

## **ORTSPLANUNG MITEINANDER V. EINE IDEE WIRD TRADITION.**

Seit 1994 veranstaltet die Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik jährlich die Arbeitstagung „Ortsplanung miteinander“, zu der speziell jene Personen eingeladen werden, die als freiberufliche Ziviltechniker im Auftrag der Gemeinden als „Ortsplaner“ tätig sind und dabei mit Problemen der Flächenwidmung oder des Bebauungsplanes konfrontiert werden. Das Seminar ist darauf ausgerichtet, das gemeinsame Ziel der Raumordnungsfachleute innerhalb und außerhalb des Amtes zu betonen, nämlich eine möglichst hohe Qualität der örtlichen Raumordnung in Niederösterreich zu erreichen. Dazu ist es notwendig, die Akteure in ein gemeinsames Boot zu holen, Informationen auszutauschen, Probleme zu diskutieren, nach Lösungen zu suchen sowie eine gemeinsame Arbeits- und gegenseitige Vertrauensbasis aufzubauen.

Im Laufe der Zeit ist aus dieser sehr erfolgreichen Arbeitstagung eine beinahe schon traditionelle Veranstaltungsreihe geworden, die mittlerweile gemeinsam mit der Kammer für Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland durchgeführt wird. Die fünfte Folge dieser Veranstaltungsreihe fand am 13. Dezember 1999 im Landhaus in St. Pölten mit der gewohnten regen Beteiligung statt.

### **NEUIGKEITEN WERDEN THEMATISIERT.**

Zentrale Themen der Veranstaltung waren zahlreiche Neuigkeiten, die sich seit der letzten Tagung ergeben hatten und teils gravierende Auswirkungen für die örtliche Raumordnung mit sich bringen. So wies Dr. Gerhard Silberbauer (Leiter der Gruppe Raumordnung und Umwelt) in seinem Einleitungsreferat eindringlich auf eine weitreichende Umbruchphase hin, der sich auch die Raumordnung nicht entziehen kann. Im Herbst des Jahres 1999 wurde die 8. Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes rechtswirksam, ebenso eine Novelle der NÖ Bauordnung, und schließlich sind auch die Landes- und Bundesgesetze mit dem EU-Recht abzugleichen. In diesem Zusammenhang wirkt künftig das „NATURA 2000-Programm“ der EU in die Flächenwidmung hinein.

Zur Umweltverträglichkeitsprüfung gibt es eine EU-Richtlinie „Strategische Umweltprüfung“, die grundsätzlich auch die örtliche Raumordnung betreffen könnte, doch sind die Auswirkungen auf die Flächenwidmung (vor allem die Anwendung zahlreicher Ausnahmen) noch nicht exakt diskutiert.

Mit der 8. ROG Novelle wurde die Bedeutung des Ortsplaners wesentlich aufgewertet, denn künftig werden die örtlichen Entwicklungskonzepte rechtsverbindlicher Bestandteil des örtlichen Raumordnungsprogrammes sein. Die Erstellung von Entwicklungskonzepten bzw. die Anpassung bestehender Entwicklungskonzepte sollen speziell gefördert werden. Diese Gemeinden können dann wesentlich einfacher und schneller ihren Flächenwidmungsplan ändern, wenn die geplante Änderung der Verwirklichung des Entwicklungskonzeptes dient. Diese Vorgangsweise wird aber nur funktionieren, wenn die Gemeinde im Zuge der genannten Umwidmungen auch klar und nachvollziehbar darlegen kann, dass die beabsichtigten Änderungen der Umsetzung des Entwicklungskonzeptes dienen.

### **NÖ BAUORDNUNG 1996 - 1. NOVELLE.**

Dr. Franz Xaver Wagner (Leiter der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht) wies in seinem Referat über die 1. Novelle der NÖ Bauordnung 1996 insbesondere auf jene Bestimmungen hin, die mit der Änderung des NÖ Raumordnungsgesetzes abgestimmt wurden oder der Regelung des Bebauungsplanes dienen. Rückwirkungen der ROG-Novelle ergaben sich vor allem durch die Auflassung der Infrastrukturabgabe (als „Gegengewicht“ gibt es nun unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit, für die Herstellung von Gemeindestraßen Vorauszahlungen zur Aufschließungsabgabe einzuheben) sowie durch die Neuregelung der Campingplätze (Mobilheime können nun bewilligungs- bzw. anzeigefrei auf Campingplätzen abgestellt werden, jedoch darf die Fläche für Dauercamper höchstens so groß wie die halbe Fläche des Campingplatzes sein). Die Ausnahme des Raumordnungsgesetzes, Fachmärkte auf bereits vor dem 1. Juli 1999 bestehenden Kerngebieten, Betriebsgebieten oder Industriegebieten errichten zu

können, hat die (ansonsten bei der Flächenwidmung erforderliche) Raumverträglichkeitsprüfung in diesen Fällen in das Bauverfahren verlagert. Für den Bebauungsplan sind insbesondere folgende Änderungen von Bedeutung: Die Relation zwischen der Anzahl der Bauklassen und jener der Geschosse wurde dahingehend verändert, dass jeder Bauklasse nun eine bestimmte zulässige Höhe zugewiesen wurde. Neue Regelungen gibt es weiters für die Berechnung der Gebäudehöhe, für generelle Anbaupflichten, für die Vorschreibung der Anzahl von KFZ-Stellplätzen, sowie für das Verbot zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Auch können nun im Bedarfsfall Baufluchtlinien „absolut“ festgelegt werden, d.h. unabhängig von der vorhandenen Parzellenstruktur, auf die sich sonst die Abstände immer beziehen würden.

### **NÖ ROG 1976 – 8. NOVELLE**

Dipl.-Ing. Siegfried Kautz (Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik) bot einen kurzen Überblick über die 8. Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes, die neben sprachlichen und begrifflichen Bereinigungen und Klarstellungen auch neue Schwerpunkte setzt, vor allem die Aufwertung des Entwicklungskonzeptes, neue Regelungen für Einkaufszentren und Fachmärkte, die Verhinderung vorgetäuschter Landwirtschaft, die Ergänzung der zulässigen Änderungsanlässe sowie die wesentliche Verbesserung der Gemeindepflicht bei Entschädigungen nach Rückwidmungen. Neu ist auch die Aufforderung an die Gemeinden, bereits bestehende, aber noch nicht bebaute Baulandflächen rückzuwidmen, wenn sich nachträglich herausstellt, dass diese von Hochwässern, Muren und ähnlichen Gefahren bedroht sind.

### **VERPFLICHTUNG ENTWICKLUNGSKONZEPT.**

Wie bereits mehrfach angedeutet wurde, kommt dem Örtlichen Entwicklungskonzept als Bestandteil des Örtlichen Raumordnungsprogrammes nun eine besondere Bedeutung zu. Nach einem Beitrag von **Dipl.-Ing. Franz Schweighofer** (Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik) über die Anforderungen, die das NÖ ROG nun an diesen Plan stellt, berichtete **Dipl.-Ing. Karl Siegl**, wie er als Ziviltechniker schon lange vor der 8. Novelle des NÖ ROG versucht hatte, das Entwicklungskonzept als möglichst konkretes räumliches Leitbild für die künftige Gemeindeentwicklung abzufassen und für nachfolgende Widmungsverfahren zu nutzen. Es greifen übrigens auch schon einige Änderungen früherer ROG-Novellen der letzten Jahre auf Lösungen zurück, die in der Praxis der Ortsplanung entwickelt wurden und sich in der Anwendung bewährt haben. Das Entwicklungskonzept hat gegenüber dem Flächenwidmungsplan einen ganz wesentlichen Vorteil: Während der Flächenwidmungsplan für jedes Grundstück eine Widmungsentscheidung erzwingt, kann das Entwicklungskonzept Varianten offen lassen. Im Konzept können beispielsweise für die künftige Erweiterung der Wohngebiete mehrere Standorte mit gleich guter Eignung dargestellt werden, und die Gemeinde kann sich dann bei der Flächenwidmung für jenen Standort entscheiden, der am schnellsten zur Verfügung steht.

### **ZIELE UND NEUFORMULIERUNGEN.**

Die sachliche Richtigkeit von Flächenwidmungen und vor allem auch die Raumverträglichkeit lassen sich nicht nach allgemeinen Gesichtspunkten beurteilen, sondern setzen Ziele voraus, worauf **Dipl.-Ing. Gilbert Pomaroli** (Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik) in seinem Referat eindringlich hinwies. Auch die Judikatur zeigt deutlich, dass die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung eine ganz wesentliche Voraussetzung für die Frage darstellt, ob die Rechtmäßigkeit von Planungsentscheidungen gegeben ist oder nicht. Selbst wenn die Ziele, die das Raumordnungsgesetz in § 1 anführt, für sich allein noch keinen Versagungsgrund im Genehmigungsverfahren begründen, fließen sie indirekt ganz entscheidend bei der Frage ein, ob eine Widmung als raumverträglich angesehen werden kann oder nicht.

**Arch. Dipl. Ing. Adolf Wocelka** machte auf die Neuformulierung der ÖNORM B2607 (Spielplätze – Planungsrichtlinien) aufmerksam, wodurch auch die Richtwerte für den kommunalen Flächenbedarf von Spielplätzen zur Diskussion stehen. Diese Richtwerte sollten aber nicht nur nach theoretischen Überlegungen, sondern - soweit möglich - unbedingt nach praktischen Erfahrungen festgelegt werden. In diesem Sinne ist auch ein ständiger Dialog zwischen den Fachleuten zu geeigneten Anregungen nötig.

Dass die Regelungen des Bebauungsplanes mit den Zielvorstellungen der Gemeinden oft nicht zusammenpassen, stellt sich meist erst dann heraus, wenn es bereits zu spät ist. **Dipl.- Ing. Peter Obleser** (Abteilung Allgemeiner Baudienst) zeigte mit Hilfe einer Computersimulation, was bei den üblichen Regelungen der Bebauungspläne entstehen kann, wenn „gefinkelte“ Bauwerber alle rechtlichen Möglichkeiten ausschöpfen. Eine generelle Überarbeitung der Bestimmungen über den Bebauungsplan wäre angebracht, da ein dreidimensionaler Strukturplan, der auch Rücksicht auf passive Sonnenenergienutzung und sinnvolle Straßenführung nimmt, wesentlich zielführender ist, als komplizierte, kaum mehr durchschaubare Regelungen.

#### **VON OBEN UNTERSTRICHEN.**

Die Bedeutung der Veranstaltung wurde durch einen Besuch von **Raumordnungslandesrat Mag. Wolfgang Sobotka** unterstrichen. Er nutzte die Gelegenheit, eine Planungsidee vorzustellen, die der ranghöchste Raumplaner des Landes zu seinem persönlichen Anliegen gemacht hat: Die Gemeinden sollen künftig versuchen, ihre Raumordnungsprobleme durch gegenseitige Abstimmungen in Kleinregionen (die sich an den Gerichtsbezirken orientieren könnten) gemeinsam bis hin zu einem interkommunalen Finanzausgleich zu lösen.

#### **DIE POINTE AM SCHLUSS.**

Am Ende der zahlreichen Neuigkeiten stand das ebenso launische wie geistreiche „Minikabarett“ des bewährten „Abschluss humoristen“ **Mag. Arch. Günther Pigal**. Er zog nach fünf Jahren „Ortsplanung miteinander“ Bilanz über diese Form der Zusammenarbeit zwischen Ziviltechnikern und Beamten. Pointenreich schilderte er einige Details aus den gemeinsamen, teils heftigen Ruderbewegungen im Strom des Planungsflusses, die zwar oftmals im Kreis geführt, aber doch nie Schiffbruch oder ein Leck im Boot zur Folge hatten. Neue Tendenzen und Richtungen wurden stets gemeinsam auf ihre Tragfestigkeit für die Zukunft geprüft und schließlich auf die gefestigten Fundamente der Gegenwart gestellt. Im Sinne von „Ortsplanung miteinander“ sollte diese Form guter Zusammenarbeit auch im nächsten Jahrtausend ihre Fortsetzung finden.

DIPL.-ING. MICHAEL MAXIAN

ABTEILUNG RU2 – RAUMORDNUNG UND REGIONALPOLITIK, BADEN