



2/2024

RAUM DIALOG

MAGAZIN FÜR RAUMORDNUNG UND RAUMENTWICKLUNG
IN NIEDERÖSTERREICH

aktuell:

Weiterbildungsprogramm
der Uni Wien: Kooperative
Stadt- und Regional-
entwicklung.

Seite 22

Wirtschaftliches
Agieren im Raum:
Standortqualitäten
von Betriebsgebieten.

Seite 8

Modell für die Zukunft:
Masterplan für das Gewerbe-
gebiet am Bahnhof Tullnerfeld.

Seite 14

Kommunaler
Bodenschutzplan:
Gemeinsamer
Werkzeugkoffer zum
Bodensparen.

Seite 20

Inter-
kommunale
Betriebsgebiete:
Gemeinsam und
individuell
maßgeschneidert.

Inhalt Impressum



IMPRESSUM RAUMDIALOG:

Magazin für Raumordnung und
Raumentwicklung in Niederösterreich.

MEDIENINHABER UND HERAUSGEBER:

Amt der NÖ Landesregierung,
Gruppe Raumordnung, Umwelt und
Verkehr – Abteilung Raumordnung und
Gesamtverkehrsangelegenheiten,
Landhausplatz 1, 3109 St. Pölten

REDAKTION:

Christina Ruland, Johannes Wolf
Amt der NÖ Landesregierung,
Abteilung Raumordnung und
Gesamtverkehrsangelegenheiten,
Landhausplatz 1, 3109 St. Pölten,
Tel.: 02742 / 9005 / 14128
E-Mail: christina.ruland@noel.gv.at
Redaktionelle Mitarbeit:
Dominik Dittrich, Gilbert Pomaroli,
Alexandra Schlichting
(alle Abteilung Raumordnung und
Gesamtverkehrsangelegenheiten)

Namentlich gezeichnete Artikel müssen
nicht mit der Meinung der Redaktion
übereinstimmen. Für unverlangt eingesandte
Beiträge wird keine Haftung übernommen.
Die Redaktion behält sich das Recht vor,
Beiträge zu überarbeiten und zu kürzen.

ABBILDUNGEN:

Alle Fotos, die nicht extra gekennzeichnet sind,
stammen aus unserem Archiv.

GRAFISCHE KONZEPTION UND UMSETZUNG:

www.horvathgrafikdesign.com

ÜBERSETZUNGEN:

Mandana Taban, www.translatingfilms.at

DRUCK:

Print Alliance HAV Produktions GmbH,
2540 Bad Vöslau

ABONNEMENTS UND EINZELBESTELLUNG:

Die Zeitschrift „Raumdialog“
wird kostenlos abgegeben.
Abonnement- und Einzelbestellungen richten
Sie bitte an die Redaktionsleitung.
Tel.: 02742 / 9005 / 14128
E-Mail: christina.ruland@noel.gv.at

VERLAGS- UND ERSCHEINUNGSORT:

St. Pölten

OFFENLEGUNG LAUT § 25 MEDIENGESETZ:

Medieninhaber: Amt der NÖ Landesregierung,
Abteilung Raumordnung und
Gesamtverkehrsangelegenheiten,
Landhausplatz 1, 3109 St. Pölten

ERKLÄRUNG DER GRUNDLEGENDEN RICHTUNG DER ZEITSCHRIFT:

Die vierteljährlich erscheinende Zeitschrift
„Raumdialog“ informiert über den Stand und
die Entwicklung der Ordnung und Gestaltung
der räumlichen Umwelt in Niederösterreich.

THEMA INTERKOMMUNALE BETRIEBSGEBIETE

Interkommunale Betriebsgebiete:

Was ist das und wozu brauchen wir das? 4

IKB im ROG:

Interkommunale Betriebsgebiete im NÖ ROG 2014. 6

Wirtschaftliches Agieren im Raum:

Standortqualitäten von Betriebsgebieten. 8

Vorteile, Erfolgsfaktoren und Umsetzungsformen:

Interkommunale Betriebsgebiete und Wirtschaftskooperationen. 10

Modell für die Zukunft:

Der Masterplan für die interkommunale Entwicklung des
Gewerbegebiets am Bahnhof Tullnerfeld. 14

DIALOG lokal

Baulandmonitoring:

Aufwändiges Planungsinstrument oder wirksames
Werkzeug für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung? 18

DIALOG national

Kommunaler Bodenschutzplan:

Gemeinsamer Werkzeugkoffer zum Bodensparen. 20

INFOS

Weiterbildungsprogramm der Uni Wien (Postgraduate Center):

Kooperative Stadt- und Regionalentwicklung. 22

ZUSAMMENFASSUNG

English Summary 23

Der eilige Leser 24

Interkommunal: die beste Umschreibung für „gemeinsam mehr erreichen“.



Unsere Gemeinden stehen bei der Aufgabe, zukunftsfit und lebenswert zu bleiben, tagtäglich vor vielerlei Herausforderungen. Dazu gehört auch, als Wirtschaftsstandort erfolgreich bzw. als Unternehmensstandort attraktiv zu sein. Über die dafür nötigen Voraussetzungen verfügt aber nicht jede Gemeinde im gleichen Maß –

und mit dem Blick auf erfolgreiche regionale bzw. interkommunale Kooperationen, wie sie etwa in Kleinregionen praktiziert werden, möchte ich sagen, das muss auch nicht so sein. Wenn wir die Ressourcen und Potentiale einzelner Gemeinden bündeln und die Standortqualitäten zu einem interkommunalen Wirtschaftsstandort addieren, können alle beteiligten Gemeinden profitieren, und die Wirkung des wirtschaftlichen Erfolgs multipliziert sich.

In der Wirtschaftsstrategie Niederösterreich 2025 haben wir Handlungsprinzipien wie „Vernetzt, flexibel und agil handeln“, „Neues hervorbringen, Gutes erhalten“, „Zukunftsfähiges Wirtschaften ermöglichen“ oder „Kooperativ und offen agieren“ festgeschrieben. Diese Prinzipien sind auch die besten Leitlinien für gemeinsames Wirtschaften in Interkommunalen Betriebsgebieten. Bleiben wir daher offen im Dialog zwischen Gemeinden, Region und Land, zukunftsfit durch ressourcenschonendes Wirtschaften, flexibel beim Umgang mit neuen Herausforderungen und vernetzt im Sinne eines gewinnbringenden Miteinanders für Niederösterreich!

Ihre

Johanna Mikl-Leitner/Landeshauptfrau von Niederösterreich

Interkommunales Betriebsgebiet: Nutzen für die Gemeinden, Nutzen für die Region.



Dass interkommunale Kooperation – also die Zusammenarbeit über Gemeindegrenzen hinweg – Konkurrenzdruck vermindert, Ressourcen schont und Nutzen in einer bestimmten Weise vervielfacht, ist den niederösterreichischen Gemeinden seit vielen Jahren bewusst, denn sie haben die Zusammenarbeit über Gemeindegrenzen in Form der Kleinregionen schätzen gelernt.

Das Thema Wirtschaftskooperation in Form eines Interkommunalen Betriebsgebiets ist dabei ebenso lange ein eher heikles Thema, denn wer investiert wieviel und wer profitiert wie sehr davon? Dabei ein ausgewogenes Verhältnis aller Beteiligten zu schaffen, ist wohl eine schwierige Aufgabe, aber es lohnt sich, sie zu lösen. Denn mit Blick in die Zukunft gilt es, Ressourcen sparsam einzusetzen, um Lebensgrundlagen zu erhalten. Dabei denke ich an die durch Betriebe beanspruchten Flächen ebenso, wie an nötige Infrastrukturleistungen oder andere finanzielle Erfordernisse.

Wir haben es in Niederösterreich geschafft, dass interkommunale Kooperation als Erweiterung zum gemeinsamen Horizont für die regionale Abstimmung von Entwicklungsstrategien wahrgenommen wird, die Kooperation als Wirtschaftsstandort sollte dabei nicht ausgeklammert werden. Mit der 8. Novelle des NÖ ROG 2014 im Dezember 2023 haben wir rechtliche Rahmenbedingungen festgelegt, die unseren Gemeinden dabei Leitlinie und Wegweiser sein sollen.

Ihr

Stephan Pernkopf/LH-Stellvertreter

INTERKOMMUNALE BETRIEBSGEBIETE:

Was ist das und wozu brauchen wir das?

Sie sind die Maschinenräume, Produktionshallen und Kraftkammern des Landes. In ihnen finden sich die Werkbänke und Werkstätten der Regionen. Hier haben die Schaltzentralen, Denkfabriken und Innovationsschmieden der Unternehmen Niederösterreichs meist ihr Herzstück, und viele Menschen aus den Regionen Niederösterreichs ihren Arbeitsplatz. Betriebs- und Industriegebiete versorgen uns mit Waren und Dienstleistungen aller Art, bieten Arbeitsplätze in den Regionen und sorgen für einen erheblichen Teil der Wertschöpfung. Für Gemeinden sind auch die Einnahmen aus der Kommunalsteuer bedeutsam.

Im Hinblick auf Lage, Größe, Ausprägung und Erscheinungsform sind Betriebs- und Industriegebiete so vielfältig wie die Anforderungen, denen sie nachkommen. Oft historisch aus einzelnen lokalen Betriebsstätten gewachsen, teils verwoben mit dem Ort, haben sie sich mit der Zeit und neuen Ansprüchen weiterentwickelt.

Von Versorgung, lokalem Handwerk & Co ... Wenngleich sie heute auch mehr Abstand zum Wohnbauland halten (müssen), sind viele nach wie vor auch funktional eng an die jeweilige Gemeinde bzw. Region gebunden. Als sogenannte Betriebsgebiete für den lokalen Bedarf ist ihr Anspruch an (neuen) Flächen vergleichsweise gering. Vor allem durch ihre Bedeutung für die Versorgung und die Arbeitsplatzsituation in der jeweiligen Gemeinde und nicht zuletzt durch ihre Anzahl sind sie freilich auch für eine Gesamtbilanz nicht minder wichtig.



Foto: www.shutterstock.com

... zum überregionalen Bedarf. Raumgreifend gewachsen sind aber vor allem jene Betriebs- und Industriegebiete, die auf überregionalen, zum Teil auch internationalen Bedarf an Waren und Dienstleistungen abzielen. Mit Größe und „Entfernung“ der Märkte steigen die Herausforderungen etwa auch an die Mobilität. Das kann Erreichbarkeits- und Logistikfragen betreffen, oder auch Datenraten digitaler Informationsträger. Den „richtigen“ Standort zu wählen bzw. bieten zu können, ist hier ungleich schwieriger – zwischen Nutzen einschließlich Bedarf einerseits bzw. Schutz der Umwelt und betroffener Ressourcen andererseits abzuwägen, auch.

Gemeinsam zum besseren Ergebnis. Wer nicht in einem Billiglohnland agiert oder auf Ressourcenraubbau ausgerichtet ist – beides trifft für Niederösterreich eindeutig

THEMA Interkommunale Betriebsgebiete

Regionale Maßarbeit als Basis für individuelle Lösungsmodelle, die in vielerlei Hinsicht Wirkung zeigen.

nicht zu – und doch im internationalen Wettbewerb bestehen will, kennt die Formel: Mehr Konkurrenzfähigkeit durch mehr Kooperation. Gemeinsam am besseren Ergebnis zu arbeiten, ist auch für die Standortfrage von Betriebs- und Industriegebieten zielführend, abseits des lokalen Bedarfs umso mehr – noch dazu, wenn Lasten, aber auch Vorteile gemeinsam getragen werden und sich so auch ein Ausgleich zwischen Gemeinden unterschiedlicher Lagequalität finden lässt.

Interkommunalität – eine Weichenstellung.

Wenn Gemeinden, auch Kommunen genannt, die Zusammenarbeit pflegen, dann handeln sie interkommunal. Das hat in Niederösterreich lange Tradition, von der Abfallwirtschaft bis zum Hochwasserschutz oder von der Regionalentwicklung bis zum Tourismus. Doch auch die interkommunale Betriebsgebietsentwicklung ist keineswegs neu – neu sind jedoch die Weichenstellung des niederösterreichischen Landtags durch die Einführung einer unbefristeten Flächenbeschränkung für Betriebsgebiets-Neuwidmungen und die Verankerung interkommunaler Betriebsgebiete im NÖ Raumordnungsgesetz.

Individueller Zuschnitt, aktives Management.

Beides nehmen wir zum Anlass, dem Interkommunalen Betriebsgebiet (IKB) einen Themenschwerpunkt zu geben. Und beides kann mit gutem Grund als Beitrag zu mehr Bodenschutz verstanden werden: zum einen quantitativ, also um mehr Maß in der Widmung von Betriebsgebieten zu halten, zum anderen qualitativ, wenn geeignete Standorte mit aktivem Management regional stimmiger und ressourcenschonender errichtet und betrieben werden. Ausgehend von den rechtlichen Grundlagen, wollen wir einige Blickwinkel zu grundlegenden Anforderungen, aber auch zu

praktischen Umsetzungswegen für IKB bieten und danken den Autoren aus den unterschiedlichen Organisationen herzlich für ihre Beiträge.

Pfiffige Schneider und gelungene Schnittmuster.

Anhand dieser Artikel ist rasch zu erkennen: Viele entscheidende Schritte sind im Detail und oft auch individuell zu entwickeln. Man ist fast versucht zu sagen, dass IKBs für die jeweilige Region von den Beteiligten und Betroffenen gemeinsam maßgeschneidert werden müssen. Das ist durchaus anspruchsvoll und zum Teil konfliktträchtig. Erfreulicherweise gibt es aber auch wertvolle Erfahrungen – pfiffige Schneider und gelungene Schnittmuster, wenn man so will – auf die man dabei zurückgreifen kann. Gefragt bleiben Initiative, Gestaltungskraft und ein klares Bekenntnis zur Kooperation und zum Konsens. Gelingt das, so wird auch Ihr individuelles IKB als interkommunaler Wertschöpfungsmotor umso besser passen und als gemeinsames Dienstleistungszentrum für die Region sowie – je nach Zuschnitt – weit darüber hinaus funktionieren. ■

IKB IM ROG:

Interkommunale Betriebsgebiete im NÖ ROG 2014.

Aus rechtlicher Sicht beginnt die Entwicklung der aktuellen Bestimmungen für sogenannte „Interkommunale Betriebsgebiete“ im NÖ Raumordnungsgesetz (ROG) 2014 bereits im Sommer 2020, als mit der 5. Novelle erstmals eine Beschränkung der Widmung auch von Flächen für Betriebsgebiete eingeführt wurde, um die Planungen zu überörtlichen Festlegungen für derartige Nutzungen nicht zu gefährden.



In der **Antragsbegründung** finden sich diesbezüglich folgende Ausführungen: „Um diese überörtlichen Festlegungen – bis zum Zeitpunkt ihrer Wirksamkeit – nicht durch unabgestimmte örtliche Planungen oder

Widmung von Wohnbauland im Ausmaß von mehr als 1 ha und die erstmalige Widmung von Bauland-Betriebsgebiet und Bauland-Industriegebiet im Ausmaß von insgesamt mehr als 2 ha eingeschränkt werden. Für diese Widmungsarten gilt dies einschließlich der dafür jeweils zur Aufschließung unbedingt erforderlichen Verkehrsflächen, wobei diese Höchstmaße jeweils einmalig ein weiteres Mal ausgeschöpft werden dürfen, wenn nachgewiesen ist, dass für bereits mindestens 70% der dort befindlichen Bauplätze Baubewilligungen rechtskräftig erteilt wurden.“



Rechtliche Grundlagen in der 6. Novelle. Mit der 6. Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 im Herbst 2020 wurde in § 11a die rechtliche Grundlage für überörtliche Programme für betriebliche Nutzungen geschaffen. Gleichzeitig startete mit dem Prozess der Regionalen Leitplanung eine Phase intensiver Zusammenarbeit zwischen Fachleuten und Gemeinden, um unter anderem die Inanspruchnahme des Bodens für zukünftige Betriebsgebiete vorausschauend zu steuern.



Entwicklungen zu hemmen, wird in § 3 Abs. 4 leg. cit. eine befristete Maßnahme gesetzt, durch die Neu-Widmungen für einen klar definierten Zeitraum nur in einem eingeschränkten Umfang möglich sind. Grundsätzlich soll die erstmalige

Im **Motivenbericht** wurde dazu ausgeführt: „Im Zuge der vorliegenden Novelle soll unter anderem die Bedeutung der überörtlichen Raumordnung einschließlich der regionalen Leitplanung ganz wesentlich gestärkt werden. Zwei zusätzliche überörtliche Raumordnungsprogramme, einerseits für betriebliche Nutzungen und andererseits für Grünland-Photovoltaikanlagen, sollen Zonen mit besonderen Standortqualitäten aufzeigen und es wird damit die Inanspruchnahme des

wertvollen Gutes Boden für derartige Nutzungen qualitativ und vorausschauend gesteuert. Zunächst sollen in einem sektoralen Raumordnungsprogramm Zonen für große Betriebsgebiete im überörtlichen Interesse festgelegt werden. Dabei wird einerseits das Ziel verfolgt, für die verschiedenen Nutzungen (insbesondere z.B. Logistik, SEVESO-Betriebe, emittierende Betriebe [Luft, Lärm, Licht, Erschütterungen und ähnliche]) die Nutzungskonflikte zu minimieren und andererseits gezielte regionalpolitische Impulse (z.B. Wirtschaftsparks, Technologiezentren) im gesamten Landesgebiet zu setzen.“

Neuregelung in der 8. Novelle. Die positiven Erfahrungen aus dem Prozess der Regionalen Leitplanung haben schließlich dazu geführt, dass mit der 8. Novelle des NÖ ROG 2014 im Dezember 2023 die Betriebsgebietsentwicklung neu geregelt wurde. Diese Neuregelung zielt einerseits auf eine Mengenbeschränkung beim Widmungsgeschehen ab, andererseits wird der Ansatz der Interkommunalität gestärkt. So wurden die unten folgenden Regelungen für „Interkommunale Betriebsgebietsflächen“ in den §§ 1 Abs. 1 Z 21 und 18b aufgenommen, die eine funktionierende Zusammenarbeit zwischen Gemeinden dahingehend berücksichtigen, als die dafür notwendigen Flächen unabhängig vom Ausmaß gewidmet werden dürfen.

- „**21. Interkommunale Betriebsgebietsflächen:** Flächen in Bauland-Betriebsgebiet, Bauland-Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet, Bauland-Industriegebiet und Bauland-Verkehrsbeschränktes Industriegebiet hinsichtlich derer Gemeinden untereinander eine Vereinbarung zur Abstimmung der Standortentwicklung betreffend die Steuerung von Angebot und Nachfrage nach Baulandflächen sowie hinsichtlich der Aufteilung von Lasten und Erträgen abgeschlossen haben;“
- **§ 18b – Interkommunale Betriebsgebietsflächen:** Die erstmalige Widmung von Bauland-Betriebsgebiet, Bauland-Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet, Bauland-Industriegebiet und Bauland-Verkehrsbeschränktes Industriegebiet ist lediglich bis zu einem Ausmaß von insgesamt 2 ha zulässig. Dieses Höchstmaß von 2 ha darf erneut ausgeschöpft werden, wenn nachgewiesen ist, dass bereits für mindestens 70% der dort befindlichen Bauplätze Baubewilligungen rechtskräftig erteilt wurden.
Die Beschränkung gilt nicht, wenn diese Widmungen für – die Erweiterung von am 14. Dezember 2023 bestehenden Betrieben oder

– die erstmalige Widmung von Interkommunalen Betriebsgebietsflächen (§ 1 Abs. 1 Z 21) erfolgen.

Die erstmalige Widmung von Bauland-Betriebsgebiet, Bauland-Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet, Bauland-Industriegebiet und Bauland-Verkehrsbeschränktes Industriegebiet wird in jenem Ausmaß nicht auf die maximal zulässige Flächen-summe von 2 ha angerechnet, wenn im gleichen Widmungsverfahren unbebaute Baulandflächen in den genannten vier Widmungsarten in Grünland rückgewidmet werden.“

In der **Antragsbegründung** wird dazu ausgeführt: „§ 18b: Im Zuge der Ausarbeitung überörtlicher Raumordnungsprogramme wurden bereits im Rahmen der 6. Novelle im Jahr 2020 in § 3 Abs. 4 Widmungsbeschränkungen vorgesehen. Ist eine Inanspruchnahme des Bodens in einem gewissen Ausmaß nachgewiesen und damit der Bedarf dokumentiert, steht einer neuerlichen Ausnutzung der möglichen zwei Hektar Widmungsfläche nichts im Wege. Auch hier wird das bewährte System beibehalten und steht diese Möglichkeit der neuerlichen Widmung bei Vorliegen der Voraussetzungen sogar nicht nur wie bisher zweimalig, sondern unbeschränkt zur Verfügung. Eine Ausnahme soll dort gelten, wo mindestens zwei Gemeinden zusammen die Entwicklung derartiger Bereiche steuern und sich bezüglich der Verteilung der Erträge aus deren Nutzung einigen. Im Bereich „Interkommunaler Betriebsgebietsflächen“ werden damit mehrere Gemeinden an den Kosten und dem Gewinn aus der Errichtung und dem Betrieb eines größeren Gewerbegebietes beteiligt. Das Risiko für Standortgemeinden wird bezüglich der Kosten gesenkt, gleichzeitig profitieren ebenfalls die beteiligten Gemeinden durch faire Aufteilung der Kommunalsteuer. Ebenso werden Widmungen für die Erweiterung von bestehenden Betrieben im Sinne einer erwünschten Standorterhaltung von der Beschränkung ausgenommen.“

Insgesamt erscheint aus rechtlicher Sicht diese Verbindung aus mengenmäßiger Beschränkung der Widmungsflächen für Betriebsgebiete verbunden mit einer maßvollen Ausnahme im Sinne einer Berücksichtigung und Stärkung der Zusammenarbeit von Gemeinden geeignet, den Schutz des Bodens zu stärken und qualitätsvolle Planungen in der Zukunft zu unterstützen. Der Umgang mit diesen Bestimmungen in der Praxis wird zeigen, ob damit im Sinne der Verfolgung des verbindlichen Zieles des Bodenschutzes das Auslangen gefunden wird. ■

WIRTSCHAFTLICHES AGIEREN IM RAUM:

Standortqualitäten von Betriebsgebieten.

Hoheitliche Raumplanungen – sei es auf (über)regionaler oder örtlicher Ebene – bilden entscheidende Voraussetzungen für wirtschaftliches Agieren, denn größtmögliche Planungs- und Widmungsstabilität sind Voraussetzung für Investitionsmaßnahmen von Unternehmen. Die Wirtschaftskammer NÖ ist daher regelmäßig in Widmungs- bzw. Planungsverfahren eingebunden und vertritt dort in einer Vielzahl von Fällen die Interessen der gewerblichen Wirtschaft, um die für einen erfolgreichen Wirtschaftsstandort nötigen Standortqualitäten einzufordern.

Im Rahmen dieser fachlichen Beteiligung an Planungs- oder Widmungsverfahren werden ebenso Mängel beklagt, wie auch Forderungen gestellt.

Die betriebliche Nutzung im Blick. So ist trotz klarer verbindlicher Planungsrichtlinien für die Erstellung bzw. Änderung von Flächenwidmungsplänen¹ festzustellen, dass diese in der Praxis im Spannungsfeld von widerstreitenden Interessen des Öfteren nicht entsprechend beachtet werden. Dies kann zu unnötigem Konfliktpotential in der Zukunft führen.

In den überregionalen Planungen – insbesondere in den Regionalen Raumordnungsprogrammen sowie den Sektoralen Raumordnungsprogrammen über die Nutzung von Windkraft bzw. PV-Anlagen – ist auf eine ausreichende Nutzungsmöglichkeit der verfügbaren Flächen auch für betriebliche Nutzungen zu achten. Eine Abwägung mit anderen Nutzungsmöglichkeiten (z.B. landwirtschaftliche Nutzung) hat auch die Bedürfnisse des Wirtschaftsstandorts nach ausreichenden Betriebsgebietsflächen zur Schaffung von Wohlstand und Arbeit zu berücksichtigen. Auch die flächenmäßigen Möglichkeiten zur Produktion Erneuerbarer Energien sind in ausreichendem Ausmaß sicherzustellen, denn für einen wettbewerbsfähigen Wirtschaftsstandort ist die Verfügbarkeit von ausreichender kostengünstiger Energie essentiell.

Das macht Standortqualität aus. Aufbauend auf diese Basisforderungen, ergeben sich einige wichtige Themenfelder, die allgemein für den Wirtschaftsstandort von Bedeutung und damit wesentlich für die Standortqualität von Betriebsgebieten sind:

- **Qualitätsplus: Widmungsstabilität**

Betriebsgebiete sollen sichere und zukunftsfähige Standorte für Unternehmen darstellen. Daher gilt es, größtmögliche Stabilität und Sicherheit von Widmungen anzustreben, da diese eine entscheidende Voraussetzung für Investitionsmaßnahmen von Unternehmen darstellen. So dienen Grundstücke zur Besicherung von Verbindlichkeiten oder haben in der Planung des Betriebs eine zentrale Rolle für Expansionen oder als weitere Standorte.

Nachteilige Widmungsänderungen ohne Vorliegen ausreichender Änderungsanlässe in Form nachvollziehbarer und schlüssiger Sachargumente würden diese notwendige Sicherheit für künftige betriebliche Planungen und damit das wirtschaftliche Fortkommen der Betriebe massiv beeinträchtigen.

- **Qualitätsminus: heranrückende Wohnbebauung**

Durch die Umwidmung der an einen Betrieb angrenzenden Liegenschaften in „Wohnbauland“ ist von nachteiligen Auswirkungen durch Anrainerbeschwerden und von erhöhten Auflagen bei allfälligen zukünftigen Genehmigungsverfahren

1) vgl. insbesondere §14 Abs 2 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014)

THEMA Interkommunale Betriebsgebiete

Tipp:

www.raumordnung-noe.at
→ Infostand → Örtliche
Raumordnung

nach den betriebsanlagenrechtlichen Vorschriften der Gewerbeordnung für den bestehenden Betrieb auszugehen. Das betriebliche Fortkommen ist daher oft erschwert oder unmöglich. In diesem Zusammenhang ist auf die Planungsrichtlinien für die Erstellung von Flächenwidmungsplänen hinzuweisen. Demnach darf „Wohnbauland“ nur außerhalb von Störungseinflüssen gewidmet werden (§ 14 Abs 2 Ziff 8 iVm Ziff 18 NÖ ROG 2014). Störungseinflüsse können vielfältiger Art sein und umfassen Lärm, Geruch, Luftschadstoffe, Erschütterungen, Strahlungen oder – im Bereich des Industrieunfallrechts – auch Gefährdungen durch Unfälle wie etwa Feuer oder Explosion. Da es zu den fundamentalen Aufgaben der örtlichen Raumordnung gehört, das Entstehen von Konflikten möglichst frühzeitig zu unterbinden, indem Wohnbauten in ausreichendem Abstand zu bestehenden Betrieben gehalten werden, sind die Widmungsarten in Flächenwidmungsplänen daher so anzuordnen, dass es zu keinerlei gegenseitigen Störungen kommt.

● Qualitätsplus: Verfügbarkeit von Betriebsgrundstücken

Für die Ansiedlung kleinerer und mittlerer Betriebe sind in den bestehenden Ortsstrukturen ausreichend verfügbare und günstige Betriebsgrundstücke bereitzuhalten. Dafür sind Maßnahmen der Baulandmobilisierung (§ 17 NÖ ROG) sowie – wenn notwendig – auch Baulandumlegungen (§§ 37 ff NÖ ROG) heranzuziehen. Wesentlich ist, dass Widmungen von Flächen bis max. 2 ha durch die Gemeinde jedenfalls zulässig sind. Nach widmungsmäßiger Verwendung von 70 % können neuerlich 2 ha gewidmet werden. Zusätzlich gilt: Auch für die Erweiterung von am 14. Dezember 2023 bestehenden Betrieben gilt keine flächenmäßige Einschränkung.

● Qualitätsplus: interkommunale Betriebsgebietsflächen

Funktionierende Betriebsgebiete sind von höchstem Interesse für Betriebe und damit für den Wirtschaftsstandort. Gemeindeübergreifende Projekte im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit (organisierte Verwertung großflächiger Betriebsareale) oder durch Regionale Leitplanungen können diesem Anspruch gerecht werden. Für interkommunale Betriebsgebietsflächen, die im Bauland-Betriebsgebiet, Bauland-Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet, Bauland-Industriegebiet oder Bauland-Verkehrsbeschränktes Industriegebiet liegen, haben die beteiligten Gemeinden eine Vereinbarung zur Abstimmung der Standortentwicklung betreffend die Steuerung von Angebot und Nachfrage nach Baulandflächen sowie hinsichtlich der Aufteilung von Lasten und Erträgen abgeschlossen. Interkommunalität ist



Foto: www.shutterstock.com

ab einem Zusammenschluss von mindestens zwei Gemeinden gegeben. Für die erstmalige Widmung solcher Flächen gibt es keine flächenmäßige Beschränkung.

● Qualitätsplus: Sicherung der Rohstoffgewinnung

Neben „klassischen Betriebsgebieten“ ist gerade für die Rohstoffgewinnung – bei derzeitiger Rechtslage – auch eine flächenmäßige Sicherung von Abbaugebieten erforderlich, um eine nachhaltige, regionale Rohstoffversorgung für Niederösterreich (und Wien) gewährleisten zu können. Die Einbindung der Gemeinden im Vorfeld erhöht die Akzeptanz in der Region. Auch die tatsächlichen Verfügbarkeiten sind zu prüfen. Folgende Kriterien werden dafür von abbauenden Unternehmen genannt und sind ein Anhaltspunkt für weitere Überlegungen zur zukünftigen flächenmäßigen Sicherung der Rohstoffversorgung in Niederösterreich:

- Mindestmächtigkeit des Vorkommens
- Nähe zu bestehenden Standorten/Ausweitung bestehender Zonen, um die bestehende Schotteraufbereitungsinfrastruktur auszulasten (Nutzungsdauer ca. 20 Jahre) und kurze Zubringerfahrten zu ermöglichen
- möglichst kurzer Anschluss an das hochrangige Straßennetz zur Vermeidung der Belastung von Durchfahrtsstraßen im Ortsgebiet
- Bahnanschlussmöglichkeiten
- Konfliktfreiheit gegenüber Interessen der Anrainerschaft
- Nähe zu Absatzmärkten (insbesondere Wien)

Fachliche Grundlagen für das raumplanerische Handeln in Umsetzung der Planungsrichtlinien des § 14 Abs 2 NÖ ROG sind oft in Leitfäden konkretisiert. Diese können bereits im Vorfeld wesentliche Informationsquelle und damit Grundlage betrieblicher Entscheidungen sein. Eine Abstimmung der Inhalte mit den wesentlichsten Stakeholdern ist darüber hinaus für die weitere Akzeptanz unbedingt notwendig.

Andreas Kirisits / ecoplus.Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH¹

Vorteile, Erfolgsfaktoren und Umsetzungsformen:

INTERKOMMUNALE BETRIEBSGEBIETE UND WIRTSCHAFTSKOOPERATIONEN.

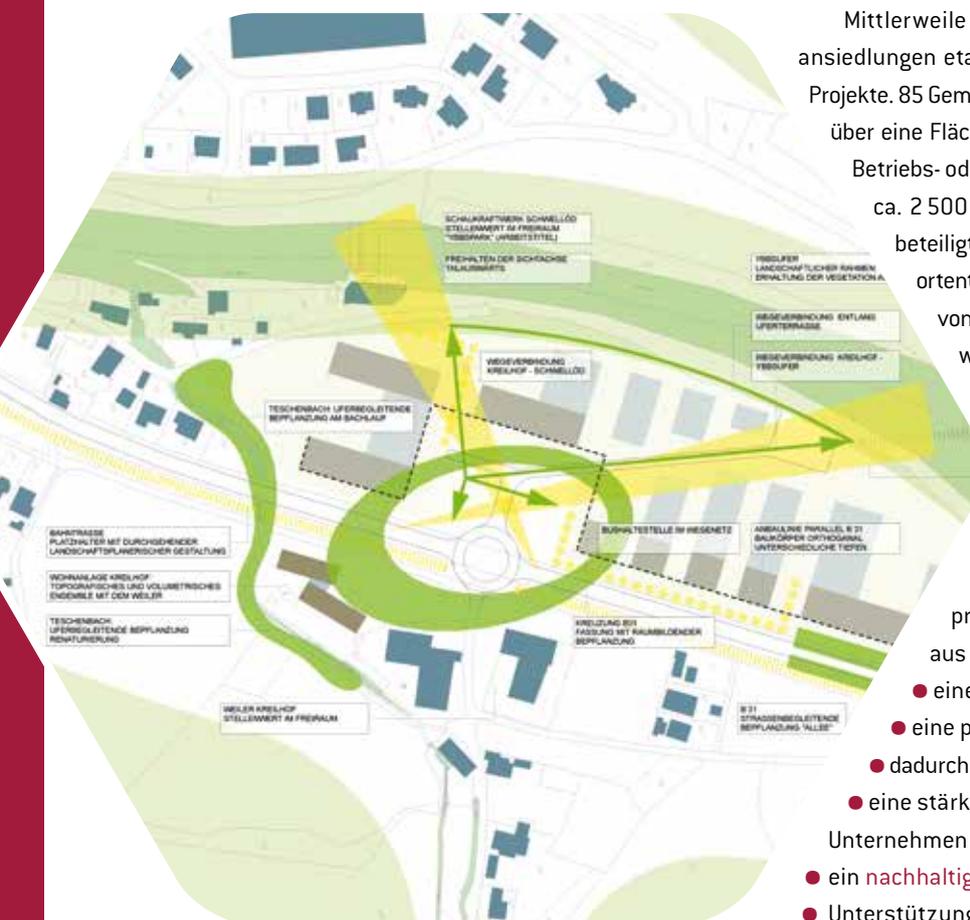
Interkommunale Betriebsgebiete und Wirtschaftskooperationen gibt es nicht erst seit der letzten Novelle des Niederösterreichischen Raumordnungsgesetzes, wo dies verpflichtend ab einer erstmaligen Widmung von Betriebs- und Industriegebieten größer als 2 ha vorgeschrieben ist. Die ersten Kooperationen in Niederösterreich entstanden Anfang der 2000er Jahre wie zum Beispiel der Wirtschaftspark Kematen, das Betriebsgebiet Hürm oder der Wirtschaftspark Schmidatal.

Mittlerweile ist diese Form der Zusammenarbeit bei Betriebsansiedlungen etabliert, und es gibt in Niederösterreich 17 realisierte Projekte. 85 Gemeinden sind daran beteiligt, und die Standorte verfügen über eine Fläche von 316 ha vermarktungsfähiger interkommunaler Betriebs- oder Industriegebiete. Bei mehr als 200 Unternehmen mit ca. 2 500 Arbeitsplätzen wird die Kommunalsteuer unter den beteiligten Gemeinden aufgeteilt. Die interkommunale Standortentwicklung war von Anfang an ein Beratungsschwerpunkt von ecoplus, und die allermeisten der realisierten Projekte wurden auch beraten und begleitet.

Steuereinnahmen und andere Vorteile.

Die Aufteilung der Kommunalsteuer ist das „Herzstück“ und der „Anker“ jeder Kooperation. Dadurch soll die Konkurrenz unter den Gemeinden um Betriebsansiedlungen gemindert werden. Schließlich profitiert jede beteiligte Gemeinde von den Einnahmen aus der Kommunalsteuer. Weitere Vorteile sind:

- eine Aufteilung der Ressourcen und Risiken
- eine professionelle Standortentwicklung und Vermarktung
- dadurch eine schlagkräftige Positionierung am Standortmarkt
- eine stärkere Verhandlungsposition der Gemeinden gegenüber Unternehmen
- ein nachhaltiger Umgang mit Grund und Boden
- Unterstützungsleistungen und Regionalförderung



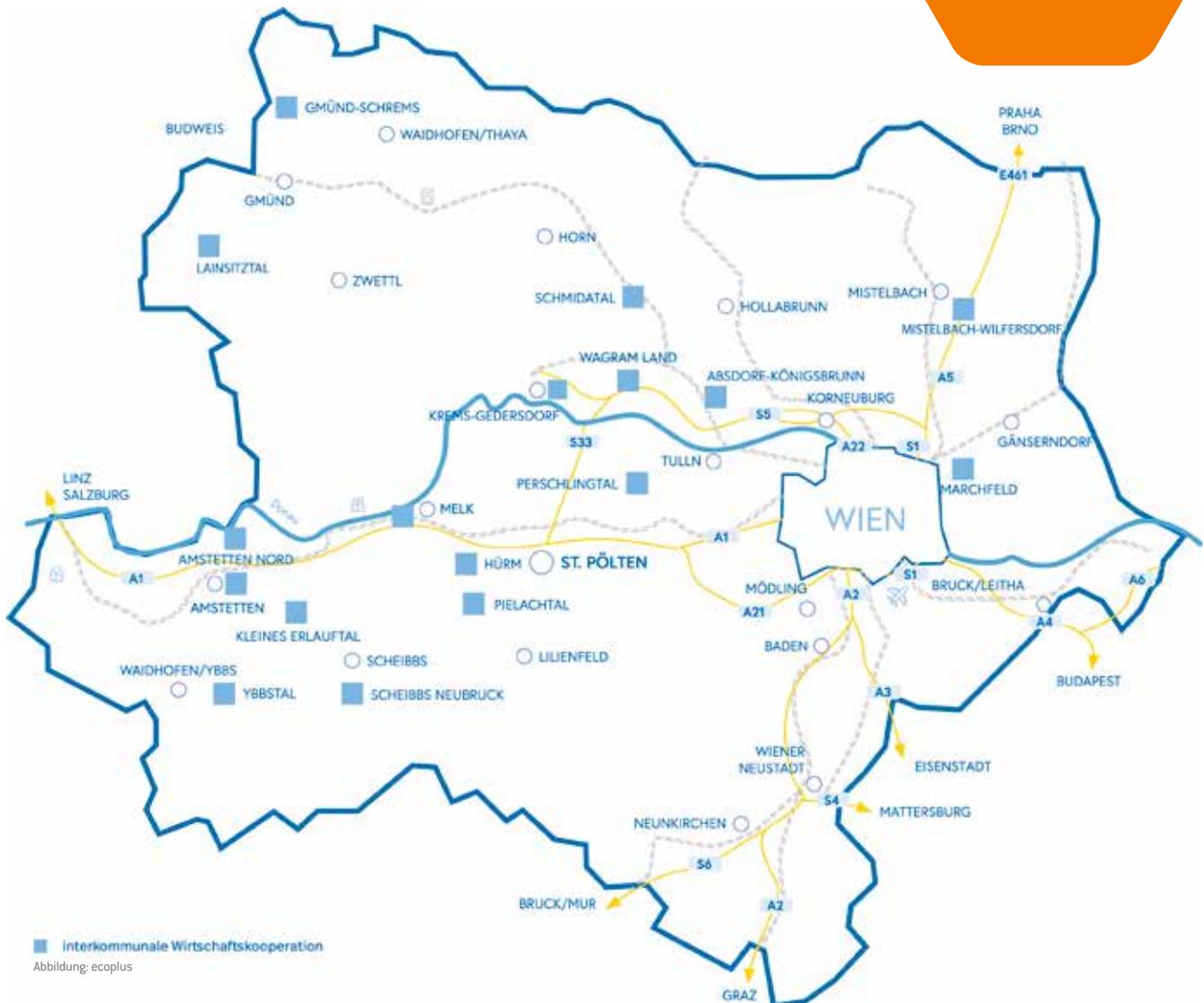
Landschaftsplanerischer Masterplan und Grünflächenkonzept
Kreihof-Waidhofen/Ybbs © DI Ernst Beneder

¹ www.ecoplus.at

Tipp:

<https://www.ecoplus.at/interessiert-an/interkommunale-wirtschaftskooperationen/>
www.standortkompass.at

Abbildung 1: Interkommunale Wirtschaftskooperationen in NÖ

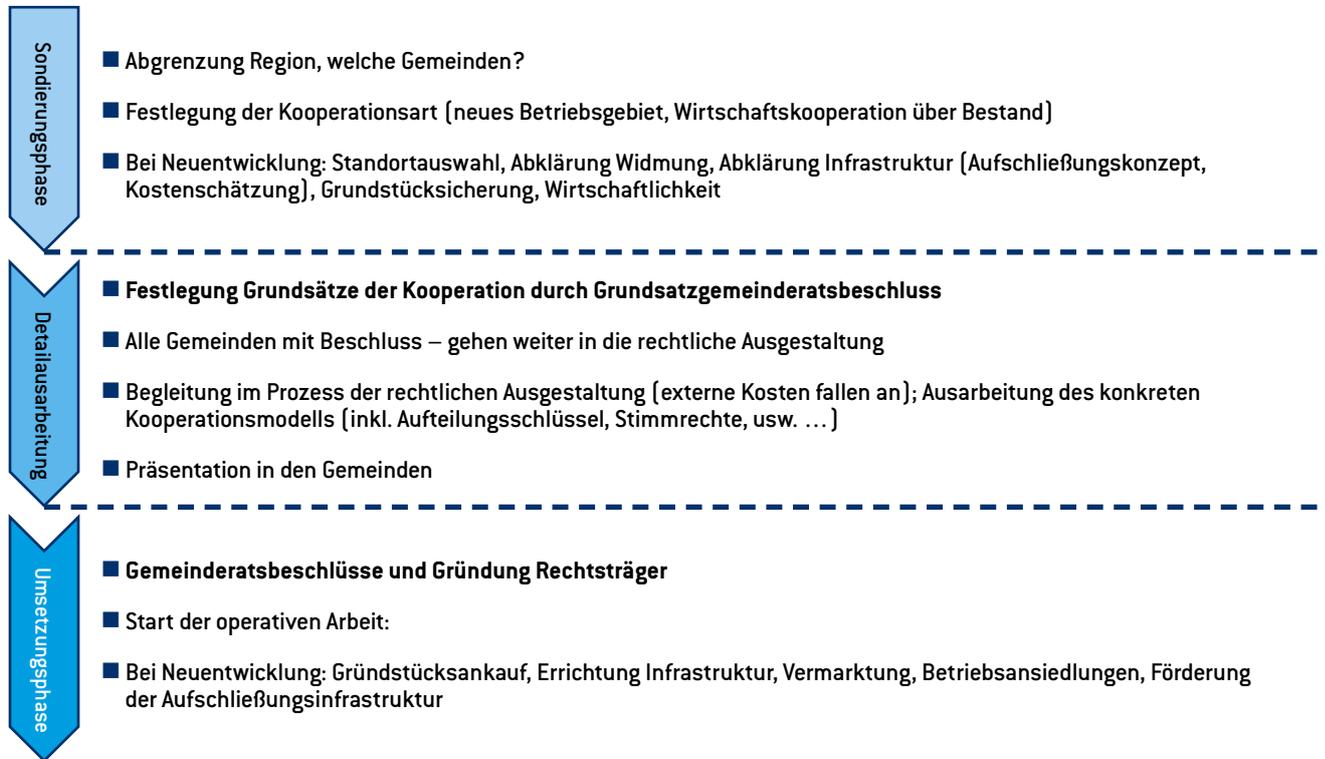


Doch wie gestaltet man eine interkommunale Kooperation? Was ist die geeignetste Rechtsform? Was ist sonst noch zu berücksichtigen?

Mindeststandards und andere Grundsätze. Am Anfang einer Kooperationsidee stellen sich den Gemeinden viele Fragen. Das ecoplus Investorenservice berät die Gemeinden vom Anfang bis zur erfolgreichen Gründung. Dabei haben sich im Laufe der Jahre einige Grundsätze etabliert:

- Jede Kooperation ist individuell und wird anhand der Voraussetzungen und Bedürfnisse der Region ausgestaltet.
- Es ist vorteilhaft, in die Entwicklung der Kooperation **ausreichend Zeit und Expertise** zu investieren, denn interkommunale Betriebsgebiete sind langfristige Investitionen.
- Genauso ist ein **langer Atem bei der Verwertung der Standorte** gefragt und sollte in der Wirtschaftlichkeit und Finanzierung berücksichtigt sein. Betriebsansiedlungen benötigen Zeit, überhaupt sind bei neuen Standorten die ersten Unternehmen nicht leicht zu akquirieren.
- Es sollten **klare Zuständigkeiten und Spielregeln** für die Entscheidungsfindung ausgearbeitet werden, die auch noch für zukünftige Generationen Gültigkeit haben. Die Ausformulierung von Leitlinien, in denen etwa die gemeinsamen Intentionen, aber auch die Nicht-Ziele niedergeschrieben sind, hat sich bewährt.
- Eine bestehende **Kooperationskultur, regionales Denken** und vielleicht schon erste Interessenten aus der Region erleichtern die Zusammenarbeit und ein erfolgreiches Projekt ungemein.

Abbildung 2: **Phasen der Entwicklung**



Als Mindeststandards einer ernst gemeinten Kooperation bei Betriebsansiedlungen, sollten zumindest 20% der Kommunalsteuer von der Standortgemeinde an die anderen beteiligten Gemeinden aufgeteilt werden. Diese Aufteilung sollte verbindlich in einem Rechtsträger wie einer GmbH oder einem Gemeindeverband oder in einem Kooperationsvertrag (der per Gemeinderatsbeschluss legitimiert ist) geregelt sein. Außerdem ist es vorteilhaft, wenn sich möglichst viele Gemeinden einer Region daran beteiligen, um die Vorteile in Bezug auf Standortauftritt und Nachhaltigkeit zur Geltung zu bringen.

Sondierung und andere Prozessphasen.

Der Prozess zur Entwicklung gliedert sich in drei Phasen: In der **Sondierungsphase** werden die Region, die Art der Kooperation und – bei Neuentwicklung eines Betriebsgebiets – die Not-

wendigkeiten der Standortentwicklung wie Standortauswahl, Grundstückssicherung, Widmung, Infrastruktur oder Wirtschaftlichkeit festgelegt. Diese Eckpunkte werden per Grundsatz-Gemeinderatsbeschluss festgelegt. Anschließend widmen sich alle Gemeinden, die den Beschluss getroffen haben, der Phase der **Detailausarbeitung**. Hier geht es um die rechtliche Ausgestaltung unter Zuhilfenahme von externen Fachleuten und um die Fixierung des Kooperationsmodells mit allen Details inklusive des Aufteilungsschlüssels und der Stimmrechte. Nach erfolgreicher Gründung beginnt die **Umsetzungsphase** und damit die operative Arbeit.



Tabelle 1: Gegenüberstellung der „klassischen“ Form der Entwicklung eines neuen interkommunalen Betriebsgebiets zu den „neuen“ flexibleren Modellen unter Einbeziehung bestehender Flächen

| | Klassische Form | Flexiblere Form |
|------------------------|--|--|
| Flächen | ein neuer Standort | ausgewählte bestehende Standorte oder das gesamte Kooperationsgebiet (Gemeindegebiete aller beteiligten Gemeinden) |
| Aufteilung der Lasten | Grundstücks-, Infrastruktur- und Vermarktungskosten | Vermarktungskosten |
| Aufteilung der Erträge | Einnahmen aus Grundstücksverkauf, Aufschließungsabgabe, Anschlussgebühren oder privatrechtl. Infrastrukturentgelt, Aufteilung der Kommunalsteuer | Aufteilung der Kommunalsteuer |
| Organisation | eigener Rechtsträger (GmbH, Gemeindeverband) | eigener Rechtsträger (GmbH, Gemeindeverband, Verein) oder mittels Kooperationsvertrags |
| Fazit | „klassische“ Kooperationsform zur Entwicklung eines neuen Standorts, bestehende Betriebsgebiete in den Gemeinden bleiben jedoch als Konkurrenz | Wirtschaftskooperation, die sehr weitreichend ausgestaltet werden kann; Ausnahmen für einzelne Branchen und bestehende Unternehmen möglich |

Das Interkommunale Betriebsgebiet und andere Umsetzungsformen.

Bei den Umsetzungsformen haben sich in den letzten 20 Jahren sehr viele unterschiedliche Ausgestaltungsmöglichkeiten entwickelt. Die „klassische“ Form eines Interkommunalen Betriebsgebiets, das gemeinsam von mehreren Gemeinden neu entwickelt wird, weicht immer mehr flexibleren Formen der Zusammenarbeit. Dabei geht es zum Beispiel um gemeinsame Standortvermarktung – der interkommunalen Entscheidungsfindung und Aufteilung der Kommunalsteuer von allen Betriebsansiedlungen in den Kooperationsgebieten – auch auf bereits bestehenden Betriebsgebieten. Dies kann sogar so weit gehen, dass auch die Kommunalsteuer von Ansiedlungen in Büroflächen und Verkaufslökalen im Ortszentrum aufgeteilt wird. Wichtig dabei sind klare Spielregeln. So gilt die Aufteilung zum Beispiel nur für „neue“ Unternehmen aus Sicht der jeweiligen Gemeinde, Verlagerungen innerhalb der Gemeinde sind nicht betroffen.

Der große Vorteil bei diesen Kooperationen ist, dass über den Bestand an Flächen kooperiert wird und nicht zwingend neue Betriebsgebiete erschlossen werden, sodass weniger Boden verbraucht wird.

Das ecoplus Investorenservice unterstützt alle Gemeinden bei der Entwicklung von interkommunalen Betriebsgebieten und Wirtschaftskooperationen. Dabei können wir auf das Know-How aus der Entwicklung der ecoplus Wirtschaftsparks zurückgreifen und auch auf 20 Jahre Erfahrung in der Ausgestaltung von interkommunalen Lösungen. Als weiteren Benefit gibt es Fördermöglichkeiten für Konzepte sowie rechtliche Ausgestaltung und infrastrukturelle Umsetzung über die Regionalförderung. Interkommunale Kooperationen erhalten auch Unterstützung bei der Vermarktung auf der ecoplus-Webseite sowie dem ecoplus-Standortkompass.



Baustelle von ecoplus Mietobjekt © ecoplus



Ökowirtschaftspark Föhrenwald © Daniel Hinterramskogler

Hannes Schaffer / mecca consulting¹

Armin Haderer / dieLandschaftsplaner.at ZT-GmbH²

MODELL FÜR DIE ZUKUNFT:

Der Masterplan für die interkommunale Entwicklung des
Gewerbegebiets am Bahnhof Tullnerfeld.



Foto: Marktgemeinde Michelhausen

In den letzten Jahren hat sich keine andere Region in Niederösterreich so stark entwickelt wie das Gebiet rund um den Bahnhof Tullnerfeld. Auch der Bahnhof selbst hat sich zu einem bedeutenden Mobilitätshub mit einer Vervielfachung der täglichen Passagierzahlen von 1 500 im Jahr 2015 auf 6 000 im Jahr 2022 und mit fast 2 000 PKW-Stellplätzen entwickelt. Getrieben von einem signifikanten Anstieg der Unternehmensanfragen, steht die Region vor der Herausforderung, Wachstum nachhaltig und koordiniert zu gestalten. Ein Masterplan für die interkommunale Standortentwicklung bildet die Grundlage, um den vielfältigen Anforderungen gerecht zu werden und eine zukunftsorientierte Entwicklung zu sichern.

1) www.mecca-consulting.at

2) www.dielandschaftsplaner.at

THEMA Interkommunale Betriebsgebiete

Die Gemeinden Judenu-Baumgarten, Langenrohr und Michelhausen, über die sich der Bahnhof und das Gewerbegebiet erstrecken, haben in den letzten 15 Jahren ein bemerkenswertes Bevölkerungswachstum von 6 000 auf 10 000 Einwohner und Einwohnerinnen zu verzeichnen. Dieses Wachstum spiegelt sich auch in der Entwicklung des Gewerbegebiets wider, wo gemeinsam eine abgestimmte und nachhaltige Ansiedlung von Betrieben gefördert werden soll.

Gemeinsame Visionen für Wachstum und nachhaltige Entwicklung. Der Masterplan setzt auf eine nachhaltige Entwicklung der Gewerbeflächen. Mit dem Ziel, eine maximale Wertschöpfung auf minimalem Raum zu erzielen, reduziert der Plan die ursprünglich vorgesehenen 600 ha Eignungsfläche für die Wirtschaftsentwicklung auf 67,5 ha. Diese Strategie des Flächensparens spiegelt die Notwendigkeit wider, ökonomische Entwicklung mit ökologischer Verantwortung zu verbinden. Ziel ist es auch, die üblicherweise mit der Planung, dem Bau und dem Betrieb eines Gewerbegebiets verbundenen Umweltbelastungen signifikant zu minimieren. Dabei sollen Luft, Wasser und Böden geschont werden, ohne dabei Abstriche bei der Funktionalität zu machen. Vielmehr stehen die Förderung regionaler Wertschöpfung und die Schaffung eines gesunden Umfelds im Vordergrund. Das Bestreben, den Bahnhof Tullnerfeld als „grünen Standort“ zu etablieren, orientiert sich an der Vision, einen attraktiven Arbeitsort für Unternehmen und Fachkräfte zu bieten, der zugleich zu einem positiven Unternehmensimage beiträgt.

Gemeinsame Festlegungen für vorausschauendes Flächenmanagement. Die Eigentümerstruktur ist äußerst divers, denn die 118 betroffenen Grundstücke sind in der Hand von insgesamt 62 Eigentümern bzw. Eigentümerinnen. 16 Grundstücke befinden sich im Zugriffsbereich der

Gemeinden. Der größte Stakeholder ist dabei die Kommreal Michelhausen GmbH. Vorausschauendes Flächenmanagement ist ein Gebot der Stunde. Die Freihaltung der zukünftigen Gewerbeflächen von anderen Nutzungen wird durch die

- Festlegung als Interkommunales Betriebsgebiet im Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK)
- Widmung Grünland Freihalteflächen (Gfrei) gem. §20 (2) Z18 NÖ ROG

gewährleistet.

Nachhaltigkeitskriterien für verantwortungsvollen Ressourceneinsatz. Um die Fortschritte in Richtung einer nachhaltigen Entwicklung messbar zu machen, werden



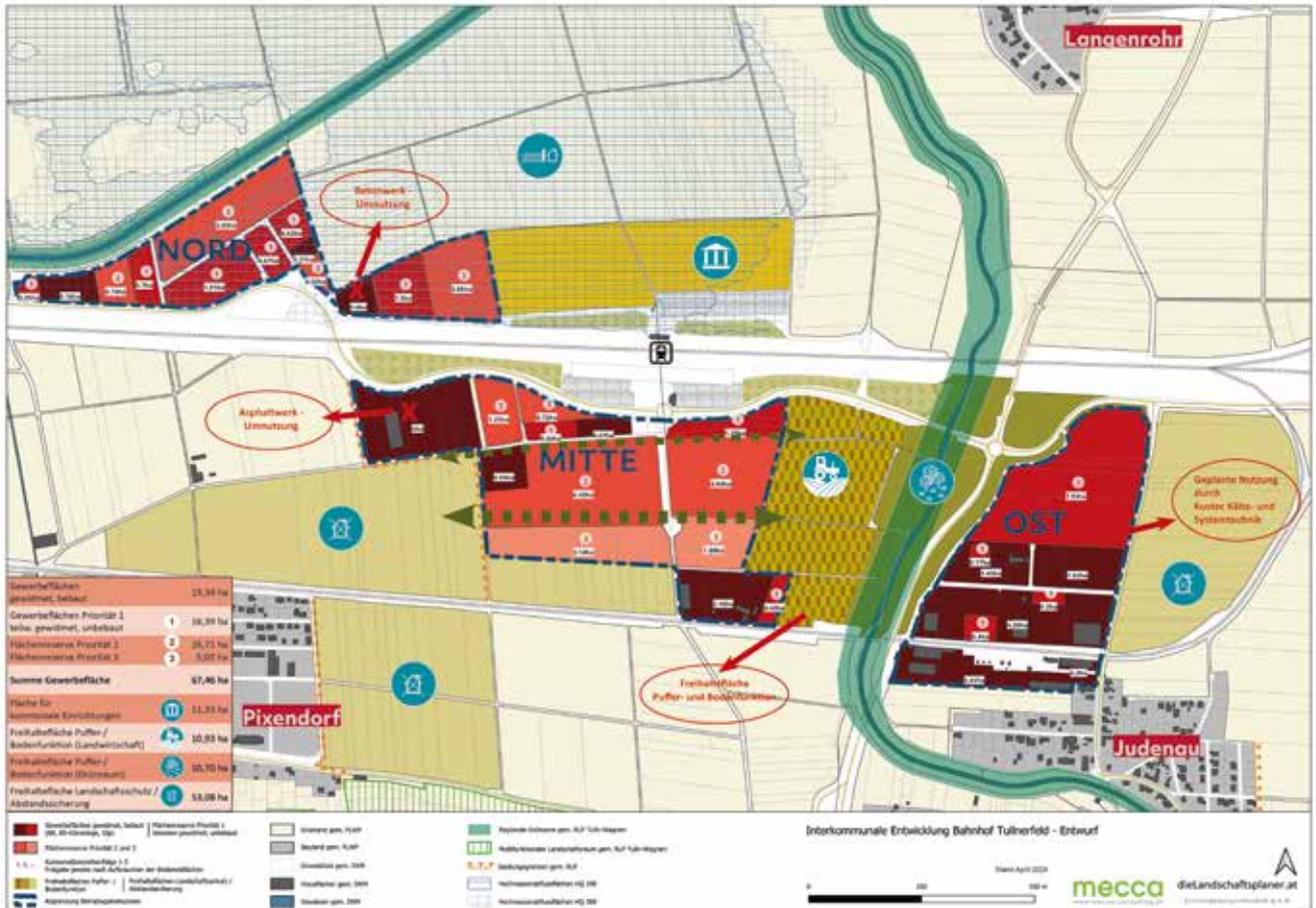
Masterplan
Bahnhof
Tullnerfeld: Balanceakt
zwischen Potentialen,
Ressourcen und
Bedürfnissen.



Gemeinsame
Exkursion zum
Erfahrungsaustausch
im deutschen
Montabaur.



Karte 1: Masterplan Planungsstand April 2024



spezifische Kriterien in den Bereichen Ökologie, Ökonomie und Soziales festgelegt. Diese Kriterien dienen zugleich als Richtschnur für die verschiedenen Akteure und Akteurinnen, die an der Entwicklung des Standorts beteiligt sind.

Ökologische Kriterien:

- Minimierung des Flächenverbrauchs
- Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien
- Implementierung eines nachhaltigen Wassermanagements
- Umsetzung eines Grün- und Freiraumkonzepts
- Planung einer nachhaltigen Verkehrsführung
- Baubiologische und kosteneffiziente Bauplanung

Ökonomische Kriterien:

- Förderung von Synergien zwischen den ansässigen Unternehmen
- Generierung hoher Wertschöpfung für die öffentliche Hand
- Schaffung lokaler sowie regionaler ökonomischer Effekte

Soziale Kriterien:

- Entwicklung und Pflege eines qualitativ hochwertigen Umfeldes (innen und außen)
- Aufbau und Pflege imagebildender Faktoren und Strategien mit Wirkung nach innen und außen

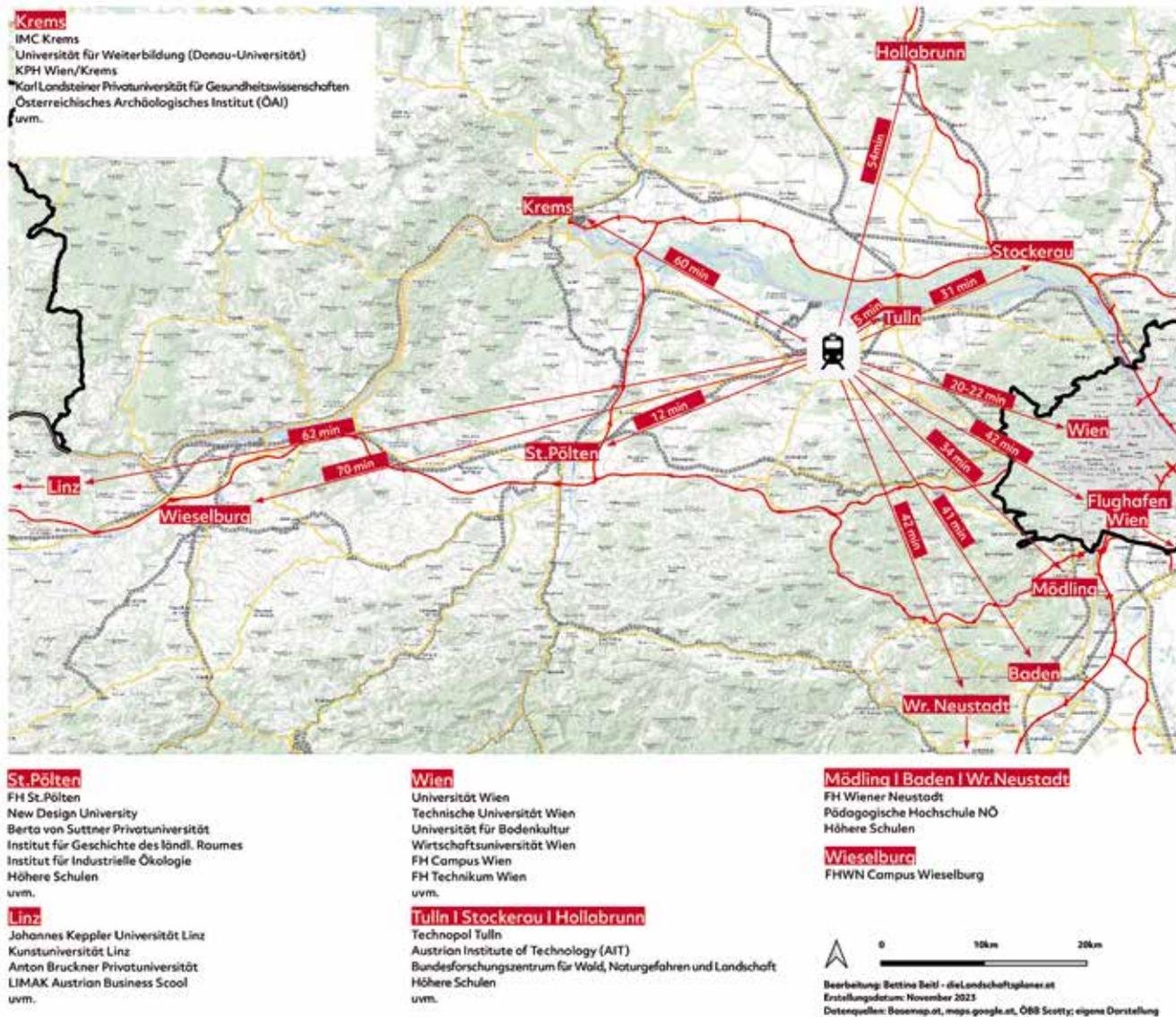
Erfahrungsaustausch für den besseren Weitblick.

Eine gemeinsame Exkursion im Februar 2024 führte uns nach Montabaur in Rheinland-Pfalz (Deutschland), wo im unmittelbaren Nahbereich eines neuen ICE-Bahnhofs ebenfalls ein nachhaltiges Gewerbegebiet mit hoher städtebaulicher Qualität entwickelt wurde. Aus dem Erfahrungsaustausch mit Stadt, Verbandsgemeinde und Investor konnten wertvolle Erkenntnisse für die Umsetzung im Tullnerfeld gewonnen werden.

Nächste Schritte für einen erfolgreichen Weg.

- Ein innovatives **Verkehrskonzept** mit Schwerpunkt auf dem Umweltverbund soll die Erschließung des Gewerbegebiets für

Karte 2: Bildungs- und Forschungsstandorte mit ÖV-Erreichbarkeit (Stand April 2024)



alle Verkehrsarten regeln, Lösungen zur Überbrückung der „letzten Meile“ bieten und für kurze Wege im Gewerbegebiet sorgen, um für Pendelnde aus einem größeren (städtischen) Umfeld gut erreichbar zu sein.

- Ein **Grün- und Freiraumkonzept** trägt zur Verflechtung des Gewerbegebiets mit den zentralen Grünflächen entlang der Großen Tulln sowie mit der umgebenden Agrarlandschaft bei und schafft attraktive Aufenthaltsbereiche im Gebiet.
- Ein **städtebaulicher Ideenwettbewerb** soll Grundsatzfragen des Bauens, der Biodiversität, der Flächenversiegelung, der Energiegewinnung und -nutzung sowie des Oberflächenwassermanagements und der Freiraumplanung zu einem

schlüssigen Gesamtkonzept zusammenführen und durch architektonische Vorgaben ein einheitliches Erscheinungsbild sicherstellen.

Die Entwicklung rund um den Bahnhof Tullnerfeld steht exemplarisch für eine moderne Raumplanung, die Wachstum und Nachhaltigkeit miteinander verbindet. Der interkommunale Masterplan bietet eine solide Grundlage für eine koordinierte Entwicklung, die nicht nur den wirtschaftlichen, sondern auch den sozialen und ökologischen Anforderungen der Region gerecht wird. Die Zukunft des Tullnerfelds verspricht ein Vorbild für intelligente Standortentwicklung zu werden. ■

Susanne Haselberger / Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
Peter Buchleitner / Stadtgemeinde Neunkirchen

BAULANDMONITORING:

Aufwändiges Planungsinstrument oder wirksames Werkzeug für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung?

Der Aufruf, die Bodenversiegelung, den Flächenverbrauch und die Widmung von neuen Baulandflächen zu stoppen, rückt eine intensive Auseinandersetzung mit bereits gewidmeten Baulandflächen und deren Nutzung in den Vordergrund. Als Beispiel aus der Praxis für ein Baulandmonitoring können Erfahrungen aus der Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogramms der Stadtgemeinde Neunkirchen herangezogen werden, im Zuge derer großes Augenmerk auf eine „qualitative Bewertung der Baulandreserven und die Untersuchung von möglichen Nachverdichtungspotentialen“ gelegt wurde.

Es ist eine wesentliche Zielsetzung des Örtlichen Raumordnungsprogramms von Neunkirchen, die zukünftige Stadtentwicklung nicht vorrangig auf Baulandneuwidmungen aufzubauen. Vielmehr sollen bereits vorhandene Baulandreserven durch die Analyse der Nutzung, der Verfügbarkeit, der Mobilisierungswahrscheinlichkeit, aber auch eventuell vorhandener Beschränkungen hinsichtlich einer kurzfristigen Bebaubarkeit in den Vordergrund gestellt werden, um einen Rückschluss auf die Siedlungsentwicklung ziehen zu können.

Der Blick ins „Leere“: unbebaute Flächen im Fokus.

In einem ersten Schritt wurde daher in enger Zusammenarbeit mit dem Bauamt die Baulandflächenbilanz aktualisiert und damit die Grundlage für eine qualitative Betrachtung der unbebauten Baulandflächen geschaffen. Durch eine Verschneidung der unbebauten Baulandflächen mit möglichen, die Bebaubarkeit einschränkenden Faktoren – wie fehlende Infrastruktur, ausgewiesene Altstandorte oder Altablagerungen, ungeeignete Parzellenstrukturen, Naturgefahren, naturräumliche Gegebenheiten etc. – wurden Baulandreserven mit mangelnder Bebaubarkeit herausgefiltert.

Weiters wurden alle bekannten, durch Mobilisierungsverträge bzw. Baulandbefristungen verfügbaren Baulandreserven sowie Grundstücke im Gemeindeeigentum und Baulandflächen mit Verkaufsbereitschaft gekennzeichnet.

Da eine Flächenbilanz nur zwischen bebauten und unbebauten Grundstücken unterscheidet, ist es wesentlich, auch jene Baulandflächen zu erheben, die kurzfristig bebaut werden sollen. Aufgrund der guten Datenlage im Bauamt Neunkirchen konnten Baulandflächen mit kurzfristig absehbarer Bebauung in das Baulandmonitoring eingearbeitet werden. Dadurch können Grundstücke aufgrund bereits bestehender Baubewilligungen, Bauplatzerklärungen oder vorhandener Bauprojekte in die Flächenbilanz einfließen.

Der Blick ins „Volle“: bebaute Flächen im Fokus.

Ein weiterer Focus liegt auf bereits bebauten Baulandflächen. Neben leerstehenden Gebäuden bietet vor allem die Nachverdichtung von bebauten Grundstücken großes Potential im Bereich der Stadtentwicklung von Neunkirchen. Um einen Überblick über die Anzahl der neuen Wohneinheiten im Gemeindegebiet zu vermitteln, wurden seitens des Bauamts alle in den vergangenen sechs Jahren neu errichteten Wohneinheiten erfasst. Neben der Erstbebauung von bestehenden Reserveflächen wurde so auch die Errichtung von zusätzlichen Wohneinheiten im Baubestand oder der Ersatz von Altbauten dokumentiert. So konnten durch die Überlagerung von den bestehenden Siedlungsstrukturen, Widmungsfestlegungen und Verdichtungsmöglichkeiten auf Grundlage des Bebauungsplans Flächen mit wesentlichem Verdichtungspotential für die Siedlungsentwicklung ermittelt werden.

Betrachtet man die Entwicklung der Neubautätigkeit der Stadtgemeinde, zeigt sich, dass innerhalb von sechs Jahren insgesamt 532 neue Wohneinheiten, vorrangig durch Erstbebauung von Altreserven, aber auch durch Nachverdichtungen, geschaffen wurden. Auf dieser Datengrundlage lässt sich nicht nur ein theoretischer Wohnbaulandverbrauch ermitteln, sondern auch darstellen, wieviel neues Bauland durch eine nachhaltige Nutzung von bereits bebauten Flächen „eingespart“ werden konnte.

Der Blick ins Detail: Herausforderungen im Baulandmonitoring.

Die Erhebung bzw. Bearbeitung der genannten Inhalte des Baulandmonitorings stellt auch für die Gemeindeverwaltung, allen voran für Bau- sowie Stadtplanungsämter, eine große Herausforderung dar. In der Stadtgemeinde Neunkirchen

konnten dazu bereits Erfahrungen gemacht werden, die hier beispielhaft für zwei Punkte abgebildet werden:

- Wie bereits ausgeführt, bildet die **Bauflächenbilanz** die Grundlage für das Baulandmonitoring. Die Gemeindeverwaltung muss erheben, ob Grundstücke mit einem Hauptgebäude bebaut oder unbebaut sind. Zwar hat die Digitalisierung in den Baubehörden bereits – zu größeren und kleineren Teilen – Einzug gehalten, doch selbst bei einer digital geführten Bauaktenverwaltung sind diese Daten nicht auf Knopfdruck abrufbar. Es bleibt in diesem Zusammenhang somit in vielen Fällen nicht aus, die Bauaktenverwaltung zu durchforsten, um zum gewünschten Ergebnis zu kommen.
- Eine weitere Herausforderung stellen in diesem Zusammenhang die **Ausführungsfristen** (Baubeginn, Fertigstellung) der NÜ Bauordnung dar. So wurde beispielsweise in Neunkirchen eine Wohnhausanlage mit zusätzlichen 128 Einheiten vor sechs Jahren baubehördlich bewilligt, die Fertigstellung des letzten Bauteils erfolgte erst im Jahr der Erhebung.

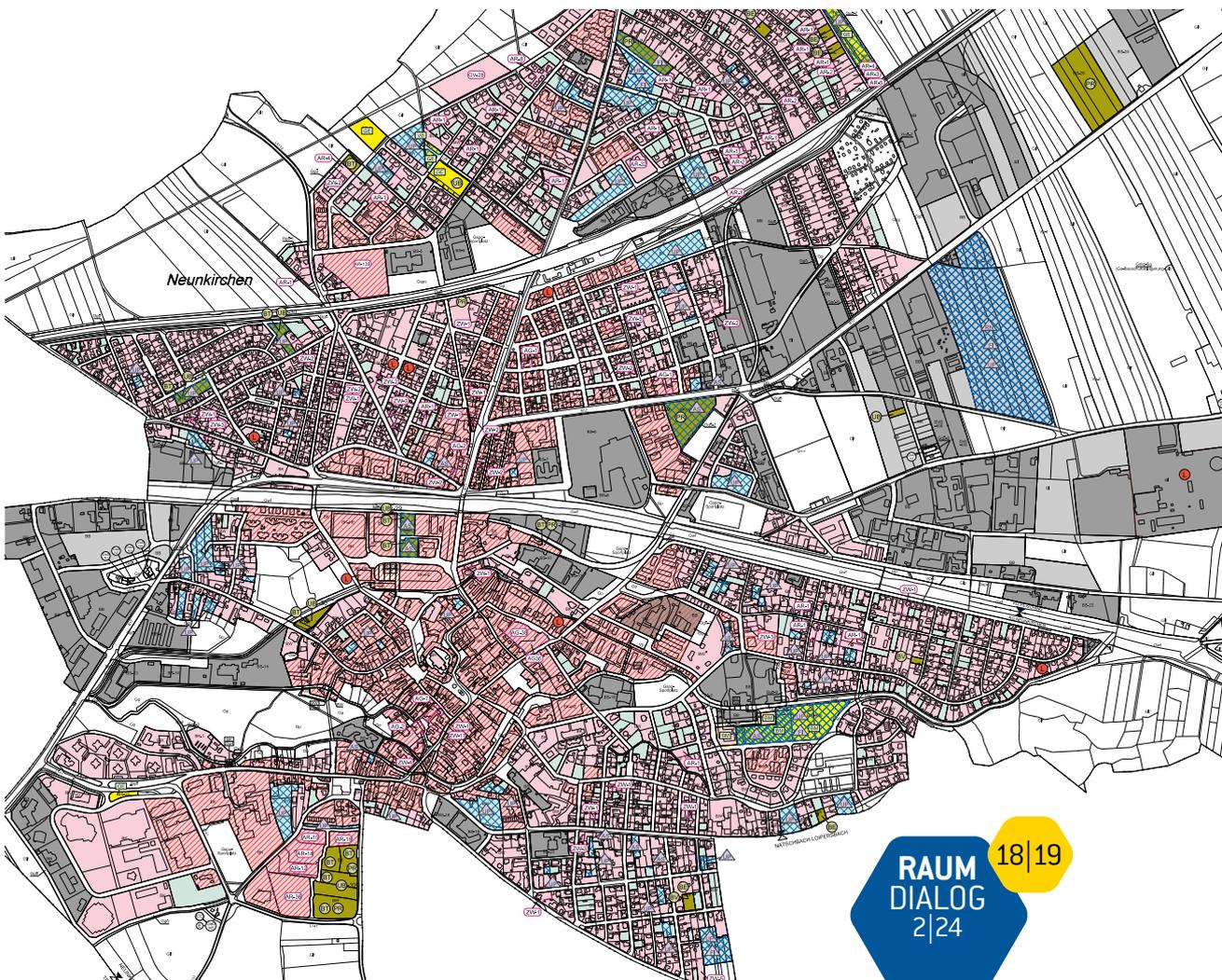
Der Blick aufs Ganze: Grundsätze im Baulandmonitoring.

Bei der Datenerhebung sollte folgender Grundsatz nicht aus den Augen verloren werden: *Das „große Ganze“ muss ersichtlich sein.* Aufgrund der geschilderten Umstände ist eine lückenlose, fehlerfreie Dokumentation der Entwicklungen im (Wohn)Bauland nahezu unmöglich. Geringe Unschärfen scheinen jedoch für die zentralen Aussagen des Baulandmonitorings vertretbar, weil dennoch Entwicklungen gesehen und Nachverdichtungspotentiale identifiziert werden können.

Das Thema „Baulandmonitoring“ stellt sowohl für Planerinnen und Planer, als auch für die Gemeinden eine Herausforderung dar, die jedoch durch gute Zusammenarbeit, eine gut geführte Bauaktenverwaltung und engagierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Verwaltung lösbar ist.

Der „Blick zurück“ bietet beim Baulandmonitoring neben einer Entscheidungsgrundlage vor allem die Chance, Potentialflächen für zukünftige Entwicklungen zu erkennen und Strategien entwickeln zu können, um diese Flächen auch nachhaltig zu nutzen.

Karte 1: Ausschnitt Stadtgebiet Neunkirchen



Andreas Steiner / Österreichischer Gemeindebund

KOMMUNALER BODENSCHUTZPLAN:

Gemeinsamer Werkzeugkoffer zum Bodensparen.

Ende Februar 2024 haben die für Raumordnung zuständigen Landesräte bei ihrer Konferenz in Linz die Bodenstrategie der Österreichischen Raumordnungskonferenz vom Stand Juni 2023 beschlossen. Der Österreichische Gemeindebund – als Interessensvertretung von 2 082 Gemeinden in Österreich – veröffentlichte schließlich am 20. März einen Vorschlag für einen „Kommunalen Bodenschutzplan“. Bürgermeisterinnen und Bürgermeister sowie die interessierte Öffentlichkeit waren bis Mitte April eingeladen, ihre Anregungen zum Plan zu übermitteln.

Konkret schlägt der Gemeindebund verschiedene Maßnahmen vor, die vom sparsamen Umgang mit der Ressource Boden über Flächenmanagement und effiziente Innenentwicklung sowie steuerliche Anreize und Förderungen bis hin zur Widmungskompetenz der Gemeinden reichen.

Ehrliche Diskussion gefordert. Für den Gemeindebund ist klar, dass es auch weiterhin Platz und Raum für die zukünftigen Herausforderungen im Bereich Wohnen, Wirtschaft, Daseinsvorsorge und Erneuerbare Energie brauchen wird, denn – wie es Gemeindebundpräsident Johannes Pressl auf den Punkt brachte – Kindergärten, Radwege, Umspannwerke und Leitungstrassen oder Windkraftanlagen zur Energiewende werden nicht nur in Leerständen Platz finden, sondern auch zukünftig „Neuboden“ verbrauchen. Der Vorschlag zu einem „Kommunalen Bodenschutzplan“ soll aber in jedem Fall die Grundlage für eine breite öffentliche Debatte zum Thema „Bodensparen“ sein.

„Handwerkliche“ Verbesserung gefordert. Die Zwischenergebnisse der Umfrage unter den Gemeinden zeigen ein erstes klares Bild. Die Bürgermeisterinnen und Bürgermeister sind der Überzeugung, dass die Flächenwidmung ein äußerst wichtiges Gestaltungsinstrument für ihre Gemeinde und daher als Kompetenz der Gemeinde nicht wegzudenken ist. Dennoch gibt es Verbesserungsbedarf im Sinne von mehr Möglichkeiten bei Flächen- und Raummanagement in der Gemeinde, wie es auch im Entwurf des Gemeindebundes

vorgeschlagen wird. Viele Gemeinden wünschen sich Werkzeuge für eine aktivere Bodenpolitik. Die absolute 2,5-Hektar-Grenze sehen viele Kommunen kritisch, da eine solche Grenze die

Gemeindebund-Präsident Johannes Pressl:

„Wir bekennen uns ganz klar dazu, sorgsam und verantwortungsvoll mit der Ressource Boden umzugehen. Dazu brauchen die Gemeinden aber einen praktikablen „Werkzeugkoffer“, um effektiv Boden zu sparen und ins Tun zu kommen. Wir wollen Altliegenschaften und brachliegendes Bauland mobilisieren, Ortskerne und Innenstädte verdichten und Leerstände wieder nutzen. Dazu fehlen uns bislang die praktikablen Instrumente.“



Entwicklung der Gemeinden einschränken würde, die unterschiedlichen Strukturen in den Gemeinden nicht berücksichtigt und Gemeinden benachteiligt, die bisher behutsam mit Widmungen umgegangen sind.

Nach der Befragung der Gemeinden startete der Gemeindebund einen intensiven Diskussionsprozess mit Expertinnen und Experten verschiedener Fachgebiete, mit Vertreterinnen und Vertretern von NGOs sowie mit Landes- und Bundesvertretern. Bis zum September 2024 soll der „Werkzeugkoffer“ zum Bodensparen aus Sicht der Gemeinden finalisiert werden.

Der Diskussionsvorschlag zum Kommunalen Bodenschutzplan.

Maßnahmen für einen sparsamen Umgang mit der Ressource Boden

- Erleichterungen für Rückwidmungen von Baulandüberschüssen durch die Gemeinden
 - durch gesetzliche Grundlagen für eine rechtssichere Rückwidmung
 - durch Entschädigungsfreiheit
 - durch Übernahme von Rückwidmungskosten durch die öffentliche Hand
- Einführung von Regelungen mit Maximalgrößen von neuen Bauparzellen in Abhängigkeit von Bundesland, Ortsstruktur und Entwicklungszielen
 - Einfamilienhausparzellen: Vorschlag maximal 700 m²
 - Förderung für Neuteilungspläne zur Reduktion von Einzelparzellengrößen
 - Definition von Anbauverpflichtungen und Verdichtungsregeln
- Sicherstellung von Maximal-Baulandgrößen bezogen auf ein Mindestanforderungsniveau von Wohnungs- oder Arbeitsplatzdichten
- Festschreibung von Siedlungsgrenzen im kommunalpolitischen Dialog, Ausweisung landwirtschaftlicher Vorbehaltsflächen und zusammenhängender Grüngürtel sowie von Zonen für Windkraft, Freiflächen-PV-Anlagen und Leitungsbau durch regionale und überregionale Raumordnungsprogramme
- Verpflichtung zur flächigen Oberflächenwasserversickerung oder -speicherung bei Neubauten

Widmungskompetenz der Gemeinden

- Widmung und Erweiterung von Betriebsgebieten ab bestimmter Größe nur mit Gemeindekooperationen
 - Vorschlag von max. 2 ha Mindestgröße für einzelgemeindliche Betriebsgebietswidmung
 - über 2 ha nur mehr „interkommunal“
 - Aufteilung der Kommunalsteuer bei gemeinsamen Betriebsgebieten
- Raumplanungskompetenz der Gemeinden nicht beschränken, sondern durch Sanktionierungskompetenz noch stärken
 - Demokratisch gewählte Gemeinschaft vor Ort soll weiterhin unter Einhaltung aller gesetzlichen Vorgaben und überregionaler Festlegungen entscheiden können, wie sich die Gemeinde entwickelt
 - Etablierung einer Beratungspflicht für Gemeinden in Raumordnungsbelangen
 - Mehr Transparenz im Umwidmungsprozess
 - Öffentliche Debatte über Widmungen und Zweck der Widmung in der Gemeinde im Vorfeld erweitern

Maßnahmen für Flächenmanagement & effiziente Innenentwicklung

- Neuwidmungen in Zukunft nur mehr ins öffentliche Eigentum bzw. mit öffentlicher Verfügungsmöglichkeit, dazu Schaffung klarer gesetzlicher Grundlagen
- Aktives Flächenmanagement für Gemeinden:
 - Änderung der Grundverkehrsgesetze mit „Vorrangregeln“ für die Gemeinden
 - Etablierung eines Bodenfonds zur „Vorfinanzierung“ von strategischen Ankäufen durch die Gemeinden
 - Debatte über Novellierung des Bodenbeschaffungsgesetzes
- Einführung einer neuen Widmungskategorie (z.B. „Bauland-Entwicklungsgebiet“), auf deren bereits langjährig gewidmeten Flächen Bebauungen erst nach Freigabe und Vertragsvereinbarung durch die Gemeinde zulässig sind
- „Andienungspflicht“ von nicht genutzten versiegelten Flächen oder Leerständen an die öffentliche Hand unter Abzug von definierten Beträgen für Nutzungsabschreibung und als Besitzerbeitrag zum Flächenrecycling („Re-Use-Beitrag“)
- Umfassende Etablierung des Modells der Vertragsraumordnung
 - Schaffung eines gesicherten Rechtsrahmens für Vertragsraumordnung
 - Schaffung von Sanktionsmöglichkeiten bei Zuwiderhandeln

Maßnahmen für steuerliche Anreize & Förderungen

- Reform der Grundsteuer: Grundsteuer C zur Mobilisierung nicht genutzter gewidmeter Flächen
- Leerstandsabgaben
 - Berücksichtigung verschiedener Herausforderungen: Spannungsfeld „Touristische Region vs. Ländlicher Raum“ sowie
 - Erhalt von Gebäuden im ländlichen Raum als Zielsetzung
- Attraktivierung von Sanierung bzw. Umbau von Altbestand durch Lockerung der teils überbordenden Auflagen nach Maßgabe der zum Zeitpunkt der Errichtung bzw. Konsenswerdung des Gebäudes oder der Anlage geltenden Standards (insbesondere Denkmalschutz, Energieeffizienz, Brandschutz)
- Förderung für Privatpersonen und Gemeinden für die Sanierung und Nutzung leerstehender Bestandsgebäude
 - Kriterien: Begründung eines Hauptwohnsitzes, Schaffung von Arbeitsplätzen etc.
 - zielorientiertes Fördermodell im Fokus
 - Förderung für verdichtete Bauformen (Doppelhaus, Reihenhaus)
- Förderung für Privatpersonen zur Errichtung einer zweiten Wohneinheit im bestehenden Einfamilienhaus
 - Direktzuschuss mit klaren Bedingungen, wie etwa Begründung eines Hauptwohnsitzes für mindestens zehn Jahre
 - Höhere Förderung für PV Anlagen und Flächenversickerung auf versiegelten Flächen
 - Höhere Förderung für die Entsiegelung bereits versiegelter Flächen

Tipp:

Der komplette Entwurf zum Kommunalen Bodenschutzplan ist auf <https://gemeindebund.at/gemeindebund-praesident-pressl-praesentiert-kommunalen-bodenschutzplan/nachzulesen>.



Foto: www.shutterstock.com

Weiterbildungsprogramm der Uni Wien (*Postgraduate Center*):

KOOPERATIVE STADT- UND REGIONALENTWICKLUNG.

Gemeinden und Regionen stehen im Wandel. Durch stetig zunehmende Urbanisierung, Migrationsbewegungen, Klimawandel und (wirtschaftlichen) Strukturwandel ergeben sich neue Herausforderungen in der Stadt- und Regionalentwicklung. Dabei entstehen vielfältige neue Rahmenbedingungen sowie Steuerungsfragen, die sich in globalen, nationalen und lokalen strategischen Leitbildern, Zielen und Konzepten widerspiegeln sollten. Durch diese Komplexität der Fragestellungen werden Kooperationen zur zwingenden Voraussetzung in der Gestaltung und Umsetzung raumrelevanter Entwicklungsprozesse.

Das Weiterbildungsprogramm „Kooperative Stadt- und Regionalentwicklung“ befähigt dazu, das vermittelte konzeptionelle wie theoretische Wissen und die praxisorientierten Übungen im jeweiligen Berufskontext anzuwenden. Die Auswahl der Lehrbeauftragten sowie zentrale Kooperationspartner und -partnerinnen garantieren neue Netzwerke, die Absolventinnen und Absolventen in ihrem beruflichen Umfeld einbringen können.

Die fünf Module

- Die soziale Region
- Die smarte Region
- Die unternehmerische Region
- Die nachhaltige Region
- Die resiliente Region (neu)

können gesamt als Masterprogramm (wahlweise vier Module) oder einzeln als Zertifikatsprogramm absolviert werden.

Masterprogramm

- Abschluss: Master of Arts (Continuing Education)

- Dauer: 4 Semester (berufsbegleitend)
- Umfang: 120 ECTS Credits
- Sprache: Deutsch und tlw. Englisch
- Kosten: EUR 14.500,- *
- Start: Oktober 2024

Zusätzliche Module: Wissenschaftliches Arbeiten, Praktikum

Universitätslehrgang

- Abschluss: Akademische/r Expertin/Experte für Kooperative Stadt- und Regionalentwicklung
- Dauer: 4 Semester (berufsbegleitend)

- Umfang: 60 ECTS Credits
- Sprache: Deutsch und tlw. Englisch
- Kosten: EUR 10.000,- *
- Start: Oktober 2024

Zertifikatsprogramme

Abschluss: Zertifikat der Universität Wien

Dauer: 1 Semester (berufsbegleitend)

Umfang: 15 ECTS Credits

Sprache: Deutsch und tlw. Englisch

Kosten: EUR 3.500,- *

Start: jedes Semester

*) zzgl. Kosten für Exkursion/Reisekosten in den Modulen/Zertifikatsprogrammen „Die smarte Region“ bzw. „Die resiliente Region“



**Gemeinsam statt allein!
Die Zukunft der Stadt- und Regionalentwicklung kooperativ gestalten.**

Jetzt informieren!

Weiterbildungsprogramm „Kooperative Stadt- und Regionalentwicklung“

- Zertifikatskurse, Universitäts- und Masterlehrgang (berufsbegleitend)
- Fünf Module: Die soziale/smart/unternehmerische/nachhaltige/resiliente Region

www.postgraduatecenter.at/kooperativregion



English Summary



Foto: www.shutterstock.com

Intermunicipal commercial zones: What is it and why do we need it? Commercial and industrial areas supply us with all kinds of goods and services, provide jobs in the regions and contribute significantly to value creation. For municipalities, they also provide a key source of municipal tax revenue. Intermunicipal commercial zones also contribute to land conservation: on the one hand in quantitative terms, since there is a smaller amount of land required; on the other hand in qualitative terms, as suitable business locations are established and operated through active management approaches that take regional coordination and preservation of resources into account.

IKB in the ROG: Intermunicipal commercial zones in the Lower Austrian Spatial Planning Act 2014. From a legal standpoint, the development of the currently applicable stipulations for so-called “intermunicipal commercial zones” (Interkommunale Betriebsgebiete, IKB) in the Lower Austrian Spatial Planning Act 2014 began in summer 2020, when the 5th amendment incorporated, for the first time, a restriction of zoning for commercial zones. This restriction was intended to ensure that supra-regional planning stipulations for such usage would not be jeopardized.

Economic activity in spatial context: Maintaining the locational quality of commercial zones. Maximum planning security and zoning stability are prerequisites for companies to implement investment measures. The Lower Austrian Chamber of Commerce is thus regularly involved in zoning and planning procedures as it represents the interests of the commercial sector in advocating the locational qualities necessary to ensure a thriving business location.

Advantages, success factors and implementation forms: Intermunicipal commercial zones and economic cooperation. Intermunicipal commercial zones and economic cooperation have been on the agenda in Lower Austria since the early 2000s. By now, this has become a well-established form of cooperation in commercial hubs, with 17 realised projects in Lower Austria involving 85 municipalities.

A model for the future: The master plan for the intermunicipal development of the commercial zone at the Tullnerfeld railway station. In recent years, few parts of Lower Austria have seen such a high pace of development as the area around the Tullnerfeld railway station. Driven by a significant rise in interest on the part of companies, the region faces the challenge of ensuring that growth takes place in a sustainable and coordinated way. A master plan for the intermunicipal locational development is the basis for meeting the diverse range of needs and securing a future-oriented and resilient development.

Construction land monitoring: Complicated planning instrument or effective tool for sustainable settlement development? The call for a stop to soil sealing, land consumption and zoning of new construction land brings an intensive debate on already zoned construction land its use to the forefront. The municipality of Neunkirchen relies on construction land monitoring as part of the revision of the local spatial planning programme, with one of its aims being the “qualitative assessment of construction land reserves and the examination of possible redensification potential”.

Municipal land conservation plan: A collective toolbox for minimising land use. In March, the Austrian Association of Municipalities published a proposal for a “Municipal Soil Protection Plan”, which presents various measures – from the economical use of soil as a resource to land management, the efficient inner-development, tax incentives, funding measures to the zoning authority of municipalities.

Der eilige Leser

Interkommunale Betriebsgebiete: Was ist das und wozu brauchen wir das? Betriebs- und Industriegebiete versorgen uns mit Waren

und Dienstleistungen aller Art, bieten Arbeitsplätze in den Regionen und sorgen für einen erheblichen Teil der Wertschöpfung. Für Gemeinden sind auch die Einnahmen aus der Kommunalsteuer bedeutsam. Interkommunale Betriebsgebiete sind ein Beitrag zu mehr Bodenschutz: zum einen quantitativ, da die benötigten Flächen in kleinerem Ausmaß benötigt werden, zum anderen qualitativ, wenn geeignete Standorte mit aktivem Management regional stimmiger und ressourcenschonender errichtet und betrieben werden.

IKB im ROG: Interkommunale Betriebsgebiete im NÖ Raumordnungsgesetz 2014. Aus rechtlicher Sicht beginnt die Entwicklung der aktuellen Bestimmungen für sogenannte „Interkommunale Betriebsgebiete“ im NÖ Raumordnungsgesetz 2014 bereits im Sommer 2020, als mit der 5. Novelle erstmals eine Beschränkung der Widmung auch von Flächen für Betriebsgebiete eingeführt wurde, um die Planungen zu überörtlichen Festlegungen für derartige Nutzungen nicht zu gefährden.

Wirtschaftliches Agieren im Raum: Standortqualitäten von Betriebsgebieten. Größtmögliche Planungs- und Widmungsstabilität sind Voraussetzung für Investitionsmaßnahmen von Unternehmen. Die Wirtschaftskammer NÖ ist daher regelmäßig in Widmungs- bzw. Planungsverfahren eingebunden und vertritt dort die Interessen der gewerblichen Wirtschaft, um die für einen erfolgreichen Wirtschaftsstandort nötigen Standortqualitäten einzufordern.

Vorteile, Erfolgsfaktoren und Umsetzungsformen: Interkommunale Betriebsgebiete und Wirtschaftskooperationen. Interkommunale Betriebsgebiete und Wirtschaftskooperationen sind in Niederösterreich bereits seit

Anfang der 2000er Jahre ein Thema. Mittlerweile ist diese Form der Zusammenarbeit bei Betriebsansiedlungen etabliert, und es gibt in Niederösterreich 17 realisierte Projekte, an denen 85 Gemeinden beteiligt sind.

Modell für die Zukunft: Der Masterplan für die interkommunale Entwicklung des Gewerbegebiets am Bahnhof Tullnerfeld. In den letzten Jahren hat sich keine andere Region in Niederösterreich so stark entwickelt wie das Gebiet rund um den Bahnhof Tullnerfeld. Getrieben von einem signifikanten Anstieg der Unternehmensanfragen, steht die Region vor der Herausforderung, Wachstum nachhaltig und koordiniert zu gestalten. Ein Masterplan für die interkommunale Standortentwicklung bildet die Grundlage, um den vielfältigen Anforderungen gerecht zu werden und eine zukunftsorientierte Entwicklung zu sichern.

Baulandmonitoring: Aufwändiges Planungsinstrument oder wirksames Werkzeug für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung? Der Aufruf, die Bodenversiegelung, den Flächenverbrauch und die Widmung von neuen Baulandflächen zu stoppen, rückt eine intensive Auseinandersetzung mit bereits gewidmeten Baulandflächen und deren Nutzung in den Vordergrund. Die Stadtgemeinde Neunkirchen setzt auf ein Baulandmonitoring als Teil der Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogramms, die unter anderem auf eine „qualitative Bewertung der Baulandreserven und die Untersuchung von möglichen Nachverdichtungspotentialen“ zielt.

Kommunaler Bodenschutzplan: Gemeinsamer Werkzeugkoffer zum Bodensparen. Der Österreichische Gemeindebund veröffentlichte im März einen Vorschlag für einen „Kommunalen Bodenschutzplan“, der verschiedene Maßnahmen – vom sparsamen Umgang mit der Ressource Boden über Flächenmanagement und effiziente Innenentwicklung sowie steuerliche Anreize und Förderungen bis hin zur Widmungskompetenz der Gemeinden – vorstellt.