



Kommunale Raumordnung in NÖ

Dipl.-Ing. Gilbert Pomaroli
Abteilung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten

Lanzenkirchen, 13. Oktober 2023



Überblick

- Instrumente der Örtlichen Raumordnung (ÖEK und Flächenwidmungsplan)
- Regionale Raumordnungsprogramme (Inhalte und Wirkung)
- Strategische Umweltprüfung
- Baulandmonitoring
- Aktuell im Gespräch: Klima und Energie



Instrumente der örtlichen Raumordnung



Instrumente der Örtlichen Raumordnung

Dokument	Aufgabe	Maßstab	Genehmigung durch Land erforderlich	Verbindlich für
Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK)	Strategischer Rahmen für die Gemeindeentwicklung	idR 1:10.000	ja	Gemeinderat (für künftige Flächenwidmung)
Flächenwidmungsplan	Regelung der zulässigen Bebauung bzw. Nutzung der Grundstücke	1:5.000	meistens	Baubehörde (Bauwerber)
Bebauungsplan	Genauere Regelung der Bebauung und der Verkehrserschließung	1:1.000	nein	Baubehörde (Bauwerber)

Instrumente der Örtlichen Raumordnung

Örtliches Entwicklungskonzept



Grundlegende Prinzipien:

- für die nächsten etwa 10 bis 15 Jahre
- alle Themen umfassend
- strategisch (nicht parzellenscharf aber mit flankierenden Maßnahmen)
- flexibel (enthält Handlungsoptionen)
- nicht parzellenscharf
- **kann** von der Gemeinde **verordnet werden**

Instrumente der Örtlichen Raumordnung

Örtliches Entwicklungskonzept



Inhalte (laut ROG):

- Bevölkerungsentwicklung
- Siedlungs- und Standortentwicklung
- Infrastrukturelle Entwicklung
- Daseinsvorsorge
- **Sicherung des Grünlandes** und landwirtschaftlicher Produktionsflächen
- **Energieversorgung** und Klimawandelanpassung

Informationen:

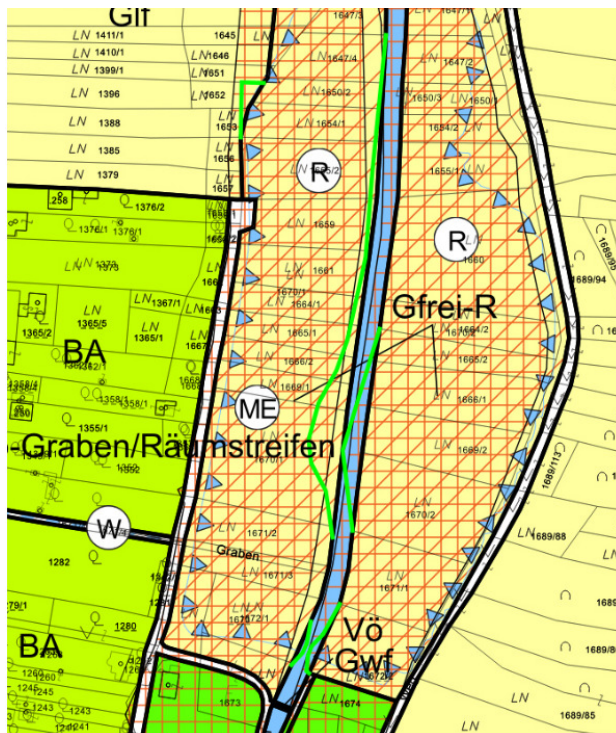
- www.raumordnung-noe.at (Leitfaden für die Erstellung eines ÖEK)

Instrumente der Örtlichen Raumordnung

Flächenwidmungsplan

Grundlegende Prinzipien:

- regelt die Arten der zulässigen Bebauung/Nutzung
- parzellenscharf
- flächendeckend für das Gemeindegebiet vorhanden
- wird im Rahmen des ÖEK geändert (unter bestimmten Bedingungen auch im **beschleunigten Verfahren**)
- bietet Anknüpfungspunkte für Vertragsraumordnung (Verfügbarkeit, infrastrukturelle Maßnahmen, Klimaanpassung...)

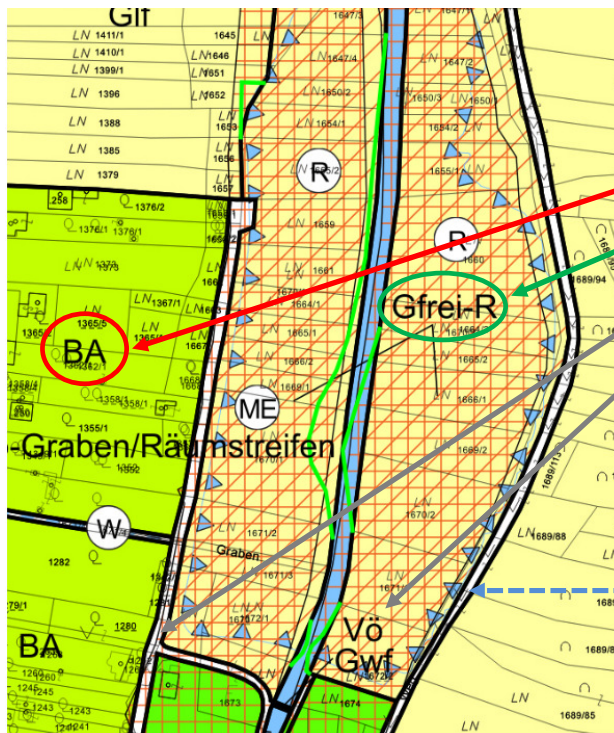


Instrumente der Örtlichen Raumordnung

Flächenwidmungsplan

Inhalte laut NÖ ROG:

- Bauland (Wohngebiet, Agrargebiet, Betriebsgebiet,...)
- Grünland (Freihaltefläche, Landwirtschaft, Grüngürtel,...)
- Verkehrsflächen (öffentlich oder privat)
- Kenntlichmachungen (Schutzgebiete, Naturgefahren,...)
- Sonderfestlegungen (Zentrumszone)



Informationen:

- www.raumordnung-noe.at (Infos zur Örtlichen Raumordnung)



Instrumente der Örtlichen Raumordnung

Flächenwidmungsplan

Möglichkeiten zur Regelung der Nutzungsintensität

Flächen für dichtere Bebauung:

- Bauland-Kern-/Wohngebiet-nachhaltige Bebauung (für Geschloßflächendichte $> 1,0$)
- Hochhauszone (für Gebäude mit mehr als 25 m Höhe)

Flächen für weniger dichte Bebauung:

- Bauland-Wohngebiet-2/3WE (nur max. 2 bzw. 3 Wohneinheiten je Bauplatz zulässig)

Flächen mit mehr höherer Verkehrserzeugung:

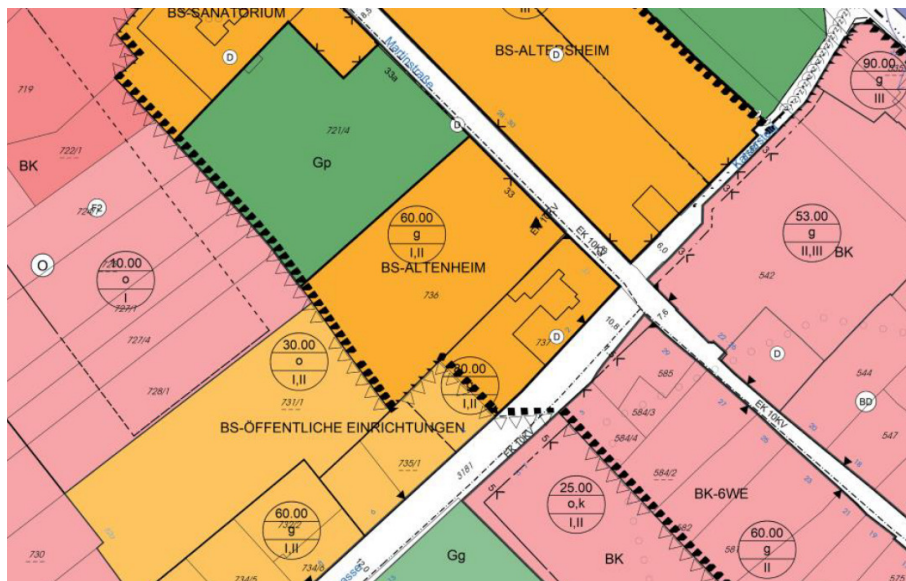
- Bauland-verkehrsbeschränktes-Betriebs-/Industriegebiet (für Betriebe mit mehr als 100 Fahrten je ha und Tag)
- Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen (für Geschäfte, Einkaufszentren mit mehr als 750m² Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren)

Flächen mit eingeschränkter Verkehrserzeugung:

- Bauland-Betriebs-/Industriegebiet (für Betriebe mit bis zu 100 Fahrten je ha und Tag)

Instrumente der Örtlichen Raumordnung

Bebauungsplan



Grundlegende Prinzipien:

- regelt das Maß der zulässigen Bebauung sowie der Verkehrserschließung genauer
- Kann zunehmend auch zur Klimaanpassung genutzt werden
- parzellenscharf
- kann von der Gemeinde optional erstellt werden
- kann auch für Teilbereiche des Baulands erlassen werden
- kann auch Festlegungen für das Grünland enthalten
- Enthält auch die Inhalte des Flächenwidmungsplans



Instrumente der Örtlichen Raumordnung

Bebauungsplan

Pflichtinhalte (laut ROG):

- Straßenfluchtlinien
- Bebauungsweise
- Gebäudehöhe

Optionale Inhalte (Auszug):

- Baufluchtlinien
- Gebäudedichte
- Regelungen zur **Versickerung**
- Anteil der **unversiegelten Fläche** je Bauplatz
- Regelung der Stellplätze
- Ortsbildregelungen
- Bauplatzgrößen
- Schallschutz
- Abwehr von **Naturgefahren**
- **Grün**maßnahmen



Instrumente der Örtlichen Raumordnung

Flächenwidmungsplan - Genehmigungsvorbehalt

Änderung des Flächenwidmungsplans bedarf einer **aufsichtsbehördlichen Genehmigung** durch das Land.

Wann wird die Genehmigung **verweigert**? (*Beispiele mit Schwerpunkt – Biodiversität/Ressourcen*):

- Widmung in Naturschutzgebiet
- Widmung in Landschaftsschutzgebiet mit Beeinträchtigung der Schutzgüter laut Naturschutzgesetz
- Widmung in Europaschutzgebieten mit erheblicher Beeinträchtigung des Erhaltungsziels (best-case-prinzip)
- Widmung in naturgefährdeten Bereichen
- Baulandwidmung ohne Sicherstellung der Verfügbarkeit
- Entstehung neuer Zersiedlungsansätze (Landschaft)
- Widersprüche zur Festlegungen überörtlicher Raumordnungsprogramme



Instrumente der Örtlichen Raumordnung

Flächenwidmungsplan - Genehmigungsvorbehalt

Bestimmungen mit **Dokumentationspflicht durch die Ortsplanung/Gemeinden** (*Beispiele mit Schwerpunkt – Biodiversität/Ressourcen*):

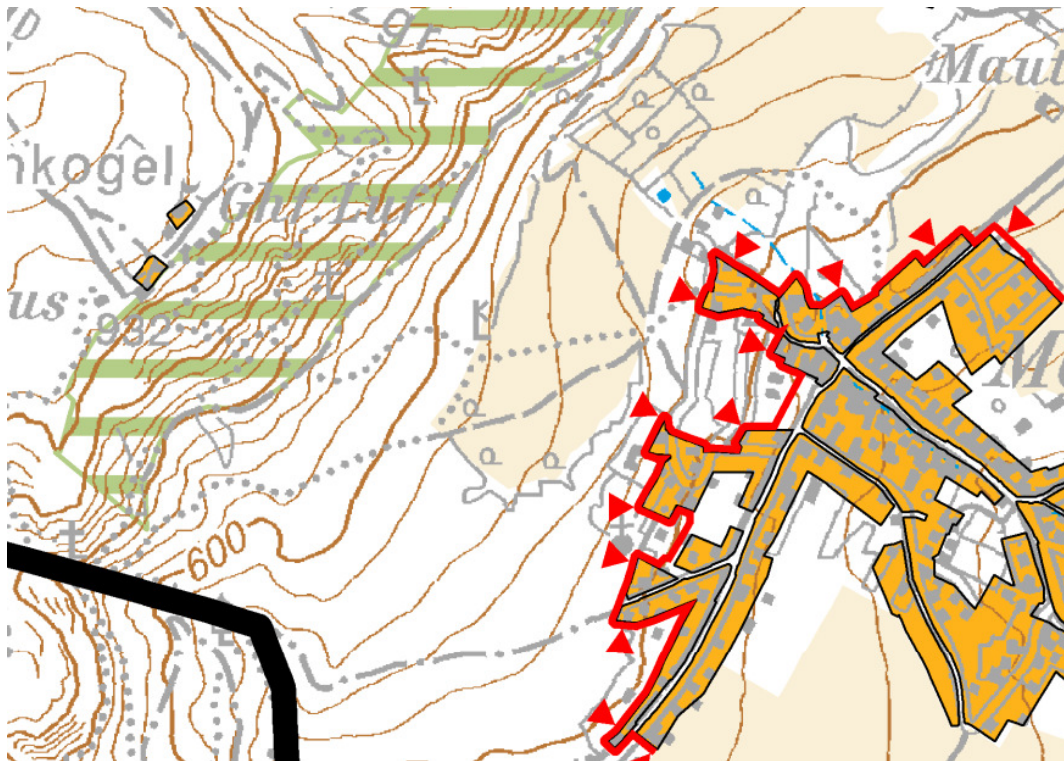
- Baulandreserven (immer – bei jeder Änderung)
- Naturgefahren (immer – bei jeder Änderung)
- ➔ Grund: Handlungspflicht für die Gemeinden (Bausperre -> Umwidmung in Grünland)

- Baulandmonitoring (bei Baulandneuwidmung)
- Verkehrsauswirkungen (bei allen Widmungsmaßnahmen)
- Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild (bei der Festlegung von Widmungsarten)
- Auswirkungen auf den Artenschutz (bei der Festlegung von Widmungsarten)
- Auswirkungen auf Bevölkerung (bei allen Widmungsmaßnahmen mit Bauland -> Sozialverträglichkeit)
- Anforderungen aus Klimaanpassung, Naherholung, Oberflächenwassermanagement, Grünraumvernetzung (bei Festlegung von Baulandwidmungen ab 1 Hektar)



Regionale Raumordnung als Vorgabe

Regionale Raumordnungsprogramme

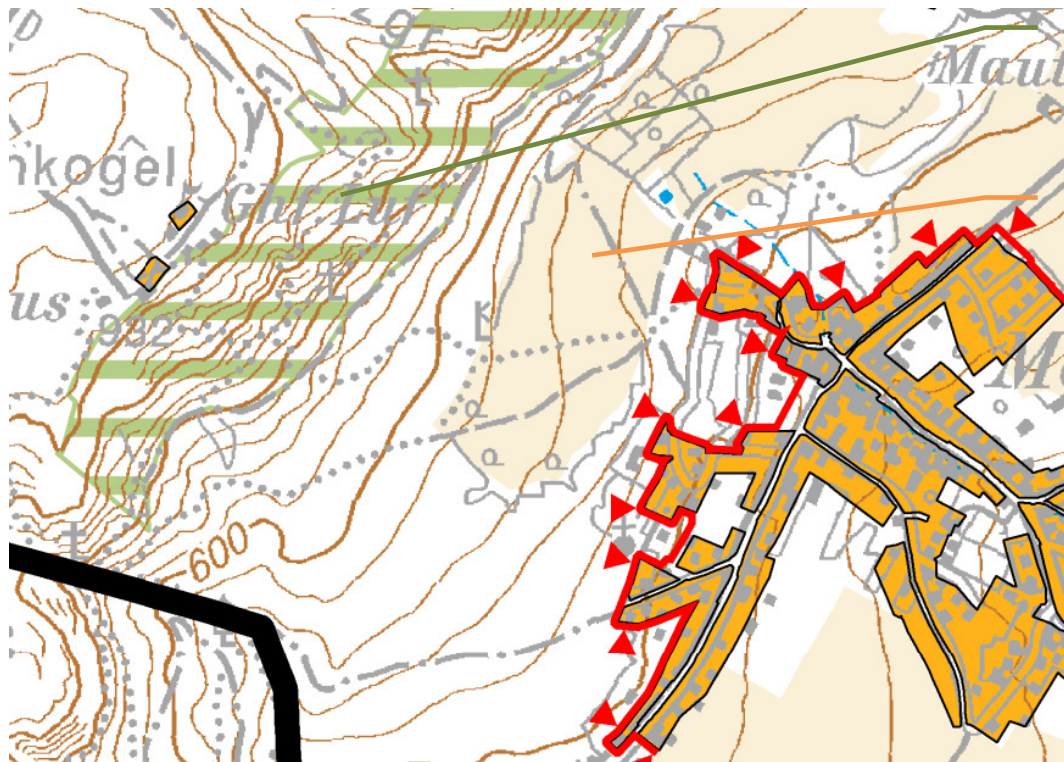


Derzeit in Erarbeitung!

- flächendeckend für ganz NÖ
- auf 20 Regionen aufgeteilt
- auf Grundlage der *regionalen Leitplanung*
(Kooperation: Land - Gemeinden der Region)
- Festlegungen zu
 - Siedlungsentwicklung
 - Materialgewinnung
 - Grünraumsicherung
- **Verbindlich** für die Flächenwidmung!

Derzeit: Aussendung an Regionen zur Stellungnahme.

Regionale Raumordnungsprogramme



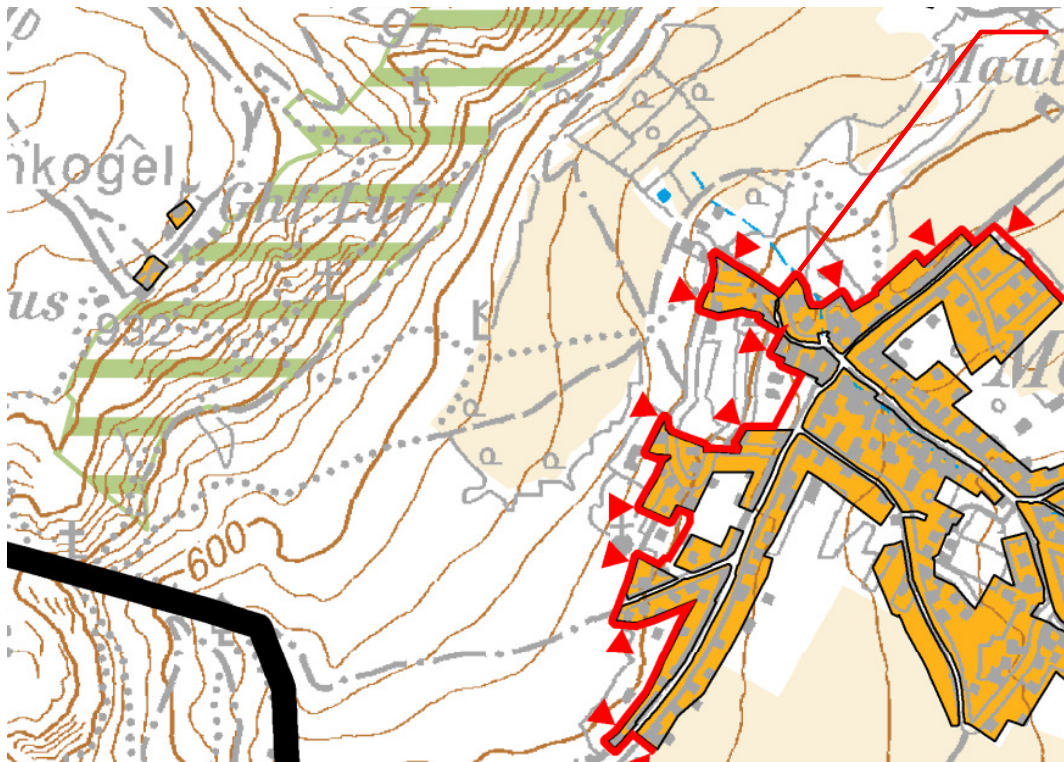
Multifunktionale
Landschaftsräume

Agrarische Schwerpunkträume

Auswirkung auf die Ortsplanung:

...Bauland und zahlreiche
Grünlandwidmungsarten nur in
Ausnahmefällen möglich
→ Alternativenprüfung

Regionale Raumordnungsprogramme

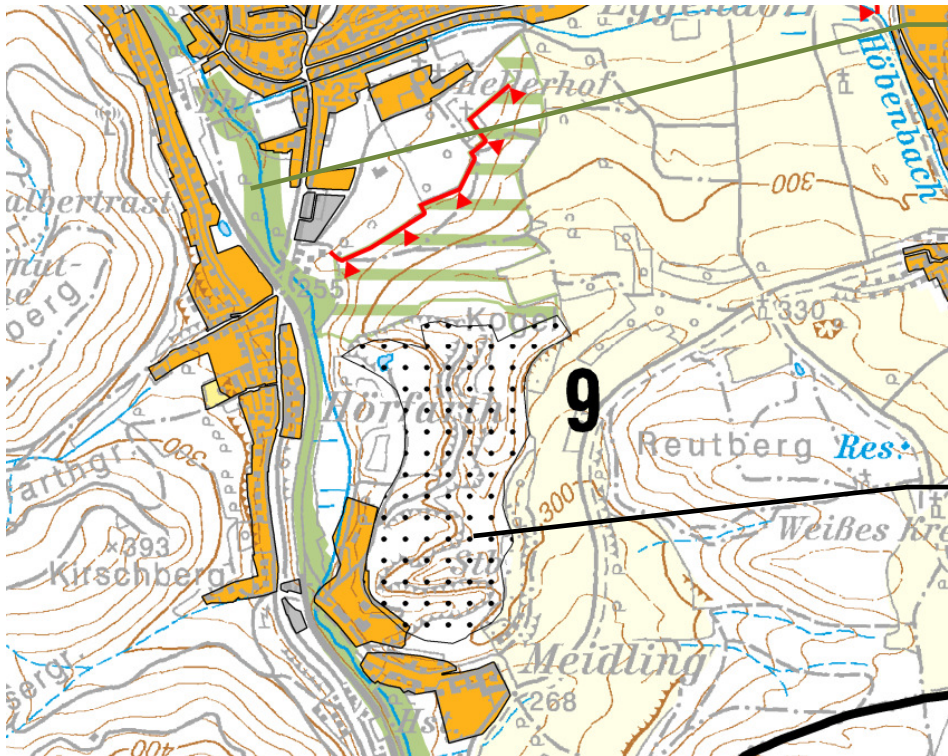


Siedlungsgrenzen

Auswirkung auf die Ortsplanung:

...dürfen mit Bauland und ähnlichen Grünlandwidmungsarten nicht überschritten werden

Regionale Raumordnungsprogramme



Regionale Grünzonen

Auswirkung auf die Ortsplanung:

...dürfen nicht als Bauland gewidmet werden. Andere Widmungen nur, wenn Funktionen erhalten bleiben

Eignungszone Materialgewinnung

Auswirkung auf die Ortsplanung:

...Abbau ist zulässig. Widmung durch Gemeinde nicht erforderlich.



Strategische Umweltprüfung als Entscheidungshilfe

Strategische Umweltprüfung

Strategische Umweltprüfung

- EU Richtlinie (2001/42/EG)
- seit 2005 im NÖ ROG
- Eigene Verfahrensschritte:
 - *Screening (Abschätzung der Erforderlichkeit einer SUP)*
 - *Scoping (Abstecken des Untersuchungsrahmens)*
- Bewertung der Umweltwirkungen auf strategischer Ebene
- **Variante**vergleich
- Konsultationen (Behörden, Öffentlichkeit, Nachbargemeinden, -staaten)
- begründete Entscheidung & Monitoring
- Kein Zwang zur Wahl der für die Umwelt besten Variante



Kriterium/Themenbereich	Eingriffserheblichkeit			
	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4
Siedlungsraum	sehr gering	sehr gering	sehr hoch	mittel
Sach- und Kulturgüter	gering	gering	gering	gering
Orts- und Landschaftsbild	mittel	mittel	hoch	hoch
Freizeit und Erholungsnutzung	sehr gering	sehr gering	sehr gering	sehr gering
Tier- und Pflanzenlebensräume	mittel	hoch	mittel	hoch
Landwirtschaft und Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Waldökologie	sehr gering	mittel	mittel	hoch
Jagd	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser und Untergrund	sehr gering	sehr gering	gering	sehr gering



Strategische Umweltprüfung

Wie es die SUP-Richtlinie nennt:	Was die SUP-Richtlinie meint:
Plan prüfung	Methode zur Plan erstellung und zur Dokumentation der Entscheidung des Gemeinderats
Untersuchung	kriteriengestützter Vergleich von Varianten
Untersuchung tiefe	raumplanerische Breitbandbewertung – sinnvollerweise gestuft vorzunehmen!



Strategische Umweltprüfung – Chancen nutzen!

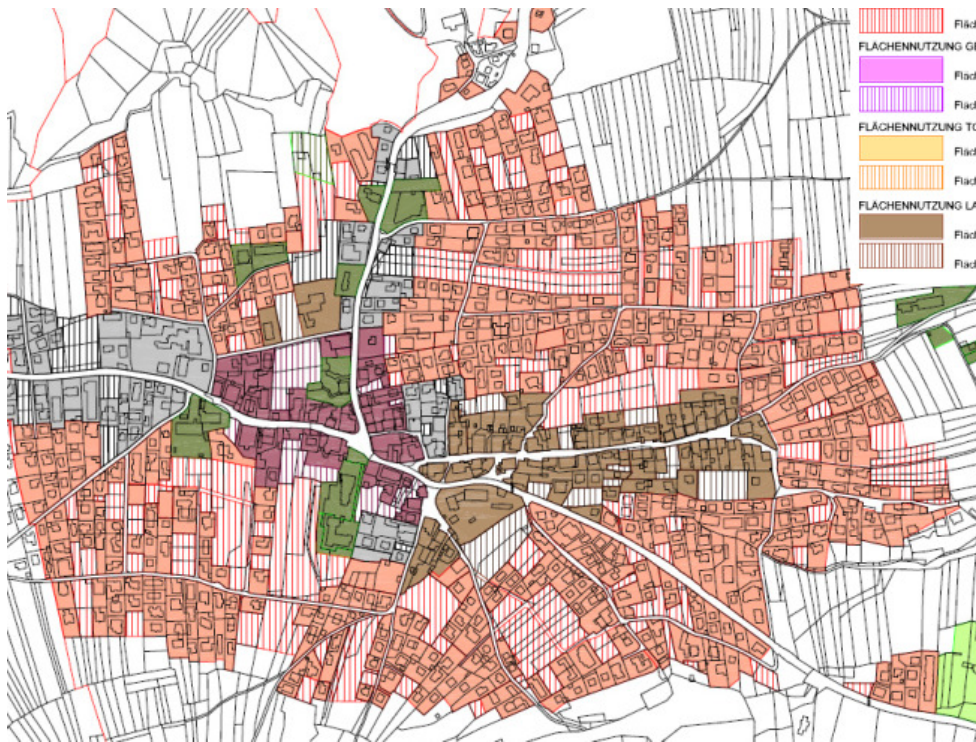
Die SUP soll...	... und wird nicht optimal genutzt wenn...
...Entscheidungshilfe für den GR sein	...die Entscheidung schon vorher feststeht
...eine Begründungshilfe für den GR sein	...sie aus schwer verständlichen langatmigen Texten besteht, die niemand gerne liest
...dem GR die Handlungsmöglichkeiten aufzeigen	...wenn auf Varianten verzichtet wird oder „Alibi“-Varianten gewählt werden
...die relevanten Umweltfolgen einer Planung klar aufzeigen	...für alle möglichen relevanten und irrelevanten Umweltwirkungen lediglich Allgemeinplätze wiedergegeben werden
...die positiven Effekte einer Planung aufzeigen	...wenn auf eine seriöse Abschätzung der Folgen einer Nichtdurchführung des Plans verzichtet wird.



Bodenschutz durch Raumbeobachtung – Baulandmonitoring

Baulandmonitoring

Bisher: Baulandbilanz



Baulandmonitoring

Baulandbilanz

- Bebautes Bauland :: unbebautes Bauland
- planliche und tabellarische Darstellung
- Erweiterung zu „Qualitativer Flächenbilanz“ mit Einschätzung der Verfügbarkeit.

Nachteile:

- Statisch
- Momentaufnahme
- Fixierung auf Baulandreserven
- Eindruck: wo die Gemeinde nicht die Hand drauf hat → keine Verfügbarkeit

Baulandmonitoring

- Rückblick: Bebauung von „nicht verfügbaren“ Reserven in der Vergangenheit
- Bautätigkeit im bebauten Bauland (Innenverdichtung, Nachnutzung)
- Prognose der weiteren Entwicklung

Vorteile:

- Dynamische Betrachtung
- Gesamtes Bauland einbezogen

Erfahrungen aus Stichproben:

- Mobilität der Reserven tw. überraschend hoch
- Bautätigkeit im Baubestand tw. überraschend hoch

Baulandmonitoring – Beispiel aus dem Marchfeld



Baulandmonitoring – Beispiel aus dem Marchfeld



ERFASSUNG DER ENTWICKLUNG IN DEN VERGANGENEN 9 JAHREN



- GV-..** Erstbebauung von Flächen im Gemeindeeigentum bzw. mit vertraglicher Sicherstellung
- AR-..** Erstbebauung von Altreserven (Bauland, das ohne Anwendung bodenpolitischer Maßnahmen gewidmet worden ist)
- ZW-..** Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten im Baubestand
- AG-..** Ersetzen von anders genutzter Bausubstanz durch neue Wohneinheiten

Anzahl der
WE (gesamt)

2

52

44

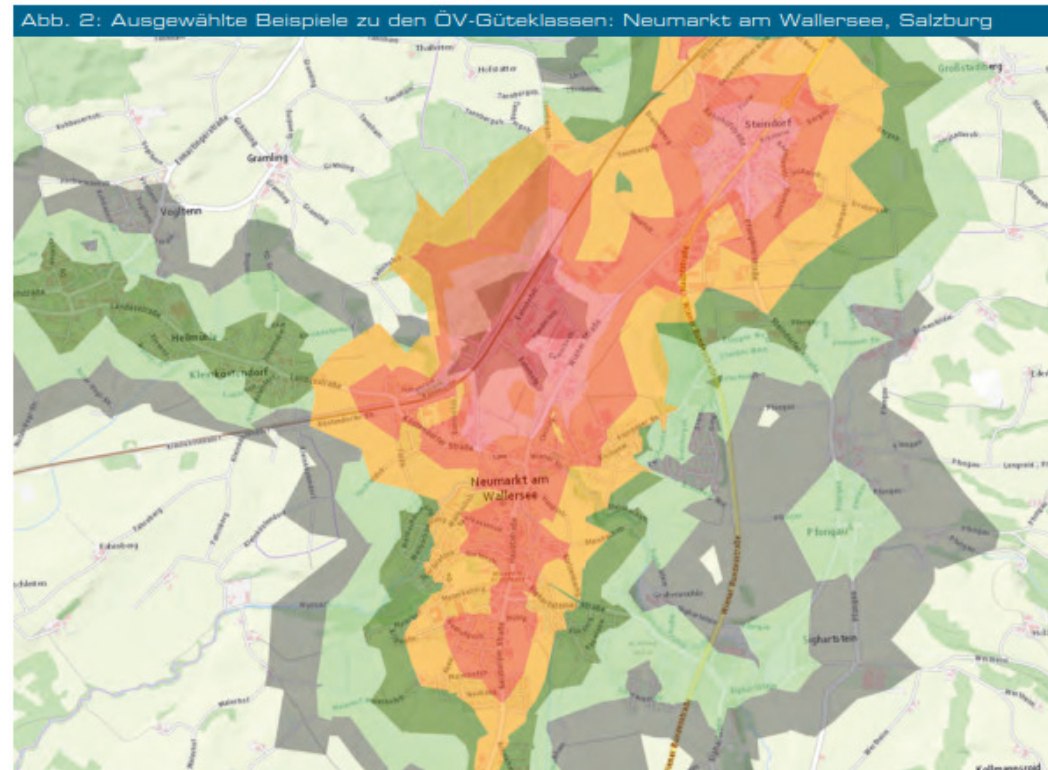
1



Aktuell im Gespräch – Klima und Energie

ÖV-Güteklassen

- Darstellung der ÖV-Versorgung nach einheitlichem Standard für ganz Österreich
- Jährliche Aktualisierung
- Basiert auf
 - Haltestellenqualität (ÖV-Typ und Frequenz) und
 - Einzugsbereichen um Haltestellen (Qualität und Fußwegentfernung)



ÖV-Güteklassen

Tab. 1: Haltestellenkategorien

Durchschnittliches Kursintervall aus der Summe aller Abfahrten pro Richtung	Verkehrsmittelkategorie der Haltestelle nach höchstrangigem Verkehrsmittel			
	Fernverkehr REX	S-Bahn / U-Bahn, Regionalbahn, Schnellbus, Lokalbahn	Straßenbahn, Metrobus, 0-Bus	Bus
< 5 min.	I	I	II	III
5 ≤ x ≤ 10 min.	I	II	III	III
10 < x < 20 min.	II	III	IV	IV
20 ≤ x < 40 min.	III	IV	V	V
40 ≤ x ≤ 60 min.	IV	V	VI	VI
60 < x ≤ 120 min.	V	VI	VII	VII
120 < x ≤ 210 min. ¹⁾		VII	VIII	VIII
> 210 min. ¹⁾				

¹⁾entspricht dem Angebotsmindeststandard von 4 Abfahrten / Richtung

Tab. 3: Die ÖV-Güteklassen I bis VIII

Haltestellenkategorie	Distanz zur Haltestelle				
	≤ 300 m	301 – 500 m	500 – 750 m	751 – 1.000 m	1.001 – 1.250 m
I	A	A	B	C	D
II	A	B	C	D	E
III	B	C	D	E	F
IV	C	D	E	F	G
V	D	E	F	G	G
VI	E	F	G		
VII	F	G	G		
VIII	G	G			

ÖV-Güteklassen – Anwendungsbeispiel



ÖV Haltestellen Kategorie

Werktag

- I
- II
- III
- IV
- V
- VI

Für Fragen wie:

- Wo Bauland neu oder rückwidmen?
- Wo Verdichtung forcieren oder bremsen?

ÖV Güteklassen (Flächen)

Werktag

- städtisch/höchstrangig (A)
- städtisch/hochrangig (B)
- städtisch/ländlich, sehr gut erschlossen (C)
- städtisch/ländlich, gut erschlossen (D)
- ländlich, sehr gute Basiserschließung (E)
- ländlich, gute Basiserschließung (F)
- ländlich, Basiserschließung (G)

Raumordnung

- Baulandreserven

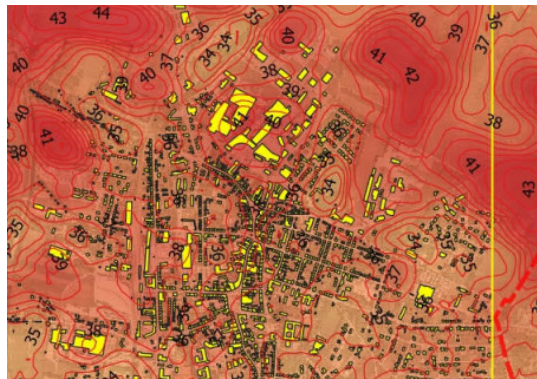
Klimawandelanpassung

Aufgabenfelder:

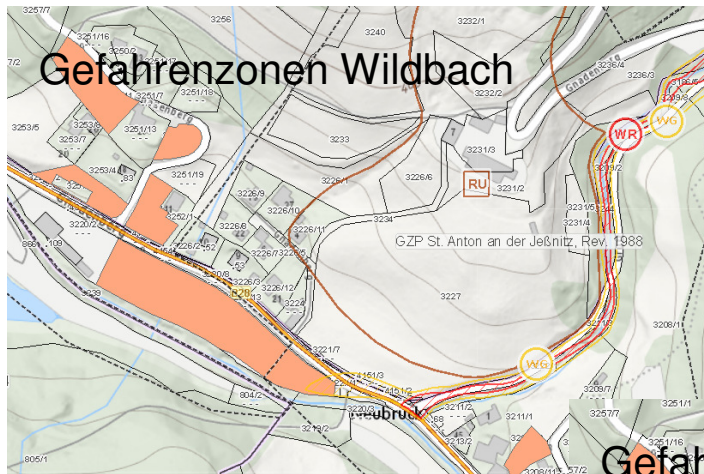
Naturgefahren:

- Fluviales Hochwasser (Flüsse, Wildbäche)
- Pluviales Hochwasser (Regen, Hangwasser)
- Hangrutschungen

Hitzeinseln

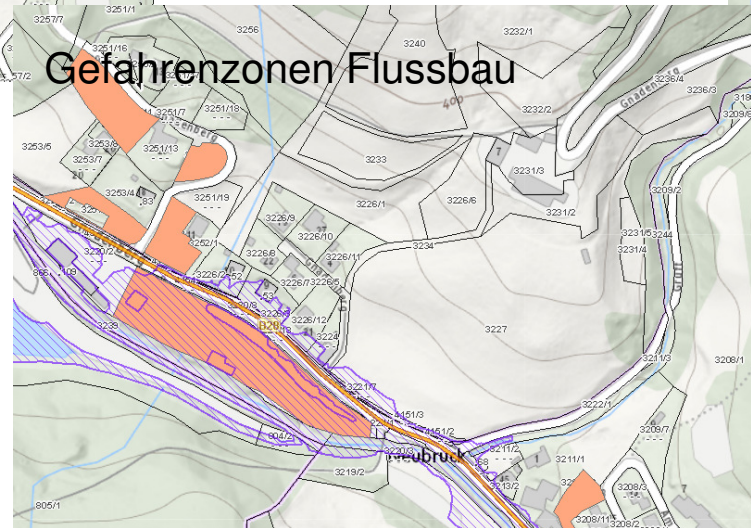


Klimawandelanpassung - Naturgefahren

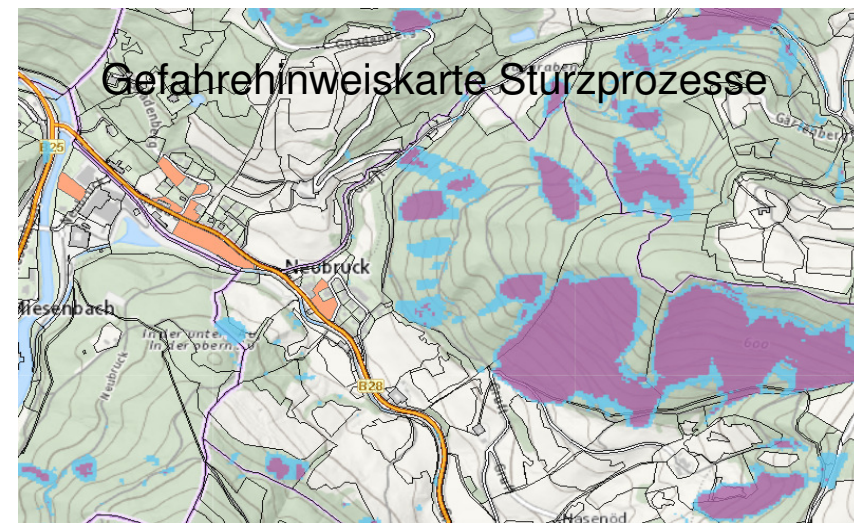
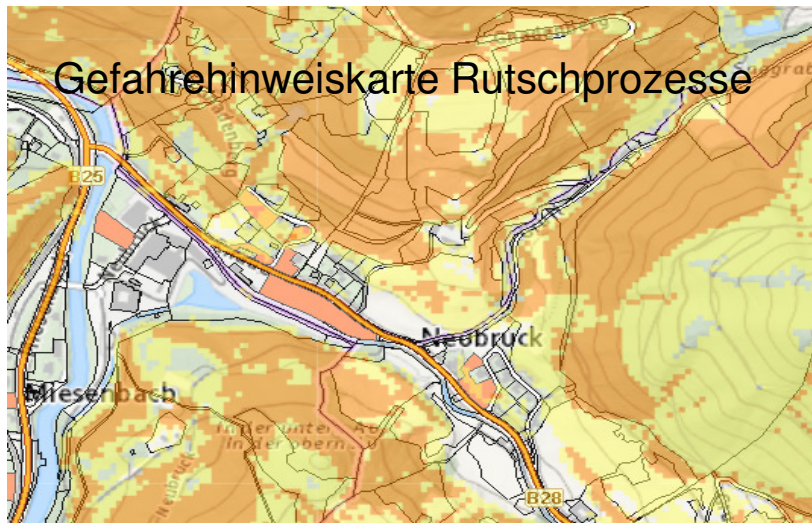


Verfügbar:

- Im NÖ Atlas
- Im NÖ Planungspaket



Klimawandelanpassung - Naturgefahren



Was kann die Raumordnung tun?

- Mit vulnerablen Nutzungen (Bauland,...) ausweichen (Flächenwidmung – **Widmungsverbote**)
- Räume zur Gefahrenabwehr freihalten (Flächenwidmung)
- Bebauung in Gefahrenbereichen objektseitig sichern (Bebauungsplanung)

Klimawandelanpassung - Hitzeinseln

Hitzeinseln entstehen in
Großflächig versiegelten Bereichen.

Diese können leicht über Orthofoto und
Bebauung ermittelt werden.



Klimawandelanpassung - Hitzeinseln

Maßnahmen der Raumplanung sind:

Sicherung der „**grünen Infrastruktur**“
= ein Netz zusammenhängender
Vegetationsbereiche.

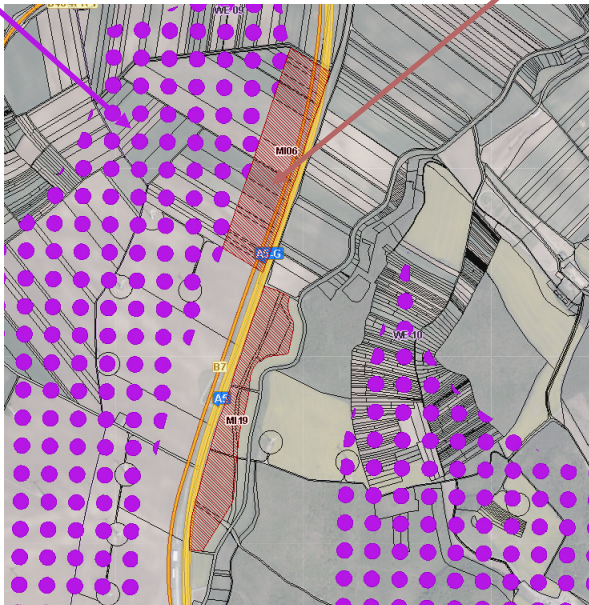
Kann erreicht werden durch:

- Flächenwidmung (Grünland-Grüngürtel, breite Verkehrsflächen)
- Bebauungsplanung
- Vertragsraumordnung

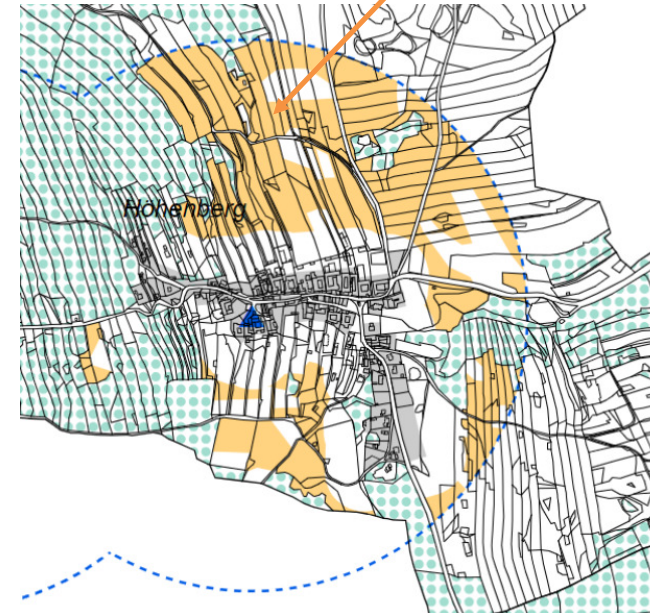


Energieraumplanung

Landesweit überörtliche Vorgaben für
Windkraft und Freiflächen-PV > 2 ha
(sektorale Raumordnung)



Gemeindeaufgabe Strategie für
Freiflächen-PV < 2 ha



Energieraumplanung - Ökologiekonzept

Ist bei PV-Widmungen in Zonen laut SekROP ab dem 6. Hektar Widmungsfläche sicherzustellen (max. 5 + 5 ha Widmungsfläche Gpv je Zone erlaubt).

Maßnahmenpaket 1: Biodiversität – beispielhafte Aufzählung

- Abstände zwischen den Modulreihen mind. 3 Meter
- Heckenbepflanzung (Orientierung an Standort und Funktion)
- Zusätzliche Biodiversitätsflächen: Totholzhaufen und -hecken



Foto: J. Ermisch, LfU

Maßnahmenpaket 2: Ernährung

- (abschnittsweise) extensive Beweidung mit leichten Weidetieren
- Pflegekonzept: jährliches oder zweijährliches Mähen am Sommer-Ende oder im Herbst und extensive Beweidung
- Mindesthöhe der Unterkante mind. 80 cm (auch bei unebenem Gelände)



Foto:Bayware



Zusammenfassung



Wie Raumordnung gelingt // misslingt

Erfolgsfaktoren:

- von vollständigen und gut aufbereiteten Grundlagen ausgehen
- strategische (ÖEK) und operative Instrumente (FWP) adäquat einsetzen
- flexible Strategien entwickeln
- Abschätzung von Auswirkungen nicht als „lästige“ Pflichtübung ansehen
- die Entscheidungen gut begründen und dokumentieren

Fehlerquellen:

- Nicht vorausschauende Planung, sondern reagierende Planung
- thematische Breite einschränken
- Verzicht auf Gesamtsicht
- Verzicht auf Varianten
- nicht über die (Gemeinde-)Grenze hinausblicken



Informationen

- www.raumordnung-noe.at:
 - Leitfaden ÖEK
 - Leitfaden Widmung Grünland-Photovoltaik
 - Informationen zum Sektoralen Raumordnungsprogramm Freiflächen-PV
 - Leitfaden zum Ökologiekonzept
 - Informationen zur Örtlichen Raumordnung (Infomappe)
 - Tools zur Örtlichen Raumordnung
 - Liste der Planungskonsultationen
 - NÖ Infrastrukturkostenkalkulator