



#### 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:

Gilbert Pomaroli, Christina Ruland
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, Alexandra Schlichting (beide
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:

Riedel Druck, 2214 Auersthal

#### ${\bf ABONNEMENTS\ UND\ EINZELBESTELLUNG:}$

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 GEMEINDEPLANUNG 2021+ – AUFGABE MIT QUALITÄT UND VERANTWORTUNG

#### Gemeindeplanung 2021+:

Aufgabe im eigenständigen Wirkungsbereich mit Qualität und Verantwortung. .....

Was kostet die Siedlungsentwicklung in einer Gemeinde?

Der neue NIKK 3.0 gibt Antwort!

#### Lärm und Bauland:

Leitfaden für verantwortungsvollen Umgang in konfliktreichen Zonen. .........

#### Betriebsstandorte in der Flächenwidmung.

#### Bauland braucht Boden:

Startschuss für eine zukunftsfitte Regionalplanung in NÖ:

#### DIALOG NATIONAL

#### Novelle 2021:

Neue Maßstäbe im Burgenländischen Raumplanungsgesetz 2019. .....

#### ZUSAMMENFASSUNG

English Summary 23
Der eilige Leser 24

# Gemeindeplanung 2021+: verantwortungsvolle Aufgabe zwischen Gemeindeautonomie und Unterstützung.



Raumplanung soll die Nutzung und Entwicklung unseres Lebensraums zum Wohle aller steuern und die Flächenansprüche für Wohnbau, Wirtschaft, Mobilität oder Erholung koordinieren. Das fordert das Land Niederösterreich genauso, wie unsere blau-gelben Gemeinden, die sich immer intensiver mit den Auswirkungen des

Klimawandels und den ständig wachsenden Mobilitätsansprüchen beschäftigen müssen.

Das Land Niederösterreich ist unseren Gemeinden gerade im Bereich der Raumplanung verlässlicher Partner und Unterstützer. Denn klar ist: Die regionale Ebene ist Vermittlerin zwischen dem Land, den Gemeinden und der Bevölkerung.

Unser Leitgedanke für die Gemeindeplanung 2021+ lautet daher, dass Land, Regionen, Gemeinden, Landsleute und OrtsplanerInnen an einem Strang ziehen und den gemeinsamen Lebensraum im Interesse und zum Wohle aller gestalten.

Ihre

Johanna Mikl-Leitner/Landeshauptfrau von Niederösterreich

J. Hill-Keiner

### Gemeindeplanung: neuen Qualitätsansprüchen gerecht werden, Abstimmung als Chance nutzen.



Gemeindeplanung zeichnet sich durch eine breite Vielfalt aus: an Nutzungsansprüchen im Raum, an Bedürfnissen der Bevölkerung, an immer neuen Herausforderungen im Zuge von Weiterentwicklung und Veränderung.

Um trotz dieser Vielfalt den Boden- und Ressourcenverbrauch

steuern bzw. Nutzungen umwelt- und raumverträglicher gestalten zu können, müssen wir uns immer wieder neue Qualitätsansprüche auferlegen. Dabei können unsere Gemeinden auf die kompetente Unterstützung der OrtsplanerInnen zurückgreifen, die vom Land NÖ regelmäßig zu unterschiedlichen Themen informiert werden. Ich darf daher an die Gemeinden appellieren, in der Gemeindeplanung diese ExpertInnen frühzeitig zu Hilfe zu rufen.

Ich darf aber auch einladen, die landesweite Ausrollung der Regionalen Leitplanung als Chance zu sehen. Es geht dabei nicht um Vorschriften "von oben", wenn am Ende des Prozesses Regionale Raumordnungsprogramme erlassen werden. Es geht vor allem um den Dialog und eine abgestimmte, ressourcensparende und leistbare Entwicklung – und zwar nicht nur für unser Bundesland insgesamt, sondern vor allem für unsere Gemeinden. Nutzen Sie die Möglichkeit des Dialogs, um gemeinsam unseren Gemeinden und unseren Landesbürger-Innen eine lebenswerte Zukunft zu sichern.

lhr

Som Phur

Stephan Pernkopf/LH-Stellvertreter



Werner Pracherstorfer / Leiter der Abteilung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten

# GEMEINDEPLANUNG 2021+:

### Aufgabe im eigenständigen Wirkungsbereich mit Qualität und Verantwortung.

Im Jahr 2020 wurde das NÖ Raumordnungsgesetz umfassend novelliert. Neben der Stärkung der regionalen Raumordnung und der Unterstützung dieser Absicht des Gesetzgebers durch die Einführung einer temporären Widmungsbeschränkung stand vor allem auch die Gemeindeplanung im Mittelpunkt dieser Novellen. Hier sind vor allem zwei Schwerpunkte auszumachen: zum einen die Erhöhung der Planungsqualität und zum anderen die Erhöhung der Gemeindeautonomie in Gestalt der beschleunigten Verfahren. Zur Erfüllung der Qualitätsansprüche werden diverse Leitfäden und Instrumente bereitgestellt.

Die Aufgaben der Raumordnung sind seit jeher vielfältig. Im Mittelpunkt steht die Auflösung der Konflikte zwischen einander widerstrebenden Zielsetzungen aus unterschiedlichen Bereichen. Diese Konflikte wurden in den letzten Jahren nicht weniger, im Gegenteil – die Ziele haben an der Zahl zugenommen, sodass sich die Konflikte zugespitzt haben und dies in Zukunft auch weiter tun werden. Wesentliche DIA MONO Stichworte dazu sind etwa die Erhaltung der Artenvielfalt, die Erhaltung des landwirtschaftlichen Bodens zur Versorgung der Bevölkerung, die Bereitstellung von Flächen für erneuerbare Energien, die Erhaltung der Kulturlandschaft, leistbares Wohnen, verträgliche Mobilität, die Sicherstellung von Standorten für eine wettbe-

vieles mehr.

Gesteigerte Ansprüche – auch im Gesetz. Im NÖ Raumordnungsgesetz (NÖ ROG) wurde auf diese Situation in verschiedener Art und Weise reagiert: Zum einen wurden die Inhalte des Örtlichen Entwicklungskonzepts erstmalig aufgezählt. Das Land NÖ folgt damit dem Beispiel anderer Bundesländer, deren einschlägige Planungsgesetze schon lange derartige Regelungen enthalten hatten. Zum zweiten wurden die Inhalte

werbsfähige Wirtschaft, die Erhöhung der Energieeffizienz und

der Grundlagenforschung neu ausgerichtet und von einer reinen "Bestandsaufnahme" zu einer analytischen Grundlage für stra-

tegische Entscheidungen ausgebaut. Zum dritten wurden die Planungsrichtlinien überarbeitet und um verschiedene Themen erweitert. Dabei wurde vielfach auf Formulierungen geachtet, die den inhaltlichen Anspruch an die Ortsplanung klar umreißen, aber die Entscheidungshoheit unmissverständlich bei der Gemeinde belassen.

Neue Flexibilität - im qualitätsvollen Rahmen. Um die neue Gestaltungsfreiheit und Flexibilität auf Seiten der Gemeinden tatsächlich nutzen zu können, sind vorab entsprechende strategische Grundlagen auszuarbeiten: Die neuen,

beschleunigten Verfahren sollen NÖ Gemeinden mit einem aktuellen, verordneten Entwicklungskonzept die Möglichkeit geben, schnellere Verfahren umzusetzen. Das Motto in den Gemeinden sollte also lauten: "Gut und umfassend aufbereitete Grundlagen führen uns schneller ans Ziel!" Auch in Fällen, in denen die Geringfügigkeit evident ist, soll die Genehmigung der Landesregierung entfallen. Durch diese Möglichkeit soll zum einen die Eigenverantwortung der Gemeinden erhöht werden, zum anderen soll auch die Rolle der Ortsplanung stärker in den Fokus treten. Die Rolle der Ortsplanung muss in

Gemeindeplanung 2021+ steht für Transparenz, Partizipation, Dialog, Flexibilität und Qualität.

diesem Zusammenhang von ihren Auftraggebern, den Gemeinden, in ihrer wahren
Bedeutung anerkannt werden: als fachlich und technisch hoch qualifizierte
Unterstützung für die Entscheidung
des Gemeinderats. Aufgabe der
Ortsplanung ist es nämlich, jene
Fragen, die erst zum Zeitpunkt der
konkreten Widmung abschließend beantwortet werden können, fachlich und
sachlich nachvollziehbar aufzuarbeiten. Die
Verordnungen, mit denen Flächenwidmungspläne geändert werden, sind nach wie vor zur
Verordnungsprüfung vorzulegen.

Mehr Unterstützung – Hilfe aus der Landes-

verwaltung. Strategische Ausrichtungen der Gemeinden in deren Örtlichen Entwicklungskonzepten sowie Planungsvorhaben, die einer Strategischen Umweltprüfung bedürfen, unterliegen unverändert dem Genehmigungsvorbehalt durch die Landesregierung. Neben den hoheitlichen Aufgaben sieht das Land seine Aufgabe zunehmend auch darin, Gemeinden bei ihren Planungen vorwärts zu bringen: Sichtbares Zeichen dazu sind jüngst publizierte Leitfäden, die in diesem Heft vorgestellt und in den nächsten Monaten durch weitere Informationen ergänzt werden. Auch bei der Erstellung der Planungsgrundlagen möchte das Land noch stärker unterstützend wirken.

Neue Qualitäten — überörtlicher Rahmen. Nicht zuletzt ist aber auch auf die gesteigerte Bedeutung der überörtlichen Raumordnung zu verweisen: Innerhalb der nächsten 28 Monate sind nämlich auf Grundlage von Regionalen Leitplanungen flächendeckend für das gesamte Landesgebiet Regionale Raumordnungsprogramme aufzustellen bzw. anzupassen. Die Ergebnisse dieser Planungen wirken als verbindliche Vorgaben für die örtliche Raumordnung. Sie sind sowohl bei der Ausarbeitung von Örtlichen Entwicklungskonzepten, als

auch bei der nachgelagerten Umsetzung in der Flächenwidmung zu beachten. Widerspricht ein Widmungsvorhaben einem überörtlichen Programm, so kann das unverändert eine Versagung der Genehmigung einer Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms oder – im Falle eines beschleunigten Verfahrens – die Aufhebung der Verordnung der Gemeinde bewirken.

Mit diesen Initiativen stellt das Land NÖ auch klar, dass es künftig den Schwerpunkt seiner Aktivitäten stärker auf eine aktive und gestaltende Rolle in der Planung verlagern möchte, als es bisher der Fall war. Umso mehr ist für eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung des Landes ein verantwortungsvoller und qualitativ hochstehender Beitrag der Gemeinden gefordert.





Antonia Müller / Abteilung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten

Was kostet die Siedlungsentwicklung in einer Gemeinde?

# DER NEUE NIKK 3.0 **GIBT ANTWORT!**

Die Weiterentwicklung von Siedlungsgebieten ist für Gemeinden meist mit erheblichen Investitionen verbunden. Zwar können monetäre Rückflüsse aus dem Finanzausgleich sowie aus den Aufschlie-Bungsabgaben lukriert werden, eine grundlegende und detaillierte Kalkulation erfolgt jedoch – aufgrund des erforderlichen Zeitaufwands für Kostenerhebung und Berechnung – nur selten. Mit dem Niederösterreichischen Infrastrukturkostenkalkulator (NIKK) wird ein Instrument zur Verfügung gestellt, mit dessen Unterstützung die finanziellen Wirkungen (finanzielle Infrastruktur- und Steuereffekte) und Mengeneffekte (Bevölkerung, Beschäftigte und Flächennutzung) im Zusammenhang mit Siedlungsentwicklungen im zeitlichen Verlauf abgeschätzt werden können.

Die bisher bestehende NIKK-Version wurde grundlegend überarbeitet und um weitere Anwendungsmöglichkeiten ergänzt.

Mit der neuesten - weiterhin kostenfreien! - Version des NIKK steht eine Online-Fachanwendung mit zentraler Datenspeicherung zur Verfügung, die speziell für Städte und Gemeinden sowie OrtsplanerInnen konzipiert wurde. Die neu gestaltete Benutzeroberfläche sowie die Menüführung sind intuitiv gestaltet, sodass sich mit wenigen erforderlichen Informationen auf Basis der hinterlegten Richtwerte rasch Ergebnisse generieren lassen.

Das ist NEU am NIKK. Neben reinen

Wohngebieten können nun auch betriebliche Nut-

zungen oder gemischt genutzte Siedlungsbereiche modelliert werden. Die kleinste Betrachtungseinheit ist ein Baugebiet. Komplexere Planungen können in Kombination mehrerer Baugebiete als Projekt zusammengefasst werden. Neben der Neuplanung von Baugebieten besteht die Möglichkeit, bestehende bauliche Strukturen zu erfassen und dadurch geplante Siedlungsentwicklungen nach innen und nach außen zu bewerten und zu vergleichen.

Das berücksichtigt der NIKK. Folgende Faktoren beeinflussen die Berechnung:

#### Baugebiet/Bebauung

- Bruttobauland, Verkehrs- und Grünflächenanteil
  - Bebauungsstruktur (Nutzungstyp, Bauklasse, Dichte, Geschoßanzahl, etc.)
    - Besiedlungsgeschwindigkeit
      - Demographie (Entwicklung der EinwohnerInnenzahl, Altersstruktur)
      - Wirtschaft (Entwicklung der Beschäftigtenzahl)

#### Offentliche Infrastruktur

- Technische Infrastruktur (Straßen, Kanal,
- Wasserversorgung etc.)
- Erschließungsinfrastruktur (äußere und innere Erschließung)
- Grün- und Freiraum (Sport- und Spielplätze, Parkanlagen etc.)
- Soziale Infrastruktur (elementare Bildungseinrichtungen, Pflegeheim etc.)

#### Finanzwirtschaft

- Gebühren (Anschlussbeiträge und Benützungsgebühren)
- Abgaben (Kommunalsteuer, Grundsteuer, Aufschließungsabgabe, Finanzausgleich)
- Transfers (Umlagen, Beiträge, Förderungen)



Foto: www.shutterstock.com



#### Das macht den NIKK unbezahlbar.

- Geringer Zeitaufwand: Es sind wenige Pflichteingaben erforderlich und viele wichtige Einflussgrößen bereits mit Zahlen hinterlegt. Die Daten wurden mit Fachabteilungen des Amtes der NÖ Landesregierung ermittelt oder aus relevanten Statistikdaten abgeleitet. In Abstimmung mit ExpertInnen aus Raumordnung, Finanzwissenschaft, Statistik, Wasserbau, Straßenbau und Flächenmanagement wurden die erforderlichen Richtwerte und Hintergrunddaten in das Berechnungstool eingearbeitet.
- Objektivität: Mit der einheitlich strukturierten Berechnungsbasis werden sämtliche relevante Zahlungen berücksichtigt und die finanziellen Wirkungen sowie Mengeneffekte, die mit einem Vorhaben zur Siedlungsentwicklung verbunden sind, in umfassender Form dargestellt. Diese Ergebnisse bilden eine objektive Diskussionsgrundlage und können für die Entscheidungsfindung in der Gemeinde herangezogen werden.
- Variantendarstellung: Mit dem NIKK können sowohl unterschiedliche Bebauungsvarianten am gleichen Standort, als auch unterschiedliche Standorte miteinander verglichen werden. Die Variantendarstellung ist einfach zu erstellen, ermöglicht eine differenzierte Betrachtung und bildet eine fundierte Entscheidungsbasis.



#### Abbildung 1: Empfohlener Ablauf zur Anwendung des NIKK

#### Berechnungsgrundlagen

zusammenstellen

- Karten, Pläne
- Parzellierungskonzept

#### Eingabeparameter ermitteln

Vorbereitung

#### Toolanwendung

#### Baugebiet eingeben/ggf. Projekt erstellen

- Baugebiet
- Bebauung
- Verkehrsinfrastruktur
- Leitungsinfrastruktur
- Grün- und Freiraum
- Soziale Infrastruktur
- Besiedlung
- Finanzwirtschaft

#### **Auswertung**

durchführen

- Finanzen
- Bevölkerung
- Wirtschaft
- Flächen

#### Vergleiche erstellen

- Varianten
- Standorte

#### Interpretation

der Ergebnisse

Ergebnisaufbereitung



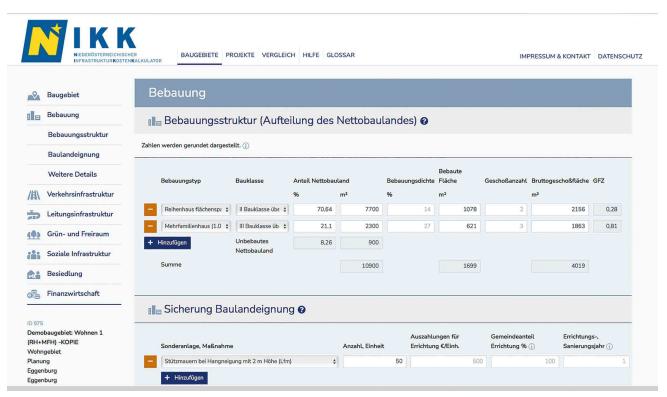


Abbildung 2: Eingabeformular Baugebiet I Abschnitt Bebauung

• Effizienter Infrastrukturausbau: Mit der Verwendung des NIKK wird den Gemeinden die Planung eines kostensparenden Ausbaus von Infrastruktur erleichtert.

So funktioniert der NIKK. Nach einer einmaligen kostenfreien Registrierung auf www.raumordnung-noe-nikk.at steht der NIKK in vollem Umfang zur Verfügung. Für ein effizientes Arbeiten mit dem NIKK sind vor der eigentlichen Toolanwendung vorbereitende Schritte wie die Erfassung von Eingabeparametern aus Plangrundlagen (Flächenwidmungs- und Bebauungspläne, Parzellierungskonzepte etc.) erforderlich. Für die Auseinandersetzung mit bestehenden Siedlungsbereichen werden Informationen zu den zu berücksichtigenden Bestandsflächen benötigt.

Die Toolanwendung selbst umfasst die Eingabe dieser Werte bzw. die Erfassung von Alternativen, um Vergleiche vornehmen zu können. Der NIKK liefert grafische und tabellarische Ergebnisse, mit denen die mit einem Vorhaben zur Siedlungsentwicklung verbundenen Wirkungen aufgezeigt werden können. Das Tool ermöglicht überdies Varianten- und Standortvergleiche für Siedlungsentwicklungen.

Zum Verständnis der Funktionsweise steht unterstützend ein umfangreicher Informations- und Hilfebereich mit Handbuch

und Anwendungstipps sowie fiktiven Anwendungsbeispielen samt Ergebnisinterpretationen zur Verfügung.

#### Das ist der NIKK auf einen Blick.

- kostenfreies Online-Berechnungstool mit zentraler Datenbank
- Hauptzielgruppe: Städte und Gemeinden, OrtsplanerInnen
- bietet Unterstützung bei der Abschätzung der Auszahlungen und Einzahlungen von Siedlungsentwicklungen im zeitlichen Verlauf
- vordefinierte Anwendungsfälle (reine Wohnnutzung, betriebliche und gemischte Nutzungen) können als Bestands-/ Neuplanung modelliert werden



#### THEMA Gemeindeplanung 2021+

Die Qualität
der Kalkulation
korreliert mit der
realistischen Einschätzung der Situation und
der sachgemäßen Eingabe der erforderlichen Daten.

Der NIKK
kann bei Standortentscheidungen
unterstützen, ABER
keinesfalls Planungsleistungen
ersetzen.

## Spezielles Angebot für EINE interessierte Gemeinde:

✓ Ihre Gemeinde plant Siedlungserweiterungen oder möchte die weitere Siedlungsentwicklung auf eine fundierte Basis stellen?
✓ Dazu sind ein Örtliches Entwicklungskonzept, darstellbare Variantenüberlegungen zur Siedlungserweiterung, eine qualitative Baulandbilanz und Möglichkeiten zur Innenentwicklung vorhanden (dies wären die Auswahlkriterien)?
✓ Ihre Gemeinde hat Interesse an einer transparenten Aufbereitung von Entscheidungsgrundlagen und der Darstellung von Entwicklungsmöglichkeiten?

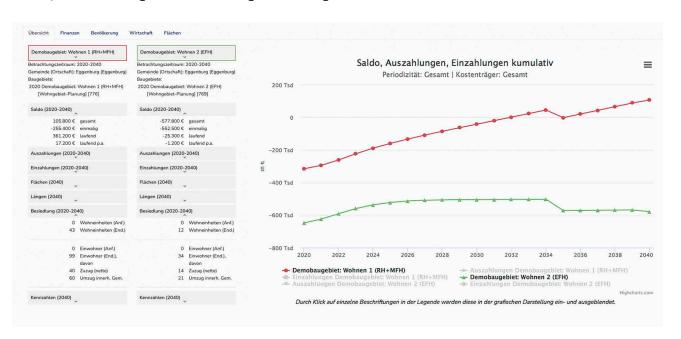
#### Dann nutzen Sie

- → bei der erstmaligen Anwendung des NIKK 3.0 in Ihrer Gemeinde
- → die kostenlose, aber kompetente Unterstützung durch einen Raumplanungsstudenten im Zuge seiner Masterarbeit und
  - → profitieren Sie durch die Abklärung der nötigen Berechnungsgrundlagen, durch Hilfe bei der konkreten Bedienung des NIKK, durch die Darstellung und Interpretation transparenter, nachvollziehbarer Ergebnisse auf Basis von objektiven Kennwerten sowie durch die Darstellung von Szenarien und Varianten der Siedlungsentwicklung als fundierte Basis für einen Abwägungs- und Entscheidungsprozess in Fragen der Gemeindeentwicklung, wobei
    - → die Entscheidungshoheit selbstverständlich in der Gemeinde bleiht!

Kontakt: Ramon Obmann (E-Mail: ramon.obmann@noel.gv.at)

- ausführlicher Hilfebereich mit Beispielen und Anwendungstipps
- relevante Rechenschritte sind vorprogrammiert,
   viele überschreibbare Richtwerte, wenig Pflichteingaben =
   rasche Produktion von Ergebnissen
- variable Gestaltung ermöglicht Anpassung an örtliche Verhältnisse
- Abbildung von Mengeneffekten (EinwohnerInnen, Altersstruktur, Beschäftigte)
- Möglichkeit zum Vergleich von Standorten und Planungsvarianten mit Hilfe von Kennzahlen
- aussagekräftig und transparent als Grundlage für EntscheidungsträgerInnen

#### Abbildung 3: Variantenvergleich einer Siedlungsentwicklung





Gilbert Pomaroli / Abteilung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten

# LÄRM UND BAULAND:

Leitfaden für verantwortungsvollen Umgang in konfliktreichen Zonen.

Die Vermeidung von wechselseitigen Nutzungsstörungen gehört schon seit langem zu den Aufgaben der Raumordnung. Eine der häufigsten Störungsursachen stellt der Lärm dar, und zwar insbesondere der Verkehrslärm. Ein neuer Leitfaden zeigt nun gangbare Wege für die Raumordnung der Gemeinden auf.



Schon seit längerer Zeit bestehen im NÖ Raumordnungsrecht sehr konkrete und detaillierte Vorgaben zur Berücksichtigung der Lärmsituation bei der Widmung von Wohnbauland. Neben den Planungsrichtlinien für die Flächenwidmungsplanung sind hier insbesondere die Verordnung über die Berücksichtigung des äquivalenten Dauerschallpegels bei Baulandwidmungen sowie die Möglichkeiten für die Bebauungsplanung zu nennen. Die einzelnen Bestimmungen sind allerdings zu unterschiedlichen Zeitpunkten in das Normen-<mark>gebäude des NÖ Raumordnungsrechts inte</mark>griert worden. Dementsprechend komplex gestaltete sich der Umgang in der Praxis der Flächenwidmungsplanung – nicht nur für kommunale EntscheidungsträgerInnen, sondern selbst für ExpertInnen.

Zielkonflikt Wachstum: mehr Verdichtung mehr Bewegung. Die aktuellen Bemühungen der NÖ Raumordnung gehen vor allem in zwei Richtungen: Sparsamer Umgang mit der Fläche und Sicherstellung kurzer Wege. Diese Bemühungen haben aber zwei wesentliche Konsequenzen: Sparsamer Umgang mit der Fläche bedeutet Verdichtung, was mehr Bewegung auf engerem Raum mit sich bringt – und das bedeutet mehr Lärm für eine größere Bevölkerungsmenge. Auch die Sicherstellung kurzer Wege hat ähnliche Wirkungen, bedeutet doch gerade die Verdichtung im Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel - schon lange ein explizites Ziel im NÖ Raumordnungsrecht – räumliche Nähe. Die Voraussetzung für ein attraktives öffentliches Verkehrsmittel ist eine hohe Fahrplandichte – das bedeutet: mehr Bewegungen in der Stunde = mehr Lärm.

Vor diesem Hintergrund wurde daher im Auftrag der Abteilung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten ein Leitfaden erarbeitet, der die gangbaren Wege verständlich aufzeigt und auf diese Weise für Klarheit hinsichtlich vertretbarer Lösungen sorgen kann.

Zielkonflikt Freifläche: mehr Zersiedelung – mehr Lärmschutz. Wer an Lärmschutz denkt, denkt oft an Lärmschutzfenster – den Schutz des Innenraums. Der Handlungsauftrag für die Raumordnung ist aber etwas

Tipp:

Der Leitfaden steht auf http://www.raumordnung-noe.at → Infostand → Örtliche

Raumordnung

Diverse Leitfäden

zum Download bereit.

differenzierter: Raumordnung als vorausschauende Rahmenplanung hat stets die Fläche im Fokus und weniger das einzelne Bauprojekt. Der Hintergrund dafür ist der Anspruch, dass nicht nur Innenräume zu einem qualitativ hochwertigen Wohnraum gehören, sondern ebenso ruhige Außenbereiche, seien das Balkone, Terrassen, insbesondere aber zum Wohnraum gehörende Freiflächen und Gärten. Daher rührte auch die ursprüngliche Forderung der Raumordnung, Wohngebiet ausschließlich außerhalb von Störungseinflüssen anzuordnen. Wenn man sich aber vor Augen hält, wie schnell die Lärmsituation entlang einer Ortsstraße die Grenzwerte für Wohnbauland übersteigt, so wird sehr schnell sichtbar, dass die konsequente Umsetzung dieser Forderung in erster Linie über aktive Zersiedelung erreicht werden kann. Der Zielkonflikt liegt also auf der Hand.

Lösungsansatz Lärmschutz: Wand, Wall oder Gebäude?! Eigene Lärmschutzmaßnahmen – wie etwa Lärmschutzwände oder Lärmschutzwälle – können hier Abhilfe schaffen. Oftmals fehlt aber der erforderliche Raum für derartige Einrichtungen oder sie sind aus Gründen des Ortsoder Stadtbildes nicht gewünscht. In diesen Fällen kann das Gebäude selbst als Schutz für die dahinterliegenden Freiflächen dienen. Dieses Prinzip wird in zahlreichen Städten bereits umgesetzt.

Bereits vor dem Start der Arbeiten am erstellten Leitfaden wurde die Lösung für diese Frage erkannt, vor allem aber wurde bewusst, dass das Raumordnungsgesetz diese Lösung bereits zugelassen hat: Über den Zusatz "lärmschutzoptimierte Bebauung" zum Bauland-Kerngebiet kann bereits zum Widmungszeitpunkt sichergestellt werden, dass nur solche Bauvorhaben widmungskonform sind, die den Lärmschutz der

sensiblen Freiflächen gewährleisten. Für andere Baulandwidmungsarten wurden die Möglichkeiten der Bebauungsplanung in
dieser Richtung erweitert.

Lösungsansatz Lärm im Bauland: Orientierungshilfe. Raumordnung

hat eine Vielzahl von Zielen zu beachten. In den letzten Jahren ist die Bedeutung insbesondere der Ziele hinsichtlich einer Konzentration der Siedlungstätigkeit auf gut ausgestattete Standorte – mit guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr – sowie der flächensparenden und verdichteten Entwicklung der Bautätigkeit gestiegen. Diesen Zielen steht in vielen Fällen eine vorhandene und auch künftige Lärmbelastung entgegen.

Der vorliegende Leitfaden schafft Orientierung in mehrfacher Hinsicht: Einerseits klärt er das Zusammenwirken der unterschiedlichen Regelungen im Raumordnungsrecht, andereseits zeigt er auf, wie in unterschiedlichen Situationen vorgegangen werden kann, um das Ziel zu erreichen. Er ist – das muss betont werden – keine ganz "leichte Kost", denn er richtet sich vorwiegend an PlanungsexpertInnen. Aber es sollte mit diesem Leitfaden jedenfalls gelingen, einander oftmals widerstrebende Ziele hinsichtlich Raumentwicklung und Lärmschutz unter einen Hut zu bringen.

Anna-Katharina Steyrer / Abteilung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten

# **BETRIEBSSTANDORTE** IN DER FLÄCHENWIDMUNG.

Leitfaden zur Beurteilung der verkehrstechnischen Standorteignung.

Die Ansiedlung neuer Industrie- und Gewerbebetriebe sorgt immer öfter auch im Hinblick auf deren Verkehrsauswirkungen für Diskussionen. Das gilt sowohl für die Aktivierung von Flächen, die schon vor langer Zeit gewidmet wurden, als auch für Neuwidmungen. Das Land NÖ hat diesem Aspekt bei der jüngsten Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes einen besonderen Schwerpunkt gewidmet. Nun wurde auch ein Leitfaden fertiggestellt, der zu einem praktikablen Umgang mit den neuen Regelungen beitragen soll.

Im Zuge der letzten Novelle des NÖ ROG 2014 wurden nicht nur die Widmungsarten Bauland-verkehrsbeschränktes-Betriebsgebiet und Bauland-verkehrsbeschränktes-Industriegebiet neu eingeführt. Begleitend dazu wurden die bereits vorhandenen Widmungsarten Bauland-Betriebsgebiet und Bauland-Industriegebiet auf maximal 100 Fahrten je Hektar und Werktag beschränkt.

Ein neuer gesetzlicher Rahmen braucht ... einen praktischen Leitfaden. Diese neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen ermöglichen es Gemeinden, bereits im Zuge der Widmung von neuen Betriebsflächen die spätere Verkehrsbelastung bzw. Auslastung der Infrastruktur vorausschauend zu steuern. Zusätzlich wurden bei der Novelle des NÖ ROG 2014 die Planungsrichtlinien dahingehend geschärft, dass bei allen Widmungsmaßnahmen deren Verkehrsauswirkungen abzuschätzen sind und auf eine funktionsgerechte Anbindung an die bestehenden Verkehrsstrukturen zu achten ist. Die dabei geforderte eingehende Betrachtung des Widmungsvorhabens selbst und der darüberhinausgehenden Begleitmaßnahmen stellt die Umsetzung einer Maßnahme des NÖ Klima- und Energieprogramms 2020 dar.

Der Leitfaden "Beurteilung der verkehrstechnischen Eignung von Betriebsstandorten im Zuge der Flächenwidmung" soll sowohl bei der Abschätzung der täglichen Fahrten, als auch bei der Abschätzung der Verkehrsauswirkungen Unterstützung bieten.

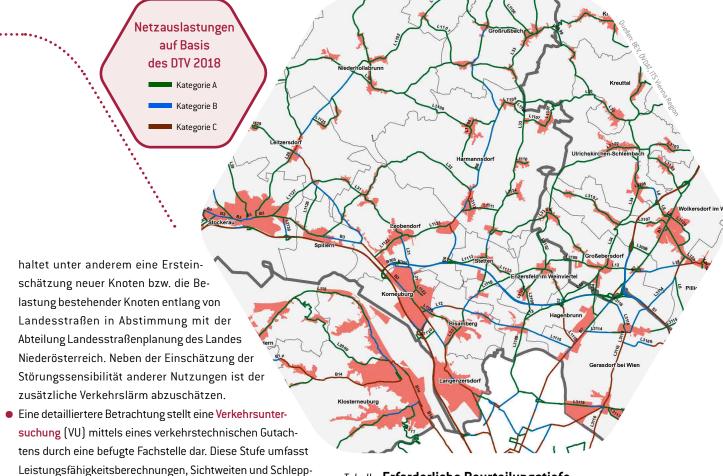
#### Alles beginnt wie so oft ... bei der Widmung.

Bereits bei der Widmung von Betriebs- bzw. Industriegebieten werden die Rahmenbedingungen für die künftige Verkehrserschließung festgelegt. Eine Adaptierung ist später oftmals nicht mehr möglich. Daher sind schon im Zuge der Widmung grundsätzliche Aspekte der Verkehrsanbindung zu prüfen. Der Leitfaden geht dabei auf wichtige Inhalte der raumordnungsfachlichen Bewertung der Verkehrsanbindung ein, wie etwa:

- Maßnahmen für einen möglichst hohen Anteil des zusätzlichen Verkehrsaufkommens im Umweltverbund
- die Abschätzung der Anzahl der Zufahrten des Gebiets
- Möglichkeiten zur Anbindung an das höherrangige Straßennetz
- Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes

Die richtige Beurteilung läuft ... in zwei Stufen und einer Matrix. Die angemessene Beurteilungstiefe der Verkehrsauswirkungen einer geplanten Widmung variiert hinsichtlich der Größe der Widmungsfläche und der bereits gegebenen Auslastung des Straßennetzes bzw. der zusätzlichen Verkehrserzeugung. Im Leitfaden wird dazu ein zweistufiges Beurteilungsmodell angewendet.

• Die erste Stufe stellt eine raumordnungsfachliche Bewertung (RO) dar: Bei kleinen Widmungen an Straßen mit ausreichend freier Kapazität ist demnach eine einfache Beurteilung durch RaumplanerInnen möglich. Diese bein-



Zur Abschätzung der erforderlichen Beurteilungstiefe beinhaltet der Leitfaden eine einfache Matrix: Je nach Verkehrswirkung der Widmung (Anzahl der Fahrten am Tag) und Auslastung der Erschließungsstraße im Querschnitt ist abzulesen, ob mit einer einfachen raumplanerischen Bewertung das Auslangen gefunden werden kann oder ob eine aufwändigere verkehrstechnische Expertise erforderlich ist. Die Auslastung der Erschließungsstraße ist einer Karte im Anhang des Leitfadens zu entnehmen. Dabei ist jene Kategorie der Landesstraße zu wählen, die die nächstgelegene Anbindung des Gebiets darstellt.

kurvenuntersuchungen sowie eine Lärmmodellierung.

Ein guter Leitfaden bietet ... vielseitige Unterstützung. Zudem stellt der Leitfaden eine Hilfestellung bei der Abschätzung der Verkehrserzeugung künftiger Betriebe dar. Diese setzt sich aus dem Beschäftigten-, dem Kunden- und dem Wirtschaftsverkehr zusammen und variiert demnach je nach Branche. Eine Abschätzung der Verkehrserzeugung ist notwendig, um die zulässige Verkehrsmenge im Flächenwidmungsplan durch Angabe der Anzahl der täglichen Fahrten je Hektar bei der Widmung von Bauland-verkehrsbeschränktes-Betriebsgebiet und Bauland-verkehrsbeschränktes Industriegebiet festzulegen.

Tabelle: Erforderliche Beurteilungstiefe in Abhängigkeit von Straßenauslastung und Verkehrswirkung

	Auslastung der Erschließungsstraße im Querschnitt (Kategorie It. Karte "Netzauslastung" – siehe Anhang)		
Verkehrswirkung der Widmung	A	В	С
< 200 Fahrten/d	RO	RO	RO
200 – 500 Fahrten/d	RO	RO	VU
500 – 1.000 Fahrten/d	R0	VU	VU
> 1.000 Fahrten/d	VU	VU	VU

Quelle: Schneider Consult ZT-GmbH

Neben einem Überblick über die Bandbreite der Fahrten je Tag und Hektar beinhaltet der Leitfaden wichtige Aspekte zur Festlegung der zulässigen Verkehrsmenge.

Unter Heranziehung des Leitfadens können die neuen Baulandarten und Planungsanforderungen im Flächenwidmungsplan entsprechend berücksichtigt und nachvollziehbar dokumentiert werden. Dadurch können die Gemeinden bzw. die Raumordnung nicht nur aktiv einen Beitrag zur Erreichung der Ziele des NÖ Klimaund Energieprogramms 2020 leisten, sie gewährleisten auch, dass das NÖ Straßennetz nicht überlastet wird und damit die Standortqualität für die Wirtschaft erhalten bleibt.

Caroline Nagl / Abteilung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten

# **BAULAND BRAUCHT BODEN:**

Verantwortungsvoller Umgang mit einem knappen Gut.

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist in der Raumordnung ein allgemein anerkannter Grundsatz, dessen Umsetzung jedoch ein seit Jahrzehnten bestehendes Spannungsfeld darstellt. Die gestiegene Bedeutung des Themas Bodensparen zeigt sich nicht zuletzt durch die aktuelle mediale Berichterstattung sowie zahlreiche politische Debatten. Als Reaktion darauf stehen auch die Bundesstrategie zur Anpassung an den Klimawandel sowie die jüngste Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes unter dem Ziel des Bodensparens.

Von diesen beiden übergeordneten Stufen ausgehend, werden aber auch auf regionaler und kommunaler Ebene zahlreiche Initiativen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ergriffen. Und vor allem der kommunalen Ebene kommt bei der Flächeninanspruchnahme eine zentrale Rolle zu, da die örtliche Raumordnung im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinden liegt. So steuert der Gemeinderat, ob der Baulandbedarf beispielsweise durch Innenentwicklung gedeckt werden muss oder eine Neuinanspruchnahme von Boden ermöglicht werden soll.

Umgang mit einem Leitsatz: Innen vor Außen. In Bezug auf die Innenentwicklung bieten eine maßvolle Nachverdichtung und Nachnutzung von leerstehenden Gebäuden bzw. bereits vorbelasteten Flächen geeignete Maßnahmen, den Baulandbedarf zu decken, ohne zusätzliche Flächen in Anspruch zu nehmen. Im NÖ Raumordnungsgesetz (NÖ ROG) sind diese Bestrebungen unter dem Leitsatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" festgeschrieben. Der Schwerpunkt der Gemeindeentwicklung ist demzufolge auf die Innenentwicklung zu legen

und im Örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinden zu verankern.

Zahlreiche Gemeinden haben dieses Potential bereits erkannt und schaffen Anreize zur Förderung von Innenentwicklung. In der Marktgemeinde Großkrut im Bezirk Mistelbach konnten beispielsweise - infolge einer Ortskernförderung der Gemeinde – 25 leerstehende Gebäude revitalisiert werden. In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass die Innenentwicklung ein Prozess ist, der ein anhaltendes Monitoring erfordert und laufend an sich verändernde Rahmenbedingungen angepasst werden muss. So können leerstehende Gebäude oder zentral gelegene Brachflächen meist nur dann einer Nachnutzung zugeführt werden, wenn deren Verfügbarkeit kontinuierlich beobachtet wird.

#### Umgang mit unterschätztem Potential: Moni-

toring. Das sogenannte Baulandmonitoring bringt dabei oftmals zum Vorschein, dass ein Großteil des Baulandbedarfs der vorangegangenen Jahre aus dem Bestand abgedeckt werden konnte und die angenommenen Innenverdichtungspotentiale tendenziell unterschätzt werden. Deshalb werden die beobachteten und zu erwartenden Entwicklungen im Bestand im Zuge von Raumordnungsverfahren stärker in den Vordergrund gerückt und zur besseren Nachvollziehbarkeit transparent dargelegt.

Da Nachverdichtungs- oder Nachnutzungstendenzen oftmals nicht in öffentlicher Hand liegen, können diese auch eine große Herausforderung darstellen, wenn die soziale bzw. technische Infrastruktur durch übermäßiges Wachstum in kürzester Zeit überlastet ist. Auch unter diesem Gesichtspunkt ist die transparente Darlegung der beobachteten und zu erwartenden Entwicklung im Bestand von Bedeutung.

Umgang mit ungeahnten Möglichkeiten: Mobilisierung. Neben der Nachverdichtung und Nachnutzung stellt die Mobilisierung von Baulandreserven eine weitere wichtige Maßnahme dar, den Baulandbedarf zu decken, ohne eine weitere Ausdehnung des Siedlungsgebiets vornehmen zu müssen. Die Vergangenheit hat uns in diesem Zusammenhang gezeigt, dass nicht verfügbare Baulandreserven zu zahlreichen Herausforderungen in der Gemeindeentwicklung führen, die durch die Sicherstellung der Mobilisierung hintangehalten werden. Demzufolge sind gemäß der jüngsten Novelle des NÖ ROG bei der Widmung von Bauland geeignete Maßnahmen zur Baulandmobilisierung verpflichtend anzuwenden. Dies betrifft nicht nur die Neuwidmung von Bauland, auch bei der Umwidmung von bestehenden Baulandreserven sind Mobilisierungsmaßnahmen erforderlich. Geeignete Maßnahmen zur Baulandmobilisierung gemäß NÖ ROG



stellen unter anderem die befristete Widmung von Bauland oder die vertragliche Sicherstellung der Bebauung dar.

Darüber hinaus zeigen zahlreiche Gemeindeinitiativen, wie Bauland auch außerhalb gesetzlicher Vorgaben mobilisiert werden kann. So wird in einigen Gemeinden direkt mit GrundstückeigentümerInnen von unbebauten Baulandreserven Kontakt aufgenommen, die mit interessierten BauwerberInnen in Verbindung gesetzt werden. Dabei erfordert die Baulandmobilisierung ebenso eine anhaltende Beobachtung der Verfügbarkeit.

Grundsätzlich werden die genannten Bestrebungen nach Innen- bzw. Bestandsentwicklung den Baulandbedarf nicht gänzlich decken, jedoch tragen sie zu einer deutlichen Reduktion der Flächeninanspruchnahme bei. Im Zuge der jüngsten Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes wurden diesbezüglich zahlreiche Impulse gesetzt, die im Zusammenspiel mit Gemeindeinitiativen zur Förderung von Innenentwicklung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden maßgeblich beitragen können.

Johannes Haselsteiner / Abteilung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten

Startschuss für eine zukunftsfitte Regionalplanung in NÖ:

# LANDESWEITE AUSROLLUNG DER REGIONALEN LEITPLANUNG.

All die vielfältigen Herausforderungen, mit denen sich Gesellschaft, Politik und ExpertInnen aller Genres konfrontiert sehen, haben stets einen grundlegenden Bezug zur Ressource "Raum". Um die Gemeinden im regional-funktionalen Geflecht bestmöglich abgesichert zu wissen, setzt Niederösterreich auf eine neue Qualität zur regionalen Abstimmung örtlicher Interessen und rollt das Instrument der Regionalen Leitplanung auf das gesamte Bundesland aus – ein umfangreicher, arbeitsreicher Prozess, der mit diesem Herbst in die aktive Phase eintritt.

Zu den vielfältigen Herausforderungen unserer Zeit zählen beispielsweise die Frage nach der künftigen Ernährungssicherheit, die Klimawandelanpassung in Dörfern und Städten, der Umgang mit regional unterschiedlichen demographischen Perspektiven und die damit verbundene Sicherstellung der Daseinsvorsorge, die Bereitstellung von notwendigen Infrastrukturen sowie das Vorantreiben der Mobilitätswende. All das hängt stets auch mit einem nachhaltigen Umgang mit der begrenzten Ressource Grund und Boden zusammen. Und auch wenn die Raumplanung alleine diese Herausforderungen nicht lösen kann, so nimmt sie doch eine der zentralen Schlüsselpositionen in der Bearbeitung dieser Themen ein.

Gemeindeautonomie im regionalen Kontext. Die örtliche Raumordnung ist bekanntlich Teil der Gemeindeautonomie, und das soll auch weiter so bleiben. Da aber die oben exemplarisch aufgezählten Themen und die regionalfunktionalen Verflechtungen zu groß sind, um sie als Einzelgemeinde nachhaltig bewältigen zu können, hat sich das Land Niederösterreich zu einem nicht unbedeutenden Qualitätsschritt in der regional abgestimmten, also überörtlichen Raumordnung entschlossen: Zur Anwendung kommt des Instrument der "Regionalen Leitplanung". Dabei handelt es sich um regionale Abstimmungsprozesse zu Fragen der Raumplanung, deren landesweite Ausrollung in insgesamt 20 Detailprozessen durchgeführt wird, von denen 14 Standardprozesse mit Herbst dieses Jahres beginnen.

#### Überprüfte Standards mit aktualisierten Pass-

formen. Zur Vorbereitung auf die landesweite Ausrollung wurden im Vorfeld die bisherigen Regionalen Leitplanungen evaluiert sowie drei Pilotprozesse durchgeführt. So konnte ein neuer, qualitätsvoller Prozessstandard entwickelt werden, der einen kompakten Prozessablauf sowie vergleichbare Ergebnisse für das ganze Landesgebiet sicherstellt, zum anderen aber auch ausreichend flexibel und passgenau ist, um auf die jeweiligen Bedürfnisse und Herausforderungen der unterschiedlichen Regionen Niederösterreichs eingehen zu können.

#### Strategische Abstimmung mit doppelter Wirkung.

Während eines Leitplanungsprozesses erarbeiten die Gemeinden, die Region und das Land schrittweise gemeinsam eine zukunftsfähige Strategie zur Siedlungs- und Standortentwicklung. Diese beinhaltet Grundsätze, Ziele und Maßnahmen zur Raumentwicklung und legt besonderen Wert auf die Bedürfnisse der Gemeinden.

Die Leitplanung konzentriert sich dabei vorrangig auf die Abstimmung und Festlegung von relevanten Inhalten in der Raumordnung wie Siedlungsentwicklung, Daseinsvorsorge, Betriebsgebietsentwicklung sowie Grün- und Freiräume. Die entsprechenden Projektergebnisse werden in mehrere Regionale Raumordnungsprogramme übernommen, und auch die Überführung in die örtliche Raumordnung der jeweils beteiligten Gemeinden wird vorbereitet. Die Zielsetzung dabei ist das Zusammenführen bestehender Planungsprozesse und



Die knapp einjährigen Prozesse durchlaufen jeweils vier inhaltliche Module. Dabei werden auf aktuellen Studien und Daten basierende Fachvorschläge im Prozess in unterschiedlichen Formaten regelmäßig mit den Gemeinden und unter Einbindung der OrtsplanerInnen sowie weiterer StakeholderInnen diskutiert und weiterentwickelt. Am Ende entsteht so ein gut abgestimmtes raumplanerisches Regionsbild.

#### Mindestansprüche mit offenem Rahmen.

Bestimmte Mindestinhalte sind für das Regionale Raumordnungsprogramm von besonderer Relevanz. Falls eine Region darüber hinaus zu bestimmten Themen eine vertiefende Kooperation und raumplanerische Abstimmung anstrebt, wird das Land derartige Überlegungen im Rahmen des Prozesses bestmöglich unterstützen.

### Regionale Leitplanung: Prozessablauf und Zeitplan

#### Vorbereitung

Abstimmung Vorgangsweise, Termine

#### Kick Off

Kommunikationsgruppe

**GRUNDLAGEN und** 

Regionsforum 1:

Thesen

MODUL 1

ANALYSE,

**THESEN** 

SWOT

### MODUL 2

LEITBILD und STRATEGIE, STANDORT-FESTLEGUNGEN

#### Regionsforum 2:

- Entwurf
- Strategie-Finalisierung

#### MODUL 3

MASSNAHMEN der Ordnungsplanung

Teilregionale Arbeitsgruppen

**Gemeindetermine** (gebündelt)

### MODUL 4 ABSCHLUSS

Broschüre und Bericht

#### Regionsforum 3:

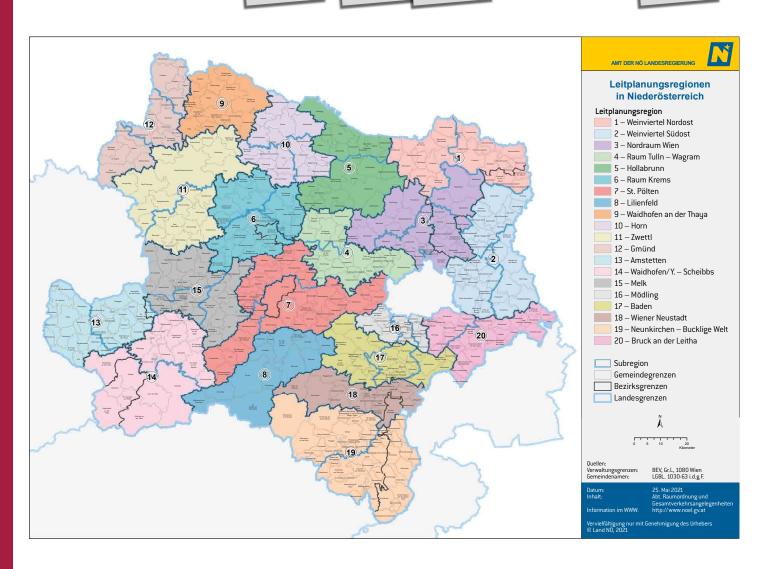
- Präsentation
- Maßnahmenkatalog
- Abschluss

#### **ERGEBNISSE:**

SWOT & Thesen der räumlichen Entwicklung

ENTWURF LEITBILD

ZWISCHEN BERICHT ENDBERICHT KURZFASSUNG





Entwicklung. Unter Wahrung der Gemeindeautonomie werden somit alle Regionen Niederösterreichs ergebnissoffen eingeladen, die "regionale Brille" aufzusetzen und gemeinsam mit dem Land Niederösterreich ihren jeweiligen gemeinsamen Lebensraum regional abgestimmt zu analysieren und zu betrachten sowie mit Blick

Leitplanungsprozess

Fokus Ordnungsplanung
Fokus Regionalentwicklung

Umsetzung

Regionale und Örtliche
Raumordnungsprogramme
Bestehende Strukturen,
Prozesse, Förderungen

auf eine nachhaltige Raumplanung Entwicklungen zu überdenken und neu auszurichten. Als Unterstützungsleistung bietet das Land Niederösterreich einen professionell begleiteten Prozess an, der zu 100% aus Mitteln des Landes finanziert wird, einen gut gefüllten "Werkzeugkoffer" sowie ein umfassendes Datenpaket, woraus sich die Regionen je nach inhaltlicher und regionaler Notwendigkeit bedienen können. Die Daten und Ergebnisse stehen den Gemeinden darüber hinaus auch für ihre örtlichen Planungen zur Verfügung und können so auch einen Mehrwert bei der Erstellung bzw. Überarbeitung Örtlicher Entwicklungskonzepte erbringen.

Schlussendlich sei festgehalten: Die Regionale Leitplanung ersetzt nicht die Örtlichen Entwicklungskonzepte in den Gemeinden, sie bietet aber einen unterstützenden Rahmen für eine regional abgestimmte sowie zukunftsfitte Entwicklung und bildet somit den Auftakt für eine zukunftsorientierte niederösterreichische Regionalplanung.

# **NOVELLE 2021:**

### Neue Maßstäbe im Burgenländischen Raumplanungsgesetz 2019.

Der Bereich Raumplanung weist in vielerlei Hinsicht eine immer größere Bedeutung und Dynamik auf. Im Burgenland wurden durch eine umfassende Novelle des Raumplanungsgesetzes neue Instrumente – etwa zur Baulandmobilisierung oder zum Umgang mit Windkraft und Photovoltaik – implementiert. Die Bedeutung der überörtlichen Raumplanung wird durch die Erarbeitung flächendeckender Regionaler Entwicklungsprogramme aufgewertet.

Die Novelle des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes 2019 (Bgld. RPG 2019) ist im Mai 2021 in Kraft getreten. Darin wurden diverse Maßnahmen im Bereich der örtlichen und überörtlichen Raumplanung, Verwaltungsvereinfachungen und Anpassungen an unionsrechtliche Vorgaben vorgesehen.

#### Ziel Trendumkehr: sparsamer Umgang mit

Bauland. Ein besonderer Fokus des Gesetzes liegt auf der Mobilisierung von ungenutztem Bauland, denn rund 38% des gewidmeten Baulandes im Burgenland sind unbebaut. Abgesehen von hohen Summen, die von den Gemeinden für die Er- und Aufschließung von Siedlungsgebieten aufgewendet worden sind, behindern über den mittelfristigen Bedarf hinausgehende Baulandreserven die Entwicklung der Gemeinde. Zudem treibt nicht oder nur schwer verfügbares Bauland die Preise für Bauplätze in die Höhe. Bauland soll daher leistbarer und seine spekulative Hortung verhindert werden. Es galt daher, neue

Instrumente und Maßnahmen zur Baulandmobi-

lisierung, die der Gemeinde den Zugriff auf gewidmetes Bauland erleichtern sollen, gesetzlich vorzusehen.

 Verpflichtende Mobilisierung: Ein Baulandbestand, dessen Ausmaß den voraussichtlichen Bedarf in der Gemeinde in einem Zeitraum von fünf bis zehn Jahren übersteigt, ist zu vermeiden. Daher sind für Bauland, das bei Inkrafttreten der Novelle als solches gewidmet, aber nicht bebaut ist, binnen drei Jahren geeignete Mobilisierungsmaßnahmen zu treffen. Auch die Möglichkeiten zum Abschluss von nachträglichen, also nicht zum Zeitpunkt der Widmung getroffenen, Baulandmobilisierungsvereinbarungen und zur nachträglichen Festlegung von Baulandbefristungen wurden ausdrücklich im Gesetz verankert. Zudem ist nach den Bestimmungen der Novelle die Neuwidmung von Bauland nur zulässig, wenn geeignete Maßnahmen zur Mobilisierung getroffen werden.

 Mobilisierungsabgabe: Für unbebaute Baulandgrundstücke, deren aktuelle Widmung vor mehr als fünf Jahren festgelegt wurde, wird eine Baulandmobilisierungsabgabe eingeführt.
 Der Abgabenanspruch entsteht nicht,

Der Abgabenanspruch entsteht nicht,
wenn eine gesetzlich definierte Ausnahme – wie beispielsweise die
Kennzeichnung als Aufschließungsgebiet, eine aufrechte Bausperre,
Grundstücke im ortsüblichen Ausmaß,
die für eigene Kinder oder Enkelkinder
vorgesehen sind – zur Anwendung gelangt. Als Bemessungsgrundlage dienen das
Flächenausmaß, der im Gesetz nach Grundstücksgröße gestaffelte Prozentsatz sowie ein

von der Landesregierung durch Verordnung zu bestimmender leistbarer Baulandpreis. Die Baulandmobilisierungsabgabe ist eine gemeinschaftliche Landesabgabe, wobei 50% der Ertragsanteile der Gemeinde zustehen. Der Abgabenertrag ist für Zwecke der aktiven Bodenpolitik sowie zur Erhaltung, Erweiterung und Verbesserung von Infrastruktureinrichtungen zu verwenden.



Ziel Klimaschutz: Platz für Photovoltaik.

ständigen für Immobilienbewertung festgelegt.

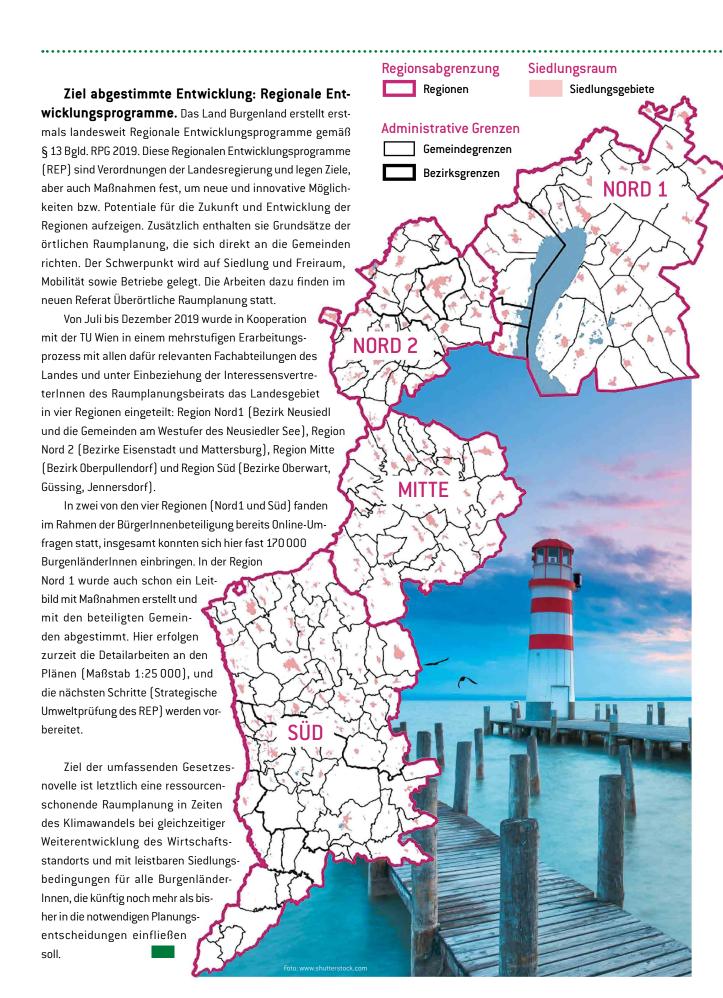
werden soll - wird durch ein Fachgutachten eines Sachver-

Da der Ausbau von erneuerbaren Energien zunehmend an Bedeutung gewinnt, galt es auch, Regelungen hinsichtlich Photovoltaikanlagen im Raumplanungsgesetz zu verankern. Insbesondere große Photovoltaik-Freiflächenanlagen erfordern Regelungen, um gleichzeitig die optimierte Nutzung von knappen Ressourcen – wie etwa geeigneten Flächen oder von beschränkten Energieleitungskapazitäten – sicherzustellen.

 Ressourcen-orientierte PV-Anlagen: Photovoltaikanlagen sind vorwiegend auf Dächern oder gebäudeintegriert zu errichten. Sofern dies nicht möglich ist, können Anlagen auf der Freifläche errichtet werden, wenn diese vorrangig der Deckung des Eigenbedarfs des zugehörigen Gebäudes dienen, auf der Widmungsfläche des zugehörigen Gebäudes errichtet werden und die Modulfläche maximal 35 m² bzw. 100 m² (Widmung: Bauland-Betriebsgebiet oder Bauland-Industriegebiet) beträgt. Sofern die angeführten Flächenbegrenzungen überschritten werden, ist die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen nur in Eignungszonen zulässig, die per Verordnung der Landesregierung festgelegt werden. Vor Errichtung der Photovoltaikanlagen ist eine Umwidmung in die Grünflächen-Sonderausweisung "Grünfläche-Photovoltaikanlage" erforderlich.

Neue Abgaben: Zudem haben die BetreiberInnen großer Photovoltaik-Freiflächenanlagen oder von Windkraftanlagen eine Windkraft- und Photovoltaikabgabe zu leisten. Auch diese ist eine gemeinschaftliche Landesabgabe, wobei der jeweiligen Standortgemeinde 50 % der Ertragsanteile zustehen. Die Landesregierung hat die Höhe der Abgaben unter Bedachtnahme auf die Flächengröße der Photovoltaikanlagen und die Höhe und Leistung der Windkraftanlagen durch Verordnung festzusetzen, wobei für Photovoltaikanlagen maximal eine jährliche Abgabe in Höhe von 700,00 Euro pro Hektar beanspruchter Fläche und für Windkraftanlagen maximal eine jährliche Abgabe in Höhe von 3.000,00 Euro pro Megawatt vorgesehen werden kann.





#### **ENGLISH** Summary



of areas on the basis of past land use planning as well as to new land use plans. The state of Lower Austria has put a special focus on this aspect in the most recent amendment to the Lower Austrian Spatial Planning Law. A guideline is meant to provide practicable solutions for dealing with the new regulations.

Gemeindeplanung 2021+ (Municipal planning 2021+): An independent area of activity, with its own qualities and responsibility. In the year 2020, the Lower Austrian Spatial Planning Law was comprehensively revised. The amendments focused on the strengthening of regional spatial planning and legislative support for this effort through the introduction of temporary restrictions for land use planning, and in particular for municipal planning. Here, two central points can be highlighted, namely the increased quality of planning and a heightened degree of municipal autonomy through accelerated procedures. Various guidelines and instruments have been created that serve to meet quality requirements.

### What is the cost of settlement development in a municipality? The new NIKK 3.0 provides the answer!

As a rule, the further development of settlement areas requires considerable investments by municipalities. Due to the amount of time required, an in-depth and detailed calculation rarely takes place. The Lower Austrian Infrastructure Calculator (Niederösterreichischer Infrastrukturkostenkalkulator, NIKK) can be used to assess the financial impacts (financial infrastructure and tax effects) and volume effects (population, employees and land use) that come about over time as a result of settlement developments. The previous version of the NIKK has been comprehensively revised and supplemented by additional application options.

Noise and construction land: Guideline for a responsible approach to conflict-prone areas. The avoidance of mutual disturbances resulting from the use of land has long been a central task of spatial planning. One of the most common causes of disturbances is noise, in particular noise resulting from traffic. A new guideline now lays out practicable solutions for municipal spatial planning.

Business locations and land use planning. Guideline for the assessment of site suitability from a traffic standpoint. The establishment of new industrial and commercial businesses increasingly leads to discussions revolving around their traffic impacts. This applies both to the development

Construction land requires soil: Dealing responsibly with a limited resource. An economical use of land is a universally recognised principle in spatial planning. The implementation of this principle, however, has presented an area of conflict for decades. The increasing significance of the issue of land conservation is evident not only in current media coverage, but also in the numerous political debates on the topic. As a reaction to this, the goal of land conservation has been incorporated into the federal strategy for climate change adaptation as well as into the recent amendment of the Lower Austrian Spatial Planning Law. The three guiding principles in this context are inner before outer development, monitoring and mobilisation.

### Kick-off for future-proof regional planning in Lower Austria: State-wide rollout of regional master planning.

Many of the diverse challenges facing society and politics and experts from all fields frequently come down to the fundamental relationship to the resource of "land". In order to ensure that municipalities have as much security as possible within a functional regional network, Lower Austria is focusing on enhancing the regional coordination of local interests. With this in mind, it is initiating the state-wide rollout of the instrument of state-wide regional master planning. This is an extensive, work-intensive process that will enter its active phase this autumn.

Amendment 2021: New standards in the 2019 Burgenland regional planning law. An increasing significance and dynamic is evident at many levels in the field of spatial planning. In the Burgenland region, a comprehensive amendment of the spatial planning law brought about the implementation of new instruments such as those promoting the activation of land for building or for dealing with wind power and photovoltaics. The significance of supra-local spatial planning is being heightened by the development of comprehensive regional development programmes.



Der **eilige** Leser

Gemeindeplanung
2021+: Aufgabe im
eigenständigen Wirkungsbereich mit Qualität
und Verantwortung. Im Jahr
2020 wurde das NÖ Raumordnungsgesetz umfassend novelliert.

Neben der Stärkung der regionalen Raumordnung und der Unterstützung dieser Absicht des Gesetzgebers durch die Einführung einer temporären Widmungsbeschränkung stand vor allem auch die Gemeindeplanung im Mittelpunkt dieser Novellen. Hier sind vor allem zwei Schwerpunkte auszumachen: die Erhöhung der Planungsqualität sowie die Erhöhung der Gemeindeautonomie in Gestalt der beschleunigten Verfahren. Zur Erfüllung der Qualitätsansprüche werden diverse Leitfäden und Instrumente bereitgestellt.

Was kostet die Siedlungsentwicklung in einer Gemeinde? Der neue NIKK 3.0 gibt Antwort! Die Weiterentwicklung von Siedlungsgebieten ist für Gemeinden meist mit erheblichen Investitionen verbunden. Eine grundlegende und detaillierte Kalkulation erfolgt dabei wegen des erforderlichen Zeitaufwands nur selten. Mit dem Niederösterreichischen Infrastrukturkostenkalkulator (NIKK) können die finanziellen Wirkungen (finanzielle Infrastruktur- und Steuereffekte) und Mengeneffekte (Bevölkerung, Beschäftigte und Flächennutzung) im Zusammenhang mit Siedlungsentwicklungen im zeitlichen Verlauf abgeschätzt werden. Die bisher bestehende NIKK-Version wurde grundlegend überarbeitet und um weitere Anwendungsmöglichkeiten ergänzt.

Lärm und Bauland: Leitfaden für verantwortungsvollen Umgang in konfliktreichen Zonen. Die Vermeidung von wechselseitigen Nutzungsstörungen gehört schon seit langem zu den Aufgaben der Raumordnung. Eine der häufigsten Störungsursachen stellt der Lärm dar, und zwar insbesondere der Verkehrslärm. Ein neuer Leitfaden zeigt nun gangbare Wege für die Raumordnung der Gemeinden auf.

Betriebsstandorte in der Flächenwidmung. Leitfaden zur Beurteilung der verkehrstechnischen Standorteignung. Die Ansiedlung neuer Industrie- und Gewerbebetriebe sorgt immer öfter auch im Hinblick auf deren Verkehrsauswirkungen für Diskussionen. Das gilt sowohl für die Aktivierung von Flächen, die schon vor langer Zeit gewidmet wurden, als auch für Neuwidmungen. Das Land NÖ hat diesem Aspekt bei der jüngsten Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes einen besonderen Schwerpunkt gewidmet. Ein Leitfaden soll zu einem praktikablen Umgang mit den neuen Regelungen beitragen.

Bauland braucht Boden: Verantwortungsvoller Umgang mit einem knappen Gut. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist in der Raumordnung ein allgemein anerkannter Grundsatz, dessen Umsetzung jedoch ein seit Jahrzehnten bestehendes Spannungsfeld darstellt. Die gestiegene Bedeutung des Themas Bodensparen zeigt sich nicht zuletzt durch die aktuelle mediale Berichterstattung sowie zahlreiche politische Debatten. Als Reaktion darauf stehen auch die Bundesstrategie zur Anpassung an den Klimawandel sowie die jüngste Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes unter dem Ziel des Bodensparens. Die drei Leitgrundsätze lauten dabei Innen vor Außen – Monitoring – Mobilisierung.

Startschuss für eine zukunftsfitte Regionalplanung in NÖ: Landesweite Ausrollung der Regionalen Leitplanung. All die vielfältigen Herausforderungen, mit denen sich Gesellschaft, Politik und ExpertInnen aller Genres konfrontiert sehen, haben stets einen grundlegenden Bezug zur Ressource "Raum". Um die Gemeinden im regional-funktionalen Geflecht bestmöglich abgesichert zu wissen, setzt Niederösterreich auf eine neue Qualität zur regionalen Abstimmung örtlicher Interessen und rollt das Instrument der Regionalen Leitplanung auf das gesamte Bundesland aus – ein umfangreicher, arbeitsreicher Prozess, der mit diesem Herbst in die aktive Phase eintritt.

Novelle 2021: Neue Maßstäbe im Burgenländischen Raumplanungsgesetz 2019. Der Bereich Raumplanung weist in vielerlei Hinsicht eine immer größere Bedeutung und Dynamik auf. Im Burgenland wurden durch eine umfassende Novelle des Raumplanungsgesetzes neue Instrumente – etwa zur Baulandmobilisierung oder zum Umgang mit Windkraft und Photovoltaik – implementiert. Die Bedeutung der überörtlichen Raumplanung wird durch die Erarbeitung flächendeckender Regionaler Entwicklungsprogramme aufgewertet.

