



5. und 6. Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes (Örtliche Raumordnung)



Mehr Aussagekraft

Von der reinen Bestandsaufnahme zur vorausschauenden Analyse (Potenziale und Bedürfnisse)

Zeitgemäßes Themenspektrum

Nachverdichtung, Boden sparen, Betriebsstätten sichern, Landwirtschaft, Energie und Klima

Zeit zur Vorbereitung

→ Regelung tritt erst am 1. Jänner 2023 in Kraft

Unterstützung durch Abt. Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten

Grundlagen aus regionaler Leitplanung, Leitfaden (beauftragt), weitere Grundlagen (z.B. Siedlungsgrün)

Nähere Informationen folgen

Vorstellung des Leitfadens nach Fertigstellung



Bevölkerungsentwicklung

Ausgehend von der Prognose -> Ziel der Gemeinde (Bremsen? Umkehren?) & Verteilung im Raum

Siedlungs- und Standortentwicklung *(nicht bloß NEU-, sondern auch WEITERentwicklung!)*

Wohn-, Betriebs-, Agrar-, Sonderstandorte; Innenentwicklung, Dichte

Infrastrukturelle Entwicklung, Daseinsvorsorge

Notwendige Grundausstattung, Standorte für soziale Infrastruktur und Versorgung, Freizeitstandorte

Sicherung des Grünlandes und landwirtschaftlicher Produktionsflächen

Freilandfunktionen, Sicherung hochwertiger Böden, Erholung

Energieversorgung und Klimawandelanpassung

Energiegewinnung, Energieversorgung, Schutz vor Naturgefahren, Kühlung



Einige Beispiele (§ 1 Abs 2 Z 1 generelle Leitziele):

- lit. b „Ausrichtung der Maßnahmen der Raumordnung auf...Ausbau der **Gewinnung von erneuerbarer Energie**...Reduktion von **Treibhausgasemissionen**“
- lit. i „...Sicherung bzw. Ausbau der Voraussetzungen für die **Gesundheit der Bevölkerung**...durch...Sicherung der natürlichen Voraussetzungen zur **Erhaltung des Kleinklimas**“

Einige Beispiele (§ 1 Abs 2 Z 3 für die örtliche Raumordnung):

- lit. b „...ver**dichtete** Siedlungsstruktur (...) verstärkter Einsatz von **Alternativenergien**...“
- lit. c „...Entwicklung der Stadt- und Ortskerne (...ausgewogener **Anteil an Wohnnutzung**) ... zentraler **Handels- und Dienstleistungsstandort**...Schwerpunkt für **Kultur und Verwaltung**...“
- lit. i „...**Sicherstellung** geeigneter **Standorte** für die Einrichtungen des täglichen Bedarfs (usw.)...“
- lit. j „...**Planung eines Netzes** von Spiel- und Freiräumen...Zuordnung zu ...Wohnbauland...**möglichst gefahrlose Erreichbarkeit**...“



Räumliche Aussagen möglich zu:

- Entwicklung der Freiflächen-PV (Leitfaden vom März 2020)
- Wo ist besonderes Augenmerk auf den Rückhalt von Oberflächenwasser (Starkregen) zu legen?
- Fernwärmeversorgungsgebiete
- Potenzielle Standorte für e-Tankstellen
- Wo ist besonderes Augenmerk auf die Verbesserung der Grünausstattung zu legen?
- innerörtliche Grünflächen mit wesentlicher klimatischer Ausgleichsfunktion

Einfach anfangen! „Es gibt nichts Gutes, außer man tut es.“

***Keine Übergangsfrist, weil:***

- Passende Ziele weitgehend schon länger im NÖ ROG enthalten sind
- Alle anderen Bundesländer derartige Vorgaben in ihren Gesetzen verankert haben (in der Regel wesentlich umfangreicher, mit detaillierten Anforderungen)

Empfehlungen:

- Motivenbericht zur ROG-Novelle
- zeitliche Abstimmung mit Erarbeitung der regionalen Leitplanungen.
- bei bereits laufenden Aufträgen: mit einfach zu berücksichtigenden Inhalten beginnen!



Ziel → *sprachlich klare Formulierung, wie die Bestimmung zu verstehen ist*

- „**Entwicklung**“ weist auf stärkere Bedeutung der Zusammenschau
 - Stärkere Bedeutung für die Erstellung oder Änderung eines ÖEK oder – wenn noch kein ÖEK vorhanden - eine Summe von Widmungsänderungen (gleichzeitig oder hintereinander)
- „**Widmung, Erstwidmung**“ weist auf stärkere punktuelle Betrachtung
 - Wirkt im Wesentlichen im Widmungsverfahren – bei ÖEK aber im Rahmen der SUP mit zu bewerten)
- Sind Spielräume für eine **räumlich differenzierte** Anwendung enthalten?
- Besteht ein nennenswertes **Planungsermessen** der Gemeinde?
- Enthält die Richtlinie ausgeprägte **Dokumentation**spflichten oder beschränkt sie sich sogar darauf?



Bestimmungen für ÖEK, Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan, zulässige Nutzungen

- Sparsame **Bodennutzung**
- stärkere **Beachtung des Verkehrs**
- **Bessere Beachtung von Naturgefahren**
- **Vermeidung von Nutzungskonflikten**
- **Entwicklung von Siedlungsqualität**

→ *Vieles hat bereits Eingang in die Praxis gefunden, manches ist neu!*



ÖEK

- Priorität für die Erhaltung guter Ackerböden einräumen
- „Innen vor Außen“, Verdichtungsgebiete lokalisieren (-> *Änderungsanlass für BW-nB oder BK-nB*)

Flächenwidmungsplan - Baulandneuwidmung

- Den konkreten Bedarf dokumentieren
- Reserven qualitativ bewerten und Entwicklung im Bestand darstellen (*Baulandbilanz -> „Baulandmonitoring“*)
- Baulandmobilisierung verpflichtend einsetzen (Frist oder Vertrag)

Bebauungsplan

- Festlegung von Höchstmaßen von Bauplätzen möglich

Bauverfahren:

- Parkplätze bei Handelseinrichtungen beschränkt



Bedarfsabschätzung – zwischen „Negieren“ und „Übertreiben“

- ~~Negieren:
– „Wir brauchen...“; „Wir haben nichts...“; „Es ist nichts verfügbar...“~~
- **Dokumentierter Bedarf:**
 - Bautätigkeit, Zahl der Bauwünsche, qualitative Baulandbilanz, **Baulandmonitoring**
- ~~Übertreiben:
– schriftliche Bestätigung/Absage von jedem einzelnen Bauwerber, von jedem einzelnen Eigentümer einer Reserve/von Leerstand.~~



Bisherige Praxis:

- Baulandbilanz: Flächenangabe des bebauten und unbebauten Baulands
- In der Regel jeweils statische Betrachtung zum gegebenen Zeitpunkt
- Bestenfalls: Dokumentation des BaulandNEUverbrauchs

Beispiel „Baulandmonitoring“

- Erfassen und Dokumentieren der Bebauung von Reserven, deren Verfügbarkeit nicht gesichert war
- Ersatz von alter Bausubstanz durch Neubau mit Angabe der geschaffenen Wohneinheiten

Praktische Beispiele:

- TEK Persenbeug-Gottsdorf (Bebauung von Reserven ohne bodenpolitische Maßnahmen in der Vergangenheit)
- ÖEK St. Andrä-Wördern (Nachverdichtung bebauter Grundstücke in der Vergangenheit)



ÖEK:

- Schwerpunkte der Entwicklung auf bestausgestattete Standorte lenken

Flächenwidmungsplan:

- Neue Bauland-Widmungsarten (höheres Verkehrsaufkommen → neue Prüfung notwendig)
- Verkehr bei Widmungsmaßnahmen verpflichtend abschätzen
- auch Anbindung an Umweltverbund optimieren (*regionale Differenzierung möglich!*)
- Überlastungen im Straßennetz vermeiden
- Notwendige Maßnahmen vorher sicherstellen



Die zentralen Fragen:

- ✓ Welche Wege in welchem Ausmaß werden wahrscheinlich ausgelöst?
- ✓ Wie können diese Wege abgewickelt werden?
- ✓ Was löst das für das Verkehrsnetz aus?
- ✓ Sind weitere Maßnahmen notwendig?

Best practice:

- + Standortvergleiche in zahlreichen SUPs (Distanzen zu Ortszentrum, Sozialen Einrichtungen,...)
- + Regionale Leitplanung Wien Nord
- + Beschränkung der Fahrten (z.B.: Ökopark Wr. Neudorf)

➤ **Arbeitshilfe für Ortsplanung von RU7 beauftragt.**

Ziel: Nicht in jedem Fall soll ein Verkehrsgutachten erforderlich sein.



Flächenwidmungsplan

- Ausweitung der Widmungs**verbote** auch auf spezielle **Grünlandwidmungen**
- Beschränkung der Ausnahme innerhalb Ortsbereiche („**Rote Zone**“ = Tabu)
- Bauland-Industriegebiet und gefahreneigtes Bauland nicht in HW 300
- HW-30 als Grünland-Freihaltefläche widmen als **Gebot** (Erhaltung Retentionsräume)

Bebauungsplan

- **Baukörper**gestaltung zur optimalen **Abwehr** und **Oberflächengestaltung** zur optimalen **Abfuhr** von Hochwasserereignissen und dergleichen kann vorgeschrieben werden.



Wer bewertet das?

- Das Gefährdungsausmaß: Gefahrenzonenplan (WLV) und Abflussuntersuchung (rote Zone, Überflutungshöhe in Verbindung mit der Überflutungsgeschwindigkeit)
- HW 300 lt. NÖ Atlas (**niemals HORA!**)
- HW-30 lt. NÖ Atlas

Bebauungsplan

- **Baukörper**gestaltung zur optimalen **Abwehr** und **Oberflächengestaltung** zur optimalen **Abfuhr** von Hochwasserereignissen und dergleichen.
- -> Beratung durch Wildbachverbauung, Wasserbau, geologischer Dienst.



Flächenwidmungsplan:

- Vermeidung von Störungen gilt auch für Verkehrserzeugung (§ 14 Abs. 2 Z.5)
- Stufenweises Vorgehen zur Störungsvermeidung (analog zu § 14 Abs. 2 Z.18):
 - 1. Abstände -> 2. Abschirmung -> 3. Nutzungseinschränkung
- Für Störpotenzial auch Flächenwidmung und künftige Nutzungsentwicklung beachten!
- bei Industriegebiet und gleichwertigem Sondergebiet (Seveso): jedenfalls Abstände (ggf. ergänzt durch abschirmende Maßnahmen)
- Beschränkte Widmungsmöglichkeiten innerhalb angemessener Abstände von Seveso-Betrieben

Bebauungsplan

- **Baustruktur** und Baukörper**oberflächen** zur optimalen **Abschirmung** von Lärm



Störungsvermeidung – best practice:

- Planungsrichtlinie § 14 Abs 2 Z 18 zum Lärm
- Leitfaden „Baulandwidmung in verlärmten Bereichen“

Seveso-Betriebe:

- Nähere Information folgt (Abstände, Konsequenzen für die Planung)

Siedlungsqualität entwickeln

(Sozialverträglichkeit, Klimaanpassung)



ÖEK:

- Bedarf an grüner Infrastruktur für Siedlungsgebiet ermitteln und Strategien verankern

Flächenwidmungsplan:

- Neue Widmungsarten (höhere Bevölkerungsdichte – neue Prüfung notwendig)
- Sozialverträglichkeit ab bestimmter Dynamik verpflichtend begründen
- Bedarf an grüner Infrastruktur u.Ä. ab bestimmter Fläche ermitteln

Bebauungsplan:

- Verpflichtung zur Begrünung (Dächer, Fassaden, Abstellanlagen) kann festgelegt werden
- Verpflichtung zur Anlage von Zisternen kann festgelegt werden
- versickerungsfähig gestaltete Flächenanteile können festgelegt werden



Was steht **NICHT** in der Planungsrichtlinie?

- Sozialverträglichkeits**PRÜFUNG**
- **Sicherstellung/Gewährleistung** der Sozialverträglichkeit

→ **Die Sozialverträglichkeit** („Auswirkungen auf die Bevölkerung“ lt. EU-SUP-Richtlinie) ist **explizit darzulegen**.

→ **Ziel:** Bewusstsein für die sozialen Wirkungen der Planung stärken!

*„Sozialverträglichkeit“ wird im Sinne des gesellschaftlichen Zusammenhalts verstanden – siehe Motivenbericht.
Warum hält die Gemeinde die Entwicklung für sozialverträglich? Was tut sie gegebenenfalls dafür?*

Mögliche **Maßnahmen** der Gemeinde:

- ❖ Stufenweise Freigabe des Baulands zur zeitlichen Drosselung der Bevölkerungseffekte
- ❖ Einbindung der Bevölkerung in die Planung
- ❖ Schaffung von Mehrwert für die bestehende Bevölkerung



Planungsrichtlinie Alt:

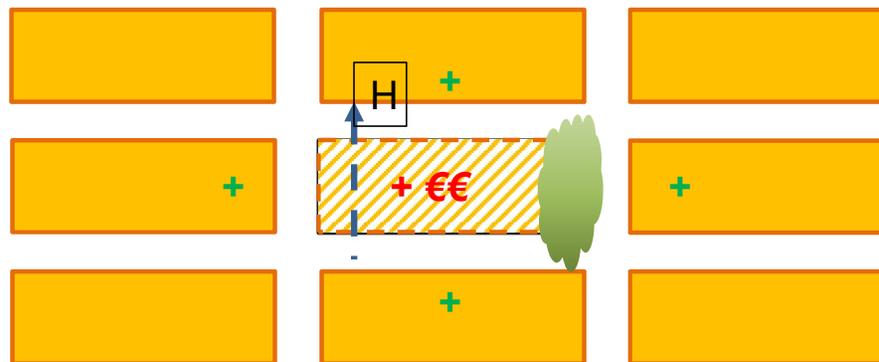
„Für **Wohnbauland** **ist** eine ausreichend **Vorsorge** für **Freizeit- und Erholungsflächen** durch Widmung geeigneter Flächen **zu treffen**.“

Planungsrichtlinie Neu:

„Sofern ein örtliches Entwicklungskonzept nichts anderes bestimmt, **ist bei der Erstwidmung und der Änderung der Widmungsart des Baulandes ab einer Fläche von einem Hektar** unter Berücksichtigung der Umgebung sowie der angestrebten Widmung **zu prüfen**, mit welchen Maßnahmen eine künftige Bebauung in der Form sichergestellt **werden kann**, dass sie optimal den Anforderungen der **Klimawandelanpassung, der Naherholung, der Grünraumvernetzung und dem Oberflächenwassermanagement** entspricht. Die **gewählten Maßnahmen** sind in geeigneter Form sicherzustellen.“

Siedlungsqualität entwickeln – Grundidee

„**Verbesserung**“ bestehender Siedlungen (in Hinblick auf Umweltverbund, Klimaanpassung udgl.) ist immer dort möglich, wo **Veränderung durch die Grundeigentümer** angetrieben wird.



→ Stärkung der Innenentwicklung!

Verpflichtung zur Prüfung, **Verpflichtung** zur Überlegung - aber **freie Wahl** der Maßnahmen!



Mögliche Themen (Beispiele – vgl. Motivenbericht):

Ist **Hangwassermanagement** notwendig (Rückhalt, geordnete Ableitung)?

- **Quelle:** Hangwasserkarte, lokale Erfahrungen
- *mögliche Maßnahmen: Widmung Gfrei, Bebauungsplan, Verträge*

Ist **grüne Infrastruktur** notwendig/sinnvoll (zur Kühlung lokaler Hitzeinseln)?

- **Quelle:** Begehung, Orthofoto, Versiegelungsgrad
- *mögliche Maßnahmen: Widmung Ggü, Bebauungsplan, Verträge*

Sind Maßnahmen zur Verbesserung der **Erschließung für Umweltverbund** notwendig?

- **Quelle:** Verkehrsbeziehungen im Umfeld (Geschäfte, Kindergärten, Haltestellen u.dgl.)
- *Mögliche Maßnahmen: Widmung Vf, Bebauungsplan, Verträge*

- *Bei Umwidmung von 1 Hektar und mehr: **Planung verpflichtend!** → **Wahl der Maßnahmen frei!***
- *Bedeutung/Umfang der Planungsarbeiten steigt mit Flächengröße!*
- *Bei Umwidmung < 1 Hektar bzw. Änderung im Bebauungsplan („Aufzonung“): **Planung empfohlen!***



<http://www.noe.gv.at/noe/Klima/Klimawandelanpassung1.html>

<https://e5-salzburg.at/downloads/downloads-wissen-service/hf1/disp-planerleitfaden-wirkungsketten-2011.pdf>

[https://www.umwelt.steiermark.at/cms/dokumente/11919303_125052026/76863340/2017-10-20%20KWA-Strategie%20Steiermark%202050%20\(Web\).pdf](https://www.umwelt.steiermark.at/cms/dokumente/11919303_125052026/76863340/2017-10-20%20KWA-Strategie%20Steiermark%202050%20(Web).pdf)

<https://oekosozial.at/wp-content/uploads/2020/03/3%3%96kosozialer-Klimakompass-2020.pdf>

<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2016/anpassung-klimawandel-dl.pdf?blob=publicationFile&v=1>

[www.are.admin.ch klimawandel_und_raumentwicklung-einarbeitshilfefuerplanerinnenu-3.pdf](http://www.are.admin.ch/klimawandel_und_raumentwicklung-einarbeitshilfefuerplanerinnenu-3.pdf)





- **Höchstmaße** von Bauplätzen (zusätzlich zu Mindestmaßen)
- Verpflichtend herzustellende **Struktur** der Baukörper bzw. **Gebäudeoberfläche** für **optimalen Lärmschutz**
- **Begrünung** von Gebäudedächern (alternativ Begrünung von **Fassaden**)
- **Begrünung** von privaten oder betrieblichen **Abstellanlagen**
- Sammlung von Niederschlagswässern in **Zisternen**
- Festlegung eines **Anteils von Flächen**, die für die **Versickerung** von Niederschlagswasser vorzusehen sind

- Freiflächen dürfen mit unterirdischen Bauwerken bebaut werden (z.B. Tiefgarage)



Sonstige Änderungen im ROG

- **Siedlungsgrenzen** neu (Abtausch nur mehr mit gleichen/verwandten Widmungen)
- **PV-Anlagen** auf Verkehrsflächen zulässig
- **3. Generation im Hofverband**
- **Nebengebäude bei Geb:** grundsätzlich bleiben 50 m², Gemeinde kann diese von 0 bis zu 100 m² festlegen
- Festlegung des **Zwecks** der **Grünland-Freihaltefläche**
- **Keine SUP bei** Widmung von BB in BVB und BI in BVI **und bei** Anpassung an tatsächlich bestehende rechtmäßige Nutzungen
- ...