

Die Klaviatur der Örtlichen Raumplanung einst, heute, morgen

Neue Ideen durchlaufen oft drei Entwicklungsstufen:

- ❑ In der ersten werden sie belacht,
- ❑ In der zweiten bekämpft,
- ❑ In der dritten sind sie selbstverständlich

(Arthur Schopenhauer)

Beispiel Ebbs

Bezirk Kufstein, 5.870 Einwohner

- Planungsziel / Herausforderung:
 - Ein Schlafdorf vor den Toren Kufsteins soll verhindert werden.
- Umsetzung Raumordnungskonzept:
 - Widmung mit Teilfestlegungen im Ortskern (keine Wohnnutzung im EG)
 - verpflichtende Rückwidmung ab einer gewissen Parzellengröße
 - verpflichtende Erstellung von Bebauungsplänen ab Einfamilien- bzw. Doppelhausgröße
 - Schaffung von neuen Baulandbereichen ausschließlich für den ortsansässigen Bedarf
- Wirkungszeitraum:
 - 2000-2024

Beispiel | Ausschnitt aus dem ÖROK Ebbs

Baulicher Entwicklungstempel mit Indexzusatz „N“ (Teil-) Bereich einer Baulandneuwidmung:

Sonderbestimmung für alle (Teil-) Bereiche einer zukünftig möglichen baulichen Entwicklung, die zum Zeitpunkt der Ersterlassung des örtlichen Raumordnungskonzeptes im Flächenwidmungsplan als Freiland ausgewiesen waren.

Raumordnungsverträge seit 2000: Eine Baulandwidmung ist erst dann zulässig, wenn ein konkreter Bedarf nachgewiesen werden kann und der entsprechende Verwendungszweck z.B. durch den Abschluss privatrechtlicher Vereinbarungen gesichert ist.



Fazit Ebbs

- **Einst:** Eine der ersten Gemeinden Tirols (oder die erste?) mit einheitlich vollzogener Vertragsraumordnung (2000), trotz „Salzburger VfGH-Erkenntnis“ (1999)
- **Heute:** Das Modell zeigt deutliche Erfolge, der Siedlungsdruck wurde auf das infrastrukturell verträgliche Maß reduziert und Durchmischung mit zahlreichen Kleinbetrieben in der EG-Zone des Ortskerns sichergestellt. Auch Bauträger profitieren durch bedarfsorientierte Wohnungsfreigabe unter aktiver Mithilfe der Gemeinde (Liste Wohnungsvergabe);
- **Morgen:** Verfassungsänderung (Entwurf dzt. in Begutachtung):
Der Nationalrat hat beschlossen:

Das Bundes-Verfassungsgesetz – B-VG, BGBl. Nr. 1/1930, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 5/2024, wird wie folgt geändert:

1. Dem Art. 15 Abs. 9 wird folgender Satz angefügt:

„In den Angelegenheiten der örtlichen Raumplanung (Art. 118 Abs. 3 Z 9) sind die Länder im Bereich ihrer Gesetzgebung befugt, das Zustandekommen eines zivilrechtlichen Vertrages als eine Voraussetzung für hoheitliches Handeln vorzusehen.“

2. Dem Art. 151 wird folgender Abs. 70 angefügt:

„(70) Art. 15 Abs. 9 in der Fassung des Bundesverfassungsgesetzes BGBl. I Nr. xxx/2024 tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung des genannten Bundesverfassungsgesetzes in Kraft.“

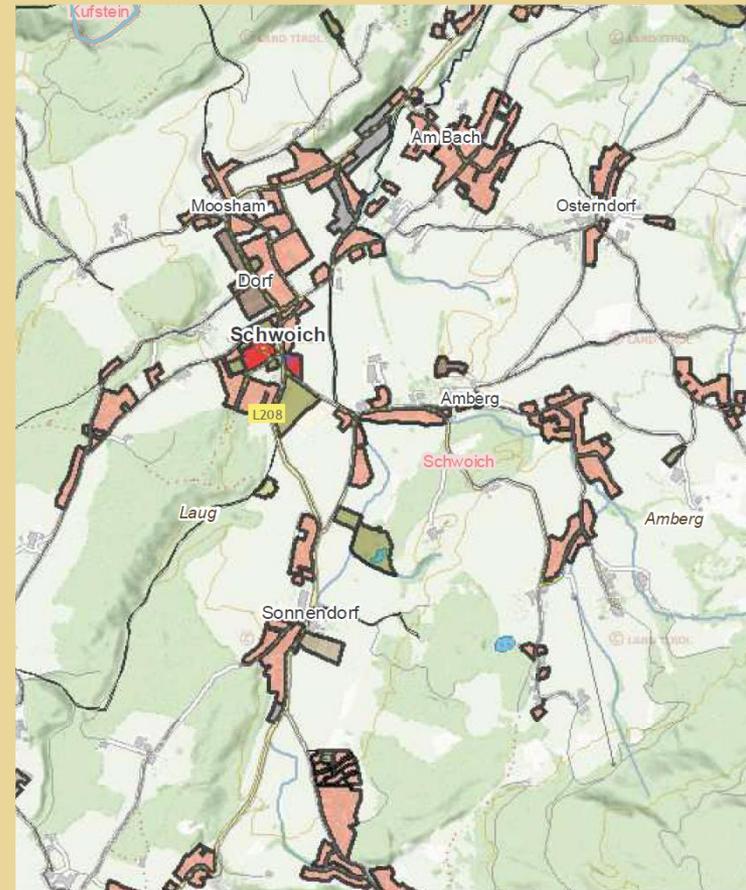
Beispiel Schwoich

Bezirk Kufstein, 2.600 Einwohner

- Planungsziel / Herausforderung:
 - Instrument zur Steuerung des Bodenverbrauchs trotz vieler gleichwertiger Siedlungsansätze („Weilerstruktur“)
- Umsetzung Raumordnungskonzept:
 - Für die notwendige Baulandreserve wird ein Baulandpool mit 5,0 ha geschaffen (Planungszeitraum 10 Jahre).
 - Darüber hinaus reichende Reserven sind bei der Neuerlassung und bei Änderungen des Flächenwidmungsplanes nicht zulässig.
 - Absicherung der Planungsmaßnahmen werden durch privatrechtliche Verträge unterstützt.
- Wirkungszeitraum:
 - Beginn 2002; bei der Fortschreibung 2010 wurde die Methodik beibehalten.

Beispiel | Ausschnitt Flächenwidmung Schwoich

Historisch bedingte Siedlungsstruktur in Streulage



Fazit Schwoich

- **Einst:** Statt bloßer Absichtserklärung zum Baulandverbrauch wurde ein rechtlich verbindliches Limit festgelegt.
- **Heute:** Bei jeder Widmungsänderung wird in der Schlussbeurteilung die Fläche angeführt und auf den noch verbleibenden Baulandpool hingewiesen. Die Maßnahme führte zu einer höheren Bewusstseinsbildung und sparsamerem Bodenverbrauch
- **Morgen:** Derzeit ist die 2. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes in Ausarbeitung; der Baulandpool soll beibehalten werden und voraussichtlich der verfügbare Wert weiter reduziert werden.
Ist ein Absolutwert des Bodenverbrauchs je Zeiteinheit auf Gesamtösterreich umsetzbar?

Beispiel Niederndorf

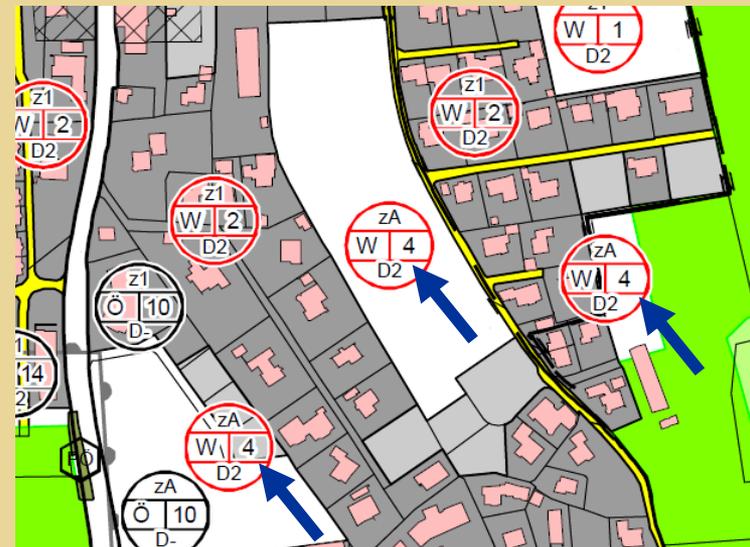
Bezirk Kufstein, 2.900 Einwohner

- Planungsziel / Herausforderung :
 - Bewältigung großräumiger Baulandreserven in innerörtlicher Lage
- Umsetzung Raumordnungskonzept:
 - Für alle Grundbesitzer mit größeren Baulandreserven wurde ein Limit für zukünftige Baulandausweisungen (max. 3.000 m²) abgesichert. So konnte ein sehr gerechtes und auch politisch tragbares Konzept realisiert werden.
- Wirkungszeitraum:
 - Beginn 2001
 - bei der Fortschreibung 2016 wurde die Methodik beibehalten

Beispiel | Ausschnitt aus dem ÖROK Niederndorf

Baulicher Entwicklungsstempel mit Index 4:

Im Rahmen der zum Zeitpunkt der Ersterlassung des örtlichen Raumordnungskonzeptes (Stichtag Rechtskraft 10.2.2003) bestehenden Baulandreserven dürfen je Grundbesitzer maximal 3.000m² für eine Baulandwidmung freigegeben werden. Darüber hinausgehende Baulandausweisungen sind hinsichtlich des Bedarfes zu prüfen und nur im öffentlichen Interesse der Gemeinde zulässig.



Fazit Niederndorf

- **Einst:** Auf Basis eines „Grundbesitzerfragebogens“ und eines Dialogs mit allen Betroffenen wurde ein individuelles Baulandlimit sowohl politisch als auch seitens der Grundeigentümer und der Aufsichtsbehörde akzeptiert.
- **Heute:** Neuwidmungen finden nur für den Eigenbedarf oder nach entsprechender Baulandpreisvereinbarung statt. Aktuelle Umsetzung eines Siedlungsgebietes mit Reihenhausparzellen innerhalb der bestehenden Baulandgrenzen zum Baulandmischpreis (Freilandpreis + Baulandpreis – 50%)
- **Morgen:** Im Rahmen einer aktiven Bodenpolitik ist die Baulandmobilisierung hochwertig erschlossener Baulandreserven zu überprüfen (Grundtausch, Baulandabgabe, Grundsteuer udgl.)



Beispiel Niederndorferberg

Bezirk Kufstein, 750 Einwohner

- Planungsziel / Herausforderung :
 - Absicherung des Baulandbedarfes für die ortsansässige Bevölkerung unter Berücksichtigung der Attraktivität (vor allem in Hinblick auf den Bodenpreis für den grenznahen bayerischen Raum)
- Umsetzung Raumordnungskonzept:
 - Rückwidmung sämtlicher Baulandreserven und schrittweise bedarfsorientierte Neuausweisung;
 - Die Methodik der Absicherung über das Raumordnungskonzept wurde vom Verfassungsgerichtshof bestätigt, der einen Individualantrag als nicht zulässig erachtete.
- Wirkungszeitraum:
 - Beginn 2002
 - Umsetzung 2006: Siedlungsgebiet „Wimm“
 - Fortschreibung 2018

Beispiel | Ausschnitt Bebauungsstudie „Wimm“

- Entwicklung eines kompakten Baulandgebietes in einer peripheren Region
- Im Anschluss an ein Einfamilienhausgebiet mit Fortsetzung von geringeren Grundstücksgrößen
- Vertragliche Absicherung für ausschließlich ortsansässige Bevölkerung, „leistbares Wohnen“



Fazit Niederndorferberg

- **Einst:** Flächendeckende Rückwidmung aller Baulandreserven (2003); leistbares Wohnen mit Einzel- und Doppelhausparzellen und durchschnittlichem Flächenbedarf von 425 m² (2006 umgesetzt in ländlicher Kleingemeinde)
- **Heute:** Neuwidmungen finden nur für den Eigenbedarf oder nach entsprechender Baulandpreisvereinbarung statt. Bodenpreisdämpfung ca. € 100,- unter Bezirksdurchschnitt); Entschädigungslose Rückwidmung (seit 2006) nicht mehr möglich
- **Morgen:** Auszug „Kommunaler Bodenschutzplan“ 2024, Österreichischer Gemeindebund:

Maßnahmen für einen sparsamen Umgang mit der Ressource Boden

- Erleichterungen für Rückwidmungen von Baulandüberschüssen durch die Gemeinden
 - Durch gesetzliche Grundlagen für eine rechtssichere Rückwidmung
 - Durch Entschädigungsfreiheit
 - Durch Übernahme von Rückwidmungskosten durch die öffentliche Hand
- Einführung von Regelungen mit Maximalgrößen von neuen Bauparzellen in Abhängigkeit von Bundesland, Ortsstruktur und Entwicklungszielen
 - Einfamilienhausparzellen: Vorschlag maximal 700 m²
 - Förderung für Neuteilungspläne zur Reduktion von Einzelparzellengrößen

Beispiel Lans

Bezirk Innsbruck-Land, 1.150 Einwohner

- Planungsziel / Herausforderung :
 - Kontrollierte Freigabe des Baulandes unter Berücksichtigung der Erhaltung der dörflichen Struktur
- Umsetzung Raumordnungskonzept:
 - Zeitzone für langfristig gewidmete Baulandbereiche im Rechtsbestand, die erst nach bestimmten Voraussetzungen bebaut werden können.
 - Diese Flächen stellen vorübergehende Bauverbotsbereiche dar
 - Bebauungsplanpflicht mit Nutzflächendichten und Erhaltung des Orts- und Straßenbildes
- Wirkungszeitraum:
 - Einleitende Maßnahmen 2017
 - Örtliches Raumordnungskonzept 2022
 - Flächenwidmungsplanänderung 2024 (derzeit im Auflageverfahren beeinsprucht)

Beispiel | Ausschnitte ÖROK und Flächenwidmung Lans

Zeitzone ZV – Bedingungen:

- Bedarfsnachweis, geordnete Gesamterschließung,
- ausreichende Infrastruktur- und Löschwasserversorgung
- Flächenanteile für den Wohnbedarf Ortsansässiger oder des geförderten Wohnbaus, insbesondere für Bauvorhaben in Boden sparender verdichteter Bauweise
- Eigenbedarf für Familienmitglieder oder zur Absicherung einer aktiven Bodenpolitik der Gemeinde.



Fazit Lans

- **Einst:** lukrativer Markt für Investoren und private Bauträger im Einzugsbereich der Landeshauptstadt
- **Heute:** Einleitung von Maßnahmen für leistbares Wohnen (Dosiersystem für zukünftige bauliche Entwicklung); Nutzungsvielfalt im Zentrumsbereich wird gefördert und bestehende Betriebe widmungsrechtlich abgesichert (Gastronomie, Hotellerie, Landwirtschaft); sukzessive Umsetzung der Durchwegung (Ort der kurzen Wege)
- **Morgen:** Evaluierung der Maßnahmen nach 5 Jahren vorgesehen

Plädoyer für eine verantwortungsbewusste Örtliche Raumplanung

- Mut zur räumlich-strategischen Umsetzung von Planungszielen
- Ruf nach raumplanungspolitischer und raumplanungsrechtlicher Unterstützung
- Instrumente gibt/gäbe es genug, jetzt lasst uns Taten sehen
- Der Bundesländervergleich macht Sie sicher(er)

**Herzlichen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!**