Gemeinde mit Erholungs-, Sport- und sonstigen Freizeiteinrichtungen (= Einrichtungen der Freizeitinfrastruktur) sowie sonstigen sozialen Einrichtungen (= Einrichtungen der **sozialen Infrastruktur**) überprüft.

Zu den sozialen Einrichtungen zählen u.a.:

- >> Erziehungs- und Bildungseinrichtungen (Kinderkrippen und -gärten, Schulen, Volkshochschulen usw.);
- >> Kulturelle Einrichtungen (Museen, Vereine, Veranstaltungsräumlichkeiten usw.);
- >> Öffentliche Verwaltung und Sicherheit (Gemeindeamt, Gendarmerieposten, andere Ämter);
- >> Einrichtungen des Gesundheitswesens (Arztpraxen, Krankenhäuser, Pflegeheime, Hauskrankenpflege usw.);

- >> Fürsorgeeinrichtungen (Altenheime, Jugendzentren, mobile Altenbetreuung, Essen auf Rädern, Obdachlosenheime usw.);
- >> Nahversorgung (Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gasthäuser, Dienstleistungen usw.);
- >> Seelsorge (Kirchen, Beratungsstellen usw.).

Zur Feststellung allenfalls notwendiger Maßnahmen zur Behebung von Versorgungsdefiziten bei sozialen Einrichtungen und Einrichtungen der Freizeitinfrastruktur werden folgende Schritte gesetzt (Dallhammer 2004):

1. Die bestehenden Einrichtungen werden erhoben und hinsichtlich ihrer Verteilung und Ausstattung bewertet.
2. Der Bedarf an sozialen Einrichtungen wird abgeschätzt.
3. Die Erreichbarkeit der bestehenden Einrichtungen wird ermittelt (in Abhängigkeit der Einrichtung: zu Fuß, mit öffentlichen Verkehrsmitteln, mit PKW).
4. Siedlungsbereiche mit Versorgungsdefiziten werden dargestellt.
5. Untersucht wird, ob und wie der Bedarf mit den bestehenden Einrichtungen (in der Gemeinde bzw. in der Region) abgedeckt werden kann.
6. Falls der Bedarf nicht mit den bestehenden Einrichtungen abgedeckt werden kann, wird zur Behebung allfälliger Versorgungsdefizite eine Vorgangsweise festgelegt (z.B. Ausbauprogramm).

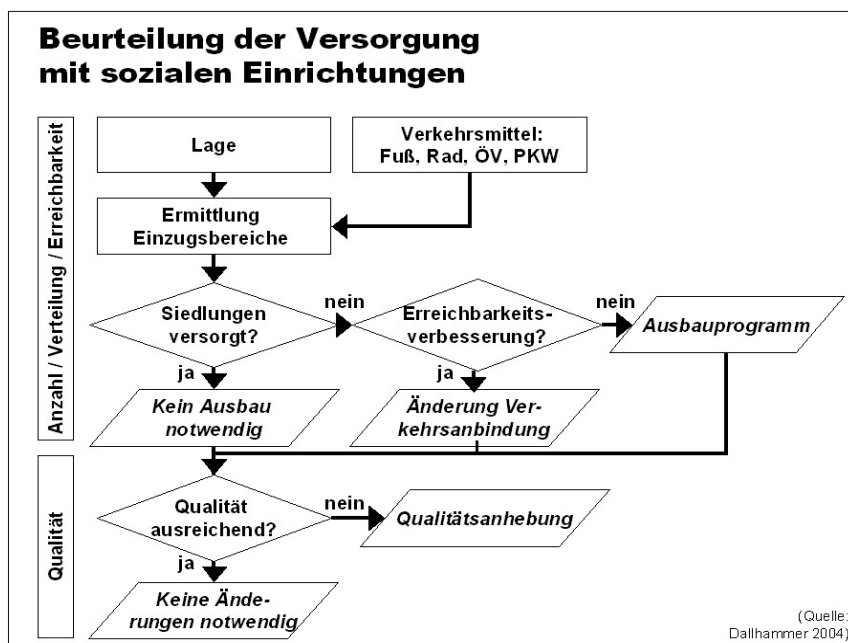


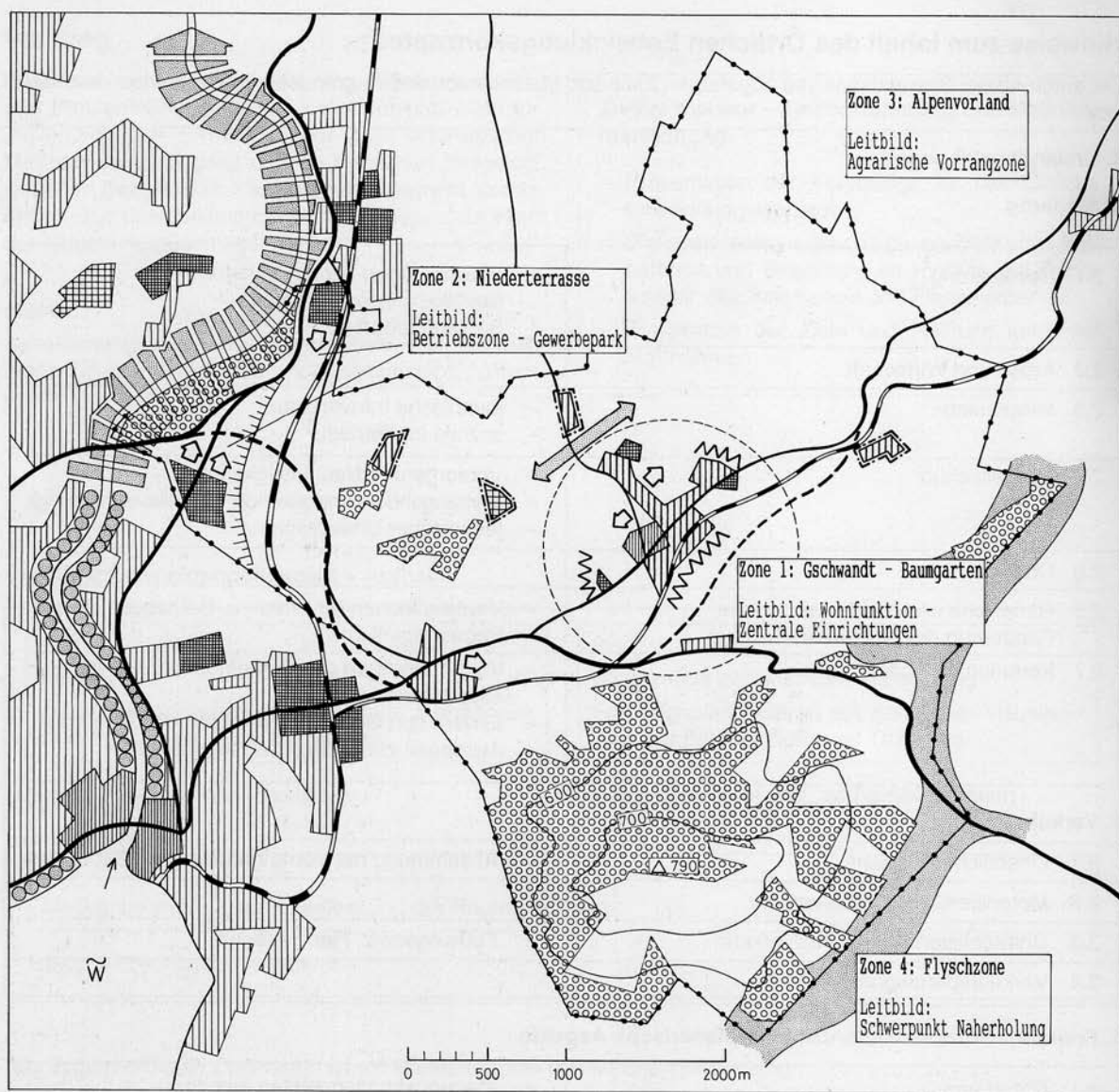
Abbildung 14: Vorgangsweise zur Ermittlung allfälliger Versorgungsdefizite der sozialen Infrastruktur

3 1 4 Sicherung eines wirksamen Landschafts- und Umweltschutzes

Die Festlegung der Bauland-Erweiterungsflächen hat unter Sicherung eines wirksamen Landschafts- und Umweltschutzes zu erfolgen. Dazu sind insbesondere die Inhalte, welche im Grünlandkonzept getroffen worden sind, zu berücksichtigen (siehe Kap. 3.3 Das Grünlandkonzept).

3 1 5 Funktionsplan

Die Ergebnisse der Festlegungen zur Baulandentwicklung gemäß Baulandkonzept sind zusammenfassend in einem Funktionsplan darzustellen. Der Funktionsplan mit ergänzenden textlichen Festlegungen bildet die Grundlage für die Ausweisung von Bauland und Grünland im auf dem ÖEK aufbauenden Flächenwidmungsplan.



Funktionsplan "Gschwandt-Umland" - Leitbild für eine räumlich-funktionelle Gliederung



Abbildung 15: Ausschnitt aus einem Funktionsplan einer Gemeinde (Amt der OÖ Landesregierung 1995)

□□**3**□**2** Das Verkehrskonzept

Das Verkehrskonzept beinhaltet die geplanten Infrastrukturmaßnahmen der Gemeinde im Bereich der örtlichen Verkehrserschließung. An Verkehrsflächen werden in einer Gemeinde unterschiedlichste Ansprüche gestellt. Sie sind Fahrstraßen für Autos. Sie erschließen Wohn- und Betriebsgebiete. Sie sind Lebensraum (Wohnstraßen, Ortsplätze, ...) und architektonische Merkzeichen.

Bei der Verkehrsplanung in einer Gemeinde ist Rücksicht auf die unterschiedlichen **Einzugsbereiche** der VerkehrsteilnehmerInnen Rücksicht zu nehmen. So kann gerechnet werden, dass

- >> FußgeherInnen eine Entfernung von etwa max. 1 km zurücklegen.
- >> RadfahrerInnen eine Entfernung von etwa max. 4 km zurücklegen.
- >> Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel sollten zu Fuß erreichbar sein. Daher sollten Wohngebiete max. 1 km entfernt von ÖV-Haltestellen sein.

Prinzipiell sollten in einer Gemeinde die wichtigsten Einrichtungen (Geschäfte, Schulen, Kindergärten, Postämter usw.) fußläufig erreichbar sein. Damit verbunden ist ein Sicherheitsgewinn für alle VerkehrsteilnehmerInnen, vor allem für Kinder und Ältere. Zudem können auf diese Weise viele Fahrten eingespart werden.

Gleichzeitig werden dadurch die Nahversorgungsbetriebe und -geschäfte gestärkt, da zu Fuß gehende KundInnen vielfach deren (kaufkräftige) Hauptklientel sind. Ferner wird der ortsinnere Kfz-Verkehr reduziert. Im Ortszentrum werden so weniger Parkplätze benötigt, wodurch der Ortsplatz auch für andere Zwecke nutzbar wird.

Alles in Allem geht es für den **FußgeherInnenverkehr** um zwei wichtige Aspekte:

- >> Verteilung der wichtigen Einrichtungen und Wohngebiete so, dass die meisten Wege zu Fuß zurückgelegt werden können.
- >> Festlegung von Verlauf und Gestaltung von Fuß- und Radwegen, Gehsteigen usw., damit sich die Sicherheit für die schwächsten VerkehrsteilnehmerInnen erhöht.

Die Nutzung der **öffentlichen Verkehrsmittel** (Bus, Bahn) hängt stark von der Siedlungsdichte ab. Damit öffentliche Verkehrsmittel auch genutzt werden, müssen sie entsprechend erreichbar sein. Daher sind die Wohngebiete so zu legen, dass von ihnen aus ÖV-Haltestellen zu Fuß erreichbar sind. Umgekehrt ist auch die Lage der Haltestellen in einer Gemeinde der Siedlungsentwicklung anzupassen. Haltestellen müssen dort sein, wo viele potenzielle Fahrgäste sind (Wohngebiete, Schulen, Betriebe, ...). Zudem ist bei der Ausgestaltung der Haltestellen auch auf ein attraktives Umfeld zu achten (Witterungsschutz, gefahrloses Warten auch für Kinder, ...).

Die Orientierung der Siedlungsentwicklung am öffentlichen Verkehr ist auch in kleineren Gemeinden von Bedeutung, da von ihnen vielfach die Pendelverkehre in die Städte ausgehen. Parkplatzmangel und Parkraumbewirtschaftung am Zielort erschwert und verteuert den gesamthaft gesehen problematischen PKW-Verkehr, womit der ÖV an Bedeutung gewinnt.

Für den **motorisierten Individualverkehr (MIV)** steht die Erschließung der Wohn- und Betriebsgebiete im Vordergrund. Vor allem in den Ortszentren geht es auch um die Erhöhung der Lebensqualität durch Reduzierung des Durchzugsverkehrs. Maßgebliche Aufgaben eines ÖEKs im Zusammenhang mit dem MIV sind:

- >> Straßenraumgestaltung, Rückbau von Straßen zur Stärkung der Funktion der Straße als Lebensraum;
- >> Entschärfung von Unfallhäufungspunkten;
- >> Organisation des ruhenden Verkehrs: Organisation der Parkplätze (z.B. Orientierung an den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs), Frage der Parkraumbewirtschaftung;
- >> allfällige Diskussion zur Problemlösung des Durchzugsverkehrs.

33 Das Grünlandkonzept

Das Grünlandkonzept umfasst gemäß § 18 Abs. 3 Z. 3 OÖ ROG Aussagen zu folgenden Inhalten:

1. die natürlichen Voraussetzungen und Umweltbedingungen,
2. die landschaftlichen Vorrangzonen unter besonderer Berücksichtigung der Ökologie, des Landschaftsbildes und der Landwirtschaft,
3. die Frei- und Erholungsflächen und
4. die Neuaufforstungsgebiete.

331 Natürliche Voraussetzungen und Umweltbedingungen

Basis für die Erarbeitung der natürlichen Voraussetzungen und Umweltbedingungen einer Gemeinde ist die Kenntnis der naturgegebenen Rahmenbedingungen. Diese sind problembezogen zu erheben und zu bewerten.

Folgende **Themenbereiche** sind - je nach ihrer Bedeutung für die Gemeinde - u.a. zu erfassen:

- >> Abgrenzung landschaftsräumlicher Einheiten, Erfassung und Bewertung der bestehenden Grünstrukturen;
- >> wesentliche geologische Merkmale;
- >> Bodengüte und bestehende Altlasten;
- >> planungsrelevante Klimadaten;
- >> Grundwassersituation, Gewässer- und Grundwasserbelastung;
- >> Aussagen zu den Lebensraumbedingungen von Tieren und Pflanzen.

332 Landschaftliche Vorrangzonen

ökologisch wertvolle Gebiete

Ausgehend von der oben beschriebenen Erhebung der natürlichen Grundlagen können für die Gemeinde ökologisch wertvolle Flächen abgegrenzt werden u.a.:

- >> aufgrund ihrer Bedeutung für das lokale Klima;
- >> aufgrund des Vorkommens seltener Pflanzen und Lebensgemeinschaften;
- >> als wichtiger Lebensraum bestimmter Tierarten;
- >> aufgrund der bestehenden Wasserhaushaltsverhältnisse.

Vorranggebiete aufgrund ihrer Bedeutung für das Landschaftsbild

Vorranggebiete aufgrund ihrer Bedeutung für das Landschaftsbild können folgende Eigenschaften aufweisen:

- >> ortsbildtypische Orts- und Landschaften: z.B. weithin sichtbare Gebäude (Kirchturm usw.), typische Geländeformen, (z.B. Hügelkuppen, Kanten usw.), die von Bebauung freigehalten werden sollen
- >> charakteristische bestehende Blickbeziehungen, wie z.B. Aussichtspunkte, Blickachsen auf ortsbildprägende Gebäude, die nicht bebaut werden sollen, etc.;
- >> Ausweisung regionaltypischer Landschaftseinheiten (z.B. Hecken, Uferbepflanzungen usw.);

Gebiete mit besonderer Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung

Zur Sicherung der bäuerlichen Landwirtschaft ist die Erhaltung der für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung wertvollen Flächen notwendig. Insbesondere Böden mit hoher Bonität sollten nicht verbaut werden. Ebenso sollen Siedlungssplitter durch einzelne Häuser in zusammenhängenden landwirtschaftlichen Flächen vermieden werden.

333 Frei- und Erholungsflächen

Frei- und Erholungsflächen sind mehr als nur Flächen, die von einer Bebauung frei bleiben. Sie erfüllen wichtige Aufgaben in der Gemeinde. Zu den Frei- und Erholungsflächen zählen u.a. Kinderspielflächen, Parkanlagen, Sportanlagen, Kleingartenanlagen, Friedhöfe.

Zu einer groben Abschätzung des Bedarfs an Grün- und Freiflächen bestehen **Richtwerte**, die Durchschnittswerte der Versorgung in m² pro Person angeben. Diese erlauben eine grobe Abschätzung der Versorgung. Dennoch ist es notwendig, die jeweilige Situation der Gemeinde entsprechend zu berücksichtigen. So wird in einer ländlichen Gemeinde der Bedarf an Grünflächen wesentlich geringer sein als in städtischen Gebieten, weil am Land viele Erholungsaktivitäten in der freien Landschaft erfolgen.

RICHTWERTE DER GRÜNFLÄCHENVERSORGUNG	
Wohnungsbezogene Grünflächen (halböffentlich nutzbar z.B. Kinderspielflächen in Siedlungen)	3,5 m ² / EW
wohngebietsbezogene Grünflächen (öffentliche Grünflächen in Siedlungsgebieten, kleine Parks)	5 m ² / EW
Sportflächen (Gemeinden ab 10.000 Einwohner)	2 m ² / EW
<i>Quelle: AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG 1994</i>	

Abbildung 16: Richtwerte der Grünflächenversorgung

Schritte zur Überprüfung und Behebung von Versorgungsdefiziten

Zur Feststellung allenfalls notwendiger Maßnahmen zur Behebung von Versorgungsdefiziten bei sozialen Einrichtungen und Einrichtungen der Freizeitinfrastruktur werden folgende Schritte gesetzt:

1. Die bestehenden Einrichtungen werden **erhoben** und hinsichtlich ihrer Verteilung und Ausstattung bewertet.
2. Der **Bedarf** an Grün- und Erholungsflächen sowie an sozialen Einrichtungen wird **abgeschätzt**.
1. Die **Erreichbarkeit** der bestehenden Einrichtungen wird **ermittelt** (in Abhängigkeit der Einrichtung: zu Fuß, mit öffentlichen Verkehrsmitteln, mit PKW).
2. Siedlungsbereiche mit **Versorgungsdefiziten** werden **dargestellt**.
3. Untersucht wird, ob und wie der **Bedarf** mit den bestehenden Einrichtungen (in der Gemeinde bzw. in der Region) **abgedeckt** werden kann.
4. Falls der Bedarf nicht mit den bestehenden Einrichtungen abgedeckt werden kann, wird zur **Behebung allfälliger Versorgungsdefizite** eine Vorgangsweise festgelegt (z.B. Ausbauprogramm).

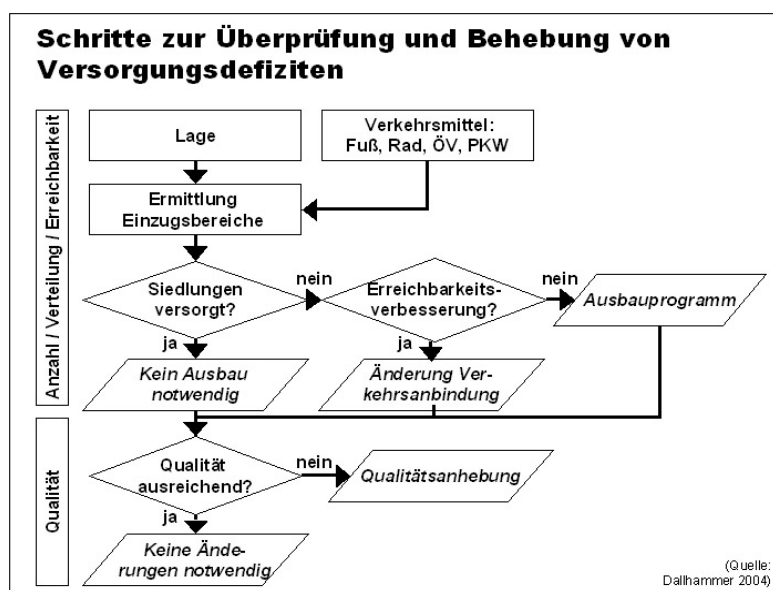


Abbildung 17: Vorgangsweise zur Ermittlung allfälliger Versorgungsdefizite der sozialen Infrastruktur / Freiflächen

334 Neuaufforstungsgebiete

>> Vor allem in Gebieten mit geringer Waldausstattung ist die Ausweisung allfälliger Neuaufforstungsgebiete im ÖEK sinnvoll.

34 Schritte der Erstellung eines ÖEK

Um die Nachvollziehbarkeit der Planungsentscheidungen zu ermöglichen, ist ein Vorgehen bei der Erstellung eines ÖEKs in folgenden Planungsschritten zweckmäßig:

1. **Bestandsaufnahme:** Erhebung der Situation der Gemeinde;
2. **Analyse:** Beurteilung der bestehenden Situation;
3. **Ziele der Gemeindeentwicklung** – Leitbilderstellung;
4. **Maßnahmenplanung** zur Umsetzung der Ziele;
5. Erstellung von **Plan und Text**.

Sinnvoll ist, den gesamten Planungsprozess von einem Planungsbüro strukturieren und begleiten zu lassen. Damit erhöht sich die Chance auf einen für alle Planungsbeteiligten positiven Planungsablauf und eine fruchtbare Einbindung der Bürgerinnen und Bürger. In Abhängigkeit von der Kenntnis und Einsatzbereitschaft der Bevölkerung können unter fachlicher Begleitung und Absprache mit dem Planungsbüro einzelne Planungsschritte von den GemeindegängerInnen oder den Gemeindebeschäftigten selbst durchgeführt werden (z.B. Befragungen, Kartierungen usw.).

341 Bestandsaufnahme: Erhebung der Situation der Gemeinde

Grundlage für die Erstellung eines ÖEKs bildet die Beschreibung der bestehenden Situation in der Gemeinde. Welche Daten dazu erforderlich sind, hängt von der lokalen Situation in der Gemeinde ab. Wesentlich ist der Bezug und die Verwertbarkeit der erhobenen Daten für die weiteren Planungsschritte.

In der Bestandsaufnahme werden

- >> die erforderlichen Unterlagen gesammelt;
- >> vorhandene Planungen, welche das Gemeindegebiet betreffen, erfasst (Straßenplanungen, Kanalisation, bestehender Flächenwidmungsplan, überörtliche Raumordnungsprogramme des Landes, Planungsabsichten der Nachbargemeinden usw.);
- >> wichtige statistische Daten erhoben (Bevölkerungsentwicklung, Wirtschaftsstruktur, Gebäudebestand usw.);
- >> Kartierungen in der Gemeinde durchgeführt (Flächennutzung, bauliche Struktur, Orts- und Landschaftsbild, natürliche Gegebenheiten usw.).

342 Analyse: Beurteilung der Situation in der Gemeinde

Die Bestandserhebung ist die Basis für die **Analyse** und Beurteilung der bestehenden Situation u.a. durch:

- >> die Ableitung der **Stärken** einer Gemeinde und der positiven Ansatzpunkte der Gemeindeentwicklung;
- >> die Ermittlung bestehender **Nutzungskonflikte** (z.B. zwischen Betriebs- und Wohnnutzung, zwischen Landwirtschaft und Erholung (Wandern, Radfahren), zwischen Rohstoffgewinnung und Naturschutz usw.);
- >> die **Abschätzung des Bedarfs** für einzelne Gemeinschaftseinrichtungen;
- >> die Erhebung der **Problemsicht** in der Bevölkerung;
- >> die Suche nach Ansätzen zu **Verbesserungsmöglichkeiten** in der Gemeinde.

Formulierung der Ziele der Gemeindeentwicklung

Nach der Erhebung und Beurteilung der gegenwärtigen Situation der Gemeinde (Bestandsaufnahme und Analyse) ist die Frage zu stellen: Wie soll sich die Gemeinde in den nächsten 10 –15 Jahren entwickeln? Der Schwerpunkt der im ÖEK festgelegten Ziele sollte sich dabei auf die raumordnerischen Kernthemen konzentrieren (Siedlungsentwicklung, Freihaltung von unbebauten Flächen, vorausschauende Planung der Infrastruktur). Damit soll die Lesbarkeit, Nachvollziehbarkeit und Rechtssicherheit des ÖEKs sicher gestellt und die Planinterpretation erleichtert werden. „Wunschkataloge“, zu deren Erfüllung eine Gemeinde kaum etwas beitragen kann, sind wenig zweckvoll. Die im Leitbild formulierten Ziele der künftigen Entwicklung der Gemeinde bilden die Basis für die Begründung ihrer Entscheidungen bezüglich ihrer räumlichen Entwicklung (z.B. Flächenwidmung, Erteilung einer Baubewilligung, Entscheidung über gemeindeeigene Investitionen). Wie die Ziele des Landes bilden auch die Ziele der Gemeinde eine Art „Messlatte“: An ihnen können die nachfolgenden Entscheidungen gemessen und beurteilt werden.

Diese Zielfindung ist auch eine politische Willensbildung des Gemeinderats und bedarf daher einer engen Kooperation zwischen Planung und EntscheidungsträgerInnen in der Gemeinde (Gemeinderatsmitglieder). Auf die Umsetzbarkeit der Ziele ist besonderer Wert zu legen.

Über die Akzeptanz des Leitbildes und die Beachtung der darin festgelegten Zielsetzungen bei künftigen Entscheidungen entscheidet vor allem der Prozess seiner Entstehung. Von der Möglichkeit, an der Planung selbst mitzuwirken hängt u.a. die Akzeptanz der örtlichen Raumplanung in der Gemeinde ab. Zielsetzungen, an denen jemand persönlich mitgearbeitet hat, werden eher als Leitlinie für persönliche Handlungen gesehen, als „von oben“ durch den Gemeinderat festgelegte Ziele. Daher hat gemäß § 18 Abs. 2 vor der Beschlussfassung durch den Gemeinderat *„eine aus der Sicht der Gemeinde geeignete Einbeziehung der Bürger voranzugehen“*. Folglich ist die Einbeziehung der Bevölkerung in die Leitbilderstellung ein essenzieller Erfolgsfaktor.

Maßnahmenplanung zur Umsetzung der Ziele

Zur Umsetzung der Ziele werden Maßnahmen festgelegt. Wichtig ist, dass für die Maßnahmen zuständige Personen und Institutionen mitüberlegt werden. Dies ist Voraussetzung für eine erfolgreiche Umsetzung. Eine Reihung der Maßnahmen nach ihrer Dringlichkeit ist sinnvoll, um die Geldmittel und Zeitreserven gebündelt einsetzen zu können.

Der Hauptteil der festgelegten Maßnahmen findet Niederschlag im Flächenwidmungsplan. Auch andere Aktivitäten seitens der Gemeinde und der Bevölkerung zum Umsetzen dieser Maßnahmen können getätigt werden (z.B. Förderaktionen, Gestaltungswettbewerbe, Baumaßnahmen der Gemeinde, Bauberatung usw.).

Wichtig ist, dass bei den Zielen und den darauf aufbauenden Maßnahmen ein möglichst **tragfähiger Konsens** gefunden wird. *„Von der Integrationsfähigkeit und von der Tragfähigkeit des Konsenses hängt die Umsetzbarkeit und die (politische) Haltbarkeit des örtlichen Entwicklungskonzeptes ab. Die besten Planungen sind nutzlos, wenn einerseits Zielkonflikte nicht bereinigt sind und andererseits die Entscheidungsträger nicht zu den von ihnen gefällten Entscheidungen stehen“* (AMT DER OÖ LANDESREGIERUNG 1995, S. 8).



**Flächenwidmungsplan -
Flächenwidmungsteil**

□□4 Flächenwidmungsplan - Flächenwidmungsteil

Der Flächenwidmungsplan ist das zentrale Instrument der Gemeinde zur Steuerung der Bodennutzung. Der Flächenwidmungsplan weist für das gesamte Gemeindegebiet aus, welche Fläche als **Bauland**, **Grünland** oder **Verkehrsfläche** gewidmet wird und dient folgenden **Zielen**:

- >> Trennen von miteinander nicht vereinbaren Nutzungen (z.B. Wohnen und industrielle Produktion);
- >> Zusammenführen von einander ergänzenden Nutzungen, die sich positiv wechselseitig beeinflussen (z.B. Geschäfte im Kerngebiet);
- >> Zur Verfügung Stellen von Flächen für öffentliche Einrichtungen (z.B. Straßen oder Freiflächen) im ausreichenden Maße.

Die Flächenwidmung darf sich nicht allein nach den Wünschen der GrundeigentümerInnen ausrichten, denn sie betrachtet (Amt der NÖ Landesregierung 2002):

- >> immer die Einbettung der Fläche in einen Gesamtraum und
- >> niemals eine einzelne Fläche (beispielsweise ein Grundstück) nur für sich allein.

□□41 Änderung eines Flächenwidmungsplanes

Alle oberösterreichischen Gemeinden besitzen bereits einen Flächenwidmungsplan. Daher ist nicht mehr dessen Neuerstellung, sondern seine Änderung Gegenstand der Flächenwidmungsplanung. Die Anpassung an aktuelle Gegebenheiten ist notwendig, weil sich die gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ständig weiterentwickeln. Daher ist ein Flächenwidmungsplan spätestens alle 10 Jahre im Hinblick auf seine Aktualität zu überprüfen (§ 35 OÖ ROG).



Abbildung 18: Das ÖEK als Grundlage und Filter für die Überprüfung des Flächenwidmungsplanes gemäß § 39 OÖ ROG. (adaptiert nach: Amt der OÖ Landesregierung 1995)

Ein Flächenwidmungsplan **ist** gemäß § 36 Abs. 1 OÖ ROG auf Initiative der Gemeinde hin **zu ändern**:

- >> bei Änderung der maßgeblichen Rechtslage (z.B. wenn ein überörtliches Raumordnungsprogramm erlassen oder das Raumordnungsgesetz geändert wird) oder
- >> wenn es das Gemeinwohl erfordert.

Ein Flächenwidmungsplan **kann** gemäß § 36 Abs. 2 OÖ ROG **geändert werden**, wenn die Interessen Dritter nicht verletzt werden und wenn gleichzeitig

- >> öffentliche Interessen, insbesondere Interessen einer ökologischen Energienutzung, dafür sprechen oder
- >> diese Änderung den im ÖEK festgelegten Planungszielen der Gemeinde nicht widerspricht.

Bürgerinnen und Bürger können gemäß § 36 Abs. 3 OÖ ROG Anregungen zur Änderung des Flächenwidmungsplanes in schriftlicher Form an die Gemeinde herantragen (= **Individualanträge**). Langen bei der Gemeinde solche Anregungen auf Änderung eines Flächenwidmungsplanes ein, so hat der Gemeinderat binnen sechs Monaten über die weitere Vorgangsweise zu entscheiden. Falls die oben beschriebenen Voraussetzungen zu Änderungen gegeben sind, ist das Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplanes einzuleiten (siehe Kapitel 6, Verfahren in der Gemeinde – BürgerInnenbeteiligung).

Gemeinderat beschließt Flächenwidmungsplan

Die Änderung des Flächenwidmungsplanes muss durch den **Gemeinderat** als Verordnung beschlossen werden. In dieser schriftlichen Begründung oder anderen Planungsunterlagen muss die erforderliche Grundlagenforschung und die darauf aufbauende Interessenabwägung nachvollziehbar dargelegt sein.

Bestandteile eines Flächenwidmungsplans

Ein Flächenwidmungsplan besteht aus

- >> örtlichen Entwicklungskonzeptteil (örtliches Entwicklungskonzept)
- >> dem Flächenwidmungsteil (Plandarstellung entsprechend der Planzeichenverordnung)
- >> einem Verordnungstext (mit Hinweis auf den Gemeinderatsbeschluss).

□□42 Ersichtlichmachungen

Jene Flächen, für die überörtliche Planungen bzw. Nutzungsfestlegungen des Landes und des Bundes gelten, sind der Flächenwidmungsplanung der Gemeinde weitgehend entzogen. Sie werden im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemacht (vgl. § 18 Abs. 7 OÖ ROG). Dazu zählen z.B.

- >> überörtlich festgelegte Flächennutzungen, wie
 - Flugplätze,
 - Eisenbahnen,
 - Bundesstraßen,
 - Verkehrsflächen des Landes,
 - Wald,
 - Ver- und Entsorgungsleitungen.

>> Nutzungsbeschränkungen, wie

- Bannwälder,
- wasserrechtliche Schutz- und Schongebiete,
- Schutzzonen für Straßen,
- Sicherheitszonen für Flugplätze,
- Bauverbots- und Feuerbereiche bei Eisenbahnen,
- Naturschutzgebiete,
- Objekte unter Denkmalschutz,
- Schutzstreifen für ober- und unterirdische Leitungen und Bergbauggebiete,
- Gefahrenzonenpläne gemäß Forstgesetz 1975,
- Hochwasserabflussgebiete.

Diese überörtlichen Vorgaben sind von der Gemeinde im Flächenwidmungsplan zu übernehmen. Die von ihnen ausgehenden Auswirkungen (z.B. Emissionsbelastungen, wie Lärm oder Erschütterung, Beeinträchtigungen des Landschafts- oder Ortsbildes, bestehende Gefahrenzonen) sind bei der Ausweisung der Widmungen zu berücksichtigen. Flächen, die von übergeordneten Ersichtlichmachungen belegt sind, können damit in der Regel nicht problemlos mit einer Widmung durch die Gemeinde belegt werden. Damit verbleiben nur mehr „bruchstückhaft“ Grundstücke in der Zuständigkeit der Gemeinde zur Flächenwidmung.

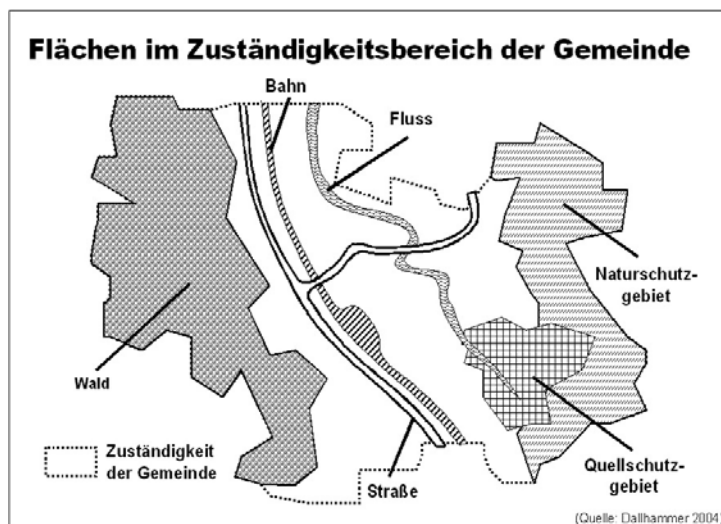


Abbildung 19: Ersichtlichmachungen im Flächenwidmungsplan

□□**43** Widmungen und zulässige Nutzungen

Die im Flächenwidmungsplan festgelegte Widmung bestimmt über die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Nutzungen bzw. Bautätigkeit auf einem Grundstück. Dies wird im Bauverfahren geprüft. Ein Bauansuchen ist abzuweisen, wenn die im Ansuchen vorgesehene Nutzung der Widmung widerspricht (siehe auch Kap. 7.1: Rechtswirkung von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen).

□□**431** Bauland

Nicht als Bauland geeignete Flächen

Als Bauland dürfen nur Flächen ausgewiesen werden, die sich für eine Bebauung eignen. Per Gesetz **nicht** für eine Bebauung **geeignet** sind und damit nicht als Bauland ausgewiesen dürfen gemäß § 21 Abs. 1 bzw. 1a OÖ ROG:

>> Flächen, die wegen der natürlichen Gegebenheiten (wie Grundwasserstand, Hochwassergefahr, Steinschlag, Bodenbeschaffenheit, Lawinengefahr) für eine zweckmäßige Bebauung nicht taugen.

>> Gebiete, deren Aufschließung unwirtschaftliche Aufwendungen für die kulturelle, hygienische, Verkehrs-, Energie- und sonstige Versorgung sowie für die Entsorgung erforderlich machen würde.

>> Flächen im 30-jährlichen Hochwasserabflussbereich. (Damit besteht auf den Flächen, die sich im 30-jährlichen Hochwasserabflussbereich befinden, ein absolutes Verbot, diese als Bauland zu widmen.)

>> Flächen im 100-jährlichen Hochwasserabflussbereich, außer

- wenn Hochwasserabfluss- und Rückhalteräume dadurch nicht maßgeblich beeinträchtigt werden und ein Ausgleich für verloren gehende Retentionsräume nachgewiesen wird sowie
- das Bauland dadurch nicht um Bereiche mit erheblich höherem Gefahrenpotential erweitert wird.

(Ausgenommen vom Widmungsverbot im Hochwasserabflussbereich sind Flächen für Bauwerke, die auf Grund ihrer Funktion an bestimmten Standorten errichtet werden müssen, wie z.B. Schifffahrtseinrichtungen). Ist unklar, ob eine Fläche im 30-jährlichen bzw. 100-jährlichen Hochwasserabflussbereich liegt, ist diese Frage durch ein von der Gemeinde einzuholendes hydrologisches Gutachten zu klären.

Bei Änderung des Flächenwidmungsplanes ist auf Nutzungen, die der bisherigen Widmung entsprechen, möglichst Rücksicht zu nehmen. Damit soll die derzeit bestehende Nutzung weiterhin ohne unnötige Einschränkung ausgeübt werden können.

Das Raumordnungsgesetz sieht im Bauland eine Reihe von Widmungen vor, die ein Flächenwidmungsplan festlegen kann (siehe nachfolgende Tabelle)

Widmungen im Bauland	
Wohngebiet § 22 Abs. 1	Bestimmt für Wohngebäude, die einem dauernden Wohnbedarf dienen. Zulässigkeit anderer Bauten und Anlagen nur, wenn diese den wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen vorwiegend der BewohnerInnen dienen und ihre ordnungsgemäße Benützung keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die BewohnerInnen bringt.
reines Wohngebiet § 22 Abs. 1	Bestimmt für Wohngebäude, die einem dauernden Wohnbedarf dienen. Zulässigkeit anderer Bauten und Anlagen nur zur Deckung des täglichen Bedarfs der BewohnerInnen
Wohngebiet f. förderbare mehrgeschoßige Wohnbauten § 22 Abs. 1	Bestimmt für förderbare mehrgeschoßige Wohnbauten (mindestens drei Geschosse über dem Erdboden). Zulässigkeit anderer Bauten und Anlagen nur wenn sie täglichen Bedarf der BewohnerInnen decken.
Wohngebiet für Gebäude in verdichteter Flachbauweise § 22 Abs. 1	Bestimmt für Gebäude in verdichteter Flachbauweise. Zulässigkeit anderer Bauten und Anlagen nur wenn sie täglichen Bedarf der BewohnerInnen decken.
Dorfgebiete § 22 Abs. 2	Vorrangig bestimmt für Gebäude land- und forstwirtschaftlicher sowie berufsgärtnerischer Betriebe. Zulässigkeit anderer Bauten und Anlagen nur, wenn sie auch im Wohngebiet errichtet werden dürfen. Als Wohngebäude sind nur Kleinhausbauten zulässig, wenn die dörfliche Struktur des Gebietes sichergestellt ist. Die Nutzung bestehender land- und forstwirtschaftlicher Gebäude für Wohn-, Verwaltungs-, Schulungs-, Seminar- und Lagerzwecke sowie für Klein- und Mittelbetriebe, welche die Umgebung nicht wesentlich stören, ist möglich.

Kurgebiet § 22 Abs. 3	Bestimmt für Kuranstalten und darauf abgestellte Tourismusbetriebe und Erholungseinrichtungen. Zulässigkeit anderer Bauten und Anlagen nur wenn sie dem Kurbetrieb dienen.
Kerngebiet § 22 Abs. 4	Bestimmt für Flächen mit überwiegend städtischer oder typisch zentrumsbildender Struktur, vorrangig für öffentliche Bauten, Büro- Verwaltungsgebäude, Gebäude für Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Veranstaltungsgebäude, sowie für Wohngebäude jeweils einschließlich der dazugehörigen Bauten und Anlagen. Einschränkungen: Bauten und Anlagen, die erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die im Kerngebiet wohnhafte oder anwesende Bevölkerung bedingen, dürfen in Kerngebieten nicht errichtet werden. Solche Bauten und Anlagen können im Zuge der Widmung näher umschrieben werden.
Gemischtes Baugebiet § 22 Abs. 5	Bestimmt für Klein- und Mittelbetriebe und Lagerplätze, welche die Umgebung nicht wesentlich stören. Zulässigkeit anderer Bauten und Anlagen: wenn sie in Wohngebieten oder (bei nicht wesentlich störenden Klein- und Mittelbetrieben) in Kerngebieten errichtet werden dürfen. Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen, die in Wohngebieten errichtet werden dürfen, kann eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. Dies gilt nicht für die den Betrieben zugeordneten Wohngebäude.
Betriebsbaugebiet § 22 Abs. 6	Bestimmt für Betriebe, die auf Grund ihrer Betriebstypen die Umgebung weder erheblich stören (z.B. durch Lärm, Staub, Geruch oder Erschütterungen) noch gefährden (z.B. durch Dämpfe, Gase, Explosionsstoffe oder Strahlung), sowie für Lagerplätze, die ihre Umgebung weder erheblich stören noch gefährden Zulässig sind auch die solchen Betrieben oder Lagerplätzen zugeordneten Verwaltungsgebäude und Betriebswohnungen. Andere Bauten und Anlagen dürfen nicht errichtet werden.
Industriegebiet § 22 Abs. 7	Bestimmt für Betriebe und Lagerplätze, die in keinem anderen Gebiet zulässig sind. Zulässig sind auch die erforderlichen Verwaltungsgebäude und Betriebswohnungen sowie Lagerplätze. Andere Bauten und Anlagen dürfen nicht errichtet werden.

Quelle: § 22 OÖ ROG

Abbildung 20: Widmungen im Bauland

Sonderwidmungen im Bauland	
Sonderwidmung Ländeflächen § 23 Abs. 1	Bestimmt für Flächen an Wasserstraßen, die für den Übergang des Personen- oder Güterverkehrs vom Wasserweg auf den Landweg vorgesehen sind. Zulässig sind neben den erforderlichen Transporteinrichtungen, Lager- und Verkehrsflächen auch dazugehörige Verwaltungs-, Betriebs- und Betriebswohngebäude, ebenso wie Dienstleistungsbetriebe, die zum Betrieb von Ländeflächen gehören. Andere Bauten und Anlagen dürfen nicht errichtet werden.
Sonderwidmung Zweitwohnungsgebiet § 23 Abs. 2	Bestimmt für Bauten, die zeitweiligem Wohnbedarf dienen (z.B. Wochenende, Urlaube, Ferien usw.). Ein zeitweiliger Wohnbedarf ist für Gebäude anzunehmen, die nach ihrer Verwendung, Größe, Lage, Art und Ausstattung erkennbar nicht zur Deckung eines ganzjährigen Wohnbedarfes bestimmt sind. Zulässig sind auch Bauten, die für einen dauernden Wohnbedarf errichtet werden. Sonstige Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie dazu dienen, den täglichen Bedarf der Bewohner zu decken.

<p>Sonderwidmung Gebiet für Geschäftsbauten</p> <p>§ 23 Abs. 3 und § 24</p>	<p>Ausschließlich bestimmt für Flächen für Geschäftsbauten (= Handelsbetriebe, deren Gesamtverkaufsfläche mehr als 300 m² beträgt)</p> <p>Übersteigt die Gesamtverkaufsfläche eines oder mehrerer Handelsbetriebe 1.500 m², dürfen die zur Bebauung vorgesehenen Flächen nur insoweit als Gebiet für Geschäftsbauten gewidmet werden, als in einem überörtlichen Raumordnungsprogramm die Widmung für zulässig erklärt wird. (siehe Kap. 2.2.4 Raumordnungsprogramm für Geschäftsbauten)</p> <p>Widmet eine Gemeinde Gebiete für Geschäftsbauten, hat der Flächenwidmungsplan das Höchstausmaß der zulässigen Gesamtverkaufsfläche festzulegen. Die Beschränkung oder der Ausschluss eines bestimmten Warenangebots (z.B. Lebensmittel der Grundversorgung) ist zulässig.</p> <p>Definition Gesamtverkaufsfläche: alle Flächen eines Handelsbetriebs, auf denen Waren oder Dienstleistungen angeboten werden, unabhängig, ob es sich um geschlossene Räume</p>
	<p>oder Freiflächen handelt. Die Flächen mehrerer Geschäftsbauten werden - ausgenommen in Kerngebieten - addiert, wenn in einem räumlichen Naheverhältnis stehen oder eine betriebsorganisatorische, funktionelle oder wirtschaftsstrukturelle Einheit bilden (z.B. gemeinsam genutzte Gänge, Parkplätze, Garagen, interne Infrastruktur haben (sogenannte Einkaufs- oder Fachmarktzentren).</p>
<p>Sondergebiete des Baulands</p> <p>§ 23 Abs. 4</p>	<p>Bestimmt für Bauten und Anlagen,</p> <p>1. deren Standorte besonders zu schützen oder zu sichern sind, oder denen besondere Bedeutung zukommt (z.B. Krankenanstalten, Schulen, Kirchen und Klöster, Burgen und Schlösser, Kasernen, Sportstätten und Tourismusbetriebe, jeweils einschließlich der dazugehörigen, ständig bestehenden Anlagen, sowie Ver- und Entsorgungsanlagen), oder</p> <p>2 für Veranstaltungsgebäude und Freizeiteinrichtungen, denen aus überörtlicher Sicht besondere Bedeutung zukommt (z.B. Großkinos, Großdiskotheken), oder</p> <p>3. für Betriebe aufzunehmen, die unter den Anwendungsbereich der SEVESO II-Richtlinie fallen, wobei im Flächenwidmungsplan innerhalb derartiger Sondergebiete des Baulands nach dem zulässigen Gefährdungspotential der Betriebe weiter differenziert werden kann. (Andere Bauten und Anlagen dürfen in diesen Gebieten nur errichtet werden, wenn ihre Errichtung auch im Industriegebiet zulässig wäre.)</p> <p>Die unter Ziffer 2 und 3 genannten Anlagen, Bauten und Betriebe dürfen ausschließlich in Sondergebieten des Baulands errichtet werden, die dafür vorgesehen sind.</p>

Quelle: § 23 und § 24 OÖ ROG

Abbildung 21: Sonderwidmungen im Bauland

Abstände der Widmungen zueinander - SEVESO – II Richtlinie

Die SEVESO II Richtlinie der EU hat das Ziel, dass schwere Unfälle von bestimmten Industrieanlagen, welche in einer eigenen Liste angeführt sind, verhütet und ihre Folgen begrenzt werden. Das OÖ ROG sieht vor, die Lage der Widmungen so zueinander abzustimmen, dass sie sich gegenseitig möglichst nicht beeinträchtigen (funktionale Gliederung) und ein möglichst wirksamer Umweltschutz erreicht wird. Dazu ist es erforderlich zwischen Betrieben im Sinn der SEVESO II-Richtlinie einerseits und schützenswerten Nutzungen andererseits, genügend Abstand zu halten. Allenfalls sind auch Schutz- oder Pufferzonen vorzusehen.

Zu den schützenswerten Nutzungen zählen u.a.: Wohngebiete, öffentlich genutzte Gebäuden und Gebiete, wichtigen Verkehrswege, Freizeitgebiete, besonders wertvollen oder besonders empfindlichen aus naturschutzfachlicher Sicht.

Zulässige Betriebe in den Baulandwidmungen - Betriebstypenverordnung

Zur leichten Einordnung von Betrieben in die jeweiligen Widmungskategorie wurde die **OÖ. Betriebstypenverordnung 1997** (LGBl 111/1997) erlassen. Darin sind jene Betriebe angeführt, die in den Widmungskategorien gemischtes Baugebiet, Betriebsbaugebiet und Industriegebiet jedenfalls zulässig sind.

Ziel der Betriebstypenverordnung ist die Vermeidung gegenseitiger Beeinträchtigungen von bestimmten Baulandgebieten und die Erzielung eines möglichst wirksamen Umweltschutzes. Die Einordnung der Betriebe erfolgt nach Maßgabe der für sie herkömmlichen baulichen Anlagen und maschinellen Einrichtungen sowie nach Maßgabe der von ihnen üblicherweise ausgehenden Emissionen wie Lärm, Russ, Staub, Geruch, Dämpfe, Gase, Explosivstoffe oder Erschütterungen.

Die Aufzählung der Betriebe ist beispielhaft. Daher können auch andere als die in der Betriebstypenverordnung genannten Betriebe errichtet werden. In diesem Fall kann der Antragsteller die jeweilige Widmungskonformität des Betriebes durch Vorlage von geeigneten Beurteilungsunterlagen (wie emissionstechnische und medizinische Gutachten) im Einzelfall nachweisen.

□□**432** **Verkehrsflächen**

Als Verkehrsflächen sind gemäß § 29 OÖ ROG Flächen für den fließenden Verkehr (Wege, Straßen) und den ruhenden Verkehr (Parkplätze, Parkhäuser) zu widmen. Sie dienen nicht nur dem Kfz-Verkehr, sondern umfassen insbesondere auch Fuß- und Radwege. Miteingeschlossen sind zugehörige Anlagen, wie z.B. Bushaltestellen.

□□**433** **Grünland**

Alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen gewidmeten Flächen sind gemäß § 30 Abs. 1 OÖ ROG als Grünland zu widmen. Insbesondere können als Grünland gewidmet werden:

- >> Flächen für die Land- und Forstwirtschaft;
- >> Ödland;
- >> Erholungsflächen für Erholungs- oder Sportanlagen, wie Parkanlagen, Spiel- und Liegewiesen, Sport- und Spielflächen, Freibäder, Campingplätze, Tennishallen, Golfplätze, Reitsportanlagen, Wintersportanlagen einschließlich der Schipisten, Schutzhütten;
- >> Dauerkleingärten (= Schrebergärten);
- >> Erwerbsgärtnereien;
- >> Friedhöfe;
- >> Grünzüge oder Trenngrün, wenn deren Ausweisung aus Gründen einer geordneten Flächenwidmung notwendig ist;
- >> Flächen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe mit nicht herkömmlichen Produktionsformen (Betriebe der bodenunabhängigen Massenhaltung landwirtschaftlicher Nutztiere, Tierparks u. dgl.),
- >> Flächen für den Neu- oder Zubau von Stallungen zur Haltung oder Aufzucht von landwirtschaftlichen Nutztieren in einer Entfernung von bis zu 300 m von Wohngebieten, sofern dieser 40 % der Schwellenwerte gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 (UVP-G 2000) überschreitet
- >> sonstige Widmungen, wie Aufschüttungsgebiete, Neuaufforstungsgebiete, Abgrabungsgebiete und Ablagerungsplätze.

Beschränkung der Bautätigkeit im Grünland

Im Grünland dürfen nur Bauten und Anlagen errichtet werden, die für dessen bestimmungsgemäße Nutzung nötig sind (§ 30 Abs. 5 OÖ ROG). Damit besteht im Grünland kein absolutes Bauverbot, sondern es ist zulässig, nutzungsgebundene Bauten zu errichten (z.B. ein Bauernhof einschließlich der dazugehörigen Wohngebäude). Die Errichtung reiner Wohnobjekte ist jedoch weitgehend ausgeschlossen.

Um dennoch ein Wohnhaus im Grünland errichten zu können, wird oftmals die Errichtung eines Bauwerks, das an eine Grünlandnutzung gekoppelt ist, vorgetäuscht (z.B. ein Wohnhaus mit „Schafstall“ für ein 1.000 m² großen Grundstück, ein „Reithof“ mit einem 22 m² großen Stall und Wohnhaus, ein „Heustadl“ mit Küche, ein „Stallgebäude“ mit Balkontüren usw.). Daher ist bei der Erteilung einer Baubewilligung im Grünland auch der Bedarf dieses Gebäudes für die gewidmete Grünlandnutzung zu überprüfen.

Zulässigkeit von Abriss und Neubau bestehender Wohngebäude im Grünland

Oftmals ist es so, dass bereits jetzt Wohngebäude im Grünland bestehen, die jedoch nicht mehr dem heutigen Wohnstandard entsprechen (z.B. ehemalige Kleinlandwirtschaften). Um in diesem bestehenden Wohngebäuden im Grünland ein zeitgemäßes Wohnen zu ermöglichen, kann unter bestimmten Voraussetzungen das bestehende Gebäude abgerissen und durch einen Neubau an gleicher Stelle ersetzt werden. Dabei gelten folgende Voraussetzungen (§ 30 Abs. 8a OÖ ROG):

- >> Das Gebäude darf ausschließlich zur Schaffung von zeitgemäßem Wohnraum für den Eigenbedarf des Eigentümers / der Eigentümerin dienen, und dies ist durch Zu- und Umbauten nicht machbar. (Der Neubau eines Wochenendhauses an Stelle des bestehenden Gebäudes ist damit nicht erlaubt.)
- >> Der Neubau des Gebäudes muss durch eine Sonderausweisung im Flächenwidmungsplan für zulässig erklärt werden.
- >> Das Gebäude muss mindestens fünf Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz bewohnt worden sein.
- >> Der Neubau darf erst nach Abbruch des Altbestands ausgeführt werden, nicht wesentlich von den Gebäudedimensionen des Altbestands abweichen und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen
- >> Von der Baubehörde ist zur Frage des Orts- und Landschaftsbildes verpflichtend ein Gutachten der Landesregierung sowie eine Stellungnahme der Naturschutzbehörde einzuholen.
- >> Der Neubau muss durch eine geeignete öffentliche Verkehrsfläche oder eine Verbindung zum öffentlichen Straßennetz aufgeschlossen sein.

Errichtung eines Auszugshauses im Grünland

Besonders die Errichtung eines Auszugshauses ist ein beliebter Vorwand, um z.B. Kinder, die nicht Hoferben sind, mittels Baugrundstücken abfinden zu können. Dabei wird oftmals vorgegeben, im Hofverband ein Auszugshaus als Altenteil für die Hofübergeber zu errichten. Dieses wird dann grundbücherlich vom Hofverband abgetrennt und z.B. auf Kinder oder Geschwister überschrieben. Um diese Umgehungsversuche zu verhindern, wurden für die Errichtung von Auszugshäusern in § 30 Abs. 5 OÖ ROG folgende Regelungen getroffen:

- >> Auszugshäuser dürfen im Grünland nur errichtet werden, wenn die Wohnbedürfnisse im Rahmen des Ausgedinges nicht im land- und forstwirtschaftlichen Baubestand sichergestellt werden können bzw. ein Zubau nicht möglich ist.
- >> Das Auszugshaus muss im unmittelbaren Nahbereich des land- und forstwirtschaftlichen Hauptgebäudes errichtet werden.
- >> Die Ver- und Entsorgung muss sichergestellt sein.
- >> Die Eröffnung einer eigenen Einlagezahl für das Auszugshaus im Grundbuch ist unzulässig (= Verbot der Abtrennung des Grundstückes mit dem Auszugshaus vom Hofverband im Grundbuch).

Regelung über die Umnutzung land- und forstwirtschaftlicher Gebäude

Aufgrund des allgemeinen Rückganges der Bedeutung der Landwirtschaft werden oftmals land- und forstwirtschaftliche Gebäude nicht mehr benötigt. Wenn diese Gebäude keiner anderen Nutzung zugeführt werden können, laufen sie Gefahr, dem Verfall preisgegeben zu sein. Durch Umnutzung dieser Gebäude soll die bauliche Substanz erhalten werden und zugleich der Landwirtschaft Nebenerwerbsmöglichkeiten erwachsen. Gleichzeitig besteht jedoch dadurch die Gefahr, dass neue Nutzungen im Grünland entstehen, die innerhalb dieser Widmung eigentlich nicht verträglich sind.

Die Verwendung von seitens der Landwirtschaft nicht mehr erforderlichen Gebäuden und Gebäudeteilen für nichtlandwirtschaftliche Zwecke wird gemäß § 30 Abs. 6 OÖ ROG deshalb nur ermöglicht für:

- >> Wohnzwecke, beschränkt auf insgesamt maximal vier Wohneinheiten.
- >> Klein- und Mittelbetriebe, welche die Umgebung nicht wesentlich stören. (Die gewerbliche Tätigkeit zur Veredelung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse ist unbeschränkt möglich.) Andere Betriebe dürfen

dann errichtet werden, wenn sie auch im gemischten Baugebiet angesiedelt werden könnten. Die in bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden oder Gebäudeteilen zulässigen Gewerbebetriebe im Grünland, sind in der Anlage 2 der OÖ. Betriebstypenverordnung 1997 (LGBl 111/1997) aufgelistet.

>> Verwaltungs-, Schulungs-, Seminar- und Lagerzwecke.

Zur Verhinderung, dass durch die Umnutzung aufgelassener land- und forstwirtschaftlicher Gebäude neue Siedlungssplitter in der Landschaft entstehen, formuliert das OÖ ROG in § 30 Abs. 6 folgende **Voraussetzungen zur Umnutzung** von im Grünland bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden:

1. Die land- und forstwirtschaftlichen Gebäude müssen erhaltungswürdig sein.
2. Die Gebäude müssen durch eine öffentliche Verkehrsfläche oder eine Verbindung zum öffentlichen Straßennetz aufgeschlossen sein.
3. Gebäude, die Wohnzwecken dienen und im Bereich der gesetzlichen Anschlusspflicht liegen, müssen an einen Kanal angeschlossen sein.
4. Gebäude, die Verwaltungs-, Schulungs- oder Seminarzwecken dienen, sowie Klein- und Mittelbetriebe, müssen über eine Kleinkläranlage oder einen Kanalanschluss verfügen.
5. Bauliche Maßnahmen dürfen nur vorgenommen werden, wenn dadurch das wesentliche äußere Erscheinungsbild des Gebäudes erhalten bleibt und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Im Einzelfall kann ein bestehendes land- und forstwirtschaftliches Gebäude auch für andere als die angeführten Nutzungen verwendet werden (§ 30 Abs. 8 OÖ ROG). Dazu ist eine Sonderausweisung im Flächenwidmungsplan notwendig. Dabei ist die Art der zulässigen Verwendung exakt festzulegen. Zudem muss die beabsichtigte Umnutzung den Anforderungen in den oben genannten Punkten 1, 2 und 5 entsprechen. Ferner muss ein Kanalanschluss oder eine Kleinkläranlage vorhanden sein.

Sonderausweisung für Funkanlagen

Masten von mehr als 10 m Höhe einschließlich eines allfälligen Antennenteils für Funkanlagen, die telekommunikationsrechtlichen Vorschriften unterliegen, dürfen gemäß § 30a OÖ ROG im Grünland nur errichtet werden, wenn im Flächenwidmungsplan eine entsprechende Sonderausweisung die Errichtung zulässt. Die Höhe der Anlage ist dabei vom Fußpunkt des Mastes zu messen.

Diese Bestimmung gilt jedoch nicht für Funkanlagen, die im überwiegenden öffentlichen Interesse zu Zwecken des Hilfs-, Rettungs- und Katastrophenhilfsdienstes, der Feuerwehr und des Zivilschutzes sowie zu Zwecken der Landesverteidigung und der öffentlichen Sicherheit und Ordnung errichtet und betrieben werden.



5 **Bebauungsplan**

□□5 **Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan stellt die letzte Konkretisierungsstufe der Raumplanung dar. Er ist aufzustellen, wenn es zur Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung oder zur Erreichung eines möglichst wirksamen Umweltschutzes, insbesondere auch im Hinblick auf die Ermöglichung einer ökologischen Bauweise (z.B. Solaranlagen, Niedrigenergiehäuser, Passivhäuser) erforderlich ist. Die Gemeinde hat über seine Notwendigkeit zu befinden und ihn bei Bedarf als Verordnung zu erlassen. Die Bebauung ist dabei so anzuordnen, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung entsteht. Der Bebauungsplan dient der Steuerung und Koordinierung

>> **privater Interessen**, wie

- der Erreichung einer möglichst hohen Wohnqualität;
- der Regelung nachbarschaftlicher Beziehungen durch die Vermeidung gegenseitiger Beeinträchtigungen,
- der Gewährleistung eines ausreichenden Maßes an Licht, Luft und Sonne.

>> **öffentlicher Interessen** einer geordneten Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung

- stadthygienischer und feuerpolizeilicher Aspekte;
- der Wirtschaftlichkeit der Bebauung;
- dem sparsamen Bodenverbrauch;
- der Anpassung der Bebauung an die Erfordernisse des Orts- und Landschaftsbildes,
- der Ermöglichung einer ökologischen Bauweise (z.B. Solaranlagen, Niedrigenergiehäuser, Passivhäuser).

Ein **Bebauungsplan** regelt grundsätzlich:

- >> die räumliche Verteilung und Gestaltung der **Bebauung** (einschließlich Nebenanlagen und Hausgärten),
- >> die Art und den Verlauf der **Erschließung** des Baulandes und
- >> die räumliche Verteilung, Organisation und Gestaltung der **Freiräume** im Bauland (Straßen, Plätze, Parks etc.).

□□51 **Pflichtinhalte**

Folgende Inhalte muss ein Bebauungsplan gemäß § 32 Abs. 1 OÖ ROG treffen (= Pflichtinhalte des Bebauungsplans):

- >> die genaue **Abgrenzung des Planungsgebietes** und die Darstellung seiner Lage im Gemeindegebiet;
- >> die im Flächenwidmungsplan festgelegten **Widmungen** und die Darstellung von überörtlichen Planungen;
- >> folgende **Fluchtlinien**:
 - **Straßenfluchtlinien**: Grenzen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und anderen Grundstücken;
 - **Baufluchtlinien**: Grenzen, über die gegen den Vorgarten, den Seitenabstand (Bauwisch), den Hof oder den Garten (vordere, seitliche, innere Baufluchtlinie) mit dem Gebäude oder Gebäudeteilen nicht vorgerückt werden darf;
 - **Grenzl**inien: Grenzen zwischen Gebieten verschiedener Widmungen.

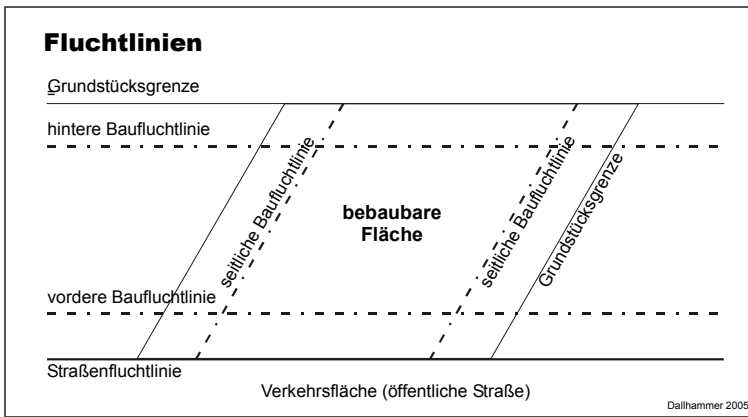


Abbildung 22: Fluchtlinien nach § 32 Abs. 1 OÖ ROG

>> die **Gebäudehöhe**, wahlweise festgelegt durch:

- die Anzahl der Geschosse über dem Erdboden;
- die Hauptgesimshöhe;
- die Gesamthöhe über dem tiefsten Punkt des Straßenniveaus;

Die Gebäudehöhe kann auch mit Mindest- und Höchstgrenzen festgelegt werden.

>> Verlauf und die Breite der **Verkehrsflächen** (allenfalls auch die Angabe der Breite von Fahrbahnen und Gehsteigen);

>> die Art der **Ver- und Entsorgung**: Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Energieversorgung;

>> **bestehende Bauten** und Anlagen.

□□52 Mögliche weitere Inhalte

Neben den Pflichtinhalten kann ein Bebauungsplan gemäß § 32 Abs. 2 OÖ ROG wahlweise noch weitere Inhalte festlegen.

Bauplätze

Die **Bauplätze** können hinsichtlich einer erforderlichen Mindestgröße sowie der Höhenlage im Gelände im Bebauungsplan näher bezeichnet werden.

Bauweise

Die **Bauweise** beschreibt die Lage der Gebäude am Grundstück bezogen auf die Grundstücksgrenzen. Folgende Bauweisen können wahlweise festgelegt werden (siehe Abbildung 23):

- >> **geschlossene Bauweise**, wenn straßenseitig von Nachbargrundgrenze zu Nachbargrundgrenze fortlaufend gebaut werden muss;
- >> **offene Bauweise**, wenn die Gebäude allseits freistehend mit einem bestimmten Mindestabstand von den seitlichen Grenzen und der hinteren Grenze des Bauplatzes errichtet werden müssen;
- >> **gekuppelte Bauweise**, wenn auf zwei benachbarten Bauplätzen die Gebäude an der gemeinsamen seitlichen Grenze aneinander gebaut, nach allen anderen Seiten aber freistehend errichtet werden müssen;
- >> **Gruppenbauweise**, wenn auf mehr als zwei nebeneinander liegenden Bauplätzen die Gebäude an den gemeinsamen Grenzen aneinander gebaut und nur an den Enden der einzelnen Baugruppen Seitenabstände freigehalten werden müssen;
- >> **sonstige Bauweisen**, soweit im Bebauungsplan umschrieben.

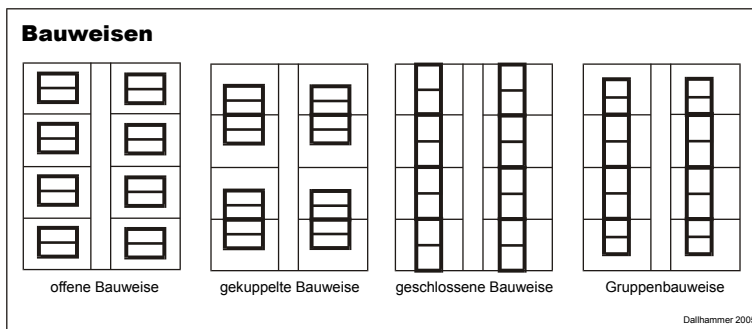


Abbildung 23: Bauweise

Bauliche Ausnutzbarkeit eines Grundstückes

Die bauliche Ausnutzbarkeit eines Grundstückes beschreibt, wie dicht ein Grundstück bebaut werden darf. Mit dieser Festlegung wird maßgeblich die ökonomische Rentabilität der Nutzung eines Grundstückes mitbestimmt. (Je dichter ein Grundstück bebaut werden darf, umso rentabler in der Regel dessen Nutzung.) Gleichzeitig werden damit auch die von Grundstück ausgehenden Umweltfolgen mitbestimmt. (In der Regel bedeutet eine dichtere Bebauung auch tendenziell mehr Umweltbelastungen, wie z.B. durch Zu- und Abfahrtsverkehr.)

Die bauliche Ausnutzbarkeit eines Grundstückes kann durch folgende Angaben bestimmt werden:

- >> die **Geschoßflächenzahl**, als Verhältnis der Gesamtgeschoßfläche zur Fläche des Bauplatzes (siehe Abbildung 24) oder
- >> die **Baumassenzahl**, als Verhältnis des oberirdisch umbauten Raumes [= Baumasse] zur Fläche des Bauplatzes (siehe Abbildung 25) oder
- >> die Angabe der **bebaubaren Fläche** des Bauplatzes (entweder in % der Grundstücksfläche oder in m²), oder
- >> die **Gebäudehöhe** oder
- >> die **Höchstzahl der in den Gebäuden zulässigen Wohneinheiten** oder
- >> die **Anzahl der Geschosse**.

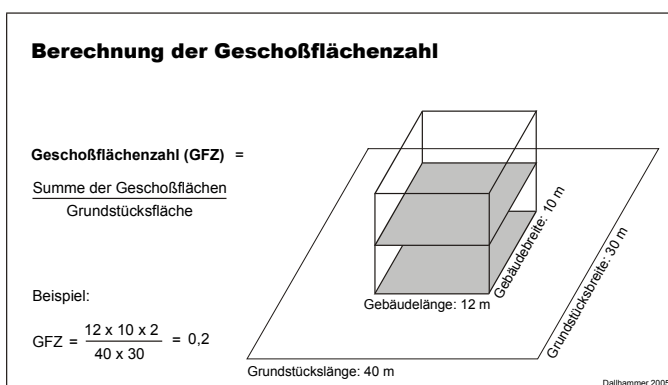


Abbildung 24: Berechnung der Geschossflächenzahl

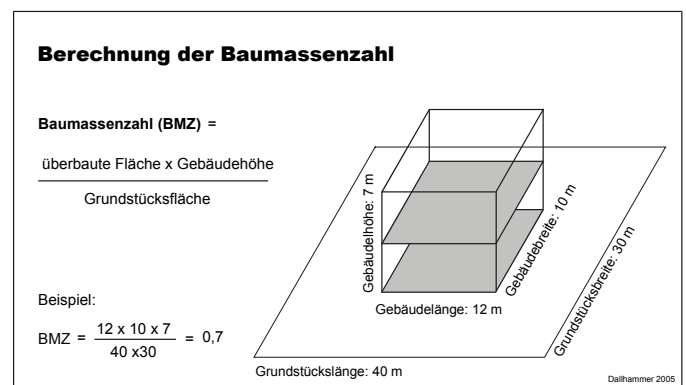


Abbildung 25: Berechnung der Baumassenzahl

Weitere mögliche Inhalte eines Bebauungsplanes

Weitere mögliche Inhalte eines Bebauungsplanes sind:

- >> Baufluchtlinien, an die im Baufall angebaut werden muss;
- >> Fluchtlinien für verschiedene übereinander liegende Ebenen;
- >> Höhenlinien;
- >> Zu(Aus)gangs- und Zu(Aus)fahrtsverbote gegen bestimmte Verkehrsflächen;
- >> Verlauf der Anlagen der Energieversorgung und der Fernmeldeeinrichtungen;
- >> Abstellplätze für Kraftfahrzeuge;

- >> Flächen für Gemeinschaftsanlagen wie Kinder- und Jugendspielplätze;
- >> Bestimmungen über die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie Maßnahmen der Dach- und Gebäudebegrünung;
- >> die äußere Gestalt von Bauten und Anlagen wie Schauseitenausbildungen, Arkaden, Überbauungen, Farbgebung, Höhe, Form und Eindeckung der Dächer, Errichtung von Gemeinschaftsantennen;
- >> Bestimmungen über Einfriedungen, Lärm- und Schallschutzwände sowie ähnliche Umwelteinrichtungen;
- >> Bestimmungen über Nebengebäude;
- >> abzutragende Bauten und Anlagen
- >> den Ausschluss der Errichtung von Werbe- und Ankündigungseinrichtungen

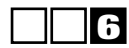
53 Bestandteile

Ein Bebauungsplan besteht aus

- >> einem Plan (Darstellung entsprechend der Planzeichenverordnung für Bebauungspläne, LGBl. 3/1996);
- >> einem Verordnungstext (mit Hinweis auf den Gemeinderatsbeschluss) und
- >> einem Erläuterungsbericht zur Nachvollziehung der Planungsfestlegungen.

Wenn die zeichnerische Darstellung der Festlegungen nicht zweckmäßig ist (z.B. in Altstadtgebieten, Stadt- und Ortskernen, weil dort ohnehin die meisten Gebäude bereits errichtet sind), können die Festlegungen des Bebauungsplanes zur Gänze oder zum Teil auch in schriftlicher Form erfolgen (§ 32 Abs. 7 OÖ ROG).

Gemeinden, die beispielhafte und speziell problemorientierte Bebauungspläne erstellen, können um Förderung beim Land ansuchen. Ebenso gibt es Förderungen für die Beschaffung qualitativer Plangrundlagen zur Erstellung von Bebauungsplänen. Das Ansuchen kann formlos bei der Abteilung Raumordnung im Amt der OÖ Landesregierung gestellt werden. Gefördert wird mit einem prozentuellen Beitrag des Landes nach Maßgabe der im Voranschlag des Landes vorgesehenen finanziellen Mittel.



Verfahren in der Gemeinde – BürgerInnenbeteiligung

6 Verfahren in der Gemeinde – BürgerInnenbeteiligung

6.1 Überblick über den Planungsablauf

Die einzelnen Schritte bei der Erstellung eines Flächenwidmungsplanes bzw. Bebauungsplanes unterscheiden sich in technisch erforderliche und rechtlich vorgesehene Schritte (Dallhammer 2004):

- >> Der **technische Planungsablauf** umfasst die fachliche Erarbeitung eines Flächenwidmungsplanes (FWP) bzw. Bebauungsplanes (BBP). Das Ergebnis ist ein beschlussreifer FWP bzw. BBP, der jedoch noch nicht rechtsgültig ist und daher als „Planentwurf“ bezeichnet wird. Dieser Planungsablauf wird vom „Stand der Technik“ der Planung bestimmt.
- >> Das **rechtliche Verfahren** hat das Ziel der Beschlussfassung eines Flächenwidmungs- bzw. Bebauungsplanes durch den Gemeinderat (siehe rechtliche Verfahrensschritte sind fett umrandet). Mit rechtlich definierten Schritten wird der fachlich korrekt erstellte, beschlussreife „Planentwurf“ in den rechtsgültigen Flächenwidmungs- bzw. Bebauungsplan übergeführt, der von der Gemeinde als Verordnung erlassen wird. Der Ablauf des rechtlichen Verfahrens ist gesetzlich festgelegt.

Unter besonderen Voraussetzungen ist im Zuge des rechtlichen Verfahrens eine Umweltprüfung durchzuführen, wodurch einige zusätzliche Schritte bei der Planerstellung erforderlich sind (siehe Kap. 6.3.3 Umweltprüfung im Zuge der Planerstellung).

Wesentliche Elemente bei der Erstellung eines Flächenwidmungsplanes sind die Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger in den Planungsprozess sowie die Notwendigkeit der Genehmigung durch das Land.

Planungsablauf zur Erstellung eines örtlichen Entwicklungskonzeptes			
Gemeinde	Planungsbüro	Bevölkerung	Landesregierung
Grundsatzbeschluss zur Erstellung eines ÖEK			
Klärung der Zuständigkeiten: Projektleitung, Planungsausschuss			
Auswahl eines Planungsbüros in einem Hearing und Auftragserteilung	Präsentation des Planungskonzeptes im Rahmen des Hearings		
Abstecken eines Planungszeitraumes und des Budgetrahmens			
Meldung Arbeitsbeginn an das Amt der OÖ Landesregierung Unterabteilung Örtliche Raumordnung			Bekanntgabe Ziele und Festlegungen der überörtlichen Raumordnung (§ 8 Abs. 7 OÖ ROG)
	Beschaffung der Planungsgrundlagen, Leitung der Informationsveranstaltung	Informationsveranstaltung über Sinn und Ziel des ÖEK, Bildung von Arbeitsgruppen	
Zusammenarbeit mit Arbeitsgruppen	Raumforschung Erhebung von Chancen und Risiken der Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde		Zur Verfügung Stellen von Plangrundlagen und Raumordnungskataster, Beratung der Gemeinde

		Präsentation der Ergebnisse der Raumforschung in Bürgerversammlung	
Zusammenarbeit mit Arbeitsgruppen	Moderation der Arbeitsgruppen, Erarbeitung des Vorentwurfes des ÖEK	Erarbeitung von Zielen und Maßnahmen der Gemeinde in Arbeitsgruppen	
		Diskussion der Ziele in Bürgerversammlung, Abgabe von Stellungnahmen	
Leitbilddiskussion, Abfassung eines örtlichen Entwicklungskonzeptes als beschlussfähigen Entwurf (allenfalls im Rahmen einer Gemeinderatsklausur)			
Beschluss ÖEK als Grundlage für die Überprüfung des Flächenwidmungsplanes			

Abbildung 26: Planungsablauf zur Erstellung eines örtlichen Entwicklungskonzeptes

Verfahren zur Erstellung des Flächenwidmungsteils			
Gemeinde	Planer	Bevölkerung	Landesregierung
Bekanntgabe der Absicht, Flächenwidmungsplan aufzustellen	Überprüfung des Bedarfes und der Eignung von Flächen für bestimmte Nutzungen	Möglichkeit Planungsinteressen schriftlich bekanntzugeben (§ 33 Abs. 1 OÖ ROG)	
Erstellung eines überarbeiteten, beschlussreifen Planentwurfs mit Erläuterungsbericht einschließlich Umweltbericht		Beteiligung bei der Erstellung des Flächenwidmungsplanes (z.B. in Arbeitsgruppen)	
Beschluss des Planentwurfs durch Gemeinderat (§ 33 Abs. 2 OÖ ROG)			
Stellungnahmeverfahren berechtigter Institutionen (§ 33 Abs. 2 OÖ ROG)			Abgabe einer Stellungnahme (§ 33 Abs. 2 OÖ ROG)
Planaufgabeverfahren öffentliche Auflage des beschlussreifen Flächenwidmungsplanentwurfs		Möglichkeit, schriftliche Anregungen oder Einwendungen einzubringen	
Bearbeitung der eingelangten Stellungnahmen			
Behandlung der Anregungen Beschluss Flächenwidmungsplan mit ÖEK im Gemeinderat			
Vorlage des Flächenwidmungsplans bei der Landesregierung zur Genehmigung			Aufsichtsverfahren; Genehmigung Flächenwidmungsplan mit ÖEK

Kundmachung ÖEK mit FWP gemäß (§ 33 Abs. 4 OÖ ROG)			
<i>rechtliche Verfahrensschritte sind fett umrandet und grau hinterlegt</i> <i>Quelle: Dallhammer o.J.</i>			

Abbildung 27: Verfahren zur Erstellung des Flächenwidmungsteils

62 Beteiligung von Bürgern und Bürgerinnen

621 Vorteile einer Beteiligung

Prinzipiell ist die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger bei der Erstellung von Raumplänen durch die Gemeinde anzustreben. Eine geeignete Einbeziehung der Gemeindebevölkerung kann mehrere Vorteile im Planungsprozess mit sich bringen:

- >> Beteiligung schafft Vertrauen zwischen der Gemeindepolitik, Gemeindeverwaltung und Gemeindebevölkerung. Dies wächst vor allem mit der Häufigkeit der Kontakte und im gemeinsamen Tun.
- >> Am Planungsprozess beteiligte BürgerInnen sind besser informiert, können daher ihre Wünsche, Fragen und Anregungen besser artikulieren und ihre Argumente besser formulieren.
- >> BürgerInnenwissen kann das Wissen der Gemeindeverwaltung und der Planungsfachleute ergänzen und komplettieren und zur Verbesserung der Planung führen.
- >> Unterschiedliche Interessen werden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens ausgesprochen und erfasst. Eine klarere Definition der Interessen-Ziel-Konflikte ermöglicht eine deutlichere Rollenverteilung, was das Verständnis unterschiedlicher Positionen fördert.
- >> Aktivitäten gemäß der Zielsetzung der Planung und auch der Betroffenen können forciert werden (z.B. Dorferneuerung).

622 Möglichkeiten der Beteiligung bei der Erstellung des ÖEKs

Der Erlassung des örtlichen Entwicklungskonzeptes hat gemäß § 18 Abs. 2 OÖ ROG eine aus der Sicht der Gemeinde geeignete Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger voranzugehen. Wie dies geschieht, bleibt jedoch der Gemeinde überlassen. (Die folgend dargestellte Vorgangsweise ist ein Vorschlag dazu.) Sinnvoll erscheint die Einbeziehung der Mitarbeit Interessierter in folgenden Schritten (AMT DER OÖ LANDESREGIERUNG 1995):

- >> Startphase
 - Informationsveranstaltung über Sinn und Ziel des ÖEK;
 - Klärung der Rahmenbedingungen und Ziele einer BürgerInnenmitarbeit;
 - Bildung von Arbeitsgruppen (denkbar z.B. zu den Themenbereichen Wirtschaft, Siedlung/Ortsbild, Soziales/Dorfleben, Kultur/Bildung, Ökologie usw.);

>> Arbeitsgruppenphase

- Festlegung von Zielsetzungen in den einzelnen Themenbereichen;
- Erhebung von Chancen und Risiken der Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde;
- Ideensammlung;
- Ortsleitbild erstellen;

>> Zusammenfassung und Beschluss

- Präsentation und Diskussion der Ergebnisse in einer BürgerInnenversammlung;
- Diskussion der Ergebnisse im Gemeinderat;

□□63 Rechtliches Verfahren zur Erstellung von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen

Die rechtlich verpflichtenden Schritte zur Erstellung eines Flächenwidmungsplanes oder Bebauungsplanes sind im OÖ Raumordnungsgesetz (§ 33 und § 34) festgelegt.

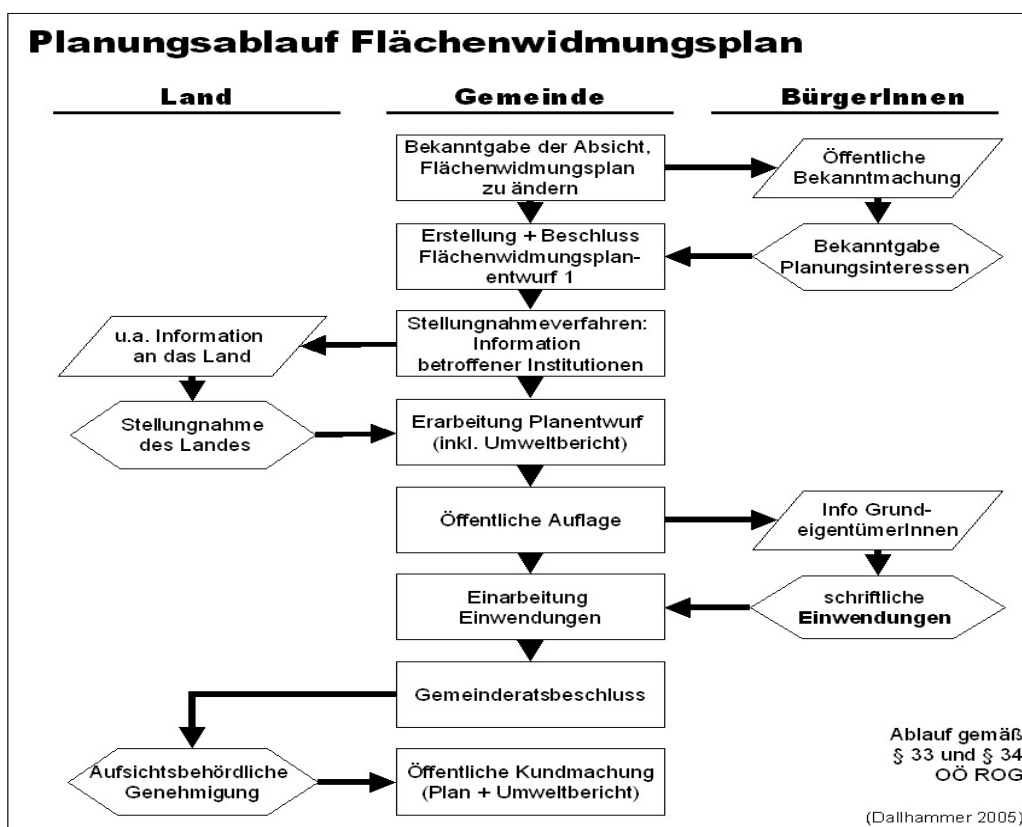


Abbildung 28: Schematischer Planungsablauf zur Erstellung eines Flächenwidmungsplanes gemäß OÖ ROG

□□631 Bekanntgabe der Erstellung bzw. Überprüfung von Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan

Beabsichtigt eine Gemeinde, den Flächenwidmungsplan bzw. Bebauungsplan neu zu erstellen oder grundlegend zu überprüfen, so hat der Bürgermeister / die Bürgermeisterin dies durch einen vierwöchigen Anschlag an der Amtstafel kundzumachen (= **Bekanntgabe der Planungsinteressen gemäß § 33 Abs. 1 OÖ ROG**). Gibt die Gemeinde regelmäßig ein amtliches Mitteilungsblatt heraus, so hat die Kundmachung auch dort zu erfolgen. Jede Person, die ein berechtigtes Interesse glaubhaft macht, hat die Möglichkeit, bereits vor der Erarbeitung des neuen FWP oder BBP die eigenen Planungsinteressen schriftlich bekannt zu geben. Darauf ist seitens der Gemeinde eigens hinzuweisen.

632 Stellungnahmeverfahren

Der **Planentwurf** des Flächenwidmungsplanes oder Bebauungsplanes wird von einem Planungsbüro oder der Planungsabteilung der Gemeinde erstellt. Sinnvoll ist es, die Bevölkerung über die Planungsfortschritte zu informieren bzw. in die Diskussionen einzubeziehen (siehe z.B. Abbildung 26). Der Planentwurf ist dann vom Gemeinderat zu beschließen.

Über den beschlossenen Planentwurf sind folgende Institutionen zu informieren (§ 33 Abs. 2 OÖ ROG):

- >> in Betracht kommende Bundesdienststellen,
- >> die Landesregierung (in sechsfacher Ausführung),
- >> benachbarte Gemeinden, wenn deren Interessen durch die beabsichtigten Planänderungen berührt werden,
- >> die Kammern (Wirtschaftskammer Oberösterreich, Landwirtschaftskammer für Oberösterreich, Kammer für Arbeiter und Angestellte für Oberösterreich), wenn deren Interessen durch die beabsichtigten Planänderungen berührt werden,
- >> OÖ Umweltschutzbehörde, soweit Belange des Umweltschutzes berührt werden, sowie
- >> sonstigen Körperschaften öffentlichen Rechtes, von denen bekannt ist, dass ihre Interessen berührt werden.

Diesen Institutionen ist innerhalb von acht Wochen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Das beschriebene Stellungnahmeverfahren ist bei einer Änderung des Flächenwidmungsplanes nicht erforderlich, wenn die geplante Änderung in Übereinstimmung mit dem rechtswirksamen ÖEK sowie mit den überörtlichen Raumordnungsprogrammen erfolgt, insbesondere wenn sie in Durchführung eines Raumordnungsprogramms für Geschäftsbauten steht.

633 Umweltprüfung im Zuge der Planerstellung

Zur Klärung der Frage der Umwelterheblichkeit der geplanten Flächenwidmungsplanänderung ist eine Stellungnahme der Landesregierung einzuholen. Darin wird abgeklärt, ob eine **Umweltprüfung** ist gemäß §33 Abs. 7 OÖ ROG durchzuführen ist. Eine Umweltprüfung ist dann erforderlich,

1. wenn die Planung **Grundlage für ein Projekt** sein kann, für das aufgrund seiner Größe nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz des Bundes (UVP-G 2000) eine **Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVP) durchzuführen ist (z.B. Errichtung eines Einkaufszentrums auf einer Fläche von mehr als 10 ha oder mit mehr als 1.000 Kfz-Stellplätzen etc. - siehe UVP-G 2000 Anhang 1)
2. wenn die Planung **Europaschutzgebiete** gemäß § 24 Oö. Natur- und Landschaftsschutzgesetz 2001 (sog. natura 2000 Gebiete) erheblich beeinträchtigen könnte.
(Europaschutzgebiete sind Gebiete mit europaweiter Bedeutung für den Vogelschutz oder als Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Sie wurden von der Landesregierung festgelegt und unterliegen einem besonderen Schutz. Vielfach werden sie auch als „Natura 2000 Gebiete“ bezeichnet).

Nicht erforderlich ist eine Umweltprüfung, wenn es sich um geringfügige Änderungen oder um die Nutzung kleiner Gebiete handelt.

3. wenn Flächenwidmungspläne und Flächenwidmungsplanänderungen voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben. Dies ist mit einer sog. **Umwelterheblichkeitsprüfung** abzuklären. Dabei sind folgende Kriterien zu berücksichtigen:
 - die Größenordnung der durch das überörtliche Raumordnungsprogramm ermöglichten Projekte (Frage des Standorts, der Art, Größe und Betriebsbedingungen sowie Inanspruchnahme von Ressourcen);

- die Bedeutung der Planung für die Einbeziehung der Umwelterwägungen;
- die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;
- der Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen, sowie der Frage, ob naturschutzrechtlich besonders geschützte Gebiete betroffen sind;
- die Frage der Risiken für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt;
- die Bedeutung und der Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets.

Das Ergebnis der Umwelterheblichkeitsprüfung ist in den jeweiligen Planungsberichten zu dokumentieren. Eine Umwelterheblichkeitsprüfung ist für Planungen jedenfalls nicht erforderlich, wenn eine Umweltprüfung für einen Plan höherer Stufe bereits vorliegt (z.B. für ein überörtliches Raumordnungsprogramm) und aus einer weiteren Prüfung keine zusätzlichen Erkenntnisse in Bezug auf die Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Prinzipiell wird die Umweltprüfung im Zuge der Erstellung bzw. Änderung des ÖEK erfolgen, welches gemäß § 18 Abs. 5 OÖ. ROG 1994 formal einen Teil des Flächenwidmungsplans bildet. Die Änderung eines Flächenwidmungsplanes selbst wird nur dann einer Umweltprüfung zu unterziehen sein, wenn dazu auch eine Änderung des örtlichen Entwicklungskonzepts erforderlich ist.

Ist eine Umweltprüfung erforderlich, so ist diese vor der öffentlichen Auflage des Plans im Rahmen der Erstellung des Flächenwidmungsplanes oder Bebauungsplanes durch die Gemeinde (bzw. ein beauftragtes Planungsbüro) zu erstellen. Der erforderliche Prüfungsumfang ist von der Landesregierung festzulegen. Kosten, die der Gemeinde aus der Umweltprüfung erwachsen, insbesondere durch die erforderliche Einholung von Sachverständigengutachten, sind ihr vom Land zu ersetzen.

634 Planauflageverfahren

Die Stellungnahmen der genannten Institutionen sind in den Planentwurf einzuarbeiten. Auf dieser Basis ist dann ein zweiter, beschlussreifer Flächenwidmungsplan zu erstellen. Vor seiner Beschlussfassung ist dieser vier Wochen lang zur Einsichtnahme beim Gemeindeamt (Magistrat) öffentlich aufzulegen (= **öffentliche Auflage**). Die öffentliche Auflage ist an der Amtstafel („schwarzes Brett“) kundzumachen. Gibt die Gemeinde ein amtliches Mitteilungsblatt heraus, ist die öffentliche Auflage auch dort anzukündigen. Die Eigentümerinnen und Eigentümer jener Grundstücke, an deren Flächenwidmung oder Bebaubarkeit sich Änderungen ergeben, sind von der Planaufgabe nachweislich zu verständigen (§ 33 Abs. 3, 4 OÖ ROG).

Im Rahmen der öffentlichen Auflagen sind folgende Dokumente zur Einsichtnahme aufzulegen:

>> der beschlussreife **Flächenwidmungsplanentwurf** und

>> der **Erläuterungsbericht** einschließlich dem

>> **Umweltbericht** mit folgenden Inhalten:

- entweder mit den voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, welche die Verwirklichung der Planung auf die Umgebung hat und allenfalls der Ergebnisse der Prüfung von Alternativen (Alternativstandorte sind nur dann zu prüfen, wenn diese möglich, sinnvoll und – auch wirtschaftlich – vertretbar sind. Bezieht sich die Planung (z.B. Standortprüfung eines Geschäftsgebiets) auf ein genau bezeichnetes Vorhaben, so besteht keine Notwendigkeit zur Überprüfung von Alternativen.)
- oder an Stelle des Umweltberichtes die Feststellung, dass der Plan keiner Umweltprüfung zu unterziehen ist einschließlich der dafür maßgeblichen Gründe.

Jede Person, die ein berechtigtes Interesse glaubhaft macht, kann in der vorgegebenen Zeit schriftliche Anregungen oder Einwendungen einbringen. Auf diese Möglichkeit ist seitens der Gemeinde eigens hinzuweisen.

Die Abgabe einer Anregung oder Einwendung hat schriftlich zu erfolgen. Sie sollte eine Begründung enthalten, warum gemäß § 33 Abs. 3 OÖ ROG ein berechtigtes Interesse an einer Änderung des aufgelegten Flächenwid-

mungsplans besteht. Zudem ist zu beschreiben, in welchen Punkten der Flächenwidmungsplan bzw. der Bebauungsplan geändert werden sollte und wie.

Bei zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen auch außerhalb des Landesgebiets sind die davon betroffenen Nachbarstaaten vor Auflage der Planung und vor Beschlussfassung gesondert zur Abgabe einer Stellungnahme unter Gewährung einer angemessenen Frist einzuladen. Diese haben dann auch eine Ausfertigung des Planungsberichts und der erforderlichen Planunterlagen zu erhalten.

Das Planaufgabeverfahren kann bei der Erstellung eines Flächenwidmungsplanes zur Gänze entfallen wenn die von der Planänderung Betroffenen vor der Beschlussfassung nachweislich verständigt oder angehört werden.

635 Beschlussfassung im Gemeinderat

Nach der öffentlichen Auflage ist der Flächenwidmungsplan bzw. der Bebauungsplan auf die Tagesordnung einer Gemeinderatssitzung zu setzen. Dabei ist der aufgelegte Plan mit den dazu eingelangten Stellungnahmen zu diskutieren.

Vor der Beschlussfassung sind alle Stellungnahmen zu behandeln. Insbesondere ist auf die Stellungnahmen zu den Umweltauswirkungen sowie auf die Ergebnisse des Umweltberichts Rücksicht zu nehmen.

Schließlich hat der Gemeinderat den Flächenwidmungsplan bzw. den Bebauungsplan oder dessen Änderung als Verordnung zu beschließen. Geschieht dies in einer anderen als der aufgelegten Fassung, so ist zuvor noch die Anhörung der Betroffenen erforderlich.

636 Aufsichtsbehördliche Genehmigung

Flächenwidmungsplan

Bevor ein vom Gemeinderat beschlossener Flächenwidmungsplan (örtlicher Entwicklungskonzeptteil sowie Flächenwidmungsteil) in Rechtskraft treten kann, muss er von der Landesregierung (nach Anhörung des Planungsbeirates) die aufsichtsbehördliche Genehmigung erhalten. Die Gemeinde hat daher den beschlossenen Flächenwidmungsplan mit dem dazugehörigen Akt und den Planungsunterlagen der Landesregierung (bzw. den entsprechenden Stellen im Amt der Landesregierung) vorzulegen. Diese kann als Aufsichtsbehörde den Flächenwidmungsplan genehmigen oder ablehnen. Sie darf ihn jedoch keinesfalls selbst abändern.

Versagungsgründe der aufsichtsbehördlichen Genehmigung sind gemäß § 34 Abs. 2 OÖ ROG, wenn der Plan:

- >> Raumordnungszielen und -grundsätzen widerspricht oder
- >> den aus der SEVESO II-Richtlinie erwachsenden Pflichten (z.B. mangelnder Sicherheitsabstand zwischen Industriegebieten und Wohngebieten oder öffentlich genutzten Gebäuden) widerspricht oder
- >> den festgelegten Planungen angrenzender Gemeinden widerspricht oder
- >> einem überörtlichen Raumordnungsprogramm widerspricht oder
- >> dem örtlichen Entwicklungskonzept widerspricht oder
- >> sonstigen gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere den Verfahrensbestimmungen, widerspricht oder
- >> die geordnete wirtschaftliche, soziale und kulturelle Entwicklung anderer Gemeinden oder des Landes wesentlich beeinträchtigen würde.

Vor der Versagung der aufsichtsbehördlichen Genehmigung hat die Landesregierung der Gemeinde den Versagungsgrund mitzuteilen. Der Gemeinde ist Gelegenheit zu geben, hiezu binnen einer Frist von sechs Wochen Stellung zu nehmen (§ 34 Abs. 3 OÖ ROG).

Die aufsichtsbehördliche Genehmigung des Flächenwidmungsplanes gilt nach § 34 Abs. 3 OÖ ROG als erteilt, wenn:

- >> der Gemeinde innerhalb von vier Monaten nach Einlangen des genehmigungspflichtigen Planes und der nötigen Unterlagen beim Amt der Landesregierung nicht ein Versagungsgrund mitgeteilt wird oder
- >> der Gemeinde innerhalb von drei Monaten nach Einlangen ihrer Stellungnahme zu den mitgeteilten Versagungsgründen kein das Verfahren abschließender Bescheid zugestellt wird.

Wird die aufsichtsbehördliche Genehmigung nicht erteilt und glaubt die Gemeinde, dass sie im Recht ist, so steht ihr der Gang zu den Höchstgerichten (Verwaltungs- oder Verfassungsgerichtshof) offen. Bei ihnen kann sie z.B. darüber Beschwerde führen, dass das Land seine Befugnis als Aufsichtsbehörde überschreitet und den Entscheidungsspielraum der Gemeinde zu sehr einengt.

Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan ist gemäß § 34 Abs. 1 OÖ ROG der Landesregierung vor Kundmachung des Beschlusses nur dann zur Genehmigung vorzulegen, wenn überörtliche Interessen im besonderen Maß berührt werden. Ob dies der Fall ist, teilt die Landesregierung im Zuge der von ihr abgegebenen Stellungnahme mit.

64 **Kundmachung und öffentliche Einsichtnahmemöglichkeit**

Erst mit der **Kundmachung** des Gemeinderatsbeschlusses und der aufsichtsbehördlichen Genehmigung vom Land (am schwarzen Brett der Gemeinde) erlangt der neue Flächenwidmungsplan bzw. neue Bebauungsplan Rechtskraft.

Der Flächenwidmungsplan (örtlicher Entwicklungskonzeptteil sowie Flächenwidmungsteil) sowie der Bebauungsplan sind nach ihrem Inkrafttreten beim Gemeindeamt zur öffentlichen Einsicht aufzulegen (§ 20 Abs. 2 OÖ ROG). Ein **Übersichtsplan** hat zur besseren Orientierung den jeweils letzten Stand des Flächenwidmungsplanes und ein Verzeichnis der Änderungen aufzuweisen. Der dazugehörige **Planungsbericht** hat im Falle einer Umweltprüfung eine zusammenfassende Erklärung zu enthalten, wie Umwelterwägungen in die Planung einbezogen und wie der Umweltbericht und die Stellungnahmen zu Umweltauswirkungen bei der Entscheidungsfindung berücksichtigt worden sind.

Jede Person ist berechtigt, Einsicht in diese Pläne zu nehmen und Kopien davon zu erstellen!

Die Gemeinden haben die Ausführungen von Planungen, für die eine Umweltprüfung durchgeführt wurde, zu überwachen und im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten Maßnahmen zu ergreifen, wenn auf Grund der Verwirklichung der Planungen unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt drohen oder bereits eingetreten sind. Die Ergebnisse der Überwachung sind der Landesregierung mitzuteilen.



**Maßnahmen zur Umsetzung
der Planung**

7 Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

7.1 Problem von Baulandüberhang, Baulandhortung und Zersiedelung

Durch die Trennung von Bauland und Grünland im Flächenwidmungsplan entsteht eine Aufspaltung des Bodenmarktes: Wird Bauland verkauft, lassen sich hohe Gewinne erzielen. Wird Grünland verkauft, liegen die Quadratmeterpreise bei einem Bruchteil der Baulandpreise. Die Flächenwidmung beeinflusst damit wesentlich den Preis für ein Grundstück. Mit den Instrumenten der Raumplanung wird so indirekt auch Vermögen verteilt, weil es zwischen den Planungsbegünstigten (= Jenen mit Bauland) und den Planungsbenachteiligten (= Jenen ohne Bauland) keinen finanziellen Ausgleich gibt.

Für die Grundeigentümerinnen und -eigentümer ist es finanziell attraktiv, ihr Grundstück als Bauland ausweisen zu lassen. Bauland ist nämlich eine gute Geldanlage mit hoher Sicherheit und vergleichsweise hohen Zinsen. Kosten entstehen dabei kaum, weil keine prinzipielle Verpflichtung besteht, das Grundstück der Widmung entsprechend zu nutzen (siehe auch Kap. 7.2: Rechtswirkung von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen). Daher besteht für die Eigentümerinnen und Eigentümer keine Notwendigkeit, ihr Grundstück zu bebauen. Sie wünschen sich für ihr Grundstück eine Bauland-Widmung, ohne dass sie die konkrete Absicht haben, es auch tatsächlich zu bebauen (= Effekt der „**Baulandhortung**“). Dies führt zu einer Angebotsverknappung am Bodenmarkt.

Das Angebot an Bauland liegt oftmals deutlich unter der Nachfrage. Die Gemeinden gehen als Reaktion darauf vielfach dazu über, zur Behebung des Angebotsengpasses zusätzliches Bauland auszuweisen. Da in der Vergangenheit bei Neuausweisungen von Bauland keine Möglichkeit bestanden hat, die widmungsgemäße Bodennutzung durchzusetzen, setzt der oben beschriebene Effekt der Baulandhortung wieder ein. Damit nimmt das gewidmete, aber nicht entsprechend verwendete Bauland kontinuierlich zu. Es entsteht ein Überhang an gewidmetem, aber nicht genutztem Bauland (= **Baulandüberhang**) bei gleichzeitiger Angebotsengpässen am Bodenmarkt. Die neuen Baulandausweisungen erfolgen in immer ungünstigeren Lagen, was zu problematischen Siedlungsentwicklungen und zur legalen Zersiedelung mit weitreichenden negativen Konsequenzen führt.

Die Folgen der **Zersiedelung** sind u.a.

- >> der Zwang zur Errichtung und Erhaltung kostspieliger, weitläufiger Verkehrs- und Infrastruktursysteme durch die öffentliche Hand;
- >> die Beeinträchtigung der Funktionen des Bodens als Lebensraum;
- >> die Zerschneidung der Landschaft in genetische Inseln und dadurch Destabilisierung des natürlichen Gesamtsystems;
- >> die Zerstörung traditionell gewachsener Landschaften;
- >> ein verstärktes Aufkommen des Autoverkehrs mit den bekannten negativen Umweltfolgen;
- >> die Verhinderung des wirtschaftlich rentablen Einsatzes öffentlicher Verkehrsmittel aufgrund der Unterschreitung von Mindestsiedlungsdichten in den Haltestelleneinzugsbereichen;
- >> die Zerstörung der landwirtschaftlichen Produktionsgrundlagen;
- >> der Verstoß gegen das sozialetische Gebot, kommenden Generationen gute Lebensbedingungen zu hinterlassen usw..

7.2 Rechtswirkung von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen

Aufgrund seines **Verordnungscharakters** haben der Flächenwidmungsplan bzw. der Bebauungsplan rechtliche Auswirkungen. Sie binden sowohl die Gemeindeorgane als auch die Grundeigentümerinnen und -eigentümer.

721 **Auswirkungen auf die Gemeindetätigkeit**

Die Gemeindeorgane (BürgermeisterIn, Gemeinderat) dürfen keine Verordnungen (insbesondere den Bebauungsplan) und Bescheide (insbesondere **Bauplatzerklärung und Baubewilligung**) nach Landesgesetzen erlassen, die dem Flächenwidmungsplan bzw. Bebauungsplan widersprechen (§ 37 OÖ ROG). Die Gemeinde hat weiters die Verpflichtung, ihre **Erschließungsmaßnahmen** (z.B. Straße, Kanal) auf die Festlegungen des Flächenwidmungsplanes bzw. Bebauungsplanes abzustimmen.

Zudem bestehen Verknüpfungen der Flächenwidmungsplanung zu Bewilligungsverfahren nach anderen Landesgesetzen:

- >> Die Erfordernis des Einholens einer naturschutzrechtlichen Bewilligung hängt u.a. davon ab, ob das geplante Objekt im Bauland oder im Grünland errichtet werden soll (§ 5 OÖ Natur- und Landschaftsschutzgesetz LGBl 37/1995).
- >> Eine Genehmigung des Erwerbs land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke nach dem OÖ Grundverkehrsgesetz (LGBl 88/1994) ist nur für Grundstücke im Grünland notwendig.

722 **Auswirkungen auf die Bürgerinnen und Bürger**

Flächenwidmungs- bzw. Bebauungsplan haben auch Folgen für die Grundeigentümerinnen und -eigentümer. Sie sind zwar nicht verpflichtet, die tatsächliche Nutzung einer Liegenschaft der Widmung anzupassen. (So kann z.B. eine Bäuerin eine als Bauland gewidmete Wiese nach wie vor landwirtschaftlich nutzen, ohne Sanktionen befürchten zu müssen.)

Nimmt jedoch jemand von sich aus eine nach einem Landesgesetz (z.B. der Bauordnung) **bewilligungspflichtige Nutzungsänderung** vor (z.B. die Bebauung eines Grundstückes), so ist dies **nur in Übereinstimmung** mit der für sein Grundstück festgelegten Widmung zulässig. Welche Baulichkeiten baurechtlich bewilligungspflichtig, anzeigepflichtig bzw. weder bewilligungs- noch anzeigepflichtig sind, wird in der OÖ Bauordnung festgelegt.

723 **Bewilligungspflichtige Bauvorhaben**

Jene Vorhaben, für die eine Baubewilligung einzuholen ist, unterliegen den Festlegungen der Raumpläne. Beim Ansuchen um eine Baubewilligung hat die Gemeinde zu prüfen, inwieweit das Vorhaben dem Flächenwidmungsplan bzw. dem Bebauungsplan entspricht. Widerspricht das geplante Vorhaben der bestehenden Flächenwidmung, so ist die Genehmigung dafür zu untersagen.

Bei folgenden Vorhaben ist bei der Gemeinde als Baubehörde um die Erteilung einer Baubewilligung anzusuchen (§ 24 OÖ Bauordnung):

- >> bei Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden;
- >> bei Errichtung oder wesentlicher (umbaugleicher) Änderung sonstiger Bauten, die aufgrund ihrer Verwendung, Größe, Lage, Art oder Umgebung geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen herbeizuführen oder das Orts- und Landschaftsbild zu stören;
- >> bei Änderung des Verwendungszwecks von Gebäuden oder sonstigen Bauten, wenn hiedurch eine Beeinträchtigung der Festigkeit tragender Bauteile, des Brandschutzes, der Gesundheit oder der Hygiene zu erwarten ist, oder wenn hiedurch zusätzliche schädliche Umwelteinwirkungen zu erwarten sind;
- >> bei Abbruch von Gebäuden (Gebäudeteilen) oder sonstigen Bauten oder Teilen hievon, wenn sie an der Nachbargrundgrenze mit anderen Gebäuden zusammengebaut sind.

Für die Bewilligungspflicht ist es ohne Belang, für welche Dauer und für welchen Zweck das Bauvorhaben bestimmt ist und ob eine feste Verbindung mit dem Boden geschaffen werden soll.

724 Nicht-bewilligungspflichtige Bauvorhaben

Für folgende Vorhaben ist gemäß § 26 OÖ Bauordnung eine Baubewilligung nicht notwendig:

- >> Einbau von Sanitärräumen und den sonstigen Innenausbau von bestehenden Gebäuden, soweit es sich dabei nicht um den Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden handelt oder damit eine wesentliche Änderung der Festigkeit tragender Bauteile, des Brandschutzes, der gesundheitlichen oder hygienischen Verhältnisse oder des Orts- und Landschaftsbildes ist oder des äußeren Aussehen des Gebäudes einher geht;
- >> Baustelleneinrichtungen, wie Bauhütten, für die Dauer der Bauausführung;
- >> Bauvorhaben, die in Entsprechung eines baubehördlichen Auftrages ausgeführt werden;
- >> Stützmauern und freistehende Mauern bis zu einer Höhe von 1,50 m über dem Gelände;
- >> Einfriedungen, soweit sie nicht Bauten im Sinn des § 24 sind; Wild- und Weidezäune;
- >> Pergolen;
- >> Spielhäuschen und ähnliche Einrichtungen auf Kinder- und Jugendspielplätzen, soweit diese überhaupt als bauliche Anlagen gelten;
- >> Schwimm- und sonstige Wasserbecken mit einer Tiefe bis zu 1,50 m und einer Wasserfläche bis zu 35 m²;
- >> Anbringung oder Errichtung von Solaranlagen unter 20 m² Fläche,
- >> Errichtung von Windrädern unter 10 m Höhe,
- >> Fahrsilos mit Umfassungswänden bis zu 1,50 m Höhe;
- >> Folientunnels ohne Feuerungsanlagen.

725 Anzeigepflichtige Bauvorhaben

Anzeigepflicht bedeutet, dass die Gemeinde über ein Bauvorhaben per Anzeige informiert werden muss. Dies dient im Wesentlichen zur Klärung, inwieweit

- >> ein angezeigtes Bauvorhaben eigentlich einer Baubewilligung bedarf oder
- >> das Bauvorhaben zwingenden Bestimmungen der OÖ Bauordnung, des OÖ Bautechnikgesetzes, einem Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan widerspricht oder das Orts- und Landschaftsbild wesentlich beeinträchtigt.

Mit der Bauausführung darf begonnen werden, wenn innerhalb von acht Wochen die Baubehörde das angezeigte Bauvorhaben nicht untersagt oder die Baubehörde vor der 8-Wochen-Frist einen positiven Bescheid erlässt (§ 25a OÖ Bauordnung). Wenn erforderlich, kann die Baubehörde für die Bauausführung Auflagen und Bedingungen vorschreiben.

U.a. folgende Bauvorhaben sind der Baubehörde mindestens acht Wochen vor dem vorgesehenen Baubeginn schriftlich anzuzeigen:

- >> der Neu-, Zu- oder Umbau von Kleinhausbauten und von sonstigen Wohngebäuden, ausgenommen Hochhäuser, einschließlich der zugehörigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der allenfalls vorgeschriebenen Neben- und Gemeinschaftsanlagen, wenn
 - ein Bebauungsplan rechtswirksam ist,
 - die NachbarInnen durch ihre Unterschrift auf dem Bauplan erklärt haben, gegen das Bauvorhaben keine Einwendungen zu erheben,
 - die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit dem Bebauungsplan und allen baurechtlichen Vorschriften von einem / einer befugten PlanverfasserIn schriftlich bestätigt wurde und
 - die Überwachung der gesamten Bauausführung von befugten BauführerInnen und erforderlichenfalls von besonderen sachverständigen Personen übernommen und diese Übernahme schriftlich bestätigt wurde;

- >> der Neu-, Zu- oder Umbau von Betriebsgebäuden – einschließlich von solchen der Land- und Forstwirtschaft
 - mit einer bebauten Fläche bis zu 300 m² und einer Gebäudehöhe von höchstens 9 m, bei Zubauten jedoch bis zur Höhe des bestehenden Gebäudes, wenn die Betriebsgebäude weder zum dauernden Aufenthalt von Menschen noch zur Tierhaltung bestimmt sind, wenn
 - die NachbarInnen durch ihre Unterschrift auf dem Bauplan erklärt haben, gegen das Bauvorhaben keine Einwendungen zu erheben,
 - die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit dem Bebauungsplan und allen baurechtlichen Vorschriften von einem / einer befugten PlanverfasserIn schriftlich bestätigt wurde und
 - die Überwachung der gesamten Bauausführung von befugten BauführerInnen und erforderlichenfalls von besonderen sachverständigen Personen übernommen und diese Übernahme schriftlich bestätigt wurde;
- >> der Neu-, Zu- oder Umbau von Nebengebäuden, wenn
 - die NachbarInnen durch ihre Unterschrift auf dem Bauplan erklärt haben, gegen das Bauvorhaben keine Einwendungen zu erheben,
 - die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit dem Bebauungsplan und allen baurechtlichen Vorschriften von einem / einer befugten PlanverfasserIn schriftlich bestätigt wurde und
 - die Überwachung der gesamten Bauausführung von befugten BauführerInnen und erforderlichenfalls von besonderen sachverständigen Personen übernommen und diese Übernahme schriftlich bestätigt wurde;
- >> der Änderung oder Instandsetzung von Gebäuden, wenn es sich nicht um Neu-, Zu- oder Umbau handelt und wenn damit von Einfluss auf die Festigkeit tragender Bauteile, den Brandschutz, die gesundheitlichen oder hygienischen Verhältnisse oder das Orts- und Landschaftsbild ausgeübt wird oder das äußere Aussehen des Gebäudes wesentlich verändert wird;
- >> die Errichtung oder wesentliche (umbaugleiche) Änderung von
 - a) Hauskanalanlagen bis zum Anschluss an den öffentlichen Kanal;
 - b) Düngersammelanlagen einschließlich geschlossener Jauche- und Güllegruben land- und forstwirtschaftlicher Betriebe;
- >> die Verglasung von Balkonen und Loggien sowie die Herstellung von Wintergärten;
- >> die Herstellung von Schwimm- und sonstigen Wasserbecken mit einer Tiefe von mehr als 1,50 m oder mit einer Wasserfläche von mehr als 35 m²;
- >> die Anbringung oder Errichtung von Solaranlagen mit einer Fläche von mehr als 20 m²
- >> die Errichtung von Alternativenergieanlagen, wie Windräder von mehr als 10 m Höhe, gemessen vom tiefsten Befestigungspunkt, Wärmepumpen und dgl.;
- >> die Anbringung oder Errichtung von Parabolantennen mit mehr als 0,5 m Durchmesser, wenn sie allgemein sichtbar sind, und von Antennenanlagen mit mehr als 10 m Höhe einschließlich eines allfälligen Antennenmastes, gemessen vom Fußpunkt der Antenne oder des Mastes;
- >> die Veränderung der Höhenlage einer nach dem Flächenwidmungsplan im Bauland gelegenen Grundfläche um mehr als 1,50 m;
- >> die Errichtung oder wesentliche (umbaugleiche) Änderung von nicht Wohnzwecken dienenden ebenerdigen (eingeschossigen) Gebäuden mit einer bebauten Fläche bis zu 12 m²;
- >> die Errichtung oder wesentliche (umbaugleiche) Änderung von Fahrsilos mit Bodenplatte, Umfassungswänden von mehr als 1,50 m Höhe und allfälliger Überdachung;
- >> der Abbruch von Gebäuden, soweit das Gebäude nicht an der Nachbargrundgrenze mit anderen Gebäuden zusammengebaut sind;
- >> Oberflächenbefestigungen, die eine Bodenversiegelung bewirken, wie Asphaltierungen, Betonierungen und dgl., wenn die befestigte Fläche insgesamt 1.000 m² übersteigt, sofern die Maßnahme nicht nach anderen gesetzlichen Bestimmungen einer Bewilligungs- oder Anzeigepflicht unterliegt;
- >> Stützmauern und freistehende Mauern mit einer Höhe von mehr als 1,50 m über dem Gelände, soweit sie im Projektzusammenhang mit anderen anzeigepflichtigen Bauvorhaben, errichtet, geändert oder abgetragen werden.

73 Aufschließungsbeitrag im Bauland

Die Gemeinde hat gemäß § 25 OÖ ROG den EigentümerInnen eines Grundstücks, das als Bauland gewidmet, jedoch nicht bebaut ist, einen Aufschließungsbeitrag vorzuschreiben. Als **bebaut** gilt gemäß §25 abs. 3 OÖ ROG ein Grundstück, auf dem

1. ein Gebäude besteht (ausgenommen Gebäude, die nicht für Wohnzwecke bestimmt sind und baurechtlich nur untergeordnete Bedeutung haben, wie z.B. Garten- und Gerätehütten, Boots- und Badehütten, Umspannanlagen, kleine Kapellen) oder
2. auf dem mit dem Bau eines solchen Gebäudes tatsächlich begonnen wurde oder
3. das mit einem Grundstück gemäß Z. 1 und 2 eine untrennbare wirtschaftliche Einheit bildet und an dieses unmittelbar angrenzt.

Die Vorschreibung des Aufschließungsbeitrags hat nach Fertigstellung der jeweiligen Erschließungsleistungen (Straße, Kanalisation bzw. Wasserversorgungsleitung) mittels Bescheid zu erfolgen. Abgabepflichtig ist die Person, die zum Zeitpunkt der Vorschreibung EigentümerIn des Grundstücks oder Grundstücksteils ist.

Damit kann sich die Gemeinde ihr in die Baulanderschließung investiertes Geld von den BaugrundbesitzerInnen unmittelbar nach Bereitstellung der jeweiligen Leistung abgelten lassen. Dies ist unabhängig davon, ob jemand sein Grundstück tatsächlich bebaut oder ob jemand das Grundstück lediglich als Geldanlage verwendet. Die Gemeinde hat damit rasch wieder Geld für weitere Maßnahmen zur Verfügung.

Als **aufgeschlossen** gilt ein Grundstück, wenn es selbständig bebaubar ist und

- >> von dem für den Anschluss in Betracht kommenden Kanalstrang nicht mehr als 50 m entfernt liegt oder
- >> von der für den Anschluss in Betracht kommenden Wasserversorgungsanlage nicht mehr als 50 m entfernt liegt oder
- >> durch eine öffentliche Verkehrsfläche im Sinn der OÖ Bauordnung aufgeschlossen ist.

Ermittlung des Aufschließungsbeitrags		
	Berechnung	Höhe / Ermäßigung
Abwasserentsorgung	Produkt aus Grundstücksfläche, die innerhalb des Anschlussbereichs von 50 m liegt in m ² , und Einheitssatz	1,45 Euro pro m ² bzw. 0,73 Euro pro m ² für Grundstücke in den Widmungen Betriebsbaugebiet, Industriegebiet, Ländeflächen, gemischte Baugebiete (hier nur wenn die Errichtung von Bauten und Anlagen, die in Wohngebieten errichtet werden dürfen, nur eingeschränkt möglich oder ausgeschlossen ist)
Wasserversorgung	Produkt aus Grundstücksfläche, die innerhalb des Anschlussbereichs von 50 m liegt in m ² , und Einheitssatz	0,73 Euro pro m ² 0,36 Euro pro m ² für Grundstücke in den Widmungen Betriebsbaugebiet, Industriegebiet, Ländeflächen, gemischte Baugebiete (hier nur wenn die Errichtung von Bauten und Anlagen, die in Wohngebieten errichtet werden dürfen, nur eingeschränkt möglich oder ausgeschlossen ist)
öffentliche Verkehrsfläche	60 % von: Produkt der anrechenbaren Breite der öffentlichen Verkehrsfläche, der anrechenbaren Frontlänge und dem Einheitssatz (§ 20 OÖ Bauordnung)	

Quelle: § 25 bzw. § 26 OÖ ROG

Abbildung 29: Ermittlung des Aufschließungsbeitrags

Die Höhe des AufschlieÙungsbeitrags ist von der bestehenden Erschließung des Grundstücks abhängig. Er ist in fünf aufeinanderfolgenden Kalenderjahren in jährlichen Raten zu je 20 % zu leisten. Diese Zahlungen werden bei der Vorschreibung des Kostenbeitrages für Kanalisation, Wasserversorgung bzw. Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche bei der Baureifmachung des Grundstückes angerechnet.

Ausnahmen vom AufschlieÙungsbeitrag auf Antrag der Betroffenen

Nach Zustellung der Vorschreibung des AufschlieÙungsbeitrags kann der/die GrundstückseignerIn binnen vier Wochen bei der Gemeinde um eine **Ausnahme** davon ansuchen (§ 27 OÖ ROG). Die Gemeinde hat die Ausnahme mit Bescheid zu erteilen, wenn:

- >> den Interessen einer geordneten Siedlungsentwicklung nicht entgegenstehen (Überprüfung auf Übereinstimmung mit dem **örtlichen Entwicklungskonzept**) und
- >> das Grundstück keine **Baulücke** darstellt. (Eine Baulücke ist eine in geschlossenen bebauten Gebieten zwischen bebauten Grundstücken liegende unbebaute Grundfläche, die zur Sicherung der geordneten Bebauung des Gebietes bebaut werden sollte.)

Die Erteilung der Ausnahmebewilligung hat folgende Wirkungen:

- >> Der Vorschreibungsbescheid tritt außer Kraft.
- >> Innerhalb einer Frist von zehn Jahren ab Rechtskraft des Bewilligungsbescheids dürfen für das betroffene Grundstück keine weiteren Vorschreibungen des AufschlieÙungsbeitrags erlassen werden.
- >> Vor Ablauf der 10-Jahres-Frist dürfen auf dem Grundstück weder bewilligungs- noch anzeigepflichtige Bauvorhaben errichtet werden. Dies entspricht im Prinzip einem auf zehn Jahre befristeten Bauverbot.
- >> Der Abgabeananspruch entsteht nach Ablauf der Frist von zehn Jahren neu.

Die Ausnahmebewilligung ist auf Grund einer Anzeige der Baubehörde innerhalb von zwei Wochen beim zuständigen Grundbuchgericht zu erstatten ist, im Grundbuch ersichtlich zu machen.

Erhaltungsbeitrag

Ab dem fünften Jahr nach der Vorschreibung des AufschlieÙungsbeitrags hat die Gemeinde dem Eigentümer / der Eigentümerin eines unbebauten Grundstücks im Bauland jährlich einen Erhaltungsbeitrag vorzuschreiben. Damit kann die Gemeinde von den BesitzerInnen der bereits erschlossenen, aber noch nicht bebauten Grundstücke einen Beitrag zur Aufrechterhaltung der bestehenden Infrastruktur einheben. Auch jene, die ihre Baulandgrundstücke nicht bebauen, sondern als Geldanlage verwenden, leisten so einen Beitrag zur Erhaltung der Infrastruktur.

Die Höhe des Erhaltungsbeitrages pro Quadratmeter Bauland hängt von der bestehenden Erschließung ab. Die Verpflichtung zur Entrichtung des Erhaltungsbeitrags endet mit der Vorschreibung der Interessentenbeiträge für Wasser bzw. Kanalisation.

Höhe des Erhaltungsbeitrages für bereitgestellte Infrastruktur im Bauland	
AufschlieÙung durch eine Abwasserentsorgungsanlage	15 Cent pro m ²
AufschlieÙung durch eine Wasserversorgungsanlage	7 Cent pro m ²

Quelle: § 26 OÖ ROG

Abbildung 30: Höhe des Erhaltungsbeitrages

75 Baulandsicherungsvertrag

Damit ein Grundstück auch zeitgerecht und widmungsgemäß genutzt (= bebaut) wird, kann die Gemeinde mit den GrundeigentümerInnen vertragliche Vereinbarungen über die Nutzung der Grundstücke treffen (Baulandsicherungsvertrag gemäß § 16 Abs. 1 OÖ ROG). Basis für einen solchen Vertrag ist eine beabsichtigte Umwidmung von Grundstücken von Grünland in Bauland. Zur Sicherstellung, dass diese Flächen auch entsprechend als Bauland genutzt werden, kann der Baulandsicherungsvertrag u.a. Folgendes beinhalten:

- >> Vereinbarungen der Gemeinde mit den Grundeigentümern über die zeitgerechte und widmungsgemäße Nutzung von Grundstücken;
- >> der Erwerb von Grundflächen durch die Gemeinde, insbesondere um den örtlichen Bedarf an Baugrundstücken zu ortsüblichen Preisen decken zu können;
- >> Vereinbarungen zur Sicherung des förderbaren Wohnbaus, soweit für diesen Zweck in der Gemeinde ein Bedarf besteht und dafür Flächen vorbehalten werden sollen.

Wesentlich ist, dass die Gemeinde bei der Gestaltung der Vereinbarungen auf die Gleichbehandlung aller in Betracht kommenden GrundeigentümerInnen achtet.

Die Gemeinde hat ferner im Rahmen ihrer Möglichkeiten die Aufgaben der örtlichen Raumordnung durch privatwirtschaftliche Maßnahmen zu unterstützen (aktive Bodenpolitik). Nach Maßgabe der im Voranschlag des Landes vorgesehenen finanziellen Mittel hat das Land Oberösterreich der Gemeinde zur Unterstützung der Maßnahmen der aktiven Bodenpolitik Förderungen zu gewähren.



8 Weiterführende Informationen

8 Weiterführende Informationen

8.1 Gesetze und Verordnungen des Landes Oberösterreich

OÖ Bauordnung 1994 LGBl 66/1994 i.d.g.F.

OÖ Grundverkehrsgesetz LGBl 88/1994 i.d.g.F.

OÖ Natur- und Landschaftsschutzgesetz LGBl 37/1995 i.d.g.F.

OÖ Raumordnungsgesetz 1994 LGBl 114/1993 i.d.g.F.

OÖ Landesraumordnungsprogramm 1998 LGBl 72/1998 i.d.g.F.

OÖ Betriebstypenverordnung 1997 LGBl 111/1997 i.d.g.F.

OÖ Grenzwertverordnung mit der Grenzwerte für Emissionen und Immissionen für die einzelnen Widmungskategorien festgelegt werden LGBl 22/1995 i.d.g.F.

Planzeichenverordnung für Bebauungspläne LGBl 3/1996 i.d.g.F.

Planzeichenverordnung für Flächenwidmungspläne LGBl 76/1994 i.d.g.F.

Geschäftsordnung des Raumordnungsbeirates LGBl. 52/1994 i.d.g.F.

Geschäftsordnung des regionalen Planungsbeirates LGBl 93/1995 i.d.g.F.

Raumordnungsprogramm für die Region Linz-Umland LGBl 30/1999

8.2 EU-Richtlinien

FFH-Richtlinie: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, ABl. Nr. L 206 vom 22. Juli 1992, in der Fassung der Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27. Oktober 1997, ABl. Nr. L 305 vom 8. November 1997.

SEVESO II-Richtlinie: Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9. Dezember 1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen, ABl. Nr. L 010 vom 14. Jänner 1997, in der Fassung der Richtlinie 2003/105/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. Dezember 2003, ABl. Nr. L 345 vom 31. Dezember 2003;

SUP-Richtlinie: Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme, ABl. Nr. L 197 vom 21. Juli 2001.

8.3 Weitere Literatur

AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG (2002): Infoblätter zur örtlichen Raumordnung. – o.O.

AMT DER OÖ LANDESREGIERUNG (2004): Aufgeräumt, Zeitschrift für Raumordnung in Oberösterreich. – Linz.

AMT DER OÖ LANDESREGIERUNG (2002): Kundmachung über die Zusammenfassung der vom Amt der OÖ Landesregierung wahrzunehmenden Aufgaben in Aufgabengruppen. Linz.

AMT DER OÖ LANDESREGIERUNG (1995): Das örtliche Entwicklungskonzept, ein Leitfaden für die Praxis. – Linz.

AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG ABTEILUNG 7 LANDESPLANUNG UND RAUMORDNUNG (1994): Handbuch Raumordnung Salzburg. – Salzburg.

AMT DER TIROLER LANDESREGIERUNG (1996): Gute Raumplanung rechnet sich. – RO-Info Tiroler Raumordnung, Heft 11, Seiten 21-25. 1996.

BAUAUSSCHUSS DES LANDES OBERÖSTERREICH (2005): Bericht des Bauausschusses betreffend das Landesgesetz, mit dem das Oö. Raumordnungsgesetz 1994 geändert wird Beilage 659/2005 zum kurzschriftlichen Bericht des Oö. Landtags, XXVI. Gesetzgebungsperiode. (www.land-oberoesterreich.gv.at)

DOUBEK, Claudia; ZANETTI, Gerhard (1999): Siedlungsstruktur und öffentliche Haushalte. - Gutachten des Österreichischen Instituts für Raumplanung, In: ÖROK - Schriftenreihe Nr. 143. Wien.

DALLHAMMER, Erich (2004): Studienblätter zur Vorlesung Stadt- und Regionalplanung. - FH Technikum Kärnten. Wien.

DALLHAMMER, Erich (o.J.): Raumordnung in der Gemeinde. - Grüne Bildungswerkstatt Oberösterreich (Hrsg.): Blätter für grüne Kommunalpolitik, Folge 12.

EICHBERGER, Alfred; RAUCH, Georg; ZECH, Sibylla (1997): Das Räumliche Entwicklungskonzept, ein Leitfaden für Gemeinden. - Herausgegeben vom Amt der Vorarlberger Landesregierung, Bregenz.

[IFÖR] INSTITUT FÜR ÖRTLICHE RAUMPLANUNG (2003): IFÖR-Materialien. - Technische Universität Wien.

[ÖROK] ÖSTERREICHISCHE RAUMORDNUNGSKONFERENZ (2004): Methodenpapier zur Umsetzung der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 (SUP-Richtlinie) in die Raumplanungspraxis Österreichs. - Wien.

ÖSTERREICHISCHE RAUMORDNUNGSKONFERENZ (2002): Das österreichische Raumentwicklungskonzept 2001. - Wien.

RECHNUNGSHOF (2003): Raumordnung und Raumplanung. - In: Wahrnehmungsbericht des Rechnungshofes, Reihe Oberösterreich 2003/01, www.rechnungshof.at.

SCHINDEGGER, Friedrich (1999): Raum. Planung. Politik. - Ein Handbuch zur Raumplanung in Österreich. - Hrsg. Österreichisches Institut für Raumplanung, Wien.

STÖGLEHNER, Gernot (2003): Die Strategische Umweltprüfung in der nominellen Raumordnung Oberösterreichs. - Dissertation an der Universität für Bodenkultur, Wien.

Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme, Amtsblatt Nr. L 197 vom 21/07/2001.

WALTER, Robert; MAYER, Heinz (2000): Grundriss des österreichischen Verfassungsrechts. - 9. Auflage, Wien.

Nützliche Informationsquellen – Kontaktadressen

Institution	Funktion / Nutzen	Adresse
BauRO Abteilung Raumordnung im Amt der OÖ Landesregierung	Ansprechpartner in Sachen Raumordnung beim Land	4021 Linz, Bahnhofplatz 1 (LDZ) Tel: 0732-7720-12529 <i>bauro.post@ooe.gv.at</i> <i>www.land-oberoesterreich.gv.at</i>
DORIS im Amt der OÖ Landesregierung	Übersichtskarten, Liste an verfügbaren Daten, Gemeindeinfos, Landkarten	<i>http://doris.ooe.gv.at</i>
TMG, Oberösterreichische Technologie- und Marketinggesellschaft m.b.H	Betriebsansiedlungsförderungs gesellschaft, Betriebsansiedlung und Standortentwicklung	4020 Linz, Hafenstrasse 47-51 Tel: 0732-79810 <i>info@tmg.at</i> <i>http://www.tmg.at/</i>
RIS Rechtsinformationssystem des Bundeskanzleramtes	Sammlung aller Bundes- und Landesgesetze mit Stichwortsuche	<i>www.ris.bka.gv.at</i>
ÖROK Österreichische Raumordnungskonferenz	von Bund, Ländern und Gemeinden getragene Einrichtung zur Koordination der Raumordnung auf gesamtstaatlicher Ebene	1010 Wien, Hohenstaufengasse 3 Tel: 01-5353444 <i>oerok@oerok.gv.at</i> <i>www.oerok.gv.at</i>
Statistik Austria	Statistische Daten zu einzelnen Gemeinden (u.a. Ergebnisse der Volkszählung)	1110 Wien, Guglgasse 13 Tel: 01-71128 <i>www.statistik.at</i>

84 **Abbildungen**

Abbildung 1:	Verfassungsrechtliche Begriffsbestimmung der Raumordnung.....	7
Abbildung 2:	Zentrale Orte in Oberösterreich gemäß OÖ Landesraumordnungsprogramm 1998, (Quelle: LGBl 72/1998).....	15
Abbildung 3:	Wirkungen von Einkaufszentren.....	17
Abbildung 4:	Planen mit und ohne ÖEK.....	26
Abbildung 5:	Stellung des ÖEK als Bindeglied zwischen Regionalplanung und Gemeindeplanung.....	26
Abbildung 6:	Vorgangsweise zur Baulandbedarfsabschätzung.....	27
Abbildung 7:	Zusammenhang Bebauungsform - Grundstücksfläche - Flächenbedarf.....	28
Abbildung 8:	Flächenbedarf für die Wirtschaft.....	28
Abbildung 9:	Flächenbilanz zur Feststellung der notwendigen Neuausweisung bzw. des Spielraums für Rückwidmungen.....	29
Abbildung 10:	Flächenbilanz als Ergebnis von Widmungsänderungen.....	30
Abbildung 11:	Abstimmung zwischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen und Siedlungsentwicklung.....	31
Abbildung 12:	Investitions- und Betriebskosten für die Erschließung.....	32
Abbildung 13:	Erschließungskosten pro Wohneinheit für Einfamilienhäuser in Abhängigkeit der Bebauungsweise.....	32
Abbildung 14:	Vorgangsweise zur Ermittlung allfälliger Versorgungsdefizite der sozialen Infrastruktur.....	33
Abbildung 15:	Ausschnitt aus einem Funktionsplan einer Gemeinde (Amt der OÖ Landesregierung 1995).	34
Abbildung 16:	Richtwerte der Grünflächenversorgung.....	37
Abbildung 17:	Vorgangsweise zur Ermittlung allfälliger Versorgungsdefizite der sozialen Infrastruktur / Freiflächen.....	37
Abbildung 18:	Das ÖEK als Grundlage und Filter für die Überprüfung des Flächenwidmungsplanes gemäß § 39 OÖ ROG. (Quelle: Amt der OÖ Landesregierung 1995).....	42
Abbildung 19:	Ersichtlichmachungen im Flächenwidmungsplan.....	44
Abbildung 20:	Widmungen im Bauland.....	45
Abbildung 21:	Sonderwidmungen im Bauland.....	46
Abbildung 22:	Fluchtlinien nach § 32 Abs. 1 OÖ ROG.....	53
Abbildung 23:	Bauweise.....	54
Abbildung 24:	Berechnung der Geschoßflächenzahl.....	54
Abbildung 25:	Berechnung der Baumassenzahl.....	54
Abbildung 26:	Planungsablauf zur Erstellung eines örtlichen Entwicklungskonzeptes.....	58
Abbildung 27:	Verfahren zur Erstellung eines Flächenwidmungsplanes.....	59
Abbildung 28:	Schematischer Planungsablauf zur Erstellung eines Flächenwidmungsplanes gemäß OÖ ROG.....	61
Abbildung 29:	Ermittlung des Aufschließungsbeitrags.....	72
Abbildung 30:	Höhe des Erhaltungsbeitrages.....	73

85 **Abkürzungen**

§	Paragraph
Abs.	Absatz
Art.	Artikel
BauRO	Aufgabengruppe Raumordnung im Amt der OÖ Landesregierung
BBP	Bebauungsplan
B-VG	Bundes-Verfassungsgesetz
et. al.	und Andere
FWP	Flächenwidmungsplan
ha	Hektar
i.d.F.	in der Fassung
i.d.g.F.	in der gültigen Fassung
Kfz	Kraftfahrzeug
km	Kilometer
LGBl.	Landesgesetzblatt
m	Meter
max.	maximal
MIV	motorisierter Individualverkehr (PKW, LKW, Moped, Motorrad, Zugfahrzeug etc.)
ÖEK	Örtliches Entwicklungskonzept
o.O.	ohne Ortsangabe
OÖ	Oberösterreich, oberösterreichisch
OÖ BO	Oberösterreichische Bauordnung
OÖ ROG	Oberösterreichisches Raumordnungsgesetz
ÖV	öffentlicher Verkehr (Bahn, Linienbusse)
S.	Seite
sog.	sogenannte
SUP	Strategische Umweltprüfung
u.a.	unter anderem
usw.	und so weiter
UVPG-2000	Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 des Bundes
Z.	Zahl
z.B.	zum Beispiel



edition zuDritt Der Verlag der Grünen Bildungswerkstatt OÖ

Die „edition zuDritt“ wurde 1999 gegründet und ist der Verlag der Grünen Bildungswerkstatt Oberösterreich. Die Aufgabe dieses Verlages ist die Herausgabe von Publikationen, die sich mit der Politik der Grünen beschäftigen bzw. Aktivitäten und Themen der Grünen Bildungswerkstatt dokumentieren. Weiters werden damit auch Menschen unterstützt, die sich aktiv am gesellschaftspolitischen Geschehen beteiligen.

Vor kurzem erschienen:



Elisabeth KLATZER / Michaela NEUMAYR
Das geschlechtergerechte Gemeindebudget

Ein Leitfaden zur Einführung des Gender Budgeting auf kommunaler Ebene

1. Auflage 2006, 80 Seiten, A4 broschürt, Preis: Euro 7,90
Subskriptionspreis für Grüne Mitglieder Euro 5,50



Andrew Kilpatrick:
Sanfte Mobilität in der Gemeinde

Ein Leitfaden für eine andere Verkehrspolitik in kleinen und mittleren Kommunen

Erscheint Ende Mai 2005,
ca. 70 Seiten, A 4 broschürt, Preis: Euro 7,90
Subskriptionspreis für Grüne Mitglieder Euro 5,50



Rolf Moser:
Das Handyhandbuch

Kritische Bestandsaufnahme der Mobilfunktechnologie
3. und vollkommen überarbeitete Auflage,

Erscheint Ende Mai 2005
ca. 74 Seiten, A 4 broschürt, Preis Euro 7,90
Subskriptionspreis für Grüne Mitglieder Euro 5,50



Rainer Stangl
Gentechnik in der Landwirtschaft

Hintergründe, Risiken, gesetzliche Regelungen – Chancen für gentechnikfreie Lebensmittel aus gentechnikfreien Regionen

1. Auflage 2005, 64 Seiten, A 4 broschiert, Preis Euro 7,90
Subskriptionspreis für Grüne Mitglieder: Euro 5,50

Das komplette Verlagsprogramm, sowie nähere Informationen, Bestell- und Downloadmöglichkeit zu allen edition zuDritt-Broschüren gibt es unter **www.ooe.gb.w.at**



Erich Dallhammer

Den Räumen mehr Ordnung

Ein Leitfaden zur Raumordnungspolitik in Oberösterreich

Dieser Leitfaden bietet einen Überblick über die wichtigsten Grundbegriffe der Raumordnungspolitik in Oberösterreich und vermittelt anschaulich welche Aufgaben und Kompetenzen die AkteurInnen in der oberösterreichischen Raumordnungspolitik haben.

Die Themen:

- » Raumplanung des Landes und die Vorgaben für die Gemeinde
- » Örtliches Entwicklungskonzept
- » Flächenwidmungsplan
- » Bebauungsplan
- » Verfahren in der Gemeinde - BürgerInnenbeteiligung

Zum Autor:

DI Dr. Erich Dallhammer, Studium der Raumplanung und Raumordnung an der Technischen Universität Wien, zwischen 1992 und 1997 Universitätsassistent am Institut für Raumplanung und Ländliche Neuordnung an der BOKU Wien, anschließend in der Privatwirtschaft tätig und seit 2003 Partner am Österreichischen Institut für Raumplanung (ÖIR) in Wien.

ISBN-13: 978-3-902555-01-4

Preis: 7,90