

# Die Erstellung eines Örtlichen Entwicklungskonzeptes

Die Erstellung oder Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes hat in Zusammenarbeit mit fachlich geeigneten Personen (§13 Abs. 5 NÖ ROG 1976), das heißt mit Raum-, Landschafts- oder Verkehrsplanern bzw. mit Planergemeinschaften zu erfolgen.

Dabei werden die einzelnen Arbeitsschritte folgendermaßen verteilt:

Arbeitsschritt	Planer	Gemeinderat	Bürger
1. Motivation/Information	●		
2. Vorbereitung	●	●	
3. Grundsatzbeschluss		●	
4. Grundlagenforschung	●	●	(●)
5. Planung (Konzept)	●	●	(●)
6. Information der Bevölkerung	●	●	●
7. Fertigstellung	●		(●)
8. Beschluss des Örtlichen Entwicklungskonzeptes als verordneter Teil des Örtlichen Raumordnungsprogramms		●	



## 1. Motivation/Information

Der Planer informiert die Gemeinde über grundsätzliche Aufgaben und Inhalt des Örtlichen Entwicklungskonzeptes. Bei Erlassung eines Örtlichen Raumordnungsprogramms ist ein Örtliches Entwicklungskonzept zwingender Bestandteil.

### Was ist ein Örtliches Entwicklungskonzept?

Das Örtliche Entwicklungskonzept sollte eine jederzeit nachvollziehbare Entscheidungshilfe für alle Raumordnungsfragen in der Gemeinde (besonders bei Flächenwidmungsplan-Änderungen) darstellen. Es ist

- gemeinsam mit dem Flächenwidmungsplan Bestandteil des Örtlichen Raumordnungsprogramms
- auf einen Zeitrahmen von 10 (und mehr) Jahren auszulegen und somit ein Planungsinstrument der Raumordnung, in dem die längerfristigen Ziele und Festlegungen der Gemeinde dargelegt werden.

Das Örtliche Entwicklungskonzept ist auch eine wesentliche Entscheidungshilfe

- bei der Koordinierung der Planungen zwischen Gemeinde und anderen Planungsträgern
- bei der Beratung von sonstigen Planungsträgern bei raumbedeutsamen Maßnahmen
- zur Wahrung der Gemeindeinteressen bei Planungen des Bundes, des Landes, der Region sowie benachbarten Gemeinden.

### Inhalt und Gliederung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes

Sinnvollerweise sollte das Örtliche Entwicklungskonzept Aussagen zu folgenden Themen enthalten:

- funktionale Gliederung der Freiräume
- künftiger Baulandbedarf
- angestrebte Entwicklungsbereiche
- geplante Maßnahmen im Bereich der technischen, sozialen und kulturellen Infrastruktur
- Sicherung des Grundwassers und der Rohstoffvorkommen

18

## 2. Vorbereitung

Um Konflikte oder Unstimmigkeiten während des Planungsprozesses bzw. während oder gar nach der Konzepterstellung zu vermeiden, bedarf es auch bei der Erstellung eines Örtlichen Entwicklungskonzeptes guter Vorbereitung und Abstimmung.

Daher sollten vor dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderates folgende Punkte geklärt sein:

- Wer wird zum Planer bestellt?
- Sind zusätzliche externe Fachleute nötig?
- In welchem Zeitrahmen soll die Erstellung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes erfolgen?
- Wie viel kostet das Örtliche Entwicklungskonzept (als verordneter Bestandteil des Örtlichen Raumordnungsprogramms)?
- Welche Hilfsmittel werden dazu benötigt (auch im Hinblick auf die Präsentation und Öffentlichkeitsarbeit)?



### 3. Grundsatzbeschluss

Der Grundsatzbeschluss durch den Gemeinderat soll für das Projekt „Örtliches Entwicklungskonzept“ einen klaren Projektauftrag beinhalten, in dem alle wesentlichen Punkte der Vorbereitungsphase eindeutig zum Ausdruck kommen.

Gemeinderat – Projektauftrag

Planer/externe Fachleute

Zeitraumen

Budgetrahmen, sonstige Hilfsmittel

### 4. Grundlagenforschung

In §2 Abs.5 des NÖ ROG 1976 ist verbindlich vorgeschrieben, welche Elemente die Grundlagenforschung zu enthalten hat. Demnach soll die Gemeinde im Rahmen der Grundlagenforschung zunächst die naturräumlichen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Gegebenheiten erheben und dokumentieren sowie die Veränderungen beobachten. Darauf aufbauend sollen in der Grundlagenforschung enthalten sein:

- überörtliche Gegebenheiten (Wasserschongebiete, Naturschutzgebiete, Trassen für Bahn und Straßen,...)
- naturräumliche Voraussetzungen (allenfalls vorhandene Wasser- und Rohstoffvorkommen, ...)
- die infrastrukturelle Ausstattung der Gemeinde (Schule, Kindergarten,...)
- ein Plan über vorhandene Betriebe
- ein Verkehrskonzept
- ein Landschaftskonzept

Die Darstellung soll sowohl textlich als auch durch Pläne erfolgen.

Bei diesem Arbeitsschritt wird also primär die Bestandsaufnahme und Problemanalyse durchgeführt. Basierend auf dieser Analyse des Ist-Zustandes und einer Problemdarstellung werden auch schon mögliche Entwicklungsvorstellungen erarbeitet.

19

#### Zur Beachtung:

- Bei einer zielorientierten Vorgangsweise wird nicht immer eine klare Trennung zwischen Bestandsaufnahme und Planung möglich sein. So können auch bei späteren Planungsschritten fallweise ergänzende Bestandserhebungen erforderlich werden.
- Die allgemein gebräuchlichen Ausdrücke „Problemanalyse“ und „Problemliste“ sind sprachlich negativ besetzt. Um die planerische Arbeit nicht zu sehr auf Negativ-Kriterien einzuschränken, kann die Bezeichnung des auf die Raumforschung folgenden Arbeitsschrittes auch auf „Chancen- und Problemanalyse“ ausgedehnt werden.

#### Die Aufgabe des Planers:

Der Planer führt in Abstimmung und Zusammenarbeit mit der Gemeinde die Raumforschung (Bestandsaufnahme – Bestandsanalyse) durch, wobei ein besonderes Augenmerk auf Problemen bei der Flächenwidmungsplanung liegt.



## Verpflichtung zur Raumforschung:

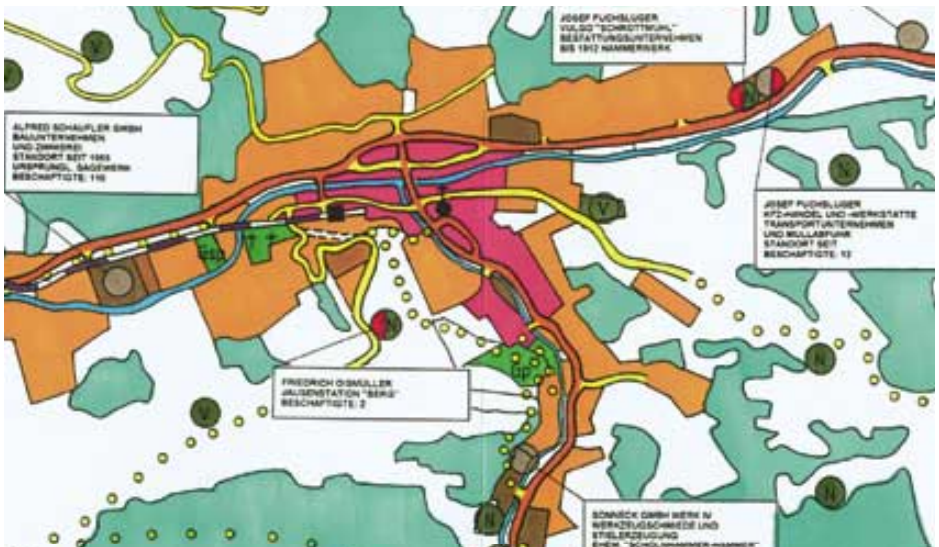
Das Niederösterreichische Raumordnungsgesetz verpflichtet die Gemeinden zur Raumforschung, das ist die Untersuchung der naturräumlichen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Gegebenheiten sowie die Beobachtung ihrer Veränderung (§2 Abs.4 NÖ ROG 1976).

Die „Begründbarkeit und Nachvollziehbarkeit“ von Planungen ist ein zentraler Grundsatz der Raumordnung. Daraus ergeben sich Gliederung, Aufbau und Umfang der Bestandsaufnahme und Analyse.

## Erste Präsentation: Bestandsaufnahme

Elemente einer ersten Präsentation sollten sein:

- Präsentation der Raumforschung und Problemanalyse durch den Planer
- Erarbeitung einer Themen- und Problemliste durch den Gemeinderat
- Reihung der Probleme (Bewertung der Themen nach Prioritäten)
- Bearbeitung der Themenschwerpunkte und Aufzeigen möglicher Entwicklungsvorstellungen (Ziele und Leitbilder) – eventuell Bildung kleiner Arbeitskreise zur schwerpunktmäßigen Behandlung von Themenbereichen



## 5. Planung

Basierend auf Bestandsaufnahme, Bestandsanalyse und Problemreihung werden nun vom Planer in Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat zunächst Leitbilder und Ziele formuliert. Darauf aufbauend gilt es, die zur Erreichung der Ziele geeigneten und erforderlichen Maßnahmen zu überlegen sowie Prioritäten festzulegen.

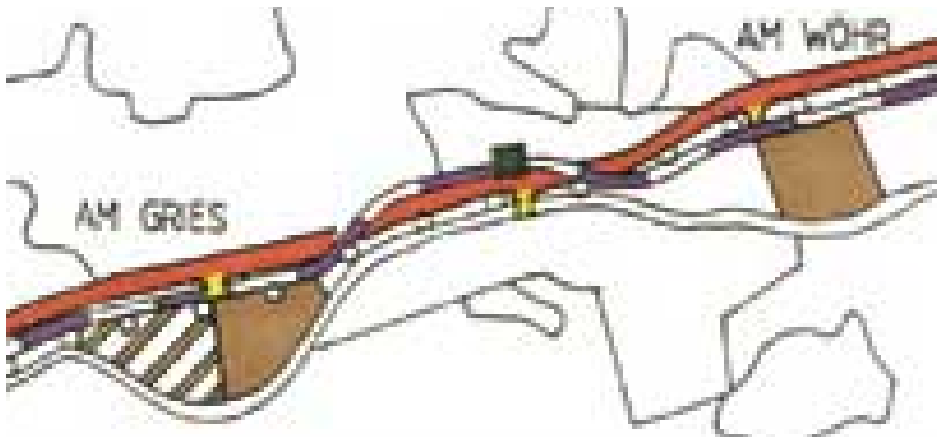
### Die Aufgabe des Planers:









Der Planer hat Vorschläge für Ziele und Maßnahmen für das Örtliche Entwicklungskonzept (Vorentwurf) auszuarbeiten.

### Zweite Präsentation: Zielformulierung und Maßnahmenreihung

Die zweite Präsentation enthält

- Präsentation der Vorschläge für das Örtliche Entwicklungskonzept
- Diskussion der vorgeschlagenen Ziele und Maßnahmen
- Bewertung im Hinblick auf Dringlichkeit, Realisierbarkeit und Finanzierbarkeit
- Erarbeitung der Ziele und Reihung konkreter Maßnahmen



	rechtsgültig gewidmetes Bauland für bestehende Betriebsstandorte außerhalb des Ortskernes		Eisenbahn mit Bahnhof bzw. Haltestelle
	kurzfristig zu schaffender Standort (im Rahmen des Örtlichen Raumordnungsprogrammes)		Bundesstraße bzw. Landesstraße
	mittelfristig zu schaffender Standort		Gemeindestraße
	bestehendes Kraftwerk		Kläranlage (Bestand) und Altstoffsammelzentrum (in Planung) der Gemeinde

künftige Standorte

## 6. Information der Bürger

Das Örtliche Entwicklungskonzept schreibt die langfristigen und grundsätzlichen Aussagen zur künftigen baulichen und wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde fest. Davon ausgehend soll es eine programmatische Grundlage für den Flächenwidmungsplan und die Bebauungsplanung sein, wovon letztlich die gesamte Gemeindebevölkerung betroffen ist. Daher ist eine entsprechende Einbeziehung der Gemeindebürger in den Planungsprozess bzw. in den Prozess der Konzepterstellung zweckmäßig. Diese soll sich dabei nicht auf eine einseitige Information über bereits beschlossene Planungsabsichten beschränken.

Beim Entwurf des Örtlichen Entwicklungskonzeptes sind primär Ideen gefragt. Die Bürger an der Erstellung zu beteiligen, gibt daher die Möglichkeit, das Feld an Ideen und Vorschlägen beträchtlich zu erweitern.

Die Art der Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung bleibt der Gemeinde überlassen. Die Einbeziehung der Bürger hat die Aufgabe

- Ziele und Maßnahmen zu präsentieren
- Planungsvorstellungen zur Diskussion zu stellen
- Vorschläge für das Konzept zu entwickeln
- Wünsche und Vorstellungen der gesamten Bevölkerung – nicht nur der Grundeigentümer – zu erkunden.

Dies kann durch geeignete Aussendungen oder öffentliche Gemeindeversammlungen geschehen. In Gemeinden mit mehreren Siedlungsschwerpunkten empfiehlt es sich, die Bürgerbeteiligung auf Ebene der einzelnen Ortsteile durchzuführen.



## 7. Fertigstellung

Auf der Basis der Ergebnisse der Präsentationen und der Einbeziehung der Bürger ist vom Planer nun ein beschlussreifes Örtliches Entwicklungskonzept auszuarbeiten.

### Der Aufbau des Örtlichen Entwicklungskonzeptes:

- Textteil: Als Verordnungstext sind die darin enthaltenen Aussagen normativ zu formulieren
- ergänzende zeichnerische Darstellung (Entwicklungsplan/-pläne mit genereller Visualisierung der Festlegungen des Textteils)



#### Bauland

weitgehend		Zentrumsbereich vornehmlich für öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungsbetriebe
bebaut	unbebaut	
		Wohnbereich im Bestand z.T. Durchmischung mit Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben
		Bereich mit teilweiser Durchmischung durch landwirtschaftliche Betriebe
		Betriebsgebiet für Betriebe ohne besondere Umweltbelastungen
		Gebiet für Sondernutzungen z.B. Hauptschule

#### Entwicklungsziele und Baulandgrenzen

	mittelfristige Baulandvorsorge
	mögliche Entwicklungsrichtung der Siedlungsentwicklung
	Bereich mit langfristigen Flächensicherungsmaßnahmen für kommunale Aufgaben
	Grenze der baulichen Entwicklung aufgrund naturräumlicher Gegebenheiten
	Bereich ohne künftige Wohnbaulandwidmungen, Geb.-Ausweisung für bestehende Wohngebäude
	land- und forstwirtschaftlicher Streusiedlungsbereich

### Örtliches Entwicklungskonzept

## Die Übereinstimmung mit dem Flächenwidmungsplan (FWP)

Parallel zur Erstellung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes ist der Flächenwidmungsplan zu erarbeiten bzw. anzupassen. Eine Übereinstimmung und Überprüfbarkeit des Örtlichen Entwicklungskonzeptes mit dem Flächenwidmungsplan muss gegeben sein.



Änderungswünsche zum Flächenwidmungsplan sind zu prüfen, ob sie mit den Zielen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes vereinbar sind. Sowohl in der fachlichen Stellungnahme des Planers, als auch in der Begründung der Gemeinde ist daher auf die Übereinstimmung mit dem Örtlichen Entwicklungskonzept Bezug zu nehmen.

## **8. Beschluss des Örtlichen Entwicklungskonzeptes**

Das Örtliche Entwicklungskonzept ist verordneter Bestandteil des Örtlichen Raumordnungsprogramms und wird daher vom Gemeinderat beschlossen sowie mit Bescheid der Landesregierung genehmigt.

Durch diesen Gemeinderatsbeschluss bewirkt das Örtliche Entwicklungskonzept eine Selbstbindung der Gemeinde. Die Widmungen im Flächenwidmungsplan haben in Übereinstimmung mit dem Örtlichen Entwicklungskonzept zu erfolgen.

Nur durch einen in demokratischer Weise und Verantwortung entstandenen Gemeinderatsbeschluss kann das Örtliche Entwicklungskonzept Grundlage für die Änderung und Auflage des Flächenwidmungsplanes sein. Die selbstbindende Wirkung erstreckt sich auch auf den hoheitlichen und den privatwirtschaftlichen Aufgabenbereich der Gemeinde

