



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
WIEN
Vienna University of Technology

P2

Juristische Strukturanalyse

Wintersemester 2010/2011

265.059 Örtliches Planungsrecht

Ass.-Prof. Dr. Arthur Kanonier

E280 Department für Raumentwicklung, Infrastruktur
Und Umweltplanung

Fachbereich für Rechtswissenschaften



Region Gruppe 7:

Tamara Vlč | 0826243

Thomas Lang | 0825701

Daria Kletzl | 0825161

Philipp Megyeri | 0425808

Lukas Käfer | 0727177

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Aufgabenstellung	3
1.2	Methodik und Vorgehensweise	3
2	Verfassungsrechtliche Grundlagen zur Raumplanung	4
2.1	Kompetenzverteilung zwischen Bund und Land	4
2.2	Landesebene	5
2.3	Gemeindeebene	5
3	Überörtlichen Raumplanung	7
3.1	NÖ Raumordnungsgesetz 1976	7
3.2	Sektorale Raumordnungsprogramme	9
3.3	Regionale Raumordnungsprogramme	10
3.3.1	Regionales Raumordnungsprogramm südliches Wiener Umland	10
3.3.2	Kartenteil des Raumordnungsprogramms (Anlage 1)	11
3.3.3	Eignungszonen für die Gewinnung von Sand und Kies (Anlage 2)	13
3.3.4	Siedlungsgrenzen im südlichen Wiener Umland (Anlage 4)	13
4	Örtliche Raumordnung in Niederösterreich	14
4.1	Örtliches Entwicklungskonzept	14
4.2	Flächenwidmungsplan	15
4.3	Bebauungsplan	16
	Quellen	17
	Abbildungsverzeichnis	17

1 Einleitung

1.1 Aufgabenstellung

Im Rahmen des Projekts 2 des Studiums der Raumplanung und Raumordnung an der Technischen Universität Wien, wird im Studienjahr 2010/2011 ein interkommunales Entwicklungskonzept für die Region Schwechat erstellt. Die Region Schwechat umfasst folgende Gemeinden: Schwechat, Himberg, Zwölfaxing, Rauchenwarth, Schwadorf, Klein Neusiedl, Enzersdorf an der Fischa und Fischamend. Um ein interkommunales Entwicklungskonzept für die Region Schwechat erstellen zu können wurde im ersten Schritt, die sich über einen Zeitraum von 4 Monaten zog eine Bestandaufnahme gemacht.

Am Fachbereich für Rechtswissenschaften wurden die juristischen Vorgaben, die für die Erstellung eines Entwicklungskonzeptes notwendig sind erarbeitet.

1.2 Methodik und Vorgehensweise

Im ersten Teil der juristischen Strukturanalyse werden die verfassungsrechtlichen Grundlagen für die Raumordnung dargestellt. Darin kommen vor allem die wichtigsten Artikel des Bundes-Verfassungsgesetzes vor, welche für die Raumplanung relevant sind.

Im zweiten Teil wird auf die gesetzlichen Vorgaben des Landes Niederösterreich eingegangen. Insbesondere wird das NÖ Raumordnungsgesetz thematisiert und die auf dessen Grundlage erstellten Landesentwicklungsprogramme bzw. regionale und sektorale Raumordnungsprogramme, welche für die örtliche Planung relevant sind.

Im dritten und letzten Teil wird die örtliche Raumplanung der Gemeinden thematisiert.

2 Verfassungsrechtliche Grundlagen zur Raumplanung

2.1 Kompetenzverteilung zwischen Bund und Land

Für alle raumplanerischen Tätigkeiten in Österreich bilden die Raumordnungs- und Raumplanungsgesetze die Rechtsgrundlage. In Österreich besteht keine bundesweite Kompetenz für Raumplanung, daher wird Raumplanung in Österreich als „Querschnittsmaterie“ angesehen, da die Kompetenzen in verschiedenen Angelegenheiten auf den Bund, das Land oder die Gemeinden aufgeteilt sind. Laut Art. 15, Abs. 1 des B-VG ist die Raumplanung in Gesetzgebung und Vollziehung Landessache.

Artikel 15, Abs. 1, B-VG: Soweit eine Angelegenheit nicht ausdrücklich durch die Bundesverfassung der Gesetzgebung oder auch der Vollziehung des Bundes übertragen ist, verbleibt sie im selbständigen Wirkungsbereich der Länder.“

Wie aus dem Art.15 Abs.1 B-VG hervorgeht, sind nicht alle Angelegenheiten dem Land übertragen worden. Beim Art. 15, Abs. 1, B-VG wird auch vom Kompetenzverteilungsinterpretationsgrundsatz gesprochen.

In den Artikeln 10 bis 12 B-VG ist geregelt welche planenden Maßnahmen verschiedener Angelegenheiten in Gesetzgebung oder auch in Vollziehung dem Bund vorbehalten sind.

Artikel 10, Abs. 1, B-VG: Bundessache ist die Gesetzgebung und die Vollziehung in folgenden Angelegenheiten:

- Angelegenheiten des Gewerbes und der Industrie
- Verkehrswesen bezüglich der Eisenbahnen und der Luftfahrt sowie der Schifffahrt, soweit diese nicht unter Art. 11 fällt
- Bundesstraßen
- Bergwesen, Forstwesen einschließlich des Triftwesens
- Wasserrecht
- Wildbachverbauung
- Starkstromwegerecht, soweit sich die Leitungsanlage auf zwei oder mehrere Länder erstreckt
- Abfallwirtschaft hinsichtlich gefährlicher Abfälle, hinsichtlich anderer Abfälle nur soweit ein Bedürfnis nach Erlassung einheitlicher Vorschriften vorhanden ist
- Denkmalschutz
- Militärische Angelegenheiten

Artikel 11, Abs. 1, B-VG: Bundessache ist die Gesetzgebung, Landessache die Vollziehung in folgenden Angelegenheiten:

- Assanierung
- Binnenschifffahrt hinsichtlich der Schifffahrtskonzessionen, Schifffahrtsanlagen und Zwangsrechte an solchen Anlagen, soweit sie sich nicht auf die Donau, den Bodensee, den Neusiedlersee und auf Grenzstrecken sonstiger Grenzgewässer bezieht
- Volkswohnungswesen mit Ausnahme der Förderung des Wohnbaus und der Wohnhaussanierung

Artikel 12, Abs. 1, B-VG: Bundessache ist die Gesetzgebung über die Grundsätze, Landessache die Erlassung von Ausführungsgesetzen und die Vollziehung in folgenden Angelegenheiten:

- Bodenreform, insbesondere agrarische Operationen und Wiederbesiedelung
- Elektrizitätswesen, soweit es nicht unter Art. 10 fällt

2.2 Landesebene

Da in Österreich keine bundesweite gesetzliche Regelung zur Raumplanung vorhanden ist, und die Kompetenz beim Land liegt, soweit nicht ausdrücklich in der Bundesverfassung eine Angelegenheit dem Bund zugeschrieben ist, verfasst jedes Land selbst ein Raumordnungsgesetz. Aus diesem Grund gibt es in Österreich neun verschiedene Raumplanungs- bzw. Raumordnungsgesetze. Für die Region Schwachat ist derzeit das Niederösterreichische Raumordnungsgesetz aus dem Jahre 1976 (NÖ ROG 1976) relevant. Auf Grundlage des NÖ Raumordnungsgesetzes werden Landesentwicklungsprogramme bzw. regionale und sektorale Raumordnungsprogramme erstellt, welche für die örtliche Planung relevant sind.

NÖ ROG 1976

Regionales Raumordnungsprogramm südliches/ nördliches Wiener Umland 1999

2.3 Gemeindeebene

Die Gemeinden haben keine Gesetzgebungskompetenz und können daher nur aufgrund der vom Land erlassenen Gesetze tätig werden. Den Gemeinden ist laut Art.118 ein eigener Wirkungsbereich zugeschrieben.

Artikel 118, Abs. 1, B-VG: Der Wirkungsbereich der Gemeinde ist ein eigener und ein vom Bund oder vom Land übertragener.

Aufgrund des Artikels 118 des B-VG hat jede Gemeinde in Österreich das Recht alle Angelegenheiten, die im ausschließlichen und überwiegenden Interesse der Gemeinschaft in der Gemeinde liegen, selbst zu vollziehen. Laut Art.118, Abs.3, B-VG sind unter anderem den Gemeinden im eigenen Wirkungsbereich folgende behördliche Aufgaben gewährleistet:

- *Örtliche Raumplanung* – Nach dem NÖ ROG hat jede Gemeinde verpflichtend ein örtliches Raumordnungsprogramm aufzustellen. Die Verordnung des örtlichen Raumordnungsprogramms muss auf jeden Fall ein Entwicklungskonzept und einen Flächenwidmungsplan enthalten. Das Land Niederösterreich fungiert im Bereich der örtlichen Raumplanung als Aufsichtsbehörde.
- *Örtliche Baupolizei* – Die Rechtliche Grundlage des Handelns der örtlichen Bauordnung ist die NÖ Bauordnung. Der Bebauungsplan ist ein Teil dieser NÖ Bauordnung. Sie regelt die individuellen Raumordnungsmaßnahmen für die ein Bescheid ausgestellt werden muss. Es handelt sich zum Beispiel, um Bauplatzgenehmigungen oder die Anordnung zum Abbruch eines Gebäudes. Nicht in die Zuständigkeit der Gemeinde fallen Angelegenheiten, bei welchen es sich um bundeseigene Gebäude handelt, die öffentlichen Zwecken dienen (Art.15 Abs.5, B-VG).
- *Verwaltung der Verkehrsflächen der Gemeinde* - All jene Verkehrsflächen fallen in die Zuständigkeit der Gemeinde, die überwiegend nur für den lokalen Verkehr von Bedeutung sind.
- *Örtliche Straßenpolizei* – Die örtliche Straßenpolizei hat die Aufgabe auf allen der Gemeinde zur Verwaltung unterstehenden Verkehrsflächen für die Sicherheit, Flüssigkeit und Leichtigkeit des Verkehrs zu sorgen.

Diese Bereiche sind nur ein Teil der Angelegenheiten, die in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinden hineinfallen. Weitere Bereiche, auf die nicht gesondert eingegangen wird, sind beispielsweise die Bestellung der Gemeindeorgane, die Regelung der inneren Einrichtungen zur Besorgung der Gemeindeaufgaben, die örtliche Sicherheitspolizei, die örtliche Veranstaltungspolizei, die Flurschutzpolizei, die örtliche Marktpolizei, die örtliche Gesundheitspolizei, die Sittlichkeitspolizei, die örtliche Feuerpolizei und öffentliche Einrichtungen zur außergerichtlichen Vermittlung von Streitigkeiten.

Wie oben bereits erwähnt hat jede Gemeinde die Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereichs jedoch im Rahmen der Gesetze und Verordnungen des Bundes bzw. des Landes zu regeln. Die Gemeinden der Region Schwechat müssen sich daher bei der örtlichen Raumplanung an die Vorgaben des

Landesentwicklungsprogramms, der sektoralen Landesraumordnungsprogramme und der regionalen Raumordnungsprogramme des Landes Niederösterreich halten.

Des Weiteren gibt die Bundesverfassung den jeweiligen Gemeinden laut Artikel 116, Abs. 2, B-VG das Recht als selbstständiger Wirtschaftskörper aufzutreten. Dieser Artikel ermächtigt eine Gemeinde, unter Berücksichtigung von Bundes- und Landesgesetzen, den Erwerb, den Besitz und die Verfügung von Vermögen aller Art.

3 Überörtlichen Raumplanung

3.1 NÖ Raumordnungsgesetz 1976

Das Niederösterreichische Raumordnungsgesetz wurde im Jahre 1976 erstellt und seitdem gab es 17 Novellen. Die letzte Novellierung erfolgte am 7. Sept. 2007.

Das Gesetz ist in 4 Abschnitte gegliedert. Im ersten Abschnitt werden laut §1 die Begriffe und Leitziele des Landes auf überörtlicher- und örtlicher Ebene festgelegt. In weiterer Folge wird darauf hingewiesen, dass örtliche- und überörtliche Raumplanungsprogramme mit den Erhaltungszielen auf EU-Ebene verträglich sein müssen. Kommen in Raumordnungsprogramm erhebliche Abweichungen eines Europaschutzgebietes vor, müssen vor der Erlassung des Programms Alternativlösungen eingesetzt werden.

Der zweite Abschnitt handelt von gesetzlichen Grundlagen für die Raumplanung auf überörtlicher Ebene. Es werden die rechtlichen Rahmenbedingungen bzw. das Verfahren der Erstellung von überörtlichen Raumordnungsprogrammen behandelt. Auch auf Änderungen von Raumordnungsprogrammen wird eingegangen. Des Weiteren wird angeführt, dass zur Beratung der Landesregierung in Angelegenheiten der Raumordnung beim Amt der NÖ Landesregierung ein Raumordnungsbeirat einzurichten ist. Die genauen Aufgaben des Raumordnungsbeirats werden in diesem Abschnitt detailliert beschrieben. Die Landesregierung hat die Möglichkeit Raumordnungs- und Entwicklungskonzepte zur Abstimmung von raum- und/oder sachbereichsbezogenen Entwicklungsvorstellungen und –maßnahmen für das gesamte Landesgebiet oder für einzelne Regionen zu erstellen. Diese Instrumente der überörtlichen Raumplanung werden in diesem Abschnitt des Gesetzes ausführlich erläutert.

Der 3. Abschnitt des NÖ Raumordnungsgesetzes hat die örtliche Raumordnung als Gegenstand. Jede Gemeinde hat ein örtliches Raumordnungsprogramm aufzustellen und zu verordnen. Dabei ist auf Planungen und Maßnahmen des Bundes, des Landes und benachbarten Gemeinden Bedacht zu nehmen, soweit sie für die

Raumordnung relevant sind. Wichtig ist, dass die örtlichen Raumordnungsprogramme nicht den überörtlichen Raumordnungsprogrammen widersprechen dürfen. Im örtlichen Raumordnungsprogramm sind die Ziele der Gemeinde definiert, die im örtlichen Entwicklungskonzept in Plandarstellung räumlich konkretisiert werden. Der Flächenwidmungsplan ist ein Teil des örtlichen Raumordnungsprogramms und wird daher nicht als eigenständiges Instrument angesehen.

Als weiteres Instrument auf örtlicher Ebene hat jede Gemeinde einen Bebauungsplan zu erlassen. Die rechtlichen Rahmenbedingungen hierfür findet man in Niederösterreich jedoch nicht im Raumordnungsgesetz, sondern in der Niederösterreichischen Bauordnung.

Im vierten und letzten Abschnitt des NÖ Raumordnungsgesetzes werden Gemeinsame Bestimmungen zwischen Bund, Land und Gemeinde abgeklärt. Genau genommen geht es um die Abgrenzung des Gesetzes gegenüber den Bundeskompetenzen und der Zusammenarbeit mehrerer Gemeinden, Länder oder um eine Zusammenarbeit mit dem Bund. Des Weiteren wird im Paragraphen 26 Auskunft über den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinden gegeben:

„Die Gemeinden haben ihre in diesem Gesetz geregelten Aufgaben [...] im eigenen Wirkungsbereich zu besorgen.“ (§ 26 NÖ ROG)

Abschließend kann zum NÖ ROG angemerkt werden, dass damit für die Raumplanung und Raumordnung alle direkt relevanten Themen behandelt werden. Des Weiteren stellt das NÖ ROG die wichtigsten rechtlichen Rahmenbedingungen für die Raumplanung in Niederösterreich dar. Da jedoch die Raumplanung bzw. Raumordnung keine eigene Rechtsmaterie ist, sondern eine materieübergreifende und sehr umfassende Thematik darstellt, reicht es bei weitem nicht aus, sich nur mit dem NÖ ROG zu beschäftigen und daher wurden zu Beginn der Analyse die wichtigsten Artikel des Bundes-Verfassungsgesetz thematisiert.

Zusammenfassend wird in der folgenden Tabelle ein kurzer Überblick über die Instrumente in Niederösterreich auf Landesebene und Gemeindeebene gegeben.

Behörde	Instrument	Anwendungsebene	Anmerkung
Land	Entwicklungskonzept (nicht rechtsverbindlich)	Landesentwicklungskonzept	Örtliche Planung darf nicht der überörtlichen Planung widersprechen
		regionales Entwicklungskonzept	
	überörtliches Raumordnungsprogramm (rechtsverbindlich)	Regionales Raumordnungsprogramm	
		Sektorales Raumordnungsprogramm	
Gemeinde	örtliches Raumordnungsprogramm (rechtsverbindlich)	Örtliches Raumordnungsprogramm	

Abb. 1: Instrumente der NÖ Raumordnung

3.2 Sektorale Raumordnungsprogramme

Derzeit stehen acht Sektorale Landesraumordnungsprogramme – sie betreffen das ganze Landesgebiet - rechtsverbindlich als Verordnungen in Geltung. Unter diesen acht Raumordnungsprogrammen nimmt das Zentrale-Orte-Raumordnungsprogramm eine besondere Stellung ein, da es ein Leitbild zur landesweiten Zentrenstruktur und Regionalisierung ist.

- Zentrale-Orte-Raumordnungsprogramm (LGBl. 8000/24)
- Raumordnungsprogramm zur Entwicklung des Fremdenverkehrs (LGBl. 8000/27)
- Raumordnungsprogramm für das Gesundheitswesen (LGBl. 8000/22)
- Raumordnungsprogramm für Sozialhilfe (LGBl. 8000/31)
- Raumordnungsprogramm für das Schulwesen (LGBl. 8000/29)
- Raumordnungsprogramm für das Freizeit- und Erholungswesen (LGBl. 8000/30)
- Raumordnungsprogramm für die Gewinnung grundeigener mineralischer Rohstoffe (LGBl 8000/83-0)
- Raumordnungsprogramm über die Freihaltung der offenen Landschaft (LGBl. 8000/99)

3.3 Regionale Raumordnungsprogramme

Regionale Raumordnungsprogramme sind in der Raumplanung ein wichtiges Instrument für die weitere räumliche Entwicklung. Konkret können die Ziele des Landes NÖ auf einzelne Landesteile gelegt werden. Sie haben die Aufgabe in weiterer Folge die in den Zuständigkeitsbereich des Landes fallenden Maßnahmen verbindlich festzulegen. In Niederösterreich sind derzeit auf regionaler Ebene folgende fünf Raumordnungsprogramme rechtskräftig:

- Regionales Raumordnungsprogramm Untere Enns
- Regionales Raumordnungsprogramm Wiener Neustadt- Neunkirchen
- Regionales Raumordnungsprogramm südliches Wiener Umland
- Regionales Raumordnungsprogramm nördliches Wiener Umland
- Regionales Raumordnungsprogramm NÖ Mitte

3.3.1 Regionales Raumordnungsprogramm südliches Wiener Umland

Das Regionale Raumordnungsprogramm südliches Wiener Umland hat für die Region Schwechat eine bindende Wirkung, da der Geltungsbereich die Verwaltungsbezirke Baden, Bruck an der Leitha und Mödling, sowie die Gerichtsbezirke Purkersdorf und Schwechat miteinbezieht. Somit ist dieses regionale Raumordnungsprogramm für die gesamte Region Schwechat bindend.

Das Raumordnungsprogramm besteht aus dem Verordnungstext und vier Anlagen, welche sich gliedern in den Kartenteil (Anlage 1), die Liste der Eignungszonen für die Gewinnung von Sand und Kies (Anlage 2), die Liste der Eignungszonen für Naturstein, Ton und Gips (Anlage 3) und der Liste der Siedlungsgrenzen (Anlage 4).

Die Verordnung über das regionale Raumordnungsprogramm über das südliche Wiener Umland stammt aus dem Jahr 1999. Die letzte Novellierung fand am 28. April 2010 statt und betraf Änderungen der Anlage 1.

Unter § 3 des Regionalen Raumordnungsprogramms werden die Ziele definiert, die für die Region erreicht werden sollen:

- Abstimmung des Materialabbaues auf den mittelfristigen Bedarf, auf die ökologischen Grundlagen und auf andere Nutzungsansprüche.
- Festlegung siedlungstrennender Grünzüge und Siedlungsgrenzen zur Sicherung regionaler Siedlungsstrukturen und typischer Landschaftselemente sowie zur vorausschauenden Vermeidung von Nutzungskonflikten.
- Sicherung und Vernetzung wertvoller Biotope.
- Rücksichtnahme auf die für die Wasserversorgung relevanten Grundwasserkörper.

- Sicherstellung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Land- und Forstwirtschaft.

Zusammenfassend sind die Ziele des Raumordnungsprogramms funktionsfähige Räume für die Erholung, die landwirtschaftliche Produktion und eine geordnete Siedlungstätigkeit zu gewährleisten. Vor allem zählt auch das Freihalten von Retentionsräumen entlang der Flüsse zum Schutz des Siedlungsraums vor den Gefahren eines Hochwassers dazu. Darüber hinaus sollen aber auch Bereiche für die Gewinnung von mineralischen Rohstoffen, wie z.B. Sand und Kies, gesichert werden. Des Weiteren ist der nachhaltige Schutz des Grundwasservorkommens ein Anliegen des Raumordnungsprogramms.

Diese genannten Ziele sollen durch die geeigneten Maßnahmen in den Paragraphen vier bis sechs erreicht werden:

§ 4 Maßnahmen für den Naturraum

§ 5 Maßnahmen für die Siedlungsentwicklung

§ 6 Maßnahmen für die Rohstoffgewinnung

Zusammengefasst ergeben sich aus diesen drei Paragraphen folgende Maßnahmen:

- Kenntlichmachung von landwirtschaftlichen Vorrangzonen zur Erhaltung einer funktionsfähigen Landwirtschaft;
- Kenntlichmachung von erhaltenswerten Landschaftsteilen zur Erhaltung der vorhandenen Kulturlandschaft, zur Erhaltung von ökologischen Ausgleichsräumen und zur Sicherung der Erholungsfunktion;
- Ausweisung von Siedlungsgrenzen zur Begrenzung künftiger Baulandwidmungen und Freihaltung (immer knapper werdender) siedlungsnaher Erholungsräume.
- Ausweisung von Regionalen Grünzonen zur Gliederung des Raumes und für Zwecke der Naherholung;

3.3.2 Kartenteil des Raumordnungsprogramms (Anlage 1)

Diese Anlage beinhaltet den Kartenteil des Raumordnungsprogramms. Hier sind die wichtigsten überörtlichen Planungsgrundlagen eingetragen, welche teilweise in den weiteren Anlagen als Textteil angeführt sind.

Zu den wichtigsten Planbestandteilen, zählen das Bauland Industrie bzw. Betriebsgebiet und das sonstige gewidmete Bauland. Des Weiteren sind die Wasserschongebiete und Wasserwirtschaftliche Vorranggebiete eingezeichnet. Die Naturschutzgebiete, wie die Donau-Auen und Flächen die als erhaltenswerter Landschaftsteil bzw. als regionale Grünzone eingestuft werden sind ebenfalls in diesem Plan vorhanden sowie die Fluglärmzone.

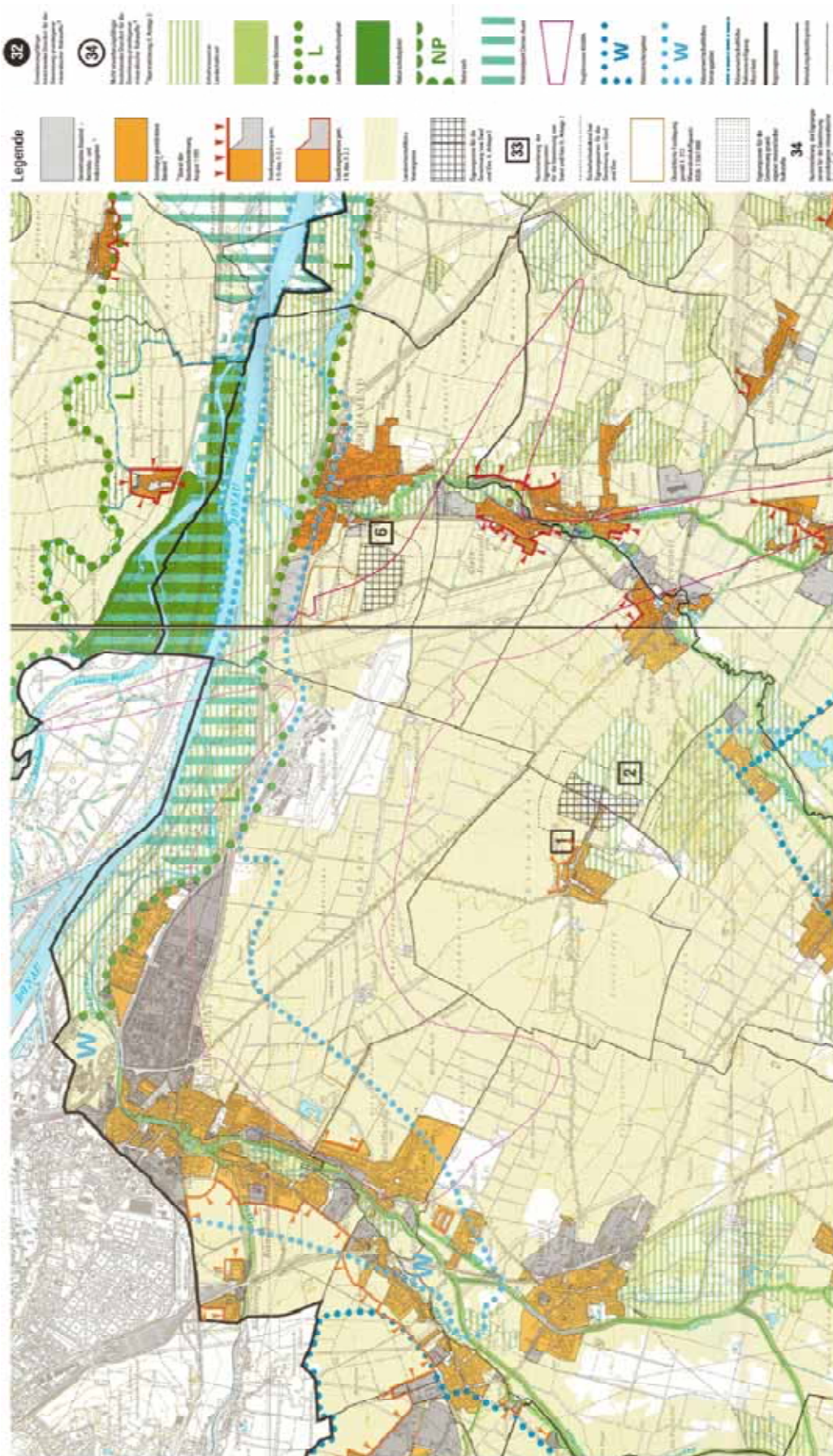


Abb. 2: Ausschnitt der Anlage 1 (Blatt 59 und 60) aus dem regionalen Raumordnungsprogramm südliches Wiener Umland

3.3.3 Eignungszonen für die Gewinnung von Sand und Kies (Anlage 2)

In der Anlage 2 des Raumordnungsprogramms sind die Eignungszonen für die Gewinnung von Sand und Kies im südlichen Wiener Umland festgelegt. Davon betroffen in der Region Schwechat sind die Gemeinden Rauchenwarth (47 ha), Schwadorf (48 ha) und Fischamend (61 ha). Zu beachten sind vor allem die Sicherheitsgrenzen, welche rund um die Fläche freizuhalten sind.

3.3.4 Siedlungsgrenzen im südlichen Wiener Umland (Anlage 4)

In der Anlage 4 des Raumordnungsprogramms sind die Siedlungsgrenzen für die Gemeinden festgelegt. Grundsätzlich wird unterschieden zwischen linearen und flächigen Abgrenzungen. Über diesen Siedlungsgrenzen hinaus darf nicht gebaut werden. Es gibt Unterscheidungen von Siedlungsgrenzen, welche in der Flächenwidmung, wie folgt eingehalten werden müssen:

§ 5 Abs. 1 Z. 1: Siedlungsgrenzen, die nur entlang einzelner Bereiche festgelegt sind, dürfen bei neuen Baulandwidmungen oder bei der Widmung Grünland-Kleingärten oder Grünland-Campingplätze nicht überschritten werden.

§ 5 Abs. 1 Z. 2: Siedlungsgrenzen, die bestehende Siedlungsgebiete zur Gänze umschließen, bewirken, dass die darin bereits gewidmete Baulandmenge (einschließlich allfälliger Verkehrsflächen) nicht vergrößert werden darf. Zur Verbesserung der Siedlungsstruktur ist es jedoch zulässig, Baulandlücken zu schließen. Weiters darf dieses Siedlungsgebiet abgerundet werden, wenn diese Widmung einer zusätzlichen Baulandfläche durch die Rückwidmung einer gleich großen Baulandfläche in einem anderen von einer Siedlungsgrenze zur Gänze umschlossenen Baulandbereich ausgeglichen wird.

Folgende Siedlungsgrenzen sind für Gemeinden der Region Schwechat in der Anlage 4 definiert:

Enzersdorf an der Fischa (linear) - Margarethen am Moos, Ortsrand im Westen, bestehende Grenze der Baulandwidmung - südwestlicher Ortsrand, bestehende Grenze der Baulandwidmung - östlicher Ortsrand, bestehende Grenze der Baulandwidmung.

Himberg (flächig) - Siedlungsränder an den Badeteichen, bestehende Grenzen der Baulandwidmungen.

Kleinneusiedl (linear) - Ortsränder im Westen, bestehende bzw. erweiterte Grenze der Baulandwidmung

Rauchenwarth (linear) - nördlicher Ortsrand, bestehende bzw. erweiterte Grenze der Baulandwidmung

Schwadorf (linear) Schwadorf, nördöstlicher Ortsrand, bestehende Grenze der Baulandwidmung

Schwechat (linear) Kledering, Ortsränder im Westen, Norden und Osten, bestehende bzw. erweiterte Grenze der Baulandwidmung, - westlicher Ortsrand, bestehende bzw. erweiterte Grenze der Baulandwidmung - Rannersdorf, westlicher Ortsrand, bestehende Grenze der Baulandwidmung

Zwölfaxing (linear), nordöstlicher Ortsrand, bestehende Grenze der Baulandwidmung

4 Örtliche Raumordnung in Niederösterreich

Wie bereits im Kapitel NÖ ROG angeführt, hat jede Gemeinde in Niederösterreich verpflichtend ein Örtliches Raumordnungsprogramm aufzustellen. Seit der Novelle aus dem Jahr 1995 des NÖ ROG ist das örtliche Entwicklungskonzept ein Teil des Örtlichen Raumordnungsprogramms. Das örtliche Raumordnungsprogramm einer Gemeinde besteht aus zwei Teilen, dem örtlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan.

4.1 Örtliches Entwicklungskonzept

Das örtliche Entwicklungskonzept ist ein Planungsinstrument, das die verbindlichen Vorgaben für die Ausarbeitung von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen bildet. Es soll die bestmögliche Nutzung des Lebensraumes im Interesse des Gemeindewohles, sowie die nachhaltige Sicherung des Lebensraumes gewährleisten. Aufbauend auf einer Grundlagenforschung sollen im örtlichen Entwicklungskonzept die langfristigen Ziele einer Gemeinde verankert werden. Auf Basis der langfristigen Ziele sind die Entwicklungsziele für die nächsten fünf bis zehn Jahre festzulegen. Des Weiteren sind die Maßnahmen, welche zur Erreichung der Entwicklungsziele notwendig sind, festzusetzen.

Es werden folgende Ansprüche an das Örtliche Entwicklungskonzept gestellt:

- Zeitlicher Aspekt: Langfristigkeit und Kontinuität
- Gesellschaftlicher Aspekt: Interessenabwägung und Interessenausgleich (das Allgemeinwohl sollte Vorrang gegenüber den Einzelinteressen haben)
- Rechtlicher Aspekt: Rechtssicherheit und Nachvollziehbarkeit

- Funktionaler Aspekt: Trennung von unverträglichen Nutzungen und Bündelung von Nutzungen mit gleichgerichteten Raumansprüchen
- Räumlicher Aspekt: Orientierung
- Ökologischer Aspekt: Vorsorge und Nachhaltigkeit für die nachfolgenden Generationen zu ermöglichen, vor allem eine Entwicklung ohne Altlasten.

4.2 Flächenwidmungsplan

Der Flächenwidmungsplan ist die wichtigste planliche Maßnahme der Gemeinde. Er ist ein Instrument zur Bestimmung der zulässigen Bodennutzung. Die Festlegung der Widmungen liegt im autonomen Wirkungsbereich der Gemeinde. Der Plan wird für das gesamte Gemeindegebiet erstellt und ist für die Liegenschaftsbesitzer bindend, stellt jedoch keine Verpflichtung dar, die jeweilige Nutzung auch zu realisieren. Der Flächenwidmungsplan besteht aus einer Plandarstellung und einem erläuternden Text.

Bei der Erstellung sind auf die überörtlichen Planungen und Maßnahmen des Bundes und des Landes Bedacht zu nehmen, soweit sie für die Raumordnung relevant sind. Für die Gemeinden in der Region Schwechat ist vor allem das regionale Raumordnungsprogramm südliches Wiener Umland von großer Bedeutung. Der Flächenwidmungsplan gilt nach seiner aufsichtsbehördlichen Genehmigung durch die NÖ Landesregierung (Prüfung des rechtmäßigen Zustandekommens und der Einhaltung der raumordnungsgesetzlichen Planungsbestimmungen) als rechtsverbindlich, das heißt als Gemeinde-Verordnung. Eine Änderung bedarf wiederum der Genehmigung der Aufsichtsbehörde.

Der Flächenwidmungsplan beinhaltet laut § 16-20 NÖ ROG 1976 folgende Teile:

- Widmungsfestlegungen (3 Gruppen von Widmungsarten):
 - Bauland: Wohngebiet, Kerngebiet, Agrargebiet, Industriegebiet, Sondergebiet, Betriebsgebiet, ...
 - Grünland: Land-u. Forstwirtschaft, Sportstätten, Kleingarten, Freihaltebereich, ...
 - Verkehrsflächen
- Kenntlichmachung der überörtlichen Planungen
- Flächen für Nutzungsbeschränkungen (Naturschutzgebiete, Wasserschutzgebiete, Gefahrenzonen)
- Befristetes Bauland
- Zentrumszonen mit besonderen Bestimmungen für Handelseinrichtungen
- Vorbehaltsflächen für besondere Flächen

4.3 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan ist ein Instrument auf Gemeindeebene sowie der Flächenwidmungsplan, welcher ebenfalls als Verordnung ausgewiesen wird. Er basiert auf der NÖ Bauordnung 1996. Die achte und letzte Novellierung fand am 07.09.2007 statt.

Der Bebauungsplan hat die Aufgabe, die Bebauung hinsichtlich der Intensität und der Gestaltung innerhalb der Gemeindegrenzen zu regeln. Des Weiteren regelt er auch die Verkehrserschließung.

Wesentliche Planinhalte:

- **Pflichtinhalte:** Straßenfluchtlinien, Bauungsweise, Bauklasse oder höchst zulässige Gebäudehöhe
- **Wahlinhalte:** Schutzzonen, Baufluchtlinien, Grundstücksausfahrten, Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Bei jedem neuem Bauvorhaben kommen diese Regelungen zum Tragen und sind somit für die Bauträger verbindlich. Die Katastermappe und der Flächenwidmungsplan dienen als Grundlage für den Bebauungsplan.

Quellen

- B-VG (Bundes-Verfassungsgesetz): Rechtsinformationssystem des Bundeskanzleramts. URL: <http://www.ris.bka.gv.at> (18.11.2010)
- NÖ RAUMORDNUNGSGESETZ 1976 (NÖ ROG 1976); LGBl. 8000-23, 17. Novelle, (07.09.2007)
- RAUMORDNUNG UND REGIONALPOLITIK DES LANDES NÖ: Sektorale Raumordnungsprogramme. URL: <http://www.raumordnung-noe.at/dynamisch/showcontainer.php?id=55&> (18.11.2010)
- RAUMORDNUNG UND REGIONALPOLITIK DES LANDES NÖ: Regionale Raumordnungsprogramme. URL: <http://www.raumordnung-noe.at/dynamisch/showcontainer.php?id=45&> (18.11.2010)
- RAUMORDNUNG UND REGIONALPOLITIK DES LANDES NÖ: Regionales Raumordnungsprogramm Wien-Umland Süd. URL: <http://www.raumordnung-noe.at/dynamisch/showcontainer.php?id=79> (18.11.2010)
- VERORDNUNG ÜBER EIN REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM SÜDLICHES WIENER UMLAND; LGBl. 8000/85-3, 3. Novelle, (28.04.2010)
- NIEDERÖSTERREICHISCHE BAUORDNUNG 1996 NÖ BO; LGBl. 8200 -14, 8. Novelle (07.09.2007)

Abbildungsverzeichnis

Abb.-Nr.	Beschreibung u. (Quelle)	Seite
Abb. 1:	Instrumente der NÖ Raumordnung (Eigene Darstellung)	9
Abb. 2:	Ausschnitt der Anlage 1 (Blatt 59 und 60) aus dem regionalen Raumordnungsprogramm südliches Wiener Umland (Ausschnitt aus dem Blatt 59 und 60 aus der Verordnung über ein regionales Raumordnungsprogramm südliches Wiener Umland, LGBl. 8000/85-3)	12