



2/2026

# RAUM DIALOG

MAGAZIN FÜR RAUMPLANUNG, RAUMORDNUNG UND  
RAUMENTWICKLUNG IN NIEDERÖSTERREICH

**aktuell:**

**Rückwirdungen in der  
Raumordnungspraxis:**  
Rechtsgutachten,  
Leitfaden und  
Erläuterungen in der  
ÖROK-Schriftenreihe.

Seite 22

Kern einer  
zukunftsweisenden  
Regionalentwicklung:  
Biodiversitätsprojekt  
„Naturschutzgebiet Dobrotal“.

Seite 6

Landschaftsbogen 5plus3:  
Erholungsraum nachhaltig  
entwickeln und nutzen.

Seite 10

Von der Grenze zur  
gemeinsamen Region:  
Die Stadtregion Basel als  
lehrreiches Beispiel.

Seite 24

Nachhaltige  
Raumordnung:  
Ressourcen  
und Lebens-  
grundlagen für  
kommende  
Generationen  
sichern.



# Inhalt Impressum



## IMPRESSUM RAUMDIALOG:

Magazin für Raumplanung, 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:  
Johannes Haselsteiner,  
Alexandra Schlichting  
(beide Abteilung Raumordnung und  
Gesamtverkehrsangelegenheiten),  
Gilbert Pomaroli (Gruppe Raumordnung,  
Umwelt und Verkehr)

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](http://www.horvathgrafikdesign.com)

## ONLINE-BEZUG:

Die Zeitschrift „Raumdialog“ wird als online-Magazin herausgegeben und steht mit der jeweils aktuellen Ausgabe als PDF auf [www.raumordnung-noe.at](http://www.raumordnung-noe.at) → Infostand → Periodika zum Lesen bzw. zum Download bereit.

## 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 NACHHALTIGE RAUMORDNUNG

### Nachhaltige Raumordnung:

Mehrdimensionaler Maßstab ..... 4

### Kern einer zukunftsweisenden Regionalentwicklung:

Biodiversitätsprojekt „Naturschutzgebiet Dobratal“ ..... 6

### Landschaftsbogen 5plus3:

Erholungsraum nachhaltig entwickeln und nutzen. .... 10

### 2026 mit neuen Potentialen:

Die Neuauflage der NÖ Brachflächenerhebung ..... 14

### Daten sind die Fakten von heute, Berichte die Entscheidungen von morgen:

Berichterstattung zur Nachhaltigkeit. .... 18

## DIALOG national

### Der neue ÖROK-Atlas:

Zahlen, Daten und Fakten zur Raumentwicklung ..... 20

### Rückwärtigkeiten in der Raumordnungspraxis:

Rechtsgutachten, Leitfaden und Erläuterungen in der ÖROK-Schriftenreihe. .... 22

## DIALOG international

### Von der Grenze zur gemeinsamen Region:

Die Stadtregion Basel als lehrreiches Beispiel. .... 24

## Nachhaltigkeit: wesentlicher Bestandteil der Landesentwicklung.



Nachhaltigkeit ist in Niederösterreich kein leeres Schlagwort, sondern Basis unterschiedlicher Strategien zu einer Landesentwicklung, die auch für die folgenden Generationen wichtige Lebensgrundlagen und Lebensqualität sichert. Wir bekennen uns nicht nur zu den Nachhaltigkeitszielen der Vereinten Nationen, sondern bewusst zu

einem zukunftsorientierten, sparsamen und sinnvollen Umgang mit natürlichen Ressourcen. Wesentliche Bausteine sind dabei etwa die Wirtschaftsstrategie, die Tourismusstrategie oder das Klima- und Energieprogramm.

Selbstverständlich orientiert sich auch die Landesplanung an diesen Grundsätzen. Denn welche Ressource hätte wohl eine grundlegendere Funktion für künftige Generationen, als der Raum, in dem wir leben, arbeiten, uns erholen oder uns bewegen, bzw. der Boden, auf dem wir stehen und den wir bewirtschaften? Nachhaltige Raumordnung zielt daher auf eine Flächennutzung ab, die – nicht zuletzt mit Blick auf den Klimawandel – Bodenversiegelung geringhält, energieeffiziente Siedlungsentwicklung und klimagerechte Mobilität unterstützt, Nahversorgung sichert oder den Standort Niederösterreich an die zukunftsorientierten Erfordernisse anpasst.

Gehen wir diesen Weg gemeinsam konsequent weiter – für ein lebenswertes Niederösterreich und für die beste Zukunft unserer Kinder!

Ihre

Johanna Mikl-Leitner/Landeshauptfrau von Niederösterreich

## Gut geplant in die Zukunft: nachhaltige Raumordnung.



Eine vorausschauende Raumplanung ist ein entscheidender Schlüssel, um das Leben in unseren Gemeinden auch in Zukunft lebenswert, leistbar und sicher zu gestalten. Wer heute Verantwortung trägt, muss Entwicklungen von morgen mitdenken, denn Boden ist nicht vermehrbar und zählt zu den wertvollsten Ressourcen unseres Landes.

Deshalb sollen und müssen diese Entscheidungen auch dort fallen, wo sie die Menschen betreffen: in unseren Gemeinden.

Was heute entschieden wird, prägt die Heimat kommender Generationen. Umso wichtiger ist es, Fehlentwicklungen zu vermeiden und vorhandene Flächen verantwortungsvoll zu nutzen. Auf den Schutz vor Naturereignissen, den Erhalt unserer Landschaft und die Sicherung regionaler Lebensmittelproduktion ist dabei genauso Rücksicht zu nehmen wie auf ausreichend Raum für Wohnen, Wirtschaft und Infrastruktur. Gleichzeitig verlangen Herausforderungen wie der Klimawandel, Umweltbelastungen und steigender Flächendruck nach klaren Leitlinien und mutigen Entscheidungen. Eine kluge Raumordnung ist dazu die Basis: Sie schützt wertvolle Böden, stärkt die regionale Entwicklung und sichert Handlungsspielräume für die Zukunft.

Mit Hausverstand, Augenmaß und Verantwortung sorgen wir dafür, dass Niederösterreich auch morgen ein starkes, lebenswertes und erfolgreiches Land bleibt.

Ihr

Stephan Pernkopf/LH-Stellvertreter

# NACHHALTIGE RAUMORDNUNG:

## Mehrdimensionaler Maßstab.

Laut KI folgt „Nachhaltigkeit“ der Idee, Bedürfnisse der Gegenwart so zu befriedigen, dass die Möglichkeiten zukünftiger Generationen nicht eingeschränkt werden und die Natur nur in dem Ausmaß belastet wird, wie sie regenerieren kann. Das bedeutet also, so zu leben und zu wirtschaften, dass die natürlichen Ressourcen trotz aller Nutzungsformen erhalten bleiben. Dieses Prinzip findet selbstverständlich bei allen Bestrebungen zu Umwelt- und Klimaschutz sowie zum sparsamen Umgang mit Ressourcen ganz allgemein Anwendung. Wie aber sieht „Nachhaltigkeit“ im Rahmen der Raumordnung aus? Geht es um den Umgang mit der Ressource „Raum“ bzw. „Fläche“, um Flächennutzung, um zukunftsfähige Raumentwicklung oder um vieles mehr?

Um die richtigen Antworten auf diese Fragen zu finden, hilft es, sich zwei grundsätzliche Dinge in Erinnerung zu rufen:

- Raumordnung ist eine Querschnittsmaterie, die unterschiedliche Nutzungsinteressen im Raum koordiniert.
- Im Sinne der Nachhaltigkeitsziele der UNO hat Nachhaltigkeit neben einer ökologischen auch gleichberechtigt eine ökonomische und eine soziale Ausrichtung.

Davon ausgehend, kann man „nachhaltige Raumordnung“ (KI-gestützt) so auf den Punkt bringen: Nachhaltige Raumordnung steuert die räumliche Entwicklung dergestalt, dass wirtschaftliche Erfordernisse und soziale Bedürfnisse im Einklang mit den Notwendigkeiten von wirksamem Umwelt- und Klimaschutz bereitgestellt bzw. erfüllt werden können.

**Die ökologische Dimension.** Ökologische Nachhaltigkeit zielt in der Raumentwicklung auf einen klimaverträglichen, sparsamen und schonenden Umgang mit der Ressource „Raum“. Dabei gilt es immer auch zu bedenken, dass die Ressource „Boden“ bzw. „Fläche“ nicht vermehrbar und in der Folge auch nicht erneuerbar ist, sondern bestenfalls wiederverwendbar. Daher gilt es, bei jeder Form der Raumnutzung darauf zu achten, dass Übernutzung, Erschöpfung oder Zerstörung

räumlicher Ressourcen vermieden wird. Damit einher gehen einerseits konkrete Begrenzungen der einzelnen Nutzungen bzw. Wachstumsgrenzen, was vor allem durch die Entsiegelung von Flächen bzw. die Reduzierung weiterer Bodenversiegelung sowie durch kompakte Siedlungs- bzw. Bebauungsstrukturen oder das Prinzip der kurzen Wege erreicht werden kann. An die kurzen Wege dockt in der Folge das Ziel möglichst klimaneutraler Mobilität an, die für fußläufige sowie fahrradtaugliche Distanzen ebenso steht wie für adäquate Angebote im Öffentlichen Verkehr.

Andererseits zielt nachhaltige Raumentwicklung aber selbstverständlich auch auf die Nutzung erneuerbarer Energieträger ab – hier wird die ökologische Dimension der Nachhaltigkeit mit der wirtschaftlichen Komponente verknüpft – sowie auf die Absicherung von Frei- bzw. Grünräumen und Ökosystemleistungen, die – etwa durch ihre Erholungsfunktion und mikroklimatischen Aspekte – für gesundheitspolitische Perspektiven sowie Tourismus- und Freizeitwirtschaft von Bedeutung sind und den Natur- sowie den Landschaftsschutz auf den Plan ruft.

**Die soziale Dimension.** Die räumliche Dimension der sozialen Nachhaltigkeit stellt die Prinzipien der Daseinsvorsorge in den Mittelpunkt und sollte darauf ausgerichtet sein,

## Nachhaltige Raumordnung bzw. Raumentwicklung ...

- minimiert Bodenversiegelung
- forciert Bodenschutz und Flächenrecycling/Leerstandsnutzung
  - fördert kompakte Siedlungsstrukturen (kurze Wege)
    - belebt Ortskerne durch Multifunktionalität
    - reduziert den Verkehrsaufwand
    - unterstützt klimaverträgliche Mobilität
    - erhält Grün- und Freiräume
- integriert Maßnahmen zur Klimawandelanpassung (Schwammstadt-Konzepte, Bauwerksbegrünung) in Planungsgrundlagen
  - stellt das Gemeinwohl über Einzelinteressen
  - sichert Ressourcen für zukünftige Generationen

Ungleichheiten in Lebensqualität, Wirtschaftsleistung und Einkommen, Geschlechtergerechtigkeit (Gender Mainstreaming) oder in der Versorgung mit Dienstleistungen – selbstverständlich auch für Menschen mit Einschränkungen – auszugleichen. Ein grundlegender Einflussfaktor ist in diesem Zusammenhang der demographische Wandel. Veränderungen der Altersstruktur in der Bevölkerung, das Ausmaß von Zuwanderung aus dem In- und Ausland sowie Abwanderungsbewegungen sorgen dafür, dass sich die regionale Verteilung der Bevölkerung, aber auch deren Verteilung nach Altersgruppen wandelt. Dienst- bzw. Versorgungsleistungen sowie die dafür nötige Infrastruktur müssen an die entsprechend veränderten Gegebenheiten angepasst werden. Daran anknüpfend, sind die Gewährleistung von leistbarem und barrierefreiem Wohnraum sowie die Verbesserung der sozialräumlichen Qualitäten des öffentlichen Raums – etwa die Vermeidung von Hitzestress in dichter bebauten Gebieten – weitere wesentliche Aspekte sozialer Nachhaltigkeit im räumlichen Kontext. Mit Blick auf das Thema Baukultur hat soziale Nachhaltigkeit im Rahmen der Raumentwicklung schließlich auch einen kulturellen Aspekt.

**Die ökonomische Dimension.** Zukunftsfähige Raumentwicklung muss selbstverständlich auf Wettbewerbsfähigkeit und Resilienz einer Region bzw. eines Landes ausgerichtet sein. Das bedingt, die Entwicklung der Regionen und Standorte an ihren Stärken sowie Potentialen auszurichten und gleichzeitig ressourcenschonende Wirtschaftskreisläufe möglichst regional zu sichern. Im Zuge dessen gilt es auch, die Tourismus-, Kultur- und Freizeitwirtschaft in nachhaltige regionale Wertschöpfungsketten und Kreisläufe zu integrieren sowie auf Naturverträglichkeit bzw. den Grundsatz „Qualität statt Quantität“ zu fokussieren. Auch das Thema Erreichbarkeit ist für Wirtschaftsstandorte jeglicher Art stets ein wesentlicher Faktor, wobei nachhaltige Erreichbarkeit auch in diesem Zusammenhang wesentlich von Angebot und Verfügbarkeit des Öffentlichen Verkehrs abhängig ist. Ökonomisch nachhaltige Raumentwicklung nimmt aber auch Rücksicht auf die unterschiedlichen Bedürfnisse von Wirtschaftsstandorten in

städtischen Bereichen gegenüber jenen im ländlichen Raum – beide Standorttypen sollen unter dem Schirm der Bioökonomie ihre Potentiale nutzen können, ohne dabei in irgendeiner Form unter Druck zu geraten.

**Die blau-gelbe Dimension.** Niederösterreich ist sich dieser vielseitigen Anforderungen an eine nachhaltige Raumordnung bewusst und orientiert sich in seinen Entwicklungszielen an entsprechenden Empfehlungen unterschiedlicher Ebenen. Mit Blick auf die drei Säulen der Nachhaltigkeit setzen wir einerseits auf unterschiedliche Projekte zur Erhaltung von Naturräumen – beispielhaft für ökologische Nachhaltigkeit wollen wir in diesem Heft das Naturschutzgebiet Dobratal vorstellen. Andererseits ist uns auch die abgestimmte Entwicklung und Nutzung von (Nah) Erholungsräumen an der Schnittlinie von Stadt und Land ein Anliegen – für diesen Aspekt der gemeinsamen ökonomischen Raumordnung steht der „Landschaftsbogen 5plus3“ im Wiener Umland Pate. Ein Ansatz, der ökologische und ökonomische Aspekte der Raumentwicklung betrifft, ist der Umgang mit Brachflächen bzw. deren Wiederverwendung – dazu verweisen wir auf die NÖ Brachflächenerhebung der NÖ Wirtschaftsagentur ecoplus. Schließlich wollen wir auch kurz skizzieren, auf welche Art Niederösterreich seine Fortschritte und Meilensteine bezüglich Nachhaltigkeit dokumentiert.

# KERN EINER ZUKUNFTSWEISENDEN REGIONALENTWICKLUNG: Biodiversitätsprojekt „Naturschutzgebiet Dobratal“.

In der Raum- und Landschaftsplanung gilt heute die Etablierung von Großschutzgebieten als eine der effektivsten Strategien, um der fortschreitenden Biodiversitätskrise entgegenzuwirken und gleichzeitig ländliche Räume nachhaltig zu stärken. Ein Paradebeispiel für diesen Ansatz ist das „Naturschutzgebiet Dobratal“. Es bildet als ökologisches Herzstück den konkreten Ausgangspunkt für eine umfassende Regionalentwicklung auf Basis der bestehenden naturräumlichen Qualitäten.

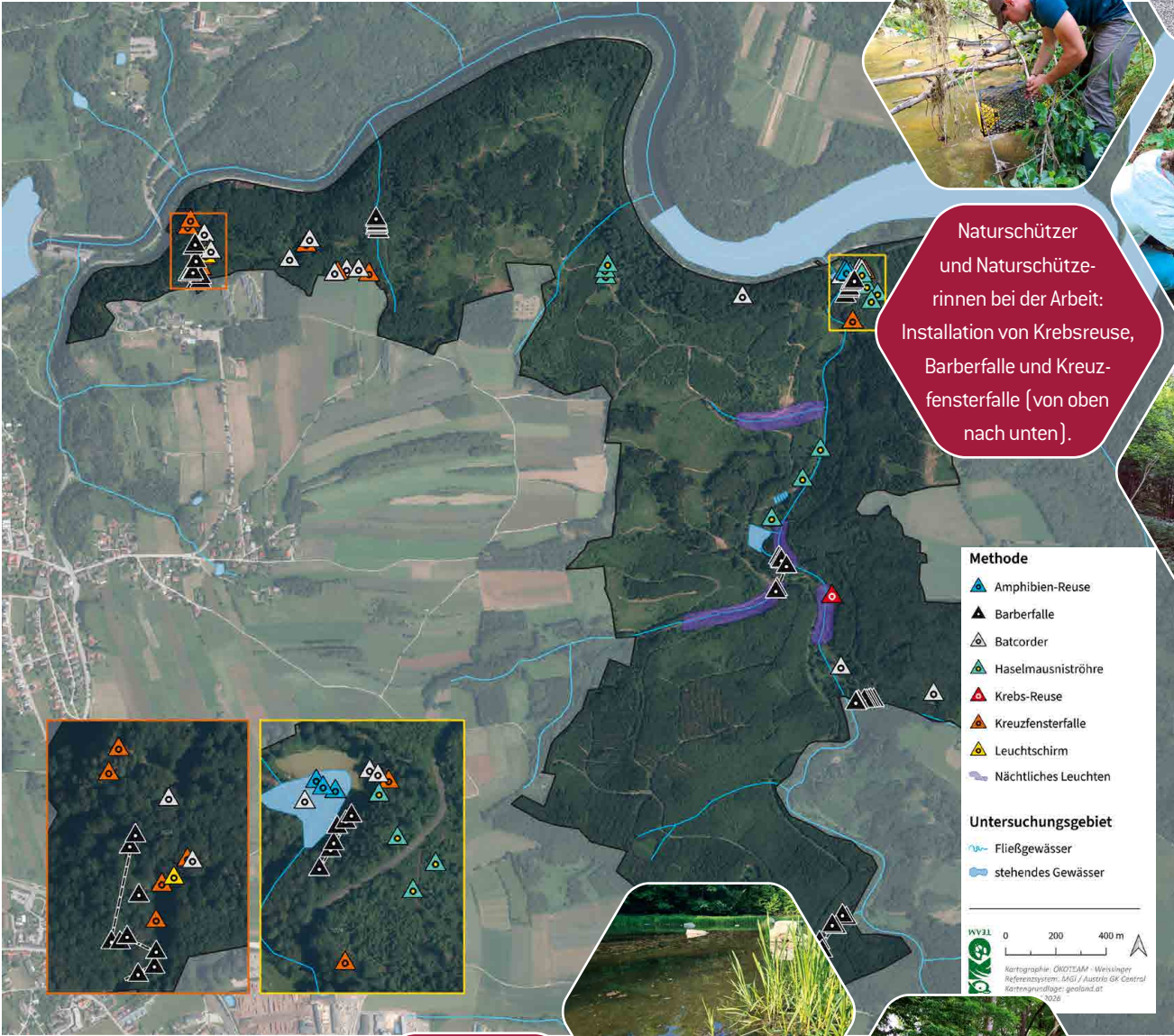
Die Entwicklung erfolgt schrittweise: Bis 2027 soll das etwa 280 Hektar umfassende Initialgebiet südlich des Stausees als Naturschutzgebiet verordnet werden. Die langfristige Sicherstellung wird durch einen Vertrag zur dauerhaften Außer-nutzungsstellung mit dem Grundeigentümer, der Windhag-Stipendienstiftung, erreicht. Diese wegweisende Initialphase, die neben der Kompensation auch die wissenschaftliche Planung und Umsetzung von Maßnahmen umfasst, wird aus dem Biodiversitätsfonds des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft (BMLUK) finanziert.

**Hohe Wertigkeiten: Ökosystem als qualitative Basis.** Das geplante Naturschutzgebiet liegt im südlichen Waldviertel und ist Teil des Europaschutzgebiets „Kamp- und Kremstal“, wo die Flüsse sich tief in das Gestein der Böhmisches Masse eingegraben haben. Das Dobratal zeichnet sich durch eine hohe Artenvielfalt aus. Ökologische Untersuchungen und Kartierungen im Zuge des laufenden Projekts konnten den hohen Naturschutzwert bestätigen. Das Ökosystem umfasst dichte Waldflächen, einen dynamischen Bachlauf, Stillgewässer, Lichtungen und Feuchtwiesen. Es stellt grundlegende Rückzugsräume für geschützte und gefährdete Pflanzen- und Tierarten zur Verfügung. Zu den nachgewiesenen Leitarten zählen der seltene Weißrückenspecht, der

für naturnahe, altholzreiche Wälder steht, der Schwarzspecht, der Neuntöter sowie bedrohte Amphibien- und Reptilienarten wie die Gelbbauchunke, die Zauneidechse und die Ringelnatter. Selbst streng geschützte Säugetiere wie die Kleine Hufeisennase, eine stark bedrohte Fledermausart, haben hier ein zuverlässiges Habitat.

**Spezialisierte Erhebungen: Naturschutzarbeit im Detail.** Am Projekt „Naturschutzgebiet Dobratal“ sind insgesamt fünf Büros aus den Bereichen Biologie, Ökologie und Naturraumplanung beteiligt, die jeweils hochspezialisierte Aufgaben erfüllen. Diese Aufgaben reichen von der Gesamtplanung über die artenschutzfachliche Kartierung, die Entwicklung des Managements bis hin zur Besucherlenkung. Als zentrales Naturschutzinstrument wird bis September 2026 ein umfassender **Managementplan** entwickelt. Er dient für die kommenden Jahre als Arbeitsoperat, um die Flächen des Dobratal ökologisch weiter zu verbessern und bestmöglich zu schützen. Die Grundlage hierfür sind **umfassende Biotop- und Faunakartierungen**, die seit etwa einem Jahr durchgeführt werden und bald abgeschlossen sind. Die erhobenen Daten ermöglichen es, den ökologischen Zustand genau zu bewerten, räumliche Zonierungen vorzunehmen und gezielte Aufwertungsmaßnahmen für das zukünftige Schutzgebiet zu planen. Die Themen Wald und Wasser bilden als größte Hebel für den Naturschutz die beiden großen Schwerpunkte des Projekts und werden deshalb gesondert untersucht.

1) [www.knollconsult.at](http://www.knollconsult.at)



Karte: ÖKOTEAM-Weissinger

Foto: ÖKOTEAM/  
Sandra Aurenhammer



Foto: ÖKOTEAM



Foto: ÖKOTEAM

Naturschützer und Naturschützerinnen bei der Arbeit: Installation von Krebsreuse, Barberfalle und Kreuzfensterfalle (von oben nach unten).



Foto: ÖKOTEAM/  
Sandra Aurenhammer

**Methode**

- Amphibien-Reuse
- Barberfalle
- Batcorder
- Haselmausniströhre
- Krebs-Reuse
- Kreuzfensterfalle
- Leuchtschirm
- Nächtliches Leuchten

**Untersuchungsgebiet**

- Fließgewässer
- stehendes Gewässer

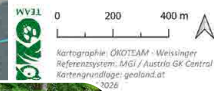


Foto: ÖKOTEAM



Foto: ÖKOTEAM

Fotos Käfer: ÖKOTEAM/  
Sandra Aurenhammer



Foto: ÖKOTEAM



Erhebungen zur Artenvielfalt erfordern manchmal auch Nacharbeit.



Foto: ÖKOTEAM/  
Sandra Aurenhammer



Foto: ÖKOTEAM

**Spezialisierte**

**Erhebungen:**

Je nach zu untersuchender Artengruppe kommen dabei unterschiedliche Methoden zum Einsatz. So werden Biotoptypen auf Basis digitaler Vorabgrenzungen systematisch erfasst, während Amphibien durch kombinierte Tag- und Nachtbegehungen mit Sichtnachweisen, Keschern sowie mittels Einsatz von Leuchtmethode und Reusen erhoben werden. Totholzkäfer werden vor allem über charakteristische Habitatspuren wie Schlupflöcher oder Fraßgänge sowie durch direkte Funde nachgewiesen. Ergänzend können dabei auch Kreuzfensterfallen in ausgewählten Altholzbeständen sowie Leuchtschirme eingesetzt werden. Fledermäuse werden mithilfe von Ultraschalldetektoren über mehrere Nächte hinweg erfasst und bewertet, während beim Biber typische Anwesenheitszeichen kartiert werden. Nach Flusskrebsen wird insbesondere nachts durch Leuchtkontrollen und Reusen gesucht. Die Vogelerhebung erfolgt durch wiederholte Revierkartierungen sowie ergänzende Punktaufnahmen, insbesondere für Groß- und Greifvögel.

Mit der Natur auf Tuchfühlung: Molchreuse (rechts oberhalb), Biberdamm (rechts unterhalb), BAT-Corder zur Aufnahme von Fledermausrufen (dazwischen).

Foto: ÖKOTEAM



**Aufgewerteter Lebensraum: Schaffung von Gewässerlebensräumen.**

Das Gebiet wird vom namensgebenden Dobrabach durchflossen, der auch Stillgewässer wie einen Teich und frühere Hälteranlagen für die Fischzucht speist.

Foto: Knollconsult  
Umweltplanung ZT GmbH



Foto: ÖKOTEAM



Foto: ÖKOTEAM

Die erste Aufgabe der Gewässerökologen lag in der detaillierten Untersuchung dieser Gewässer und ihrer Strukturen. Darauf aufbauend, werden aktuell Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung entwickelt, beispielsweise die Anlage von Amphibienhabitaten.

**Klimaresiliente Entwicklung: Wald zwischen Wirtschaft und Natur.**

Die wirtschaftliche Nutzung ist im Dobratl bereits vollständig eingestellt. Um den Wandel

von der Forstfläche zum resilienten Naturwald aktiv zu unterstützen, setzen die Naturschutzexperten auf präzise abgestimmte Maßnahmen wie etwa:

- **Lichtgesteuerte Läuterung und Femellöcher:** Durch das Schaffen kleinflächiger, kreisförmiger Lücken im Kronendach und die gezielte Entnahme einzelner, standortfremder Fichten gelangt deutlich mehr Licht an den Waldboden. Dabei werden die Kronen der verbleibenden heimischen Laubbäume gezielt freigestellt, um dieses Lichtangebot weiter zu erhöhen und so die natürliche Verjüngung des Laubbaumbestandes (Samenanflug) zu initiieren.

- **Totholz anreicherung:** Gefällte Fichten aus den Pflegemaßnahmen verbleiben im System. Sie werden im Wald belassen, um als wertvolles Totholz den Nährstoffkreislauf zu schließen und Pilzen, Insekten sowie Vögeln Nahrung und Lebensraum zu bieten.

- **Initialförderung:** Durch punktuelle Bodenverwundung wird die Keimung und Etablierung standorttypischer, heimischer Pflanzenarten auf ehemaligen Monokulturflächen erleichtert.



Fotos: ÖKOTEAM/  
Thomas Frieß

- **Artenschutz-Infrastruktur:** Errichtung gezielter Kleinstrukturen wie Totholzpyramiden und „Eidechsenhäuser“, um Reptilien und Insekten sofortige Starthilfe zu bieten.



www.shutterstock.com



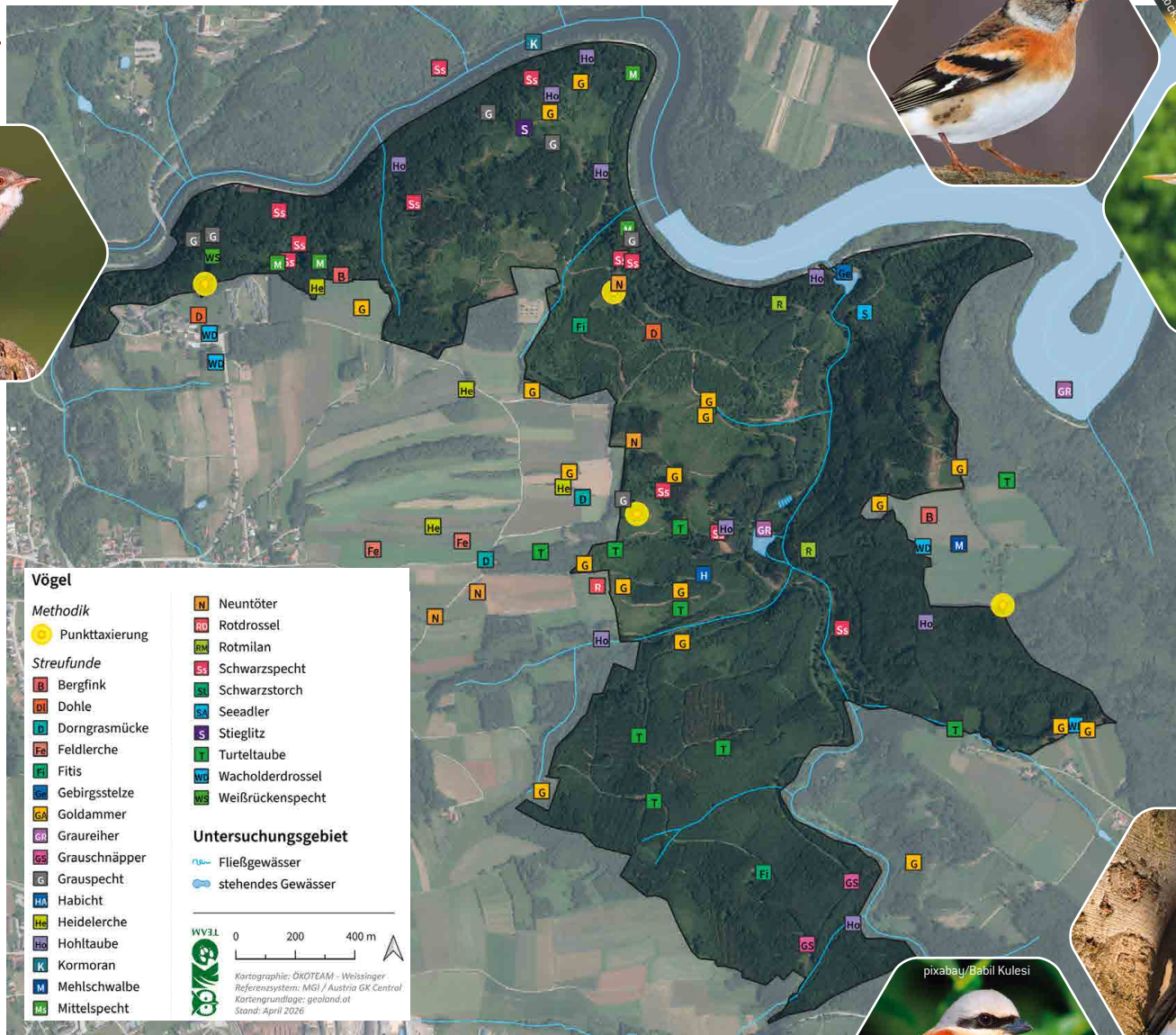
Ziel ist eine natürliche Waldstruktur mit standorttypischen Buchenwäldern sowie einem hohen Anteil an Alt- und Totholz. Erste Waldmaßnahmen wurden bereits umgesetzt, bis Herbst 2026 folgen weitere Schritte zur Gewässeroptimierung und zur ersten Besucherlenkung. Erlöse aus dem Verkauf des dabei anfallenden Holzes sind zweckgebunden und fließen unmittelbar in die Refinanzierung der Schutzmaßnahmen vor Ort zurück.

**Rechtliche Basis: gesetzliche Verordnung.** Um das „Dobratl“ dauerhaft zu schützen, arbeitet die Naturschutzabteilung des Landes Niederösterreich derzeit an einer Verordnung auf Grundlage des Niederösterreichischen Naturschutzgesetzes (NÖ NSchG 2000, § 11) und basierend auf der aktuellen naturwissenschaftlichen Bearbeitung. Da das Gebiet die gesetzlichen Kriterien wie Ursprünglichkeit und das Vorkommen seltener oder gefährdeter Arten erfüllt, ist die rechtliche Basis für die Ausweisung gegeben. Die zukünftige Verordnung legt schließlich spezifische Erhaltungsmaßnahmen sowie strenge Ge- und Verbote fest. Für deren Inkrafttreten ist letztlich der Beschluss der NÖ Landesregierung erforderlich.

**Zukunftsweisende Entwicklung: Perspektive für die Region.** Mit dem „Naturschutzgebiet Dobratl“ steht die Region am Beginn einer vielversprechenden Entwicklung. Es ist der erste, rechtlich und ökologisch abgesicherte Schritt auf einem Weg, der den Naturschutz ins Zentrum einer umfassenden Entwicklungsperspektive für den ländlichen Raum stellt. Der Schlüssel liegt dabei im schrittweisen Wandel: Die klassisch forst- und landwirtschaftlich geprägte Struktur öffnet sich für eine Erholungslandschaft, die neben der Wertschöpfung und dem Landschaftserhalt vor allem die naturräumlichen Qualitäten in den Fokus rückt. Dabei werden Flächen mit hohem ökologischem Potential bewusst der Natur überlassen,

Foto: Knollconsult  
Umweltplanung ZT GmbH/  
Judith Haider





Karte: ÖKOTEAM-Weissinger

geschützt oder gezielt gemanagt. In anderen Zonen wiederum hat die naturverträgliche Freizeitnutzung Vorrang, oder die traditionelle Produktion behält ihre dominierende Rolle. Ziel ist ein vielfältiges Mosaik an Nutzungen, die sich stärker als bisher an den naturräumlichen Gegebenheiten der Region – wie Klima, Vegetation, Tierwelt, Geomorphologie und Hydrologie – orientieren, ohne diese zu verändern.

**Impulsgebende Entwicklung: Mehrwert für die Region.** Hinter dieser Perspektive verbirgt sich auch der spürbare Mehrwert: Der Naturschutz fungiert als Impulsgeber einer Entwicklung, die die Lebensqualität steigert und den ländlichen Raum als nachhaltigen Wirtschaftsraum sowie als attraktiven Wohnstandort für Familien und Zuzügler positioniert. Eine intakte Natur direkt vor der Haustür, kombiniert mit neuen, qualitätsvollen und naturbezogenen Freizeitangeboten und damit verbundenen Arbeitsplätzen wirkt der Abwanderung entgegen

und setzt im besten Fall eine Aufwärtsspirale in Gang. Diese Aufwertung geht Hand in Hand mit einer besseren Infrastruktur – etwa durch den gezielten Ausbau und die Taktverdichtung des Öffentlichen Verkehrs sowie neue Impulse für Gastronomie, Handwerk und regionale Dienstleistungen. Das „Naturschutzgebiet Dobratsal“ kann so zu einem echten Zukunftsprojekt für Mensch und Natur werden.



Nicht alle, aber viele Vögel sind da ... im Dobratsal.

Foto: Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH/ Sabine Schaller

Andreas Hacker / Stadt-Umland-Management Wien/Niederösterreich<sup>1</sup>

# LANDSCHAFTSBOGEN 5 PLUS 3:

Erholungsraum nachhaltig entwickeln und nutzen.

Die nachhaltige Nutzung des gemeinsamen Lebensraums „Stadtregion“ hat viele Aspekte, im Wiener Umland auch jenen der Naherholung. Die Bedeutung der grünen Infrastruktur für die Stadtregion hat in den letzten Jahren vor allem durch die starke Bevölkerungsentwicklung deutlich zugenommen, und nicht zuletzt die Corona-Zeit hat gezeigt, wie wichtig ein gut entwickeltes Naherholungsangebot in der Stadtregion ist. Die Bandbreite der aktuellen Herausforderungen ist groß, denn neben einer räumlich/regionalen Steuerung müssen auch die demographische Entwicklung, die ökologische Tragfähigkeit von Naherholungsangeboten, die Folgen des Klimawandels und vieles mehr beachtet werden.

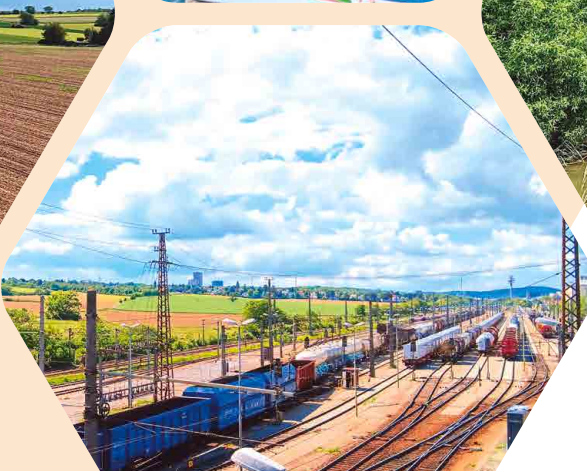
Im Rahmen des Stadt-Umland-Managements Wien/Niederösterreich (SUM) wurden dazu entsprechende Initiativen wie etwa „Mountainbike Wienerwald 2017+“ oder der „Regionalpark Dreieinger“ im Raum Wien Nord-Gerasdorf gestartet. Im Rahmen der Strategie

Foto: Stadt Wien/Harald Schuster

bzw. Plattform „Naherholung“ wurde ein breit angelegter Meinungsbildungsprozess initiiert, der die vielfältigen Formen der Landnutzung durch Land- und Forstwirtschaft, Naturschutz, Jagd oder Freizeit (Wirtschaft) an einen Tisch bringt.



Fotos: Stadt-Umland-Management W/NO



1) [www.stadt-umland.at](http://www.stadt-umland.at)

**Nachhaltig durch wertvolle Erfahrungen.** Nachhaltigkeit bedeutet auch, wertvolle Lebens- und Rückzugsräume für das Wild vor unerwünschten Naherholungsgästen zu schützen und Besucherströme zu leiten. Der Nationalpark Donau-Auen, der Biosphärenpark Wienerwald und die Naturparke Niederösterreich haben dabei aus ihrem Wirkungsbereich wertvolle Erfahrungen eingebracht. Ein Blick über die Stadtregion Wien-Niederösterreich hinaus hat gezeigt, dass „Freizeitkoordination“ auch in den Bundesländern Salzburg und Tirol einen hohen Stellenwert hat.

**Nachhaltig durch das abgestimmte Angebot.** Das Stadtentwicklungsprojekt RothNEUsiedl in Wien im Nahbereich der Landesgrenze zu Niederösterreich war für die Stadtplanung Wien mit ein Grund, unter finanzieller Beteiligung der niederösterreichischen Nachbargemeinden, das landschaftsplanerische Konzept „Landschaftsbogen 5plus3“ zu beauftragen. Der Name entstand durch die Zusammenarbeit der **3 Wiener Bezirke** Favoriten, Simmering und Liesing mit den **5 Umlandgemeinden** Schwechat, Lanzendorf, Leopoldsdorf, Henersdorf und Vösendorf. Auch wenn im Projekt RothNEUsiedl

ein Drittel der Flächen als klimawirksame Grün- und Freiräume (davon 25 ha öffentliche Grünfläche) mit Naherholungsmöglichkeiten vorgesehen sind – durch ein grenzüberschreitendes abgestimmtes Angebot sollen Nutzungen an jenen Orten konzentriert werden, wo Konflikte bestmöglich vermieden werden können.

**Nachhaltig durch Sicherung von Funktionalität und Qualität.** Das Konzept sieht Maßnahmen zur Besucherlenkung sowie zur Bewusstseinsbildung ebenso vor wie den Ausbau der blau-grünen Infrastruktur im gemeinsamen Landschaftsraum, die Sicherung von Landschaftsfunktionen und Erholungsqualität trotz Bevölkerungswachstums sowie die Aufwertung der Kulturlandschaft als verbindenden Naherholungsraum zwischen Bestand und Neubau.

Die landwirtschaftliche Nutzung hat im niederösterreichischen Teilraum hohe Priorität. Als ökologisches Rückgrat dazu werden die Fließgewässer Liesing und Petersbach aufgewertet. Ausgehend von Schwechat und der Landesgrenze soll außerdem der landwirtschaftlich geprägte Erholungsraum „Goldberg“ in Wien an Bedeutung gewinnen und so die Voraussetzung für eine attraktive Erholungsachse eröffnet werden, die



Foto: Stadt-Umland-Management W/NO

Übrige Fotos: Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH

Fotos: Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH



Foto: Stadt-Umland-Management W/NÖ

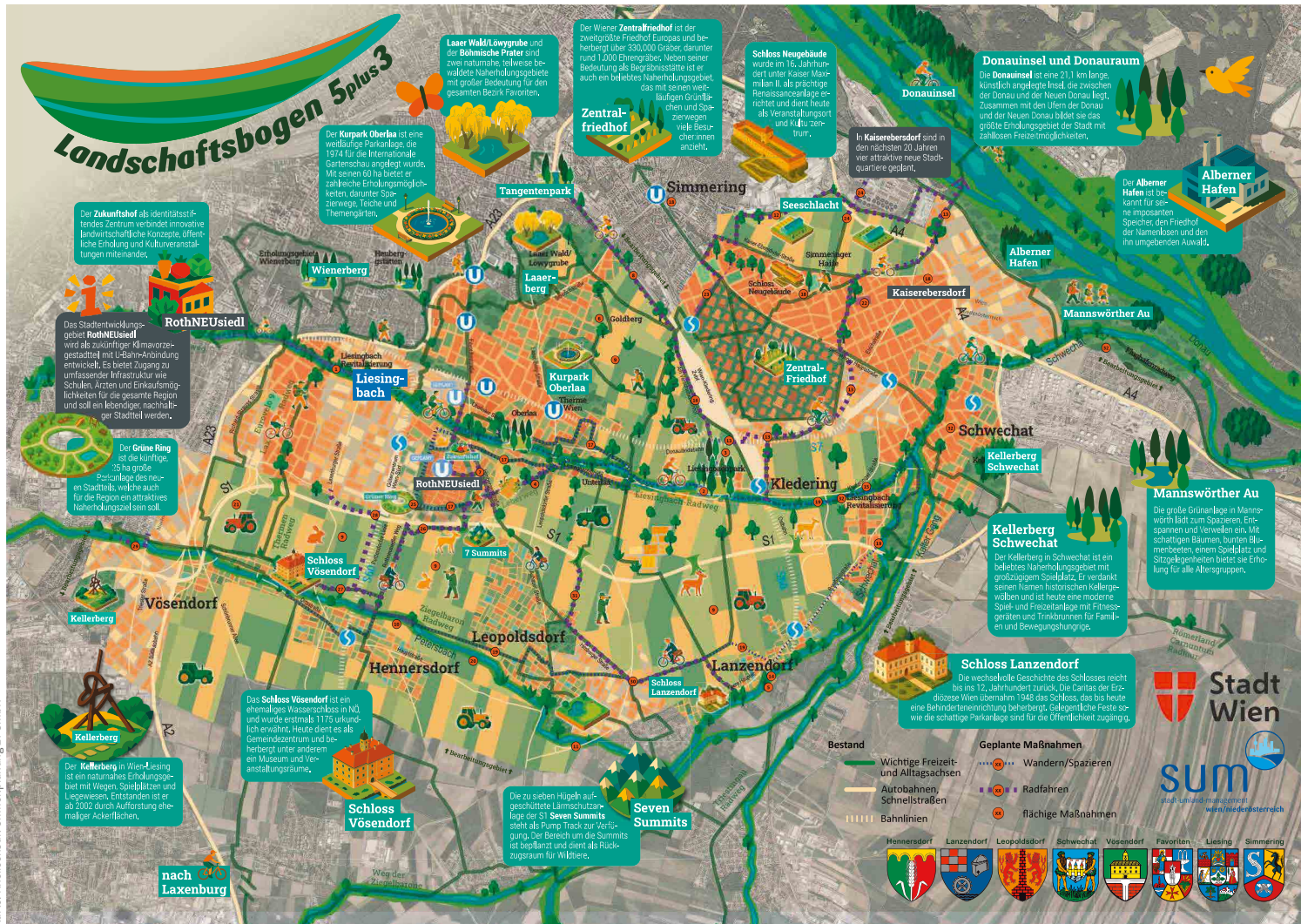


sich von der Liesing über den 2024 geschaffenen Tangentenpark bis zum Wiener Hauptbahnhof erstreckt. Streuobstwiesen sollen als zusätzliche Landschaftselemente die gesteigerte Bedeutung des Landschaftsraums hervorheben.

Hochwertige Alltagsverbindungen ermöglichen der Bevölkerung der NÖ-Gemeinden eine gute Erreichbarkeit von (sozialen) Infrastruktureinrichtungen in Wien (Schulen, Medizin). Auch in diesen Abstimmungsprozess sind Landwirtschaft und Jagd eingebunden, die Planung baut auf raumordnerischen Festlegungen des Landes und der Gemeinden auf. Dabei konnten nicht alle Zielkonflikte einvernehmlich gelöst werden, so etwa die Frage, wie eine attraktive Radverbindung zur geplanten neuen U1-Endstation mit einer Grünbrücke über die Wiener Außenring-Schnellstraße S1 und einem Wildtierkorridor in Einklang zu bringen ist.

### **Nachhaltig durch den gemeinsamen Rahmen.**

Die Initiative Landschaftsbogen 5plus3 ist in dieser Phase einerseits ein Bekenntnis zu einem gemeinsamen Landschaftsraum, im Süden Wiens andererseits auch der landschaftsplanerische Lückenschluss zwischen Biosphärenpark Wienerwald und Nationalpark Donau-Auen. Diese Inwertsetzung ist unter anderem deshalb so wichtig, weil sich die Region auch weiterhin dynamisch entwickeln wird und sich viele Menschen um die Qualität



ihres Lebensraums sorgen. Das Konzept gibt einen gemeinsamen Rahmen für abgestimmte Maßnahmen in den niederösterreichischen Gemeinden und Wiener Bezirken ebenso vor wie für Fachabteilungen und Regionalentwicklungsorganisationen.

**Nachhaltig durch zusätzlichen Mehrwert.** Für die Stadtentwicklung RothNEU-siedl ist „Stadtlandwirtschaft“ ein wichtiges Planungskriterium. In diesem Rahmen

umgesetzte Konzepte wie „Essbare Stadt“, „urban food“, „Marktgärtnerei“ oder „farm2table“ sind vielfach erprobt und können im Landschaftsbogen 5plus3 einen zusätzlichen Mehrwert schaffen. Die damit verbundenen Themen wie hochwertige regionale Lebensmittel, kurze Vertriebswege oder Landwirtschaft zum „An- und Begreifen“ sind gerade im Übergang von Stadt zu Land spannende Aktionsfelder, denen sich SUM schon mit einigen Projekten gewidmet hat.

Nachhaltige Regionalentwicklung hat unterschiedliche, vielseitige Perspektiven. Mit dem Landschaftsbogen 5plus3 ist es gelungen, Sichtweisen der Stadtplanung in Wien und der Gemeindeplanung in Niederösterreich auf Augenhöhe in ein gemeinsames Konzept einzubringen. Dieses hat zwar keine rechtliche Bindung wie etwa die Regionalen Raumordnungsprogramme in Niederösterreich, im Zusammenwirken aller Beteiligten wird es aber – nachhaltig – einen positiven Beitrag zur Entwicklung dieses Raums leisten.



Foto: Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH

Christian Zeilinger / Investorenservice ecoplus GmbH<sup>1</sup>

2026 mit neuen Potentialen:

# DIE NEUAUFLAGE DER NÖ BRACHFLÄCHENERHEBUNG.

Der Donau Gewerbepark Krems mit 6 000 m<sup>2</sup> Bürofläche sowie rund 28 000 m<sup>2</sup> Gewerbe- und Lagerhallen entstand ab 2017 durch adaptive Wiederverwendung der vorhandenen Gebäudestruktur („adaptive re-use“) auf dem Areal der ehemaligen Eybl-Textilwerke.

Brachflächen-Revitalisierung gilt als zukunftsorientierter Weg, um ökologische mit ökonomischen Zielen im Gleichgewicht zu halten und im Zuge dessen die erforderliche Größe von Betriebsansiedlungen mit sparsamer Flächeninanspruchnahme in Einklang zu bringen. Um einen landesweiten Überblick zu bekommen, welche leerstehenden Gewerbe- und Industrieobjekte in den Gemeinden Potential für Betriebsansiedlungen bieten, wird im Sommer 2026 in Niederösterreich wieder eine landesweite Brachflächenerhebung durchgeführt.

Das Investorenservice der ecoplus betreut täglich Betriebe bei der Ansiedlung in Niederösterreich. Dabei stellt sich in den Gemeinden häufig die Frage, ob Projekte nicht auch in Bestandsgebäuden umgesetzt werden können, damit nicht immer nur die „grüne Wiese“ erhalten muss. Obwohl es in einem Großteil noch immer ausreichend Widmungsreserven gibt, ist die Sensibilität für das Thema „Bodenverbrauch“ in den vergangenen Jahren größer geworden. Eine hohe Beschäftigtenzahl allein reicht daher oft nicht, um zu überzeugen, denn auch von Seiten der Unternehmen ist das Bewusstsein in Bezug auf die



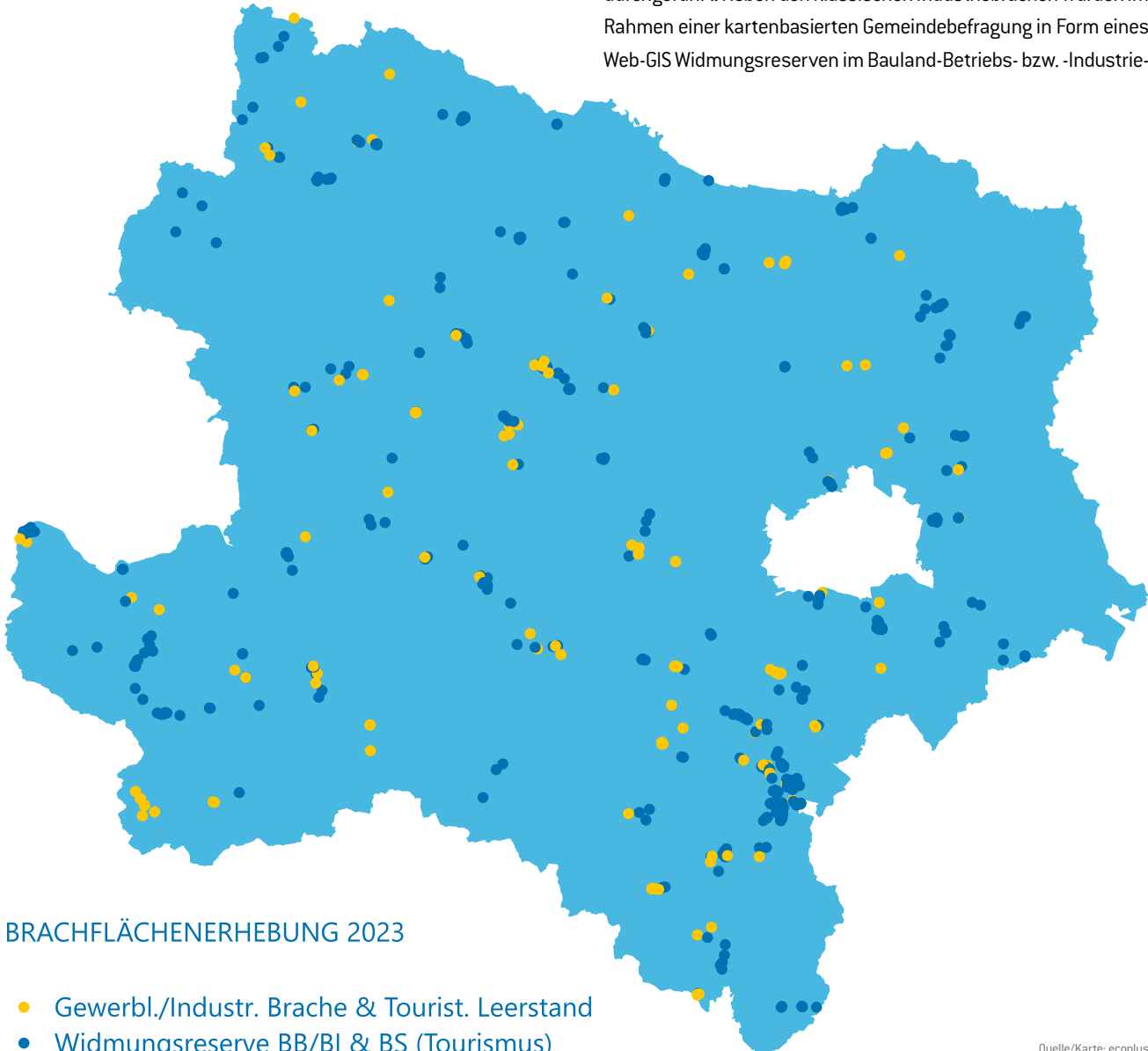
1) [www.ecoplus.at](http://www.ecoplus.at)

Flächeninanspruchnahme gestiegen und die Nachfrage nach Bestandsimmobilien sowie Brownfields vorhanden.

**Potential Brachfläche: Aus Industrieruinen lebendige Betriebsstandorte machen.** Zahlreiche bereits umgesetzte Beispiele zeigen das Potential von Brachflächen als Ansiedlungsfläche für Betriebe: Das beginnt bei alten Feuerwehrräusern, vormaligen Textilfabriken (beispielsweise in Hirschbach oder Pottendorf) und reicht bis zu riesigen Industriearealen ehemaliger Druckereien oder Produktionsbetriebe, die heute als Einzelhandelsobjekte genutzt werden oder als Businessparks vielen Unternehmen einen Platz bieten (beispielsweise Zukunftspark Tulln, K01 Korneuburg, Gewerbe-

park Traiskirchen). Einige Industriebrachen ermöglichen Betriebsansiedlungen in zentralen Lagen mit bester vorhandener Infrastruktur, die anderswo erst aufgebaut werden müsste. Neben diesen harten Standortfaktoren – kombiniert mit einem architektonischen Erscheinungsbild mit einem Mix aus Alt und Neu – entstehen so besondere Orte, die zur Visitenkarte eines Betriebsstandorts werden können.

**Potential Erhebung 2023: Widmungsreserven und aktivierbare Brachflächen sichtbar machen.** Um mehr Betriebsansiedlungen auf Brownfields zu forcieren, benötigt es einen Überblick, wo diese vorhanden sind. Deswegen wurde vor drei Jahren die erste landesweite Erhebung für Niederösterreich durchgeführt. Neben den klassischen Industriebrachen wurden im Rahmen einer kartenbasierten Gemeindebefragung in Form eines Web-GIS Widmungsreserven im Bauland-Betriebs- bzw. -Industrie-



### BRACHFLÄCHENERHEBUNG 2023

- Gewerbl./Industr. Brache & Tourist. Leerstand
- Widmungsreserve BB/BI & BS (Tourismus)

Quelle/Karte: ecoplus

Foto: ecoplus/Christian Zeilinger

gebiet sowie leerstehende touristische Objekte und Bauland-Sondergebietswidmungen für Tourismusprojekte abgefragt. Zwei Drittel aller 573 Gemeinden haben 2023 an der Befragung teilgenommen und dabei über 700 potentielle Standorte eingemeldet. Rund 120 Objekte wurden als gewerblich/industrielle Brachfläche gemeldet, mehrheitlich wurden vor allem Widmungsreserven in die Erhebungskarte eingetragen. In Summe ergaben sich landesweit über 700 ha an Reserven im Bauland-Industrie- bzw. -Betriebsgebiet gegenüber 111 ha an Brownfieldflächen.

Foto: ecoplus/Christian Zeilinger

Zum Vergleich: Der größte Wirtschaftspark Niederösterreichs, das IZ-NÖ-Süd mit 392 Unternehmen und über 12 000 Arbeitsplätzen, umfasst eine Fläche von 292 ha. Laut Einschätzung der Gemeinden wäre ein Viertel der gemeldeten gewerblich/industriellen Brachflächen sowie 275 ha der gemeldeten Widmungsreserven sofort bzw. schnell aktivierbar.

**Potential Brachflächenmobilisierung: Eigentümer zum aktiven Partner machen.** Diese Ergebnisse



Mobilisierungsmaßnahmen in Pottendorf



Gemeindeamt Pottendorf in der ehemaligen Spinnerei



Foto: ecoplus/Martin Schicklmüller



Foto: ecoplus/Christian Zeilinger

Lindenhof Eggenburg

wurden damals gleich zum Anlass genommen, um mit Gemeinden und Eigentümern zu sprechen, wodurch 20 neue Objekte auf der ecoplus-Immobilienplattform „Standortkompass“<sup>2</sup> veröffentlicht und damit Betrieben zur Ansiedlung angeboten werden konnten. Allerdings ist das nur ein geringer Anteil des-

2) <https://standortkompass.at>

## Tipp:

<https://standortkompass.at>

sen, was aus den Ergebnissen möglich wäre. Dreh- und Angelpunkt sind die Eigentümer der Immobilien, die schlussendlich über die Art und Intensität der Nutzung ihrer Liegenschaften und Objekte entscheiden. Die Gemeinden haben nur begrenzte Möglichkeiten, hoheitlich einzugreifen, weshalb es am sinnvollsten ist, den direkten Kontakt zu den Eigentümern bzw. Eigentümerinnen zu suchen. In einigen ausgewählten Gemeinden wurden gemeinsam mit ecoplus

Liegenschaftseigentümer kontaktiert, um Brachflächen und Widmungsreserven zu mobilisieren. Alleine durch erste Gespräche wurden Prozesse in Gang gesetzt, sodass Grundbesitzende über die Nutzung ihrer Liegenschaften Überlegungen angestellt und Ideen für Projekte entwickelt haben. Trotz alledem sind Brachflächenmobilisierungen langdauernde Prozesse, die von den Absichten der Eigentümer abhängen. Deren Motive sind unterschiedlich: Grund als Wertanlage, fehlendes Wissen zur Nutzung und Entwicklung von Liegenschaften, mangelnde Finanzierungsmöglichkeiten und viele weitere. Hier setzt ecoplus in seiner Beratung an und kann den Eigentümern und Gemeinden Möglichkeiten aufzeigen, wie Brachflächen mobilisiert werden können.

**Potential Erhebung 2026: Ergebnisse für jede Gemeinde nutzbar machen.** Bereits bei der Erhebung 2023 war klar, dass dies nur sinnvoll ist, wenn sie laufend wiederholt wird. Auch in diesem Jahr wird die Erhebung in Form einer online durchgeführten Gemeindebefragung stattfinden, da in den Gemeinden das meiste Wissen zu den gesuchten Objekten vorliegt und ortsansässige Vertreterinnen bzw. Vertreter am besten eine qualitative Einschätzung zum Nachnutzungspotential vornehmen können.

Gartencenter in Pfaffstätten

Die nächste Runde der Brachflächenerhebung startet daher im Sommer 2026 – aber mit vielen Neuerungen und Vorteilen für teilnehmende Gemeinden. Die Daten der Erhebung 2023, Widmungsreservedaten der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK) sowie Ergebnisse der KI-basierten Brachflächenanalyse des Umweltbundesamtes sind die Basis für die diesjährige Erhebung. Am Ende der Teilnahme an der Befragung stehen die eingegebenen Daten den Gemeinden zum Download zur Verfügung. So haben sie die Möglichkeit, die Ergebnisse gleich selbst in ihren GIS-Anwendungen weiter zu verwenden.

**Potential Gespräch: kostenlose Brachflächenberatung bieten.** Die Ergebnisse sollen nicht nur als Punkte auf einer Karte stehen bleiben. Vielmehr ist es Ziel, die verorteten Brachflächen gemeinsam mit den Gemeinden zu lebendigen Standorten zu entwickeln. Das benötigt viele Gespräche mit Eigentümern, einen langen Atem und ein klares Ziel vor Augen. Die Brachflächenerhebung 2026 kann so einen Beitrag dazu leisten, Leerstände in den Gemeinden zu reduzieren und Raum für die Ansiedlung von Unternehmen zu schaffen. Ecoplus hilft als Wirtschaftsagentur aktiv dabei und bietet allen Gemeinden dafür passende, kostenlose Beratungsangebote. ■

Thomas Steiner / Abteilung Umwelt- und Energiewirtschaft

Daten sind die Fakten von heute, Berichte die Entscheidungen von morgen:

# BERICHTERSTATTUNG ZUR NACHHALTIGKEIT.

Mit der Verabschiedung der Agenda 2030<sup>1</sup> am 25.09.2015 durch die Vereinten Nationen (UN) und dem Bekenntnis Österreichs zur Umsetzung ihrer globalen Nachhaltigkeitsziele (Sustainable Development Goals – SDGs) waren die Länder aufgerufen, im Sinne des sogenannten „Mainstreaming Ansatzes“ ihre Beiträge zur Umsetzung der SDGs zu leisten. Das Land Niederösterreich hat seit diesem Beschluss eine effiziente Grundstruktur zur Begleitung der Umsetzung der Agenda2030 in Niederösterreich etabliert, die auch laufend angepasst und optimiert wird. Berichte und Monitoring sind dabei essenziell, um Nachhaltigkeit messbar, transparent und steuerbar zu machen. Sie wandeln abstrakte Ziele wie die SDGs in konkrete Daten um, identifizieren Handlungsbedarfe und ermöglichen eine datenbasierte Nachsteuerung.

Niederösterreich weist in diesem Bereich eine Reihe von gut aufeinander abgestimmten Berichtstrukturen auf, die Wirkungseinschätzungen sowie – daraus abgeleitet – evidenzbasiertes Handeln und Entscheiden möglich machen.

**Themenorientiert: der NÖ Umwelt-, Klima- und Energiebericht.** Gemäß NÖ Umweltschutzgesetz (LGBl.8050-8. §3a) ist jedes Jahr ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser „große“ NÖ Umweltbericht ist auch digital abrufbar<sup>2</sup> und bietet als bequemes, fachliches Nachschlagewerk vertiefende Hintergrundinformationen, Daten, Leuchtturmprojekte sowie Links und Downloads. Aufgrund steigender übergeordneter nationaler sowie internationaler Anforderungen wurde auch der NÖ Umwelt-, Energie- und Klimabericht inhaltlich schrittweise weiterentwickelt. Mit Beschluss des NÖ Landtags (LT-1383/B-15/4-2012) erfuhr der traditionelle Umwelt-Tätigkeitsbericht eine deutliche Erweiterung durch die Spezialthemen „Energieversorgung in Niederösterreich“ sowie „Klima- und Energieprogramm Bilanz“. Mit 2021 wurde der Bericht inhaltlich so breit, dass er einem SDG-Bericht gleicht, und enthält nun

neben vielfältigen Informationen, Daten, Links und Downloads zu zwölf großen Themenbereichen der Landesverwaltung auch Auswertungen nach sämtlichen Bundes-SDG-Kernindikatoren der Statistik Austria (Vergleich Ö/NÖ).

Die digitale Version des Berichts wird durch das begleitende Magazin „Blicke“ ergänzt, das als Online-Zeitschrift angeboten wird und so einer breiten Leserschaft zur Verfügung steht. Es soll die aktuellsten Entwicklungen in kompakter und gut lesbarer Form darstellen. Die Übersetzung der SDGs in den Kontext des Landes wird vom SDG-Beirat des Landes vorgenommen. Der Niederösterreichische Umwelt-, Klima- und Energiebericht wurde im Rahmen der SDG-Dialogkonferenz des Bundeskanzleramts am 07.10.2022 durch den Bund ausgezeichnet.

**Wirkungsorientiert: der Regionalisierte SDG-Indikatorenbericht.** Der Regionalisierte SDG-Indikatorenbericht für Niederösterreich ist ein zentrales Element zur Begleitung der Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele (Sustainable Development Goals) auf Landesebene. Sechs Bundesländer, darunter auch Niederösterreich, lassen diese Berichte mit derzeit 102 Indikatoren von der Statistik Austria in einem

1) <https://agenda2030.at/>  
2) [www.umweltbericht.at](http://www.umweltbericht.at)

# THEMA Nachhaltige Raumordnung



Foto: BKMC/Martin Krachler

SDG-Beirat

zeitlichen Abstand von drei bis vier Jahren zusammenstellen. Sie wurden 2023 eingeführt, 2026 gab es das erste Upgrade. Die Zusammenstellung erfolgt auf Basis des SDG-Bundesindikatorensets und des SDG-Mindestindikatorensets von Bund und Bundesländern. In Koppelung mit den Indikatorenberichten des Bundes sind die Länderberichte nun das einzige gemeinsame standardisierte wirkungsbezogene SDG-Werkzeug auf Bundes- und Landesebene mit gleicher Qualität, gleicher „Flughöhe“ und alle SDGs betreffend. Laut Beschluss der Nachhaltigkeitskoordinatoren-Konferenz von Bund und Bundesländern im März 2026 soll diese erste Stufe des SDG-Monitorings künftig in Richtung eines Ansatzes zur Stärkung von Strukturen und Werkzeugen für eine „wirkungsorientierte Verwaltung“ weiterentwickelt werden. Niederösterreich veröffentlicht jeweils die aktuellste Version der NÖ SDG-Indikatorenberichte auf der Website [www.umweltbericht.at](http://www.umweltbericht.at) frei zum Download und bildet die meisten der Indikatoren auch auf den „Daten“-Seiten der Website ab.



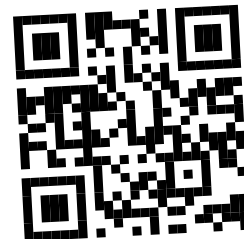
Länder Daten Form und überlappend																																																																																																					
SDG	Indikator																																																																																																				
1	1.1	1.1.1	1.1.2	1.1.3	1.1.4	1.1.5	1.1.6	1.1.7	1.1.8	1.1.9	1.1.10	1.1.11	1.1.12	1.1.13	1.1.14	1.1.15	1.1.16	1.1.17	1.1.18	1.1.19	1.1.20	1.1.21	1.1.22	1.1.23	1.1.24	1.1.25	1.1.26	1.1.27	1.1.28	1.1.29	1.1.30	1.1.31	1.1.32	1.1.33	1.1.34	1.1.35	1.1.36	1.1.37	1.1.38	1.1.39	1.1.40	1.1.41	1.1.42	1.1.43	1.1.44	1.1.45	1.1.46	1.1.47	1.1.48	1.1.49	1.1.50	1.1.51	1.1.52	1.1.53	1.1.54	1.1.55	1.1.56	1.1.57	1.1.58	1.1.59	1.1.60	1.1.61	1.1.62	1.1.63	1.1.64	1.1.65	1.1.66	1.1.67	1.1.68	1.1.69	1.1.70	1.1.71	1.1.72	1.1.73	1.1.74	1.1.75	1.1.76	1.1.77	1.1.78	1.1.79	1.1.80	1.1.81	1.1.82	1.1.83	1.1.84	1.1.85	1.1.86	1.1.87	1.1.88	1.1.89	1.1.90	1.1.91	1.1.92	1.1.93	1.1.94	1.1.95	1.1.96	1.1.97	1.1.98	1.1.99	1.1.100



## Strukturen zur Umsetzung der Agenda 2030



# DER NEUE ÖROK-ATLAS:



Zahlen, Daten und Fakten zur Raumentwicklung.

Der neue ÖROK-Atlas ([www.oerok-atlas.at](http://www.oerok-atlas.at)) präsentiert sich als modernes, interaktives Online-Instrument zur Betrachtung, Analyse und Kommunikation der räumlichen Entwicklungen in Österreich. Er wird von der Österreichischen Raumordnungskonferenz veröffentlicht, die inhaltliche Umsetzung erfolgt durch Joanneum Research, Institut POLICIES.

Im Zentrum steht die Verbindung von Datentransparenz und Nutzerfreundlichkeit: Der Atlas ermöglicht den Export von Karten, das Herunterladen von Daten zur Nutzung in eigenen Analysen und Anwendungen sowie den unkomplizierten Zugriff über mobile Endgeräte. Damit richtet er sich sowohl an Fachleute aus Raumplanung, Politik und Verwaltung, die Planungsgrundlagen ableiten können, als auch an eine interessierte Öffentlichkeit, die sich fundiert über die räumliche Entwicklung Österreichs informieren will.

**Freier Zugang und viele Möglichkeiten.** Die Nutzerinnen bzw. Nutzer erhalten qualitätsgesicherte und frei zugängliche, also kostenlos abrufbare Informationen zu vielerlei raumrelevanten Themen mit Karten, Visualisierungen und beschreibenden Texten. So ermöglicht der Atlas objektive Vergleiche zwischen Gebietseinheiten und Themen auf gesamtstaatlicher Ebene, wodurch einerseits die Gemeinsamkeiten und Unterschiede in den vielfältigen Räumen bzw. Regionen sichtbar und andererseits Entwicklungen nachvollziehbar werden. Der Atlas wird regelmäßig aktualisiert und kontinuierlich erweitert, wobei sowohl neue Indikatoren ergänzt, als auch bestehende erweitert werden. Zudem sollen im kommenden

## Tipp:

So ist der ÖROK-Atlas erreichbar:  
[www.oerok-atlas.at](http://www.oerok-atlas.at)

Jahr auch die Features zur Visualisierung und die Downloadmöglichkeiten erweitert werden.

## Hochwertige Daten und ausgewählte Indikatoren.

Im Fokus stehen hochwertige Daten, die im Rahmen der ÖROK erstellt werden. Zu diesen Themen gibt es in der Regel auch umfassende Aufbereitungen oder Publikationen der ÖROK.

Die wichtigsten Daten betreffen:

- Bevölkerungs- und Haushaltsprognose
- Flächeninanspruchnahme und Versiegelung
- Erreichbarkeitsanalyse und ÖV-Güteklassen
- Regionale Fördergebiete

Darüber hinaus werden ausgewählte Indikatoren aufbereitet, die für die Raumentwicklung in Österreich von hoher Bedeutung sind. Die Informationen im Atlas umfassen folgende Themen:

- Bevölkerungsstruktur und -entwicklung
- Haushalte
- Siedlungsraum
- Klima, Schutzgebiete, Hochwasserrisiko
- Mobilität und Erreichbarkeit
- Breitbandinternet
- Erwerbspotential und Wirtschaftsstruktur
- Regionale Fördergebiete
- Gebietsstände und Kooperationsräume

1) [www.oerok.gv.at](http://www.oerok.gv.at)



**Aktuelle Themen**

**01.12.2025 Flächeninanspruchnahme in Österreich im Jahr 2025 und Veränderungen 2022-2025**

Im ÖROK-Monitoring der Flächeninanspruchnahme und Versiegelung liegen nun erstmals für den Monitoringzyklus 2022-2025 Zahlen und detaillierte Aussagen vor. Die Flächeninanspruchnahme in Österreich beträgt im Jahr 2025 insgesamt 5.681 km<sup>2</sup>. Dies ist im Vergleich zum Wert des Jahres 2022 (5.610 km<sup>2</sup>) ein Anstieg um 71 km<sup>2</sup> und entspricht 6,5 ha pro...



**01.12.2025 Versiegelung 2022 – Durchschnittlich sind 52,8 % der in Anspruch genommenen Fläche versiegelt**

Im ÖROK-Monitoring wurden im Jahr 2022 aktualisierte und verbesserte Versiegelungswerte für Österreich veröffentlicht. Im Jahr 2022 waren österreichweit 52,8 % der in Anspruch genommenen Fläche versiegelt, gefolgt von den Siedlungsflächen (72 %) sind Verkehrsflächen (72 %) gefolgt von den Siedlungsflächen innerhalb...



**Güteklassen des öffentlichen Verkehrs**

Die Bereitstellung von öffentlichem Verkehr (ÖV) ist ein wesentliches Element der Daseinsvorsorge. In Österreich sind die öffentlichen Verkehrsleistungen in den Bundesländern, Ländern und Gemeinden unterschiedlich ausgebaut. Die Attraktivität einer Region als Wohn- und Arbeitsort bei und sind eine zentrale Determinante der Wettbewerbsfähigkeit. Das System der ÖV-Güteklassen erfasst die Qualität der Erreichbarkeit des öffentlichen Verkehrs: genauer gesagt die Bedienungsqualität von Haltestellen sowie deren Fußgängerfreundlichkeit. Das System der ÖV-Güteklassen erfasst die Qualität der Erreichbarkeit des öffentlichen Verkehrs: genauer gesagt die Bedienungsqualität von Haltestellen sowie deren Fußgängerfreundlichkeit. Eine Verknüpfung der ÖV-Güteklassen mit Bevölkerungsdaten verdeutlicht die regionale Bevölkerung zumindesten ein Basisangebot an öffentlichem Verkehr nutzen können. Die ÖV-Güteklassen sind ein zentrales Planungsinstrument für die Raum- und Verkehrsplanung. Der aktuellste Datenstand ist April 2022.

**Die Bereitstellung von öffentlichem Verkehr ist Teil der Daseinsvorsorge**

In der Raum- und Siedlungsentwicklung nehmen die öffentlichen Erreichbarkeitsverhältnisse eine zentrale Rolle ein. Die Bereitstellung und Entwicklung ist ein wesentliches Element der Daseinsvorsorge und somit eine öffentliche Aufgabe, die sich der Bund, die Länder und Gemeinden teilen. Die am Standort verfügbaren Verkehrsmittel, im Wesentlichen sind das Bahn und Bus, deren Qualität, also die Entfernungen zu den Haltestellen und die Taktung, sind von großer Bedeutung für die Verkehrsnachfrage, also für die Bevölkerung, die die Angebote nachfragt. Eine hohe Erreichbarkeitsqualität erleichtert etwa das Ein- und Auspendeln, vereinfacht den Zugang zu öffentlichen Dienstleistungen, Gesundheitsleistungen, Bildung und Erziehung, Freizeitmöglichkeiten, Arbeitsplätzen und anderen öffentlichen Einrichtungen. Darüber hinaus trägt eine gute Erreichbarkeit zur Attraktivität von Standorten bei und ist ein wichtiger Faktor für die Standortwahl von Unternehmen und Investoren. Die Erreichbarkeit ist ein zentraler Bestandteil der Daseinsvorsorge und somit eine öffentliche Aufgabe, die sich der Bund, die Länder und Gemeinden teilen. Die am Standort verfügbaren Verkehrsmittel, im Wesentlichen sind das Bahn und Bus, deren Qualität, also die Entfernungen zu den Haltestellen und die Taktung, sind von großer Bedeutung für die Verkehrsnachfrage, also für die Bevölkerung, die die Angebote nachfragt. Eine hohe Erreichbarkeitsqualität erleichtert etwa das Ein- und Auspendeln, vereinfacht den Zugang zu öffentlichen Dienstleistungen, Gesundheitsleistungen, Bildung und Erziehung, Freizeitmöglichkeiten, Arbeitsplätzen und anderen öffentlichen Einrichtungen. Darüber hinaus trägt eine gute Erreichbarkeit zur Attraktivität von Standorten bei und ist ein wichtiger Faktor für die Standortwahl von Unternehmen und Investoren.

Neben Ergebnissen aus ÖROK-Projekten werden Daten von Statistik Austria, Eurostat, Umweltbundesamt, Geosphere Austria, AustriaTech, Breitbandbüro sowie von unterschiedlichen Ministerien für den Atlas aufbereitet.

**Vielerlei Funktionen und vielfältige Darstellung.** Der ÖROK-Atlas bietet:

- Suche nach Inhalten und Visualisierungen/ Karten
- barrierefreie und responsive Darstellung
- Zoom und Vollbildfunktion
- Glossar und Archiv
- PDF-Druck eines gesamten Indikators
- Gesamtdownload aller Daten

Im Gegensatz zu GIS-Plattformen werden im ÖROK-Atlas Daten mit Analysen und textlichen Erläuterungen kombiniert, so ist er für eine einfache Nutzung und breite Zielgruppen ausgelegt.



**Flächeninanspruchnahme**

Im ÖROK-Monitoring der Flächeninanspruchnahme und Versiegelung liegen nun erstmals für den Monitoringzyklus 2022-2025 Zahlen und detaillierte Aussagen vor. Die Flächeninanspruchnahme in Österreich beträgt im Jahr 2025 insgesamt 5.681 km<sup>2</sup>. Dies ist im Vergleich zum Wert des Jahres 2022 (5.610 km<sup>2</sup>) ein Anstieg um 71 km<sup>2</sup> und entspricht 6,5 ha pro Tag. Damit ist ein deutlicher Rückgang des täglichen Flächenverlustes zu verzeichnen. Der Haupttreiber der Flächeninanspruchnahme in Österreich ist die Flächeninanspruchnahme für Wohn- und gewerbliche Nutzung in Anspruch genommenen städtischen Siedlungsflächen (18,3%).

**ÖROK-Monitoring der Flächeninanspruchnahme**

**Begriffsbestimmungen**

**Flächeninanspruchnahme in Österreich im Jahr 2025**

Die Flächeninanspruchnahme in Österreich beträgt im Jahr 2025 insgesamt 5.681 km<sup>2</sup>. Dies ist im Vergleich zum Wert des Jahres 2022 (5.610 km<sup>2</sup>) ein Anstieg um 71 km<sup>2</sup> und entspricht 6,5 ha pro Tag. Damit ist ein deutlicher Rückgang des täglichen Flächenverlustes zu verzeichnen. Der Haupttreiber der Flächeninanspruchnahme in Österreich ist die Flächeninanspruchnahme für Wohn- und gewerbliche Nutzung in Anspruch genommenen städtischen Siedlungsflächen (18,3%).

**Flächeninanspruchnahme in Österreich nach Nutzungskategorien 2022**

**Flächeninanspruchnahme in km<sup>2</sup>**



**Versiegelung**

Im ÖROK-Monitoring der Flächeninanspruchnahme und Versiegelung liegen nun erstmals für den Monitoringzyklus 2022-2025 Zahlen und detaillierte Aussagen vor. Dabei wurden auch aktualisierte und verbesserte Versiegelungswerte für Österreich veröffentlicht. Im Jahr 2022 waren österreichweit 52,8 % der in Anspruch genommenen Fläche versiegelt, gefolgt von den Siedlungsflächen (72 %) sind Verkehrsflächen (72 %) gefolgt von den Siedlungsflächen innerhalb... Eine verhältnismäßig geringe Versiegelung je Einwohner in Zusammenhang mit einer kompakten Siedlungsstruktur sowie in den westlichen, alpin geprägten Bundesländern mit geringerer Bevölkerungsdichte. Bezogen auf den Dauerseidelungsraum dreht sich das Bild: Hier sind 72,8 % der Fläche versiegelt, gefolgt von den Verkehrsflächen (72 %) sind Verkehrsflächen (72 %) gefolgt von den Siedlungsflächen innerhalb... Der aktuellste Datenstand ist der 01.12.2025.

**ÖROK-Monitoring Flächeninanspruchnahme und Versiegelung**

**Begriffsbestimmungen**

**Versiegelung 2022 – Durchschnittlich sind 52,8% der in Anspruch genommenen Fläche versiegelt**

Versiegelte Flächen sind vollständig mit einer wasser- und luftundurchlässigen Schicht bedeckt, die biologischen Funktionen und tragen auch nicht mehr zur Regulierung des Wasserhaushalts bei. Versiegelte Flächen sind in Anspruch genommenen Flächen in einem unterschiedlichen Ausmaß versiegelt. Die Versiegelung liegt für das Jahr 2022 vor und können der ebenso aktualisierten Flächeninanspruchnahme 2022 gegenübergestellt werden. Österreichweit waren insgesamt – und damit über alle Nutzungskategorien – 52,8% der in Anspruch genommenen Fläche versiegelt. Am stärksten versiegelt sind Verkehrsflächen (72%) gefolgt von den Siedlungsflächen (49%). Eine verhältnismäßig geringe Versiegelung je Einwohner in Zusammenhang mit einer kompakten Siedlungsstruktur sowie in den westlichen, alpin geprägten Bundesländern mit geringerer Bevölkerungsdichte. Bezogen auf den Dauerseidelungsraum dreht sich das Bild: Hier sind 72,8 % der Fläche versiegelt, gefolgt von den Verkehrsflächen (72 %) sind Verkehrsflächen (72 %) gefolgt von den Siedlungsflächen innerhalb... Es ist davon auszugehen, dass die Versiegelungsdichte von Siedlungsflächen, Verkehrsflächen und landwirtschaftlichen Flächen in Österreich relativ stabil sind, d.h. dass sich die Anteile der versiegelten Flächen an den insgesamt in Anspruch genommenen Flächen in Österreich in den Folgejahren auf diesem Niveau bewegen werden. Versiegelung betrifft ausschließlich Flächen, die durchgehend mit einer wasser- und luftundurchlässigen Schicht bedeckt sind. Die Versiegelung fast immer mit baulichen Nutzungen verbunden. Versiegelte Flächen sind in Anspruch genommenen Flächen in einem unterschiedlichen Ausmaß versiegelt. Die Versiegelung liegt für das Jahr 2022 vor und können der ebenso aktualisierten Flächeninanspruchnahme 2022 gegenübergestellt werden. Österreichweit waren insgesamt – und damit über alle Nutzungskategorien – 52,8% der in Anspruch genommenen Fläche versiegelt. Am stärksten versiegelt sind Verkehrsflächen (72%) gefolgt von den Siedlungsflächen (49%). Eine verhältnismäßig geringe Versiegelung je Einwohner in Zusammenhang mit einer kompakten Siedlungsstruktur sowie in den westlichen, alpin geprägten Bundesländern mit geringerer Bevölkerungsdichte. Bezogen auf den Dauerseidelungsraum dreht sich das Bild: Hier sind 72,8 % der Fläche versiegelt, gefolgt von den Verkehrsflächen (72 %) sind Verkehrsflächen (72 %) gefolgt von den Siedlungsflächen innerhalb... Es ist davon auszugehen, dass die Versiegelungsdichte von Siedlungsflächen, Verkehrsflächen und landwirtschaftlichen Flächen in Österreich relativ stabil sind, d.h. dass sich die Anteile der versiegelten Flächen an den insgesamt in Anspruch genommenen Flächen in Österreich in den Folgejahren auf diesem Niveau bewegen werden.

**Versiegelte und nicht versiegelte Flächen in Österreich 2022**

**an der in Anspruch genommenen Fläche in km<sup>2</sup>**



# RÜCKWIDMUNGEN IN DER RAUMORDNUNGSPRAXIS:

Rechtsgutachten, Leitfaden und Erläuterungen in der ÖROK-Schriftenreihe.

Die Mobilisierung von gewidmetem, unbebautem Bauland ist eine der vorrangigen Herausforderungen einer nachhaltigen Raumordnung. Für eine flächensparende Siedlungsentwicklung ist die Rücknahme dieser Baulandüberhänge ein wesentlicher Ansatzpunkt. Die Rückwidmung stellt einen Sonderfall im Rahmen einer Änderung des Flächenwidmungsplans dar, denn diese Umwidmung von Bauland in Grün- bzw. Freiland bedeutet einerseits die Einschränkung der baulichen Nutzung von Grundstücken und andererseits auch einen Eigentumseingriff. In einem im Februar 2026 veröffentlichten Band der ÖROK-Schriftenreihe werden ausgewählte verfassungs- und verwaltungsrechtliche Fragen zum Umgang mit Rückwidmungen behandelt und die Ergebnisse zusammengefasst. Damit werden Möglichkeiten und Rechtslage zur Reduktion von Baulandreserven aufgezeigt.

Der Materialienband umfasst ein Rechtsgutachten von em. o. Univ.-Prof. Dr. Karl Weber, das durch einen Leitfaden und umfassenden Erläuterungsbericht von Dipl.-Ing. Dr. Arthur Schindelegger mit Ausführungen zur Umsetzung in der Planungspraxis ergänzt wird. Damit sollen mehr Klarheit und Rechtssicherheit zu Rückwidmungen und der Reduktion von Baulandreserven – insbesondere für Gemeinden – geschaffen und Handlungsmöglichkeiten aufgezeigt werden.

**Das zugrundeliegende Planungsinstrument: der Flächenwidmungsplan.** Der Flächenwidmungsplan hat sich über die Jahrzehnte als zentrales Instrument der kommunalen Nutzungsplanung in der österreichischen Raumordnung etabliert. Anhand seiner Entscheidungen zu strittigen Fällen hat der Verfassungsgerichtshof als oberste Kontrollinstanz die verfassungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Erstellung und Änderung von Flächenwidmungsplänen klargestellt. Änderungen können nicht willkürlich vorgenommen werden, sondern bedürfen eines

## Tipp:

Download und Bestellung der Publikation:  
[www.oerok.gv.at/publikationen](http://www.oerok.gv.at/publikationen)

Änderungsanlasses sowie eines sorgfältig durchgeführten Verfahrens mit ausreichender Grundlagenforschung und einer Interessensabwägung. Ein Sonderfall einer Flächenwidmungsplanänderung ist die sogenannte Rückwidmung.

## Der spezielle Änderungsfall: die Rückwidmung.

Da mit einer solchen Änderung die bauliche Nutzbarkeit einzelner Grundstücke eingeschränkt wird, entsteht ein Eigentumseingriff. Der Verkehrswert betroffener Liegenschaften verringert sich zumeist um ein Vielfaches. Dementsprechend sind Rückwidmungen keine trivialen Änderungen von Flächenwidmungsplänen. Gleichzeitig ist es planerisch oft sinnvoll wie notwendig, Flächen, die bisher als Bauland gewidmet waren und noch nicht bebaut sind, wieder als Frei-/Grünland zu widmen. Vor allem im Zusammenhang mit Naturgefahren bestehen in den meisten Bundesländern sogar Verpflichtungen, besonders gefährdete Flächen als Frei-/Grünland zu widmen.

**Der sachliche Rahmen: die Rechtslage.** Das eingangs genannte Rechtsgutachten gibt einen Überblick über die

1) [www.oerok.gv.at](http://www.oerok.gv.at)

Judikatur und die daraus abzuleitenden Rahmenbedingungen für die Durchführung von Rückwidmungen. Es werden darin sowohl bestehende gesetzliche Rahmenbedingungen in den Bundesländern, wie auch aus der Judikatur abgeleitete Grundsätze dargestellt. Besonderes Augenmerk wird auf neue Herausforderungen im Zusammenhang mit der Rückwidmung von unbebautem Bauland gelegt. Das betrifft insbesondere Flächen, die für Zwecke des Klimaschutzes oder der Klimawandelanpassung langfristig von einer Bebauung freigehalten werden sollen.

Die Kernaussagen des Gutachtens fußen auf der Judikatur der Höchstgerichte, die über die letzten gut drei Jahrzehnte wichtige Rahmenbedingungen für Rückwidmungen weitgehend geklärt hat. Für die Zulässigkeit einer Rückwidmung braucht es legitime Ziele, die im öffentlichen Interesse liegen. Mit einer ausreichenden Grundlagenforschung zu den Entscheidungsgrundlagen und einer Interessenabwägung, die auch die betroffene Grundstückseigentümerschaft in die Betrachtung einschließt, kann hier eine sachliche Grundlage geschaffen werden.

**Die vielgestaltige Frage: der Rückwidmungsanlass.** Anlässe für die Rückwidmung von Bauland sind vielfältig. Die gravierende Gefährdung durch Naturgefahren, Immissionsschutz oder der Wunsch von Eigentümern selbst sind weitgehend unproblematisch, weil sie nicht zuletzt räumlich klar abgegrenzt werden können. Rückwidmungen zur Reduktion des Baulandüberhangs oder der Freihaltung von Grünflächen mit speziellen Funktionen benötigen hingegen solide räumlich-analytische Grundlagen.

**Der schwierige Nebenschauplatz: die Entschädigung.** Einen Knackpunkt bei Rückwidmungen stellen Entschädigungen dar, die aufgrund der Eigentumsbeschränkung mitunter geboten sind. Hier gibt es eine Divergenz in der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofs und des Obersten Gerichtshofs. Mittlerweile ist die Rechtsprechung aber so klar, dass Verpflichtungen zu Entschädigungszahlungen gut abgeschätzt werden können. Gemeinden können auch privatrechtliche Vereinbarungen im Zuge von Rückwidmungen nutzen, um hier Rahmenbedingungen zu vereinbaren.

**Die notwendige Voraussetzung: die Grundlagenforschung.** Rückwidmungen bedürfen besonderer Sorgfalt bei der Grundlagenforschung und Interessenabwägung, denn sie bedeuten am Ende des Tages einen Eigentumseingriff. Sie können durch Entschädigungen verfassungskonform ausgestaltet werden – in allen Bundesländern existieren



entsprechende Entschädigungsbestimmungen. In einigen besonderen Fällen sind aber auch entschädigungslose Rückwidmungen möglich.

Die oft geäußerte Sorge der Gemeinden, von hohen Kosten durch Entschädigungsforderungen im Zuge von Rückwidmungen überrascht zu werden, ist nicht mehr zutreffend. Sowohl bestehende gesetzliche Bestimmungen, als auch die Judikatur geben mittlerweile eine klare Linie vor, sodass eine Abschätzung der Kosten getroffen werden kann.

**Die gebotene Hilfestellung: der Leitfaden.** Der zusammengestellte Materialband soll vor allem eine Hilfestellung für Praktikerinnen und Praktiker sein. Im enthaltenen Leitfaden bzw. im Erläuterungsbericht werden daher folgende Fragen behandelt:

- Welche Herausforderungen bringt der Widmungsbestand mit sich?
- Was ist unter Rückwidmung zu verstehen?
- Welche Aspekte sind für eine erfolgreiche Rückwidmung zentral?
- Bei welchen Anlässen kann rückgewidmet werden?
- Wann ist eine Entschädigung zu zahlen?
- Was ist konkret zu entschädigen?
- Können privatrechtliche Verträge mit Rückwidmungen kombiniert werden?
- Können Aufschließungsgebiete rückgewidmet werden?

Zusätzlich werden mögliche Anlässe für Rückwidmungen auch anhand konkreter Beispiele aus unterschiedlichen Bundesländern dargestellt.

Christian Berger / NÖ.Regional<sup>1</sup>

Johannes Haselsteiner / Abteilung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten

Von der Grenze zur gemeinsamen Region:

# DIE STADTREGION BASEL ALS LEHR- REICHES BEISPIEL.

Wie gelingt grenzüberschreitende Raumentwicklung dort, wo nationale Grenzen im Alltag längst keine Rolle mehr spielen? Dieser Frage widmete sich eine Fachexkursion in die trinationale Stadtregion Basel am 17. und 18. April 2026 im Rahmen des Projekts „BorderLabs CE“. Organisiert vom ungarischen Ver-

ein CESC, führte die Studienreise europäischen Grenzregionen – wie

Fachleute aus mehreren mittel- baum\_cityregion  
etwa Vertreter der Arbeitsge- land) – in eine der am stärksten  
(Stadtregion Bratislava-Um- nen Europas.  
verflochtenen Stadtregio-

Die Region Basel gilt seit Jahren als europäisches Vorzeigemodell grenzüberschreitender Kooperation. Gerade für die Stadtregion Bratislava-Umland (baum\_cityregion) – an der auch Niederösterreich Anteil hat – bot die Exkursion wertvolle Impulse, denn auch im Raum Bratislava treffen unterschiedliche Planungssysteme, Verwaltungsstrukturen und politische Zuständigkeiten auf einen gemeinsamen funktionalen Lebensraum.

**Gemeinsamer Lebensraum: drei Länder – eine Stadtregion.** Basel liegt im Dreiländereck Schweiz–Deutschland–Frankreich und zählt rund 180 000 Einwohnerinnen und Einwohner. Gemeinsam mit den angrenzenden Städten Lörrach, Weil am Rhein und Saint-Louis bildet Basel jedoch eine trinationale Agglomeration mit rund einer Million Menschen. Die

## Tipp:

### Informative Links:

- Trinationaler Eurodistrict Basel: [www.eurodistrictbasel.eu/de](http://www.eurodistrictbasel.eu/de)
- Euregio Basiliensis: [www.regbas.ch/](http://www.regbas.ch/)
- INFOBEST: [www.regbas.ch/de/kooperationen/infobest-palmrain/](http://www.regbas.ch/de/kooperationen/infobest-palmrain/)
- AGGLO Basel: [www.agglobasel.org/](http://www.agglobasel.org/)
- 3Land: <https://3-land.net/>

Siedlungsgebiete gehen dabei nahezu nahtlos ineinander über.

Besonders sichtbar wird die Verflechtung am Arbeitsmarkt: Mehr als 70 000 Menschen pendeln täglich aus Deutschland und Frankreich nach Basel. In einzelnen Branchen stellen Grenzpendlerinnen und Grenzpendler bis zu 40 Prozent der Beschäftigten. Wirtschaft, Wohnen und Mobilität funktionieren also längst grenzüberschreitend – und genau darauf reagiert die Raumplanung.

Für Niederösterreich ist diese Situation vertraut, denn auch rund um Bratislava wachsen die funktionalen Verflechtungen dynamisch: Immer mehr Menschen wohnen im niederösterreichischen, burgenländischen oder ungarischen Umland und arbeiten in der slowakischen Hauptstadt oder umgekehrt. Auch die Herausforderungen ähneln einander: steigender Mobilitätsdruck, Flächeninanspruchnahme, Konkurrenz um Betriebsstandorte und die Notwendigkeit gemeinsamer Infrastrukturplanung.

1) [www.noeregional.at](http://www.noeregional.at)

**Gemeinsame Aufgabe: koordinierte Entwicklung – kontinuierliche Kooperation.**

Ein zentrales Learning aus Basel lautet: Effektive grenzüberschreitende Zusammenarbeit braucht dauerhafte Strukturen. Die Region verfügt heute über ein dichtes Netz an Institutionen und Kooperationsformaten mit klaren Aufgaben und langfristiger Perspektive. Eine zentrale Rolle spielt der „Trinationale



Dreiländerbrücke: Fußgänger- und Radfahrerbrücke zwischen Weil am Rhein und der Region Saint-Louis



Foto: NÖ-Regional/Berger

„Eurodistrict Basel“ (TEB), der Akteurinnen bzw. Akteure aus allen drei Ländern zusammenbringt und die Entwicklung der Agglomeration koordiniert. Ergänzt wird dies durch die „Regio Basiliensis“ sowie „INFOBEST“ als Informations- und Beratungsstelle für Grenzpendlerinnen und Grenzpendler. Auffällig ist dabei weniger eine einzelne Institution als vielmehr das Zusammenspiel vieler spezialisierter Akteure. Kooperation wird nicht projektweise organisiert, sondern als dauerhafte regionale Aufgabe verstanden.

Gerade darin liegt eine wichtige Erkenntnis für den Raum Bratislava-Umland. Baum\_cityregion verfolgt bereits ähnliche Ziele: abgestimmte Raumentwicklung, nachhaltige Mobilität und koordinierte Entwicklung im grenzüberschreitenden Kontext.



Luftbild Basel

Die Erfahrungen aus Basel zeigen jedoch, dass langfristig tragfähige Governance-Strukturen entscheidend sind, um aus einzelnen Projekten eine gemeinsame regionale Entwicklung entstehen zu lassen.

**Gemeinsame Mobilität: integrierte Systeme – nutzerorientiertes Angebot.**

Besonders sichtbar wird die grenzüberschreitende Integration im Verkehrssystem. Basel ist weltweit die einzige Stadt, deren Straßenbahn in zwei Nachbarländer fährt. So verbindet die Tramlinie 8 Basel mit Weil am Rhein in Deutschland, und die Linie 3 führt bis zum Bahnhof Saint-Louis in Frankreich. Auch der Euro-Airport Basel-Mulhouse-Freiburg verdeutlicht die enge Kooperation. Der Flughafen liegt auf französischem Staatsgebiet, wird jedoch gemeinsam von Frankreich sowie der Schweiz betrieben und verfügt über einen französischen sowie

einen schweizerischen Sektor. Ergänzt wird dies durch ein gemeinsames Ticketangebot für den öffentlichen Verkehr in der gesamten trinationalen Region. Mobilität wird konsequent aus Sicht der Nutzerinnen und Nutzer gedacht – nicht entlang administrativer Grenzen.

Für Niederösterreich und die Stadtregion Bratislava ist dies besonders relevant. Die Verkehrsströme zwischen Wien, dem niederösterreichischen Umland und Bratislava wachsen kontinuierlich, während viele Angebote weiterhin national organisiert bleiben. Die Basler Erfahrungen zeigen, wie wichtig integrierte Verkehrssysteme und abgestimmte Infrastrukturplanung für nachhaltige grenzüberschreitende Stadtregionen sind.

**Gemeinsame Strategie: abgestimmte Raumplanung – vervielfachte Wirkung.** Ein weiterer zentraler Aspekt ist die gemeinsame strategische Raumplanung. In der Schweiz spielen sogenannte Agglomerationsprogramme eine wichtige Rolle. Sie verbinden Siedlungsentwicklung, Landschaftsplanung und Verkehr zu einer gemeinsamen regionalen Strategie und werden vom Schweizer Bund finanziell unterstützt. Bemerkenswert ist dabei, dass auch Gemeinden und Projekte jenseits der Staatsgrenze Teil dieser Programme sein und von Fördermitteln profitieren können. Die Qualität der gemeinsamen Strategie beeinflusst dabei

die Höhe der Finanzierung. Damit entsteht ein starker Anreiz, grenzüberschreitend abgestimmt zu planen.

Für die Region Bratislava-Umland könnte dieser Ansatz eine wichtige Inspiration sein – insbesondere dort, wo gemeinsame Infrastrukturprojekte oder abgestimmte Siedlungsentwicklung bislang an unterschiedlichen Zuständigkeiten scheitern.

**Gemeinsame Entwicklung: innovative Vision – grenzüberschreitendes Stadtquartier.** Wie grenzüberschreitende Zusammenarbeit konkret sichtbar werden kann, zeigt das Stadtentwicklungsprojekt „3Land“. Im Dreiländereck zwischen Schweiz, Deutschland und Frankreich entsteht auf ehemaligen Hafen- und Industrieflächen seit mehreren Jahren ein neues grenzüberschreitendes Stadtquartier. Bereits 2009 wurde eine gemeinsame Vision entwickelt, heute entstehen Wohngebiete, Grünräume und Flächen für Unternehmen. Neue Brücken und Verbindungen sollen das Gebiet beiderseits des Rheins stärker zusammenführen. Bemerkenswert ist vor allem die Kontinuität der Zusammenarbeit über nationale und politische Grenzen hinweg.

**Gemeinsame Inspiration: funktionales Denken – zukunftsorientierte Planung.** Die Exkursion nach Basel machte deutlich: Grenzüberschreitende Raumentwicklung funktioniert besonders gut, wenn Regionen lernen, funktional statt administrativ zu denken. Pendlerströme, Wohnstandorte, Wirtschaftsräume und Mobilität orientieren sich nicht an Staatsgrenzen – Planung sollte es daher ebenso wenig tun. Für Niederösterreich und die Stadtregion Bratislava liegt darin eine zentrale Zukunftsaufgabe. Mit *baum\_city-region* besteht bereits eine wichtige Plattform für diese Zusammenarbeit. Die Erfahrungen aus Basel zeigen, welches Potential in langfristiger Kooperation, institutioneller Kontinuität und gemeinsamen regionalen Strategien liegt. Die Herausforderungen in beiden Regionen sind vergleichbar. Umso wertvoller sind Beispiele wie Basel, die zeigen, dass Grenzen nicht nur trennen, sondern auch Ausgangspunkt gemeinsamer Entwicklung sein können.



Projekt „3Land“



Stadt Basel



Basel Hauptbahnhof



Foto: NÖ Regional/Berger



Blick von der Dreiländerbrücke

Foto: NÖ Regional/Berger

2/2026

# RAUM DIALOG

MAGAZIN FÜR RAUMPLANUNG, RAUMORDNUNG UND  
RAUMENTWICKLUNG IN NIEDERÖSTERREICH