

**Begutachtungsentwurf
betreffend das
Landesgesetz, mit dem das Oö. Raumordnungsgesetz 1994, die Oö.
Bauordnung 1994 und
das Oö. Bautechnikgesetz 2013 geändert werden
(Oö. Raumordnungsgesetz-Novelle 2020)**

Zusammenfassung der Änderungsvorschläge:

Zu § 18 Flächenwidmungsplan mit örtlichem Entwicklungskonzept Abs(1)

1. Flächenwidmungsplan wird Bezirksangelegenheit,
- 2.. Trennung von örtlichem Entwicklungskonzept und Flächenwidmungsplan

Zu § 18 Flächenwidmungsplan mit örtlichem Entwicklungskonzept Abs(3)

3. die umfassenden schriftlichen Ergänzungen sind der grafischen Darstellung gleichgestellt,
4. umfassenden schriftlichen Ergänzungen zu den 4 Säulen der Nachhaltigkeit

Zu § 18 Flächenwidmungsplan mit örtlichem Entwicklungskonzept Abs(4)

5. Flächenwidmungsplan wird örtlichem Entwicklungskonzept nachgeordnet

Zu § 31 OÖ ROG 94 Bebauungsplan

6. ein Bebauungsplan ist zu erstellen

Zu § 55 OÖ BauO 94, Baubehörde, Zuständigkeit, Auskunftspflicht

7. Verlagerung der Baubehörde von der Gemeinde zur Bezirksverwaltungsbehörde

In der Schrift „Raumordnung in Österreich und Bezüge zur Raumentwicklung und Regionalpolitik“ 2018 www.oerok.gv.at werden die Abweichung von OÖ vom österreichischen Standard aufgezeigt. In sechs Bundesländern wird das örtliche Entwicklungskonzept als strategisches Instrument gesehen und hat deswegen einen höheren Stellenwert als die Flächenwidmung.

Tab. 05: Instrumente der örtlichen Raumplanung

Bundesland	Strategisches Instrument	Flächenwidmung	Bebauungsplan Rechtsgrundlage
BURGENLAND Bglđ RplG 1969 LEP 2011	Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK)	Flächenwidmungsplan (§§ 12-20)	Bebauungsplan und Teilbebauungsplan (§ 21-27)
KÄRNTEN Ktn GplG 1995	Örtliches Entwicklungskonzept (§ 2)	Flächenwidmungsplan (§ 1) Integrierte Flächenwidmungs- und Bauungsplanung (§ 31a)	Bebauungsplan (§§ 24-31b)
NIEDERÖSTERREICH NÖ ROG 2014	Örtliches Raumordnungsprogramm (§ 13) Flächenwidmungsplan (§§ 14-22), Örtliche Entwicklungskonzepte (§ 13 Abs. 2 und 3)		Bebauungsplan (IV Abschnitt, §§ 29-36)
OBERÖSTERREICH Oö ROG 1994	Flächenwidmungsplan mit örtlichem Entwicklungskonzept (§§ 18-30a)		Bebauungsplan (§§ 31-38)
SALZBURG Slbg ROG 2009	Räumliches Entwicklungskonzept (§§ 23-26)	Flächenwidmungsplanung (§§ 27-49)	Bebauungsplanung (§§ 50-64) Grundstufe (§ 61) Erweiterte Grundstufe (§ 62) Aufbaustufe (§ 63)
STEIERMARK Stmk ROG 2010	Örtliches Entwicklungskonzept (§§ 21-24) Gemeinsames örtliches Entwicklungskonzept (§ 23)	Flächenwidmungsplan (§§ 25-39) Bauungsplanzonierungsplan (§ 26 Abs. 4)	Bebauungsplan (§§ 40, 41)
TIROL TROG 2016	Örtliches Raumordnungskonzept (§§ 31-34)	Flächenwidmungsplan (§§ 35-53)	Bebauungspläne (§§ 54-62)
VORARLBERG Vlbg RPG 1996	Räumliches Entwicklungskonzept (§ 11)	Flächenwidmungsplan (§§ 12-27)	Bebauungsplan (§§ 28-38)
WIEN WBO 1930		Flächenwidmungspläne und der Bauungsplan (§§ 2-12)	

Eigene Zusammenstellung

Quelle: ÖROK 2018 Seite 103

Quelle: ÖROK 2018 Seite 105

Einige Bundesländer sehen eine generelle Verpflichtung zur Erstellung von örtlichen Entwicklungskonzepten vor, während andere Bundesländern die Gemeinden die Möglichkeit dazu haben (optionales Instrument). Überwiegend ist es als eigenständiges Planungsinstrument konzipiert und nur in NÖ und Oö werden örtliche Entwicklungskonzepte gemeinsam mit den Flächenwidmungsplänen beschlossen.

Auf Seite 6 des Begutachtungsentwurfes betreffend das Landesgesetz, mit dem das Öö. Raumordnungsgesetz 1994 steht:

Die Erfahrungen der Verwaltungspraxis zeigen, dass sich das örtliche Entwicklungskonzept entgegen der ursprünglichen Intention von einem strategischen Planungsinstrument zu einem verkleinerten Flächenwidmungsteil entwickelt hat. Zukünftig soll daher wieder die strategische Intention mit grundsätzlichen und abstrakten Aussagen zur Gemeindeentwicklung im Vordergrund stehen. Die wesentlichen Elemente der Gemeindeplanung sollen in einem Entwicklungsplan im

Es wurde die Fehlentwicklung erkannt und durch Änderungen Rechnung getragen, die aber nicht weit genug gehen, um an die Standards anderer Bundesländer anzuschließen.

Zu § 18 Flächenwidmungsplan mit örtlichem Entwicklungskonzept Abs(1)

Das Örtliche Entwicklungskonzept ist der strategische Teil der Planung der gesellschaftlichen Entwicklung einer Region mit den daraus sich ergebenden Anforderungen an die Raumplanung-

Aufgrund der vielen, teilweise sehr kleinen Gemeinden (438 in OÖ) sollten die strategische Planung der örtliche Entwicklung auf Bezirksebene erfolgen, um die über Gemeindegrenzen hinausgehenden Planungsaspekte gemeinsam zu berücksichtigen und durchführen. (siehe auch Stmk)

Auch die Entscheidungshoheit der Gemeinden über Flächenumwidmungen sollten auf die Bezirksebene verlegt werden.

1. Änderungsvorschlag: zu Abs (1) § 18 Flächenwidmungsplan mit örtlichem Entwicklungskonzept

(1) **Jeder Bezirk** hat in Durchführung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung durch Verordnung den Flächenwidmungsplan zu erlassen, weiterzuführen und regelmäßig zu überprüfen. **Die Gemeinden des Bezirks sind aktiv in die Grundlagenforschung und die Pflege des Flächenwidmungsplanes eingebunden.**

2. Änderungsvorschlag: zu § 18 Flächenwidmungsplan mit örtlichem Entwicklungskonzept Abs(1)

Im **§ 18a örtlichem Entwicklungskonzept** soll die Thematik des örtlichem Entwicklungskonzeptes im Detail behandelt werden und getrennt davon soll im **§ 18b Flächenwidmungsplan** der Flächenwidmungsplan im Detail behandelt werden.

Somit ergibt sich geradezu zwangsläufig auch die Planungs- und Beschlußfassungsreihenfolge, zuerst das **Örtliches Entwicklungskonzept** und danach der **Flächenwidmungsplan**.

Dies erklärt sich ja zwangsläufig aufgrund der unterschiedlich langen Gültigkeitsdauer/Planungshorizont des Örtliches Entwicklungskonzeptes mit 10 Jahren (in Zukunft 15) und des Flächenwidmungsplanes mit 5 Jahren (in Zukunft 7).

Der Flächenwidmungsplan ist eine grafische Darstellung der Bestandsaufnahme der aktuell gültigen

Widmungslage.

Zu § 18 Flächenwidmungsplan mit örtlichem Entwicklungskonzept Abs(3)

Das örtliche Entwicklungskonzept besteht aus einer zeichnerischen Darstellung (Funktionsplan) und den gegebenenfalls notwendigen ergänzenden textlichen Festlegungen; es hat jedenfalls grundsätzliche Aussagen zu enthalten über:

Schriftlichen Detaillierungen beim Örtlichen Entwicklungskonzept sind zwingend notwendig, weil eine grafische Darstellung einer 15 Jahre umfassenden Entwicklungsplanung eigentlich unmöglich ist.

Diese schriftlichen Detaillierungen sind auch deswegen notwendig um Entwicklungsschritte in zeitliche Abschnitte(Phasen) unterteilen zu können, diese sind an einer grafischen Darstellung schwer möglich ist, insbesondere wenn es um einen Zeitraum von 15 Jahren geht.

3. Änderungsvorschlag: zu § 18 Flächenwidmungsplan mit örtlichem Entwicklungskonzept Abs(3)

Das örtliche Entwicklungskonzept besteht aus einer zeichnerischen Darstellung (Funktionsplan) und einer schriftlichen Detaillierung. Beide Teile sind Teil der Verordnung. Das OEK hat jedenfalls grundsätzliche Aussagen zu enthalten über:

Ausgangsbasis ist die überregionale Entwicklung von EU und Bund, die als Vorgabe zu sehen sind.

Die Entwicklung einer (Bezirks-) Region umfasst die vier Dimensionen, gemäß dem Nachhaltigkeitsmodell:



Ökologie - Umwelt

- Umwelt-, Klima- und Naturschutz,
- Land- und Forstwirtschaft, natürliche Ressourcen
- Wasserwirtschaft
- Landschaftsgliederung (öffentliche Räume, Grün- und Erholungsflächen, Sport- und Spielplätze, Gartenanlagen)

Soziales - Lebensräume für Menschen, Tiere, Pflanzen

(Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung)

Ökonomie – Wirtschaft und Infrastruktur

- Unternehmen (Wirtschaftsentwicklung und Arbeitsmarkt)
- soziale Einrichtungen (Bildungswesen, Sozialwesen, Verwaltung, Kunst und Kultur, soziale Dienstleistungen)
- Verkehr (für Fußgänger, Radfahrer MiV, ÖPNV, Schwerkraft, Transportwesen)
- Versorgung mit Wasser und Energie (Strom, GAS, Wärme)
- Entsorgung von Abfall und Abwasser

Kultur

4. Änderungsvorschlag: zu Abs (3) § 18 Flächenwidmungsplan mit örtlichem Entwicklungskonzept

Daraus leitet sich ab;

NEU..... *Die Grundlagenforschung behandelt die vier Säulen des Nachhaltigkeitsmodells*

- *Ökologie - Umwelt*
- *Soziales - Lebensräume für Menschen, Tiere, Pflanzen*
- *Ökonomie – Wirtschaft und Infrastruktur*
- *Kultur*

Das OEK hat *davon abgeleitet* jedenfalls grundsätzliche Aussagen zu enthalten über:

1. das Baulandkonzept,

.....

2. das Verkehrskonzept

.....

3. das Grünlandkonzept

.....

Zu § 18 Flächenwidmungsplan mit örtlichem Entwicklungskonzept Abs(4)

Somit ergibt sich geradezu zwangsläufig auch die Planungs- und Beschlußfassungsreihenfolge, zuerst das **Örtliches Entwicklungskonzept** und danach der **Flächenwidmungsplan**.

Aufgrund der unterschiedlich langen Gültigkeitsdauer/Planungshorizont des Örtliches Entwicklungskonzeptes mit 10 Jahren (in Zukunft 15) und des **Flächenwidmungsplanes** mit 5 Jahren (in Zukunft 7) und der strategischen Bedeutung des OEK ist der Flächenwidmungsplan dem OEK nachzuordnen. (so wie in anderen Bundesländern auch!)

5. Änderungsvorschlag: zu Abs (4) § 18 Flächenwidmungsplan mit örtlichem Entwicklungskonzept

(4) Der Flächenwidmungsplan darf den Raumordnungsprogrammen und Verordnungen gemäß § 11 Abs. 6 widersprechen. *Der Flächenwidmungsplan ist dem Örtlichen Entwicklungskonzept nachgeordnet ist und darf diesem nicht widersprechen.*

Zu § 31 OÖ ROG 94 Bebauungsplan

Es kann nicht sein, dass in Zeiten zunehmender Verbauung es dem Bauwerber weiterhin überlassen wird, wie er die Ausgestaltung des Bauplatzes und des Bauobjektes vornimmt, solange er sich an die Vorschriften der Bauordnung und des Bautechnikgesetzes hält.

Damit soll erreicht werden, dass die Gemeinden immer einen Bebauungsplan erstellen sobald eine Bauland Widmung in Flächenwidmungsplan vorliegt. (Erstellungspflicht)

Quelle: ÖROK 2018 Seite 116

Während einige Bundesländer die Gemeinden zur Erstellung von Bebauungsplänen ermächtigen, sehen andere Länder eine Erstellungspflicht vor. In diesen Fällen ist die Erteilung der baurechtlichen Bewilligungen vom Vorliegen eines Bebauungsplanes abhängig (z. B. Wien). Der Regelungsumfang ist insb.

6. Änderungsvorschlag: zu Abs (1)

Die Textstelle „...soweit dies zur Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung oder zur Erreichung eines möglichst wirksamen Umweltschutzes erforderlich ist.“ soll ersatzlos gestrichen werden.

Variante:

Die Textstelle „...soweit dies in Gemeinden mit weniger als 1000 Bewohner zur Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung oder zur Erreichung eines möglichst wirksamen Umweltschutzes erforderlich ist.“ Für Gemeinden mit mehr als 1000 Bewohner besteht eine Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes.

Zu § 55 OÖ BauO 94, Baubehörde, Zuständigkeit, Auskunftspflicht

(1) Baubehörde in Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereichs der Gemeinde ist der Bürgermeister oder die Bürgermeisterin, in Städten mit eigenem Statut der Magistrat.

Gerade in kleineren Gemeinden ist der Bürgermeister durch seine Nähe zu den Bewohner im Zwiespalt zwischen Entgegenkommen zur Bürgerwünschen, der Weiterentwicklung der Gemeinde und den diesen manchmal entgegenstehenden Vorgaben der regionalen Raumordnung.

Diese Spannungslage und die damit in der Vergangenheit oftmals erfolgten Fehlentscheidungen kann aufgelöst werden indem die Entscheidungskompetenz an die nächst höhere Verwaltungsebene verlagert wird.

7. Änderungsvorschlag

(1) Baubehörde in Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereichs der Gemeinde ist die *Bezirksverwaltungsbehörde*, in Städten mit eigenem Statut der Magistrat.

Erstellt von Gerald Ludwig