

# Juristische Strukturanalyse

PA 265.059 Örtliches Planungsrecht  
Department für Raumentwicklung, Umwelt- und Infrastrukturplanung  
Fachbereich Rechtswissenschaften  
Betreuer: Ass.Prof. Dipl.-Ing. Dr.techn. Arthur Kanonier

## Projekt PII REGION SCHWECHAT

Gruppe R8: Andrea Dudíková, Alex Jabur, Richard Klimeš, Mariana Ristic, Sandra Rusak

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	2
<b>2</b>	<b>Hierarchische Struktur der planungsrechtlichen Grundlagen</b> .....	3
	<b>2.1 Gemeinschaftsrecht</b> .....	3
	<b>2.2 Bund</b> .....	3
	2.2.1 Verfassungsrechtliche Grundlagen .....	3
	• Kompetenzverteilung	
	• Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde	
	• Aufsichtsrecht des Bundes und Landes	
	• Artikel 116 B-VG	
	2.2.2 Örek .....	5
	<b>2.3 Land</b> .....	5
	2.3.1 Gesetzliche Grundlagen der Raumordnung in Niederösterreich .....	5
	• Befristetes Bauland, Vertragsraumordnung	
	2.3.2 Informelle Instrumente der Raumordnung in Niederösterreich.....	6
	<b>2.4 Überörtliche Raumplanung</b> .....	7
	• Sektorale Raumordnungsprogramme	
	• Regionale Raumordnungsprogramme	
	<b>2.5 Örtliche Raumplanung</b> .....	9
	• Örtliches Entwicklungsprogramm mit Entwicklungskonzept und Flächenwidmungsplan	
	• Bebauungsplan	
<b>3</b>	<b>Resümee</b> .....	14
<b>4</b>	<b>Quellen- und Abbildungsverzeichnis</b> .....	15

## 1 Einleitung

Das Bachelorstudium Raumplanung und Raumordnung an der TU Wien beinhaltet unter anderem auch praxisorientierte Projekte, in denen den Studierenden die Möglichkeit gegeben wird, die erworbenen Kenntnisse absolvierter Lehrveranstaltungen konkret vor Ort in Projekten und Kleingruppen anzuwenden. Dies wird in Zusammenarbeit mit Vertretern aus der Region und dem Land gemacht.

Im Rahmen des Projektes P2 haben wir zur Aufgabe, ein interkommunales Entwicklungskonzept für die Region Schwechat auszuarbeiten. Zur Region Schwechat gehören die Gemeinde Schwechat, Fischamend, Enzersdorf an der Fischa, Klein-Neusiedl, Schwadorf, Rauchenwarth, Himberg und Zwölfaxing. Da die Region durch den Flughafen Wien sehr stark beeinflusst wird, wird auch er ins Projektgebiet miteingezogen. Die Basis für den Entwurf stellt die Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse dar.

Im Projekt beteiligen sich acht Fachbereiche, unter anderem auch der Fachbereich der Rechtswissenschaften. Im Zuge des Einleitungsblocks der Lehrveranstaltung örtliches Planungsrecht sind die rechtlichen Rahmenbedingungen für die örtliche Raumplanung in der Region Schwechat in einer juristischen Analyse zu erfassen. Die juristische Strukturanalyse ist somit der erste Schritt und zugleich auch ein rechtlicher Rahmen für die nachfolgenden Planungsschritte.

Das Ziel der Arbeit ist es, die Bundes- und Landesgesetze sowie planungsrelevante Verordnungen so zu erarbeiten, dass der Planungsspielraum aus rechtlicher Sicht in der Region Schwechat klar abgegrenzt wird.

Besondere Aufmerksamkeit wird in diesem Bericht den gesetzlichen Grundlagen der Raumplanung in der Region Schwechat, den rechtlichen Vorgaben der überörtlichen Raumplanung, den rechtswirksamen überörtlichen Planungen gemäß §15 Abs.2 NÖ ROG („Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz“), den bedeutenden Bestimmungen im NÖ ROG, insbesondere zur örtlichen Raumplanung und den gültigen Raumplänen, örtlichen Raumordnungsprogrammen, Flächenwidmungsplänen und Bebauungsplänen gewidmet.

## 2 Hierarchische Struktur der planungsrechtlichen Grundlagen

Raumplanung ist keine einzelne, für sich bestehende Verwaltungsmaterie, sondern ein komplexer Begriff, der als Querschnittsmaterie zusammengefasst wird. Die Aufgaben und Zuständigkeiten für die Raumordnung sind in Österreich unter den Gebietskörperschaften Bund, Länder und Gemeinden aufgeteilt. Die einzelnen Angelegenheiten der Raumordnung fallen in die Zuständigkeit derjenigen Gebietskörperschaft, die für die Regelung der betroffenen Verwaltungsmaterie zuständig ist.<sup>1</sup>

Raumordnungs- und Raumplanungsgesetze bilden die Rechtsgrundlage für raumplanerische Tätigkeit in Österreich. Die Raumordnungsgesetze enthalten allgemeine Raumordnungsgrundsätze und -ziele. Zur Umsetzung dieser Ziele sehen die Raumordnungsgesetze eine hierarchische Struktur der planungsrechtlichen Grundlagen vor.<sup>2</sup>

### 2.1 Gemeinschaftsrecht

Auch wenn die Europäische Union keine Kompetenzen im Bereich der Raumordnung hat, verständigten sich die Mitgliedstaaten im Rahmen der grenzregionalen und grenzüberschreitenden Zusammenarbeit auf eine freiwillige Kooperation im Rahmen des Europäischen Raumentwicklungskonzepts (EUREK). EUREK dient den Mitgliedstaaten im jeweiligen eigenen Zuständigkeitsbereich nur als politischer Orientierungsrahmen und begründet keine neuen Kompetenzen auf der Ebene der Gemeinschaft.

Auf keinen Fall beabsichtigt die EU in die Verantwortlichkeit nationaler, regionaler oder lokaler Behörden in Fragen der Raumplanung einzugreifen. Vielmehr sollen Informationen zur Diskussion dieser Fragen bereitgestellt und die Grundlagen für politische Entscheidungen in diesem Bereich verbessert werden.<sup>3</sup>

### 2.2 Bund

#### 2.2.1 Verfassungsrechtliche Grundlagen

##### Kompetenzverteilung

Nach der österreichischen Bundesverfassung sind die Zuständigkeiten für Gesetzgebung und Vollziehung im Bereich der Raumplanung auf Bund und Länder verteilt. Anders gesagt können der Bund und die Länder in ihren Zuständigkeitsbereich fallende raumwirksame Planung in Gesetzen regeln.

Grundlegend hielt der VfGH („Verfassungsgerichtshof“) fest, dass ein besonderer Kompetenztatbestand „Raumordnung“, der gemäß Art. 15 Abs. 1 B-VG in die Zuständigkeit des Landesgesetzgebers falle, nicht besteht. Vielmehr ist Raumplanung dann Landessache in Gesetzgebung und Vollziehung, wenn die betreffende Materie, der die Planung zurechnen ist, nicht

---

<sup>1</sup> Vgl. Schlarmann (1982), Seite 3-4

<sup>2</sup> Vgl. Kanonier, Zehetner

<sup>3</sup> Vgl. Milan 1994

nach Art. 10 bis 12 B-VG ausdrücklich in die Zuständigkeit des Bundes fällt. Derartige Zuständigkeiten des Bundes lassen sich insbesondere aus seinen Fachplanungskompetenzen auf den Gebieten des Eisenbahnwesens, des Bergwesens, des Forstwesens und des Wasserrechts ableiten.<sup>4</sup>

Artikel 15. Abs.1 B-VG ist die so genannte Generalklausel, nach der die Gesetzgebung der Raumordnung und Raumplanung in Niederösterreich dem niederösterreichischen Raumordnungsgesetz (NÖ ROG 1976) und der Niederösterreichischen Bauordnung (NÖ Bauordnung 1996) zu Grunde liegt.

### **Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde : Artikel 118 B-VG**

Die Funktionen der Gemeinde sind durch Art. 118 Abs. 2 und 3 B-VG festgelegt, sodass es für eine Auslegung der Grenzen zwischen örtlicher und überörtlicher Raumplanung auf den Inhalt dieser Bestimmungen ankommt.

Die Gemeinden sind nach Art. 118 Abs. 3 zur Besorgung im eigenen Wirkungsbereich verpflichtet. Unter dem eigenen Wirkungsbereich sind alle Angelegenheiten zu verstehen, die im ausschließlichen oder überwiegenden Interesse der Gemeinde, in der Gemeinde verkörpert örtlichen Gemeinschaft gelegen oder geeignet sind, durch die Gemeinschaft innerhalb ihrer örtlichen Grenzen besorgt zu werden.<sup>5</sup> Darunter sind insbesondere Aufgaben der örtlichen Baupolizei und Raumplanung, der örtlichen Feuerpolizei und der Verkehrsflächen zu nennen.

Die hier aufgelisteten Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinde hat die Gemeinde im Rahmen der Gesetze und Verordnungen des Bundes und des Landes zu besorgen.

### **Aufsichtsrecht des Bundes und Landes**

Dem Bund und dem Land kommt gemäß Art. 119a B-VG gegenüber der Gemeinde bei Besorgung ihres eigenen Wirkungsbereiches ein Aufsichtsrecht zu. Das Aufsichtsrecht steht, insoweit als der eigene Wirkungsbereich der Gemeinde Angelegenheiten aus dem Bereich der Bundesvollziehung umfassen, dem Bund, im Übrigen den Ländern zu.

Die Gemeinde muss die erlassenen Verordnungen der Aufsichtsbehörde unverzüglich mitteilen. Die Aufsichtsbehörde prüft die Verordnungen auf Gesetzmäßigkeit, stellen sich diese als gesetzwidrig heraus, hebt das Land nach Anhörung der Gemeinde diese durch eine Verordnung auf.

Allgemein gilt, dass einzelne von der Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich zu treffende Maßnahmen, durch die im besonderen Maß auch die überörtlichen Interessen berührt werden, an eine Genehmigung der Aufsichtsbehörde gebunden werden können.

### **Artikel 116 B-VG**

Gemäß Artikel 116 B-VG gliedert sich jedes Land in Gemeinden. Die Gemeinde ist Gebietskörperschaft mit dem Recht auf Selbstverwaltung und zugleich Verwaltungssprengel. Jedes Grundstück muss zu einer Gemeinde gehören. Einer Gemeinde mit mindestens 20 000 Einwohnern

---

<sup>4</sup> Vgl. Leitl (2006), Seite 106-107

<sup>5</sup> VfSlg 11.633/1988

ist, auf ihren Antrag ein eigenes Statut (Stadtrecht) zu verleihen. Ein solcher Gesetzesbeschluss darf nur mit Zustimmung der Bundesregierung kundgemacht werden. Eine Stadt mit eigenem Statut hat neben den Aufgaben der Gemeindeverwaltung auch die der Bezirksverwaltung zu besorgen. In unserer Planungsregion tritt keine Gemeinde mit eigenem Statut auf.

### **2.2.2 ÖREK – Österreichisches Raumordnungskonzept**

Im Jahr 1971 wurde von Bund, Ländern und Gemeinden zur Kooperation der genannten Gebietskörperschaften in Fragen der Raumordnung und Raumplanung die ÖROK gegründet. Die Hauptaufgabe der Österreichischen Raumordnungskonferenz ist die Erstellung des Österreichischen Raumordnungskonzepts. ÖREK soll als langfristige Orientierung und Leitbild in der österreichischen Raumordnung dienen.<sup>6</sup>

## **2.3 Land**

Nach der Generalklausel in Art. 15 Abs.1 B-VG verbleiben im selbständigen Wirkungsbereich der Länder alle Angelegenheiten die nicht ausdrücklich durch die Bundesverfassung der Gesetzgebung oder auch der Vollziehung dem Bund übertragen sind. Darunter versteht man grundsätzlich die Angelegenheiten des Baurechts, Grundverkehrsrechts, Naturschutzes und der Raumordnung.

Zu den Fachplanungen der Länder zählen:

- Natur- und Landschaftschutz
- Landesstraßen
- Agrar- und Landwirtschaftsrecht
- Gemeindestrukturreform
- Landesschulen und Kindergärten
- Überörtlicher Wohnbau und Siedlungspolitik

### **2.3.1 Gesetzlichen Grundlagen der Raumordnung in Niederösterreich.**

Die rechtlichen Grundlagen in Niederösterreich im Bereich der Raumordnung und Raumplanung sind das Niederösterreichische Raumordnungsgesetz 1976 und die Niederösterreichische Bauordnung 1996. Weiter gelten allgemeine Verordnungen, sowie regionale und sektorale Raumordnungsprogramme.

Laut dem Niederösterreichischen Raumordnungsgesetz hat die Landesregierung, wenn es zur planvollen Entwicklung des Landesgebietes erforderlich ist, Raumordnungsprogramme für Regionen oder einzelne Sachbereiche aufzustellen und zu verordnen. Bei der Aufstellung eines überörtlichen Raumordnungsprogrammes ist dann auch eine strategische Umweltprüfung durchzuführen.

Unter besonderen Leitziele des Niederösterreichischen Raumordnungsgesetzes für die überörtliche Raumordnung sind zu nennen:

---

<sup>6</sup> Vgl. Örok

- Ausreichende Versorgung der Regionen mit technischen und sozialen Einrichtungen.
- Festlegung siedlungstrennender Grünzüge und Siedlungsgrenzen zur Sicherung regionaler Siedlungsstrukturen und typischer Landschaftselemente
- Festlegung von Raumordnungsmaßnahmen zur Unterstützung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Entwicklung zur Gewährleistung einer ausreichenden Versorgung und einer umweltgerechten Entsorgung für die Abstimmung von Verkehrserfordernissen.

Unter besonderen Leitziele des NÖ Raumordnungsgesetzes für die örtliche Raumordnung sind zu nennen:

- Planung der Siedlungsentwicklung innerhalb von oder in unmittelbarem Anschluss an Ortsbereiche.
- Anstreben einer möglichst flächensparenden verdichteten Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, sowie Bedachtnahme auf die Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel und den verstärkten Einsatz von Alternativenenergien.
- Sicherung und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne als funktionaler Mittelpunkt der Siedlungseinheiten, insbesondere als Hauptstandort zentraler Einrichtungen.
- Klare Abgrenzung von Ortsbereichen gegenüber der freien Landschaft
- Sicherstellung von bestehenden Betriebsstandorten und Gebieten mit besonderer Standorteignung für Ansiedlung von Betrieben.
- Verwendung von für die Land- und forstwirtschaftliche Nutzung besonders gut geeigneten Böden für andere Widmungen, nur wenn keine geeigneten Flächen vorhanden sind.
- Planung eines Netzes von verschiedenartigen Spiel- und Freiräume für die Kinder und Erwachsene.

### **Befristetes Bauland, Vertragsraumordnung**

Laut §16a des NÖ Raumordnungsgesetzes kann die Gemeinde nach der Neuwidmung von Bauland eine Befristung von fünf Jahren festlegen. Nach Ablauf der Frist kann die Gemeinde für unbebaute Grundstücke die Widmung ändern, wobei ein Entschädigungsanspruch nicht entsteht. Die befristeten Grundstücke müssen im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemacht werden.

Die zweite Option der Gemeinde ist, aus Anlass der Widmung von Bauland Verträge mit den Grundeigentümern abzuschließen. Derartige Verträge dürfen insbesondere folgende Inhalte aufweisen:

- Verpflichtung die Grundstücke innerhalb einer bestimmten Frist zu bebauen
- Bestimmte Nutzungen durchzuführen oder zu unterlassen
- Maßnahmen zur Erreichung oder Verbesserung der Baulandqualität

### **2.3.2 Informelle Instrumente der Raumordnung in Österreich**

#### **Landesentwicklungskonzept (NÖ) :**

In Österreich ist die Erstellung eines Landesentwicklungskonzepts keine Pflicht, sondern eine selbst gestellte Aufgabe der Länder. Ein Landesentwicklungskonzept ist ein unternehmerisches Leitbild wie auch ein strategisches Grundsatzdokument. Es enthält alle grundsätzlichen Aussagen über die landesplanerischen Zielvorstellungen. Das Ziel des Landesentwicklungskonzeptes ist, die

raumwirksamen Maßnahmen der Landesregierung und der Investitionsträger zu koordinieren und aufeinander abzustimmen. Das Niederösterreichische Landesentwicklungskonzept ist Ausgangspunkt der Strategien Niederösterreichs.<sup>7</sup>

#### **Kleinregionale Entwicklungskonzepte (NÖ) : BRUCK-CARNUNTUM**

Inhalt des kleinregionalen Entwicklungskonzeptes sollen Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Gegebenheiten, der Energiesituation, der Bereiche Versorgung und Entsorgung, des Wohnens, des Bauens und Verkehrs sein.

#### **Landschaftskonzept Wien – Umland Süd (1997)**

Für das südliche Wiener Umland, östlich der Südbahn, wurde ein Konzept erstellt, das neben einer umfangreichen Grundlagenerhebung folgende Ergebnisse (in Form von Plänen) beinhaltet:

- Leitbild zur Landschaftsentwicklung, zur Nutzung im landschaftsräumlichen Grundgerüst und zur Entwicklung
- Konfliktpotentiale zwischen Landschaftsentwicklung -Widmung und Nutzung sowie zwischen Landschaftsentwicklung – Projekten in Planung.

### **2.4 Überörtliche Raumplanung**

Im Bereich der überörtlichen Planung haben die Länder in Österreich die Planungskompetenz. Es werden Landesentwicklungsprogramme, Sachprogramme und regionale Entwicklungsprogramme erstellt, die für die Gemeinden verbindlich sind.

Neben Raumordnungsprogrammen für bestimmte Regionen werden auch Sektorale Landesraumordnungsprogramme in Form einer Verordnung für das gesamte Landesgebiet erlassen. In Niederösterreich gibt es folgende acht unterschiedliche sektorale Programme die sich jeweils mit einem Problemgebiet befassen:

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)

#### **Raumordnungsprogramm für die Gewinnung grundeigener mineralischer Rohstoffe:**

Dieses Gesetz wurde am 15. Dezember 1998 beschlossen, am 29. Dezember 1998 im Landesgesetzblatt veröffentlicht und schon am 1. Jänner 1999 ist es in Kraft getreten. Also mit einer unüblich hohen Geschwindigkeit wurde das Gesetz ausgearbeitet, beschlossen und ist in Kraft

---

<sup>7</sup>Vgl. Das Land Niederösterreich (Hrsg.): Das Landesentwicklungskonzept für Niederösterreich.

getreten. Es ist natürlich kein Zufall, denn an dem selben Tag, also den ersten Jänner, ist auch das Mineralrohstoffgesetz des Bundes, früher Berggesetz genannt, rechtskräftig geworden.

Durch dieses Gesetz möchte man den unkontrollierbaren Abbau von Sand und Kies bzw. von anderen mineralischen Rohstoffen zu vermeiden und zwar durch Festlegung von Eignungszonen, die einheitlich für das gesamte Landesgebiet festgelegt werden. Also eine Ausweisung einer Eignungszone, basiert auf der Symbiose des Mineralrohstoffgesetzes, der jeweiligen geltenden regionalen Raumordnungsprogrammen und des sektoralen Raumordnungsprogramms.

Die Verordnung über ein sektorales Raumordnungsprogramm besteht nur aus 3 Paragraphen und zwar aus:

Paragraph 1: Hier sind die Ziele der Rohstoffgewinnung festgelegt die auf den, im NÖ ROG angegebenen, Grundsätzen basieren. Und zwar auf:

- Sparsamen Verwendung der vorhandenen Ressourcen
- Sicherung derselben
- Abstimmung des Materialabbaues auf den mittelfristigen Bedarf
- Ökologischen Grundlagen und anderen Nutzungsansprüchen
- Erhaltung wertvoller Erholungsräume
- Sicherung der Grundwasserreserven

Paragraph 2: Im § 2 werden die Bestimmungen der Regionalen Raumordnungsprogramme zitiert. In den zwei Raumordnungsprogrammen Wien-Umland und Untere Enns wird die Materialgewinnung flächendeckend geregelt, außerhalb der festgelegten Eignungszonen ist der Abbau verboten. In den zwei weiteren Programmen ist es so gemeistert, dass bestimmte Gemeinden festgelegt worden sind, wo die Materialgewinnung von Lockergestein geregelt ist und in allen restlichen Gemeinden wird die Materialgewinnung in eigenem Wirkungsbereich der Gemeinde besorgt. Jene Landesteile die nicht im Geltungsbereich eines regionalen Raumordnungsprogrammes liegen bzw. jene Gemeinden innerhalb des Geltungsbereiches von Regionalen Raumordnungsprogrammen, für die es keine Bestimmungen im Hinblick auf Materialgewinnung gibt, wird der Materialabbau durch wasser- und naturschutzrechtlichen Bestimmungen sowie das Freizeit- und Erholungsraumordnungsprogramm geregelt.

Paragraph 3: § 3 definiert die Ausnahmeregelungen. Gemeinden dürfen, unter Berücksichtigung der Bestimmungen der regionalen Raumordnungsprogramme, Flächen für die Gewinnung von Rohstoffen widmen. Auch Landwirte können Material im Rahmen derer Land- und Forstwirtschaftlicher Tätigkeit zum Eigenbedarf abzubauen.

Das Land Niederösterreich ist verpflichtet überörtliche Raumordnungsprogramme herzustellen. Dabei können diese Programme für das gesamte Landesgebiet, für bestimmte Regionen oder für konkrete Sachbereiche gelten.

Zurzeit gibt es in Niederösterreich 4 regionale Raumordnungsprogramme die jeweils für ein bestimmtes Gebiet zuständig sind, und zwar:

- RegROP NÖ-Mitte
- RegROP Untere Enns
- RegROP Wiener Umland Süd

- RegROP Wiener Umland Nord
- RegROP Wiener Neustadt-Neunkirchen

Für unsere Planungsregion gilt das Raumordnungsprogramm Wiener Umland Süd, das schon drei Mal novelliert wurde und das letzte mal am 28.4. 2010.

### **Regionales Raumordnungsprogramm südliches Wiener Umland:**

Der Geltungsbereich des Programms betrifft die Verwaltungsbezirke Baden, Bruck an der Leitha und Mödling wie auch die Gerichtsbezirke Purkersdorf und Schwechat.

Ziel des Raumordnungsprogramms ist es, funktionsfähige Räume für die Erholung, die landwirtschaftliche Produktion und eine geordnete Siedlungstätigkeit zu gewährleisten. Dazu zählt auch das Freihalten von Retentionsräumen entlang der Flüsse zum Schutz des Siedlungsraums vor den Gefahren eines Hochwassers. Darüber hinaus sollen aber auch Bereiche für die Gewinnung von mineralischen Rohstoffen, wie z.B. Sand und Kies, gesichert werden. Schließlich ist auch – in Ergänzung zu den Bestimmungen des Wasserrechtsgesetzes - der nachhaltige Schutz der Grundwasservorkommen ein Anliegen, das durch dieses Raumordnungsprogramm umgesetzt werden soll.<sup>8</sup>

Zur Erreichung der oben angeführten Ziele werden folgende Maßnahmen Ergriffen:

- Kenntlichmachung von landwirtschaftlichen Vorrangzonen zur Sicherung einer leistungsfähigen Landwirtschaftlichen Produktion
- Es werden Grünzonen ausgewiesen damit der Raum gegliedert und die Erholungsfunktion betont wird
- Kenntlichmachung von erhaltenswerten Landschaftsteilen zur Sicherung von Landschaftsteilen von Bedeutung für die Kulturlandschaft, dann noch zur Erhaltung von ökologischen Ausgleichsräumen und zur Sicherung der Erholungsfunktion
- Ausweisung von Siedlungsgrenzen zur Abgrenzung neuer Baulandwidmungen (hinter den Baulandgrenzen darf nicht mehr gebaut werden) und Sicherung siedlungsnaher Erholungsräume

Ein Ausschnitt des Raumordnungsprogramms südliches Wiener Umland ist im Anhang "Kenntlichmachungen" zu finden.

## **2.5 Örtliche Raumplanung**

Die Gemeinden haben die örtliche Raumplanung gemäß Art. 118 Abs. 3 Z 9 B-VG im eigenen Wirkungsbereich. Planerische Entscheidungen bezüglich Nutzungs- oder Bebauungsmöglichkeiten sind somit den Gemeinden übertragen, die sich im Zuge ihres Planungsermessens im Rahmen der Bundes-, Landesgesetze und überörtliche Planungen für die räumliche Strukturierung ihres Gemeindegebietes entscheiden können. Prinzipiell ist nach den Raumordnungsgesetzen mit dem Örtlichen Entwicklungskonzept, Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ein dreistufiges Instrumentarium für die Gemeindeplanung vorgesehen.<sup>9</sup> Allerdings stellt das Bundesland

---

<sup>8</sup> Vgl. Raumordnung Niederösterreich (Hrsg.): Regionales Raumordnungsprogramm Wien Umland Süd

<sup>9</sup> Vgl. Kanonier, Zehetner

Niederösterreich eine Ausnahme dar. Hier sind die Gemeinden verpflichtet, ein Örtliches Entwicklungsprogramm zu erfassen, wobei sich Entwicklungskonzept und Flächenwidmungsplan in einem Dokument befinden. Der Bebauungsplan bleibt ein Einzeldokument.

### Örtliches Raumordnungsprogramm

Als Beispiel dient im Rahmen dieser Arbeit die Gemeinde Klein-Neusiedl, die über ein Örtliches Raumordnungsprogramm verfügt. Dieses örtliche Raumordnungsprogramm beinhaltet:

Abb.1: Inhalt des Örtliches Raumordnungsprogrammes 2008 für Klein-Neusiedl

Stk.	Titel	Maßstab	Datum
<b>Bericht und Verordnungsentwurf (Ziel- und Maßnahmenkatalog)</b>			
3	Entwurf Örtliches Raumordnungsprogramm GZ: KLN/ÖROP/1008/Aufl.1.0.1	–	06.10.2008
3	Ziel- und Maßnahmenkatalog	–	06.10.2008
<b>Flächenwidmungspäne</b>			
3	Flächenwidmungsplan, Neudarstellung Rechtsstand	1:5000	10-2008
3	Flächenwidmungsplan, Widmungsänderungen Entwurf	1:5000	06.10.2008
3	Flächenwidmungsplan Entwurf	1:5000	06.10.2008
<b>Grundlagenpläne</b>			
3	Naturraum	1:5000	10-2008
3	Grundausrüstung	1:5000	10-2008
3	Betriebsstätten u. Erholungseinrichtungen	1:5000	10-2008
3	Bauliche Bestandsaufnahme	1:5000	10-2008
3	Baulandausnutzung	1:5000	10-2008
<b>Konzepte</b>			
3	Landschaftskonzept	1:10000	06.10.2008
3	Grüner Ring u. Landschaftspark Fischaaun	1:10000	06.10.2008
3	Verkehrskonzept	1:10000	06.10.2008
3	Entwicklungskonzept	1:10000	06.10.2008
<b>Umweltbericht</b>			
3	Umweltbericht über die strategische Umweltprüfung		06.10.2008

Der Planungsbericht zum Örtlichen Raumordnungsprogramm umfasst die Beschreibung der Grundlagen, Ziele und Maßnahmen für die zukünftige Ortsentwicklung. Zusammengefasst wird im Örtlichen Raumordnungsprogramm als wichtigstes Ziel genannt, die Gemeinde so attraktiv zu machen, dass die vorhandene und zu erwartende Lärm- und Umweltbelastung aufgewogen wird.<sup>10</sup> Nach einer kurzen Zusammenfassung folgt ein Grundlagenbericht, der die Analyse des Ist-Zustandes beinhaltet. Unter dem Grundlagenbericht werden grundsätzlich die Entscheidungsgrundlagen für das örtliche Raumordnungsprogramm verstanden, die die Nachvollziehbarkeit des örtlichen

<sup>10</sup> Örtliches Raumordnungsprogramm 2008 Gemeinde Klein-Neusiedl

Raumordnungsprogrammes beweisen. Die Entscheidungsgrundlagen sind thematisch gegliedert und in Abbildung 1 unter den Grundlageplänen zu finden.

Die Bewertung der Ergebnisse der Ist-Analyse sind im nächsten Kapitel "Zusammenfassung der Stärken und Schwächen" erfasst. Die Ergebnisse werden kritisch in Stärken und Schwächen eingeordnet und mit den Zielen für die zukünftige Entwicklung und den Maßnahmen für die Zielerreichung ergänzt.

Ein weiterer Schwerpunkt des Planungsberichtes Klein-Neusiedl 2008 stellen die Konzepte dar. Unter den Konzepten sind ein Landschafts-, Verkehrs- und Entwicklungskonzept zu finden.

Im Landschaftskonzept werden die Maßnahmen zur positiven Gestaltung der Landschaft präsentiert. Im Jahr 2008 wurde gemäß dem Planungsbericht die Schaffung eines Grüngürtels rund um Klein-Neusiedl geplant. Dieser grüne Ring ist am westlichen Siedlungsrand bereits durch die Park- und Sportflächen und den Schutzwald (Abb.3) gegeben. Am östlichen Siedlungsrand wird der Ring durch die Fische-Auen (Abb.2) gestaltet. Der grüne Gürtel wird dann durch die Führung von Fuß- und Radwegen mit dem Siedlungsgebiet verbunden.<sup>11</sup>

Abb.2: Fische-Auen in Klein-Neusiedl

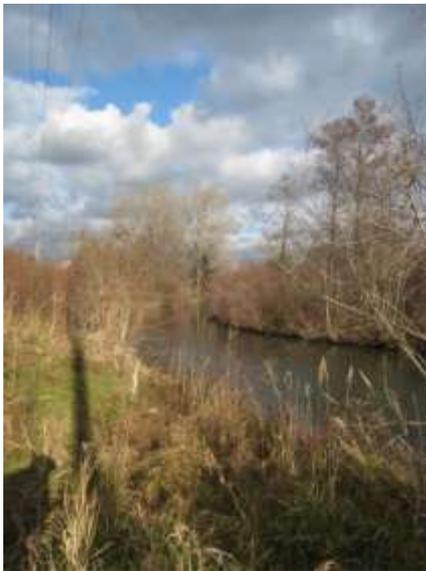
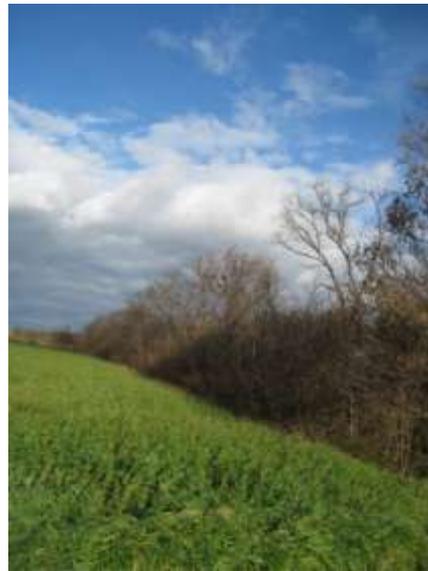


Abb.3: Schutzwald in Klein-Neusiedl



Der wichtigste Bestandteil des Örtlichen Raumordnungsprogrammes ist der Flächenwidmungsplan. Mit ihm wird die Art der Bodennutzung konkreter Grundflächen rechtsverbindlich festgelegt. Die Gemeinden sind verpflichtet, einen Flächenwidmungsplan flächendeckend für das gesamte Gemeindegebiet zu erstellen und darin parzellenscharf auszuweisen, welche Flächen als Bauland, als Verkehrsflächen oder als Grünland gewidmet werden.<sup>12</sup>

Im Allgemeinen gehört die detaillierte Festlegung von Widmungs- und Nutzungsarten innerhalb des Gemeindegebietes zum Kern der örtlichen Raumplanungsbefugnisse. Ausnahmsweise kann aber auch die überörtliche Raumplanung eine bestimmte Flächennutzung parzellenscharf festlegen, wenn das überörtliche Interesse an einer solchen Widmung überwiegt. Die örtliche Raumplanung ist

<sup>11</sup> Örtliches Raumordnungsprogramm 2008 Gemeinde Klein-Neusiedl

<sup>12</sup> Vgl. Leitl (2006), Seite 113

grundsätzlich an überörtliche Planungen bei der Festlegung ihrer eigenen Planungsentscheidungen gebunden.<sup>13</sup>

Im Flächenwidmungsplan sind außer Bauland, Verkehrsflächen und Grünland die Kenntlichmachung und Widmungsverbote darzustellen. Kenntlich zu machen sind die Flächen, für welche eine rechtswirksame überörtliche Planung besteht, in unserem Fall sind das der Flughafen, die Eisenbahn, die Bundes- und Landesstraßen und Versorgungsanlagen. Dies sind die Flächen, für die auf Grund von Bundes- und Landesgesetzen Nutzungsbeschränkungen bestehen. Besonderes Augenmerk wird in unserer Region auf die Naturschutzgebiete Natura 2000 und den Nationalpark Donau-Auen gelegt.

Als Bauland dürfen nur Flächen ausgewiesen werden, die sich aufgrund der natürlichen und infrastrukturellen Gegebenheiten für die Bebauung eignen. Daher darf das Bauland im Gefährdungsbereich von Hochwasser oder Lawinen nicht ausgewiesen werden.<sup>14</sup> Im Flächenwidmungsplan von Klein-Neusiedl sind potentiellen Überflutungsbereiche gekennzeichnet. Die Hochwasserabflusslinien wurden aus dem generellen Projekt "Große Fischa - Piesting Abflußordnung Schwadorf-Sollenau" entnommen. Sie stellen lediglich eine grobe Näherung dar, die im Bedarfsfall konkretisiert werden muss.<sup>15</sup> In den potentiellen Überflutungsbereichen verfügt die Gemeinde daher über kein Baulandwidmungsverbot und widmet sogar Grundstücke Bauland-Kerngebiet und Bauland-Agrargebiet die unmittelbar an den Fluss Fischa grenzen (Abb.4). Dieselbe Vorgehensweise ist in der Nachbargemeinde Enzersdorf an der Fischa zu beobachten (Abb.5).

Abb.4: Klein-Neusiedl



Abb.5: Enzersdorf an der Fischa



---

<sup>13</sup>Vgl. Pernthaler (1995), Seite 48

<sup>14</sup>Vgl. Leitl (2006), Seite 114

<sup>15</sup> Örtliches Raumordnungsprogramm 2008 Gemeinde Klein-Neusiedl

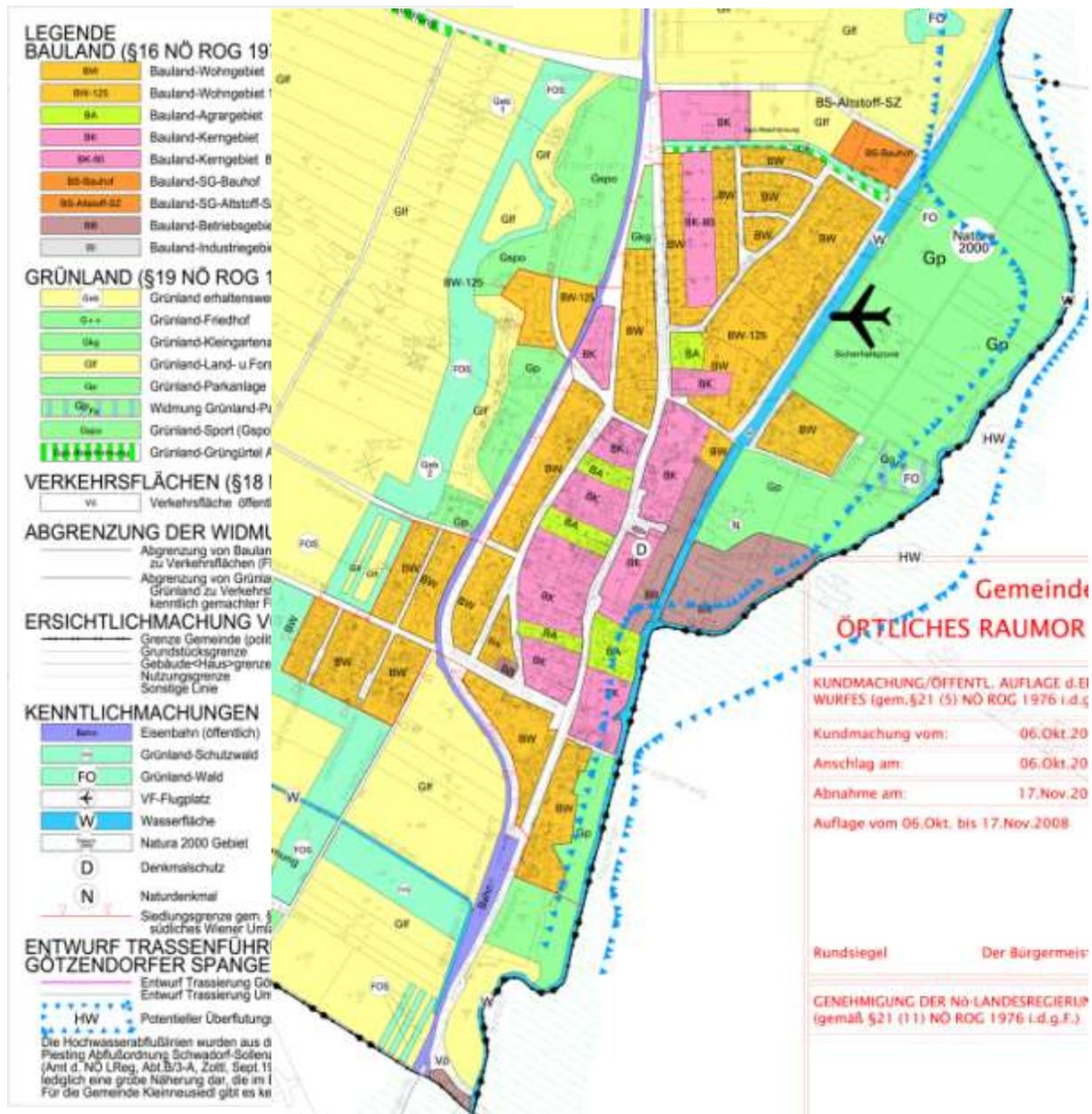


Abb.6: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan Kleinneusiedl

Bei Neuwidmung von Bauland sind eine ordnungsgemäße Wasserversorgung, Abwasserversorgung und Erschließung durch funktionsgerechte öffentliche Verkehrsflächen als Grundausrüstung sicher zu stellen.<sup>16</sup> Bei der Festlegung von Betriebs- und Wohngebieten ist mindestens deren baublockweise Trennung durch Verkehrsflächen und/oder Grüngürtel sicherzustellen.<sup>17</sup> Bei der Festlegung von anderen Widmungsarten ist sicherzustellen, dass Wohnbauland durch Störungseinflüsse nicht beeinträchtigt wird. In Klein-Neusiedl ist z.B. ein Altstoff-Sammelzentrum mit einem Bauhof vom Baulandwohngebiet durch einen Grüngürtel getrennt. (Abb.7)

<sup>16</sup> §5-7 NÖ ROG

<sup>17</sup> §12 NÖ ROG

Abb.7: Grüngürtel zwischen Baulandwohngebiet und einem Altstoffsammelzentrum in Klein-Neusiedl



Der Erläuterungsbericht zum Flächenwidmungsplan der Gemeinde Klein-Neusiedl enthält neun Änderungspunkte sowie eine Plandarstellung und eine Beschreibung der Änderungen mit Erläuterungen.

Generell gilt für ganz Niederösterreich, dass die Gemeinden für bestimmte öffentliche Zwecke (z.B. Schulen) Grundstücke als Vorbehaltsflächen ausweisen können. Der Grundeigentümer kann dann nach Ablauf von fünf Jahren die Einlösung des Grundstückes oder die Löschung des Vorbehalts verlangen.

### **Bebauungsplan**

Ein weiteres wichtiges Instrument der örtlichen Raumplanung ist der Bebauungsplan. Die Regelungen des Bauwesens in Niederösterreich ist in der Bauordnung 1996 enthalten. Die Aufgabe der Bebauungspläne ist es, die Art der Bebauung zu regeln. Darunter sind insbesondere die Gebäudehöhen, Bauweisen, Mindestbaudichten, Verlauf und die Breite der Verkehrsflächen und die Art der Energieversorgung sowie der Abwasserversorgung zu verstehen. Die Bebauungspläne sind Verordnungen, deren Bestimmungen bei der Erlassung von Bauplatzklärungsbescheiden und Baubewilligungen einzuhalten sind.<sup>18</sup>

In Niederösterreich gilt der Bürgermeister als Baubehörde erster Instanz, die Gemeinderäte die der zweiten Instanz.

## **3 Resümee**

Die Raumplanungs- und Raumordnungskompetenzen sind in Österreich grundsätzlich dem Land überlassen, dem die Gesetzgebung und Vollziehung von Raumordnungsgesetzen zukommt. Die Länder sind verpflichtet Raumordnungsprogramme als Verordnungen zu erlassen. In unserer Region ist es das Raumordnungsprogramm Wien Umland Süd, das als Rahmen für die örtliche Raumplanung dient. Die Gemeinden regeln die örtliche Raumplanung innerhalb ihres Wirkungsbereiches, jedoch sind sie stark durch die überörtlichen Planungen begrenzt. Die Flächenwidmungs- und Bebauungspläne sind in eigenem Wirkungsbereich der Gemeinden gewährleistet. Daraus folgt, dass das Land keinen unmittelbaren Einfluss auf den Inhalt der Pläne nehmen kann, allerdings verfügt das Land über ein Aufsichtsrecht über die Gemeinden, die bei der Besorgung des eigenen Wirkungsbereiches die Gesetze und Verordnungen nicht verletzen dürfen.<sup>19</sup> Wie schon erwähnt wurde, Raumplanung ist eine Querschnittmaterie, der eine hierarchische Struktur der planungsrechtlichen Grundlagen zu Grunde liegt.

<sup>18</sup> Vgl. Leitl (2006), Seite 121

<sup>19</sup> Vgl. Leitl (2006), Seite 124

## 4 Quellen- und Abbildungsverzeichnis

### Quellenverzeichnis:

- Das Land Niederösterreich (Hrsg.): Das Landesentwicklungskonzept für Niederösterreich. <http://www.noel.gv.at/Land-Zukunft/Landesentwicklung-Strategie-NOe/Landesentwicklungskonzept.wai.html> (November 2010)
- Das Land Niederösterreich (Hrsg.): Regionales Raumordnungsprogramm Wien Umland Süd. <http://www.raumordnung-noe.at/dynamisch/showcontainer.php?id=79> (November 2010)
- Kanonier, Zehetner: Arbeitsunterlage zur Vorlesung Boden- und Raumordnungsrecht 1 und 2.
- Leitl, Barbara (2006): E. Überörtliche und örtliche Raumplanung. – In: Österreichisches Raum- und Fachplanungsrecht.
- Milan, Bruce (1994): Vorwort des analytisches Dokuments Europa 2000+. – In: Arbeitsunterlagen zur Vorlesung Methoden und Instrumente der Regionalplanung.
- NÖ ROG: Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 1976, LGBl. für NÖ 8000-23 (17.Novelle)(2007)
- Örok (Hrsg.): Raumordnung in Österreich. <http://oeroktest.sil.at/die-oerok/raumordnung-in-oesterreich.html> (November 2010)
- Örtliches Raumordnungsprogramm 2008 Gemeinde Klein-Neusiedl
- Pernthaler, Peter (1995): Raumordnung und Verfassung. Österreichische Gesellschaft für Raumforschung und Raumordnung. Erweiterter Nachdruck. Braumüller Verlag
- Schlarmann, Hans et al. (1982): Aspekte zur Raumplanung in Österreich, Selbstverlag des Instituts für Siedlungs- und Wohnungswesen und des Zentralinstituts für Raumplanung der Universität Münster.

### Abbildungsverzeichnis:

Abb.1: Inhalt des Örtliches Raumordnungsprogrammes 2008 für Klein-Neusiedl

Abb.2: Fische-Auen in Klein-Neusiedl

Abb.3: Schutzwald in Klein-Neusiedl

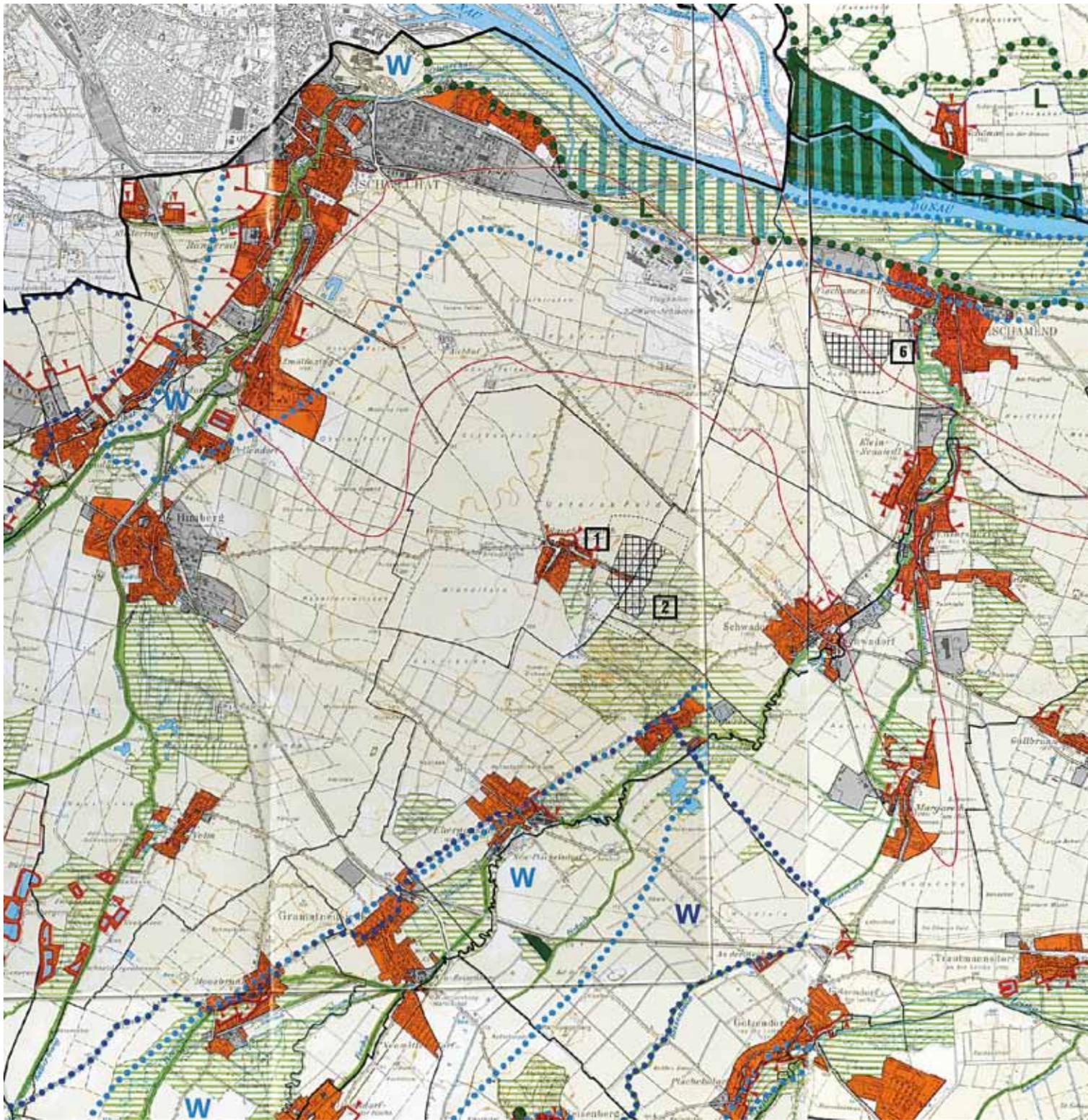
Abb.4: Potentielle Überflutungsbereiche in Klein-Neusiedl

Abb.5: Potentielle Überflutungsbereiche in Enzersdorf an der Fische

Abb.6: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan Kleinneusiedl

Abb.7: Grüngürtel zwischen Baulandwohngebiet und einem Altstoffsammelzentrum in Klein-Neusiedl

# Kennzeichnungsmachungen



**Legende**

- Erweiterungsfähiger bestehender Standort für die Gewinnung grundiger mineralischer Rohstoffe<sup>1)</sup>
- Gewidmetes Bauland - Betriebs- und Industriegebiet<sup>1)</sup>
- Sonstiges gewidmetes Bauland<sup>1)</sup>
- <sup>1)</sup> Stand der Bodenbedeutung August 1999
- Siedlungszone gem. § 5 Abs. 1 Z. 1
- Siedlungszone gem. § 5 Abs. 1 Z. 2
- Landwirtschaftliche Vorangzone
- Eignungszone für die Gewinnung von Sand und Kies lt. Anlage 2
- Nummerierung der Eignungszone für die Gewinnung von Sand und Kies lt. Anlage 2
- Sicherheitsabstand bei Eignungszone für die Gewinnung von Sand und Kies
- Überörtliche Festlegung gemäß § 212 Mineralstoffgesetz BGG I 30/1999
- Eignungszone für die Gewinnung grundiger mineralischer Rohstoffe
- Nummerierung der Eignungszone für die Gewinnung grundiger mineralischer Rohstoffe<sup>1)</sup>
- Erweiterungsfähiger bestehender Standort für die Gewinnung grundiger mineralischer Rohstoffe<sup>1)</sup>
- Nicht erweiterungsfähiger bestehender Standort für die Gewinnung grundiger mineralischer Rohstoffe<sup>1)</sup>  
<sup>1)</sup> Nummerierung lt. Anlage 2
- Erhaltungswert Landschaftstuf
- Regionale Grünzone
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- NP
- Naturpark
- Naturpark Donauebene
- Fließzone 008A
- Wasserschutzgebiet
- Wasserschutzgebiet
- Wasserwirtschaftliches Voranggebiet
- Wasserwirtschaftliche Referenzverfügung Mursfeld
- Regungsgrenze
- Herstellungsgrenze
- Grenzengrenze