



Der Flächenwidmungsplan

Rechtlicher Charakter:

- Der Flächenwidmungsplan ist **verpflichtender Bestandteil** der Verordnung zum Örtlichen Raumordnungsprogramm und **Entscheidungsgrundlage der Baubehörde**.

Aufgabe:

- Gliederung des Gemeindegebiets nach Widmungsarten
- Festlegung, wie die einzelnen Flächen künftig genutzt werden dürfen

Inhalt:

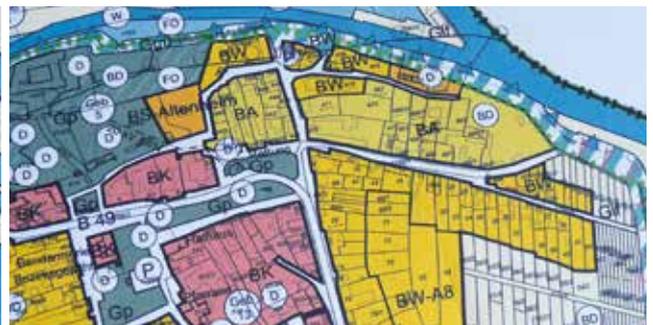
- a) **Widmungen** – das sind Festlegungen, die in der autonomen Entscheidungsfreiheit der Gemeinden liegen und mit denen die künftige Nutzung der einzelnen Flächen bestimmt wird
- b) **Kentlichmachungen** – das sind
 - Festlegungen von Bundes- und Landesbehörden (bestehende oder verbindlich geplante Bundesstraßen, Landesstraßen, Eisenbahnen, Leitungen etc.)
 - Nutzungsbeschränkungen, die aufgrund von Bundes- und Landesgesetzen bestehen (Naturschutzgebiete, Objekte unter Denkmalschutz, Schutzgebiete von Wasserversorgungsanlagen, diverse Sicherheitszonen ...)
 - Bereiche mit gravierenden Gefährdungen (durch Hochwasser, Lawinen, Altlasten ...)
- c) **Festlegung von Zentrumszonen**

Genauigkeit:

- Maßstab 1:5.000, parzellenscharf
- umfasst das gesamte Gemeindegebiet
- die Grundstücksgrenzen und die Grundstücksnummern müssen lesbar sein

Sonstige Anforderungen an einen Flächenwidmungsplan:

- Er basiert auf der aktuellen digitalen Katastralmappe (DKM).
- Die verwendeten Planzeichen müssen der NÖ Planzeichenverordnung entsprechen.
- Die verwendeten Planzeichen müssen in der Legende des Plans erläutert werden.
- Die Daten über Gemeinderatsbeschluss, Genehmigung und Kundmachung müssen enthalten sein.





Verbindlichkeit/Auswirkungen:

- Bei Bauanzeigen, Ansuchen um Baubewilligung oder Änderung der Grundstücksgrenzen im Bauland (Parzellierung) muss die Baubehörde prüfen, ob das Vorhaben dem Flächenwidmungsplan entspricht.
- Für bereits bestehende, rechtmäßig errichtete Bauwerke hat der Flächenwidmungsplan keine Auswirkungen, auch wenn es Widersprüche zwischen der Flächenwidmung und dem tatsächlichen Baubestand gibt.
- Im naturschutzbehördlichen Verfahren ist bei Anträgen um Ausnahmegewilligungen auch nachzuweisen, dass kein Widerspruch zur Flächenwidmung vorliegt.
- Nach dem Mineralrohstoffgesetz ist bei der Rohstoffgewinnung ein Schutzabstand zu bestimmten Flächenwidmungen einzuhalten.
- Für Rodungsverhandlungen nach dem Forstgesetz kann die Flächenwidmung eine wesentliche Entscheidungsgrundlage bilden.

Damit es zu keinen Verwechslungen kommt:

Unterschied zwischen den Widmungen des Flächenwidmungsplans und den Benutzungsabschnitten des Katasters bzw. Grundbuchs:

Flächenwidmungsplan:

- vorausschauende Planung der autonomen Gemeinde
- legt verbindlich fest, was – unabhängig vom heutigen Baubestand – für künftige Bauverfahren gilt

Kataster und Grundbuch:

- Beschreibung jenes Bestandes, der bei der letzten Erhebung angetroffen wurde
- Viele Bauflächen (laut Grundbuch) sind im Flächenwidmungsplan als Grünland gewidmet!