

## **ORTSPLANUNG MITEINANDER (VI):**

### **SAME TIME, SAME PLACE - ALLE JAHRE WIEDER.**

*Ortsplanung benötigt Fachleute. Diese arbeiten entweder freiberuflich im Auftrag der Gemeinde (als so genannte „Ortsplaner“) oder im Amt der Landesregierung, die als Aufsichtsbehörde die Entscheidungen der Gemeinde über Flächenwidmungs- und Bebauungspläne zu prüfen hat. Diese unterschiedlichen Positionen tragen bereits den Keim der Polarisierung in sich und führen unweigerlich zu Spannungen zwischen den handelnden Personen - sofern man nichts dagegen unternimmt.*

*Zusammenarbeit fällt nicht vom Himmel. Sie lässt sich nicht verordnen, sie kann nicht durch eine einmalige Aktion garantiert werden, sie ist vielmehr ständig aufs Neue zu suchen. Zu diesem Zweck veranstaltet die Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik gemeinsam mit der Kammer für Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland jährlich ein Seminar zur örtlichen Raumordnung in Niederösterreich, das unter dem Titel „Ortsplanung miteinander“ am 29. November 2000 bereits zum sechsten Mal stattfand. Ziel dieser inzwischen traditionellen Seminarreihe ist es, Informationen auszutauschen, über anstehende Probleme zu diskutieren und Lösungen dafür zu suchen, vor allem aber auch das „Miteinander“ abzustimmen und das Bewusstsein zu stärken, dass trotz unterschiedlicher Positionen letztlich alle dasselbe Ziel ansteuern, nämlich eine möglichst qualitätsvolle örtliche Raumordnung in Niederösterreich zu erreichen und abzusichern.*

#### **DIE BREITE THEMENPALETTE:**

- **Raumordnungsrecht**

*Aktuelle Rechtshinweise zur Raumordnung bot Dr. Gerald Kienastberger und wies dabei auf einen Widerspruch in der Judikatur zur Frage hin, welche Konsequenzen die höchstgerichtliche Aufhebung einer bestimmten Flächenwidmung nach sich ziehe: nach Auslegung des Verwaltungsgerichtshofes wäre dies die Widmung „Grünland“, weil alle nicht speziell gewidmeten Flächen gemäß NÖ Raumordnungsgesetz generell als Grünland gelten. Der Verfassungsgerichtshof hingegen vertritt in einem unlängst ergangenen Erkenntnis die Ansicht, dass diese Flächen solange als „weißer Fleck“ im Flächenwidmungsplan anzusehen wären, bis die Gemeinde neuerlich eine Widmung festgelegt hätte. Außerdem wurden in einer Novelle der NÖ Bauordnung u.a. auch die Geschoße von Gebäuden neu definiert.*

- **Raumverträglichkeit**

*Erfahrungen mit diesem Thema konnten in den letzten Jahren im Zuge von Umwidmungsverfahren zu Gunsten großer Projekte (zumeist Einkaufs- und Fachmarktzentren) gewonnen werden, weil dabei die Frage der Raumverträglichkeit eine zentrale Rolle einnahm. Dipl.-Ing. Gilbert Pomaroli berichtete aus diesem Erfahrungsschatz und wies auf häufig anzutreffende Missverständnisse, Unvollständigkeiten und ähnliche Tücken bei der Untersuchung der Raumverträglichkeit hin.*

- **Planzeichenverordnung**

*Die Neufassung der Planzeichenverordnung für Flächenwidmungspläne erfordert – wie Dipl.-Ing. Siegfried Kautz berichtete – mehr Zeit als erwartet, weil diese Planzeichenverordnung auch digitale örtliche Raumordnungsprogramme regeln soll. Nun liegt ein Entwurf vor, der Anfang des Jahres 2001 zur internen und externen Begutachtung ausgesendet wird.*

- **Alternative Energie**

*Die Errichtung von Windkraftanlagen erfordert u.a. auch eine spezielle Flächenwidmung. Mit den Voraussetzungen dieser Flächenwidmung setzte sich Dipl.-Ing. Franz Schweighofer auseinander und wies dabei vor allem darauf hin, dass von diesen Anlagen erhebliche Störungen durch Lärm und Schattenwurf sowie Auswirkungen auf das Landschaftsbild ausgehen können. Beim Betrieb von Windkraftanlagen entsteht ein konstantes, pulsierendes*

Geräusch, das von den Luftturbulenzen herrührt, einen Schalldruck von mehr als 100 dB(A) erreichen kann und nicht abschirmbar ist. Bei der Flächenwidmung sind daher zu Siedlungsgebieten ausreichende Abstände zu berücksichtigen, die je nach Schalleistung der Windräder zumeist zwischen 400 und 650m liegen. Bei diesen Abständen ergeben sich meist auch keine Probleme mehr mit dem Schattenwurf. Nähere Hinweise (vor allem zur Ermittlung der erforderlichen Abstände) hat Dipl.-Ing. Schweighofer in einem Faltblatt zusammengefasst (erhältlich bei der Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik).

- **Materialgewinnung**

Zur Widmung von Materialgewinnungsstätten sind immer wieder klarstellende Worte notwendig, weil die Voraussetzungen dafür seit einigen Jahren sehr schwierig geworden sind. Dr. Gerald Kienastberger legte dar, dass knapp vor Rechtskraft des Mineralrohstoffgesetzes (löste das Berggesetz ab) Niederösterreich 1998 ein sektorales Raumordnungsprogramm für die Gewinnung grundeigener mineralischer Rohstoffe erlassen hat, um seinen Einfluss bei neuen Materialgewinnungsstätten so weit wie möglich wahren zu können. Seither ergeben sich hinsichtlich der Gewinnung grundeigener mineralischer Rohstoffe folgende Konsequenzen für die Flächenwidmung:

In Eignungszonen und erweiterungsfähigen Standorten gemäß regionaler Raumordnungsprogramme ist der Abbau an keine spezielle Flächenwidmung gebunden (im Flächenwidmungsplan erfolgt nachträglich lediglich eine Kenntlichmachung).

In Zonen, die weder durch regionale Raumordnungsprogramme noch durch das erwähnte sektorale Raumordnungsprogramm Abbaubeschränkungen aufweisen, ist ebenfalls keine spezielle Flächenwidmung nötig (nachträgliche Kenntlichmachung im Flächenwidmungsplan).

In den übrigen Bereichen ist der Abbau verboten, wenn keine spezielle Flächenwidmung vorliegt. Diese kann gemäß § 3 des genannten sektoralen Raumordnungsprogramms auch neu gewidmet werden, wenn dabei die Ziele gemäß § 1 berücksichtigt werden.

- **Naturschutz**

Dr. Gertrud Breyer berichtete über das neue NÖ Naturschutzgesetz, das auch in die örtliche Raumordnung mit einigen neuen Akzenten hineinwirkt: Verbote gemäß § 6 sowie die Bewilligungspflicht gemäß § 7 orientieren sich nicht mehr an der Grünlandwidmung des Flächenwidmungsplanes. Entscheidend ist nun, ob eine Fläche außerhalb vom Ortsbereich liegt, der als baulich oder funktional zusammenhängender Teil eines Siedlungsgebietes definiert wird. Neu ist auch, dass die Errichtung von Gebäuden keine naturschutzbehördliche Bewilligung mehr erfordert. Dafür wurden zusätzliche Regelungsinhalte (z.B. die Errichtung bzw. der Betrieb von Sportanlagen) in die Auflistung der bewilligungspflichtigen Vorhaben aufgenommen. Auch die Europaschutzgebiete haben Eingang in das neue NÖ Naturschutzgesetz gefunden.

- **Landwirtschaft**

Presshäuser und Kellergassen sind in manchen Gebieten Niederösterreichs typische Elemente der Kulturlandschaft, werden aber von der Landwirtschaft nur mehr teilweise im ursprünglichen Sinn benützt, sodass ihre Erhaltung oft durch andere Nutzer erfolgt, die dann auch spezielle Flächenwidmungen brauchen. Dipl.-Ing. Felix Jagenteufel stellte klar, dass einfache landwirtschaftliche Keller, die kein Presshaus besitzen, unter der Widmung Grünland - Land- und Forstwirtschaft“ verbleiben sollten. Stehen Presshäuser einzeln oder in kleineren Gruppen, empfiehlt sich die Widmung „Grünland – erhaltenswerte Bauten“ mit dem Zusatz „Presshaus“. Für typische Kellergassen, die überwiegend durch Presshäuser geprägt werden, ist die Widmung „Bauland-Sondergebiet-Presshaus“ geeignet, die auch Lückenschließungen zulassen könnte (Baulandwidmungen bedeuten allerdings auch Versorgungs- und Erschließungsverpflichtungen für die Gemeinde!). Dipl.-Ing. Jagenteufel empfahl außerdem, dass Gemeinden mit relevanten Beständen an Kellergassen diesbezügliche Zielvorstellungen in ihren örtlichen Raumordnungsprogrammen festlegen sollten. Die Baulandwidmung allein biete

noch keine Absicherung erhaltenswerter Ensembles, weil man im Bauland die alten Gebäude abbrechen und durch andere Objekte ersetzen könne.

### **Landwirtschaftliche Hofstellen**

Dipl.-Ing. Josef Teufelhart referierte über landwirtschaftliche Hofstellen und wies darauf hin, dass für deren Neuerrichtung eine spezielle Widmung, nämlich „Grünland - land- und forstwirtschaftliche Hofstellen“ erforderlich ist. Diese Widmung ist zwar Voraussetzung, aber noch nicht Garantie für die Errichtung eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes: Da es sich um keine Bauland-, sondern um eine Grünlandwidmungsart handelt, wird die Baubehörde gemäß § 19 Absatz 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes in jedem Einzelfall prüfen müssen, ob das Bauvorhaben der Land- und Forstwirtschaft zuzuordnen und für eine nachhaltige Bewirtschaftung erforderlich ist.

### • **Grüngürtel und ihre Funktionen**

Zum Grüngürtel und seinen Funktionsbezeichnungen, die auch in der Flächenwidmung anzugeben sind, schlug Dipl.-Ing. Robert Jahn folgende Benennungen vor, die einerseits den gängigen, immer wiederkehrenden Funktionen und andererseits den Voraussetzungen des NÖ Raumordnungsgesetzes entsprechen: Siedlungsbegrenzung, Siedlungsgliederung, Landschaftsgliederung, Uferbegleitgrün, Biotopverbund, Immissionsschutz, Emissionsabschirmung.

### • **Verkehr**

Mit der Zukunft des Verkehrs in unseren Gemeinden befasste sich Dipl.-Ing. Christoph Westhauser und erläuterte, welche Schwerpunkte ein Verkehrskonzept, wie es bei Erstellung eines örtlichen Raumordnungsprogramms erforderlich ist, enthalten müsse: Netzdifferenzierung (je nach Funktion der einzelnen Verkehrsflächen), Darstellung und Analyse der Unfallhäufungspunkte, Flächenvorsorge für den ruhenden Verkehr (insbesondere in historisch gewachsenen Siedlungsgebieten), maximale Durchlässigkeit der Siedlungsgebiete für Fußgänger sowie Aussagen zum öffentlichen Verkehr (dabei sollten Eisenbahnkreuzungen aus sicherheitstechnischen Gründen minimiert werden).

### **SORGFÄLTIGE VORBEREITUNG, KURZE VERFAHREN - AUF GUTE ZUSAMMENARBEIT!**

Die bessere Zusammenarbeit zwischen Amt und Ortsplanern - auch über Gemeinde- oder sogar Landesgrenzen hinaus - war ein wesentliches Anliegen der Veranstalter dieser Arbeitstagung. Während die Anzahl der Verfahren steigt, ist die Anzahl der verfügbaren Beamten kleiner geworden. Außerdem erwarten die Gemeinden bzw. die von Umwidmungen begünstigten Personen heute eine schnellere Erledigung, da – vor allem in der Wirtschaft – der Dispositionszeitraum ständig kürzer wird. Ohne bessere Zusammenarbeit zwischen Amt und Ortsplanern wird diesen Anforderungen nicht entsprochen werden können. Dazu ist es zunächst erforderlich, sich der eigenen Position, aber auch der Position des anderen bewusst zu werden.

Der Ortsplaner hat eine doppelte Aufgabe: Er ist zunächst Sachverständiger und Ratgeber der Gemeinde zu Raumordnungsfragen. Wenn sich die Gemeinde allerdings einmal festgelegt hat, ist er als Auftragnehmer der Interessensvertreter der Gemeinde.

Der Amtssachverständige hat ebenfalls eine doppelte Funktion: er ist nicht nur Gutachter im Raumordnungsverfahren, sondern auch Helfer zur Verbesserung der Raumordnungsqualität und zur besseren Abwicklung des Verfahrens.

Generell sollte die künftige Zusammenarbeit unter dem Motto „sorgfältige Vorbereitung, möglichst kurze Verfahren“ stehen. Probleme sollten daher möglichst vor Einleitung eines Verfahrens abgeklärt werden, beispielsweise nach dem in Grafik 1 gezeigten Schema. Auf diese Weise könnten dem Gemeinderat schneller als bisher wichtige Hinweise für die weitere Abwicklung des Verfahrens gegeben werden.

DIPL.-ING. MICHAEL MAXIAN

