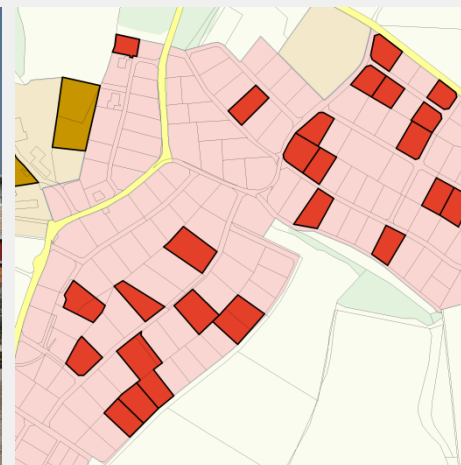
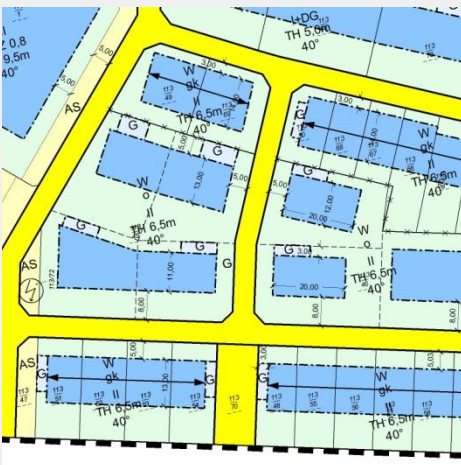
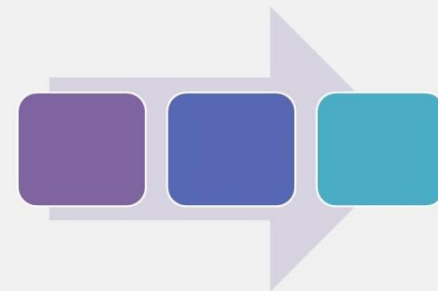


# Raumplanung und Raumordnungsverträge in Oberösterreich

Modul 2, am 04. Juni 2013



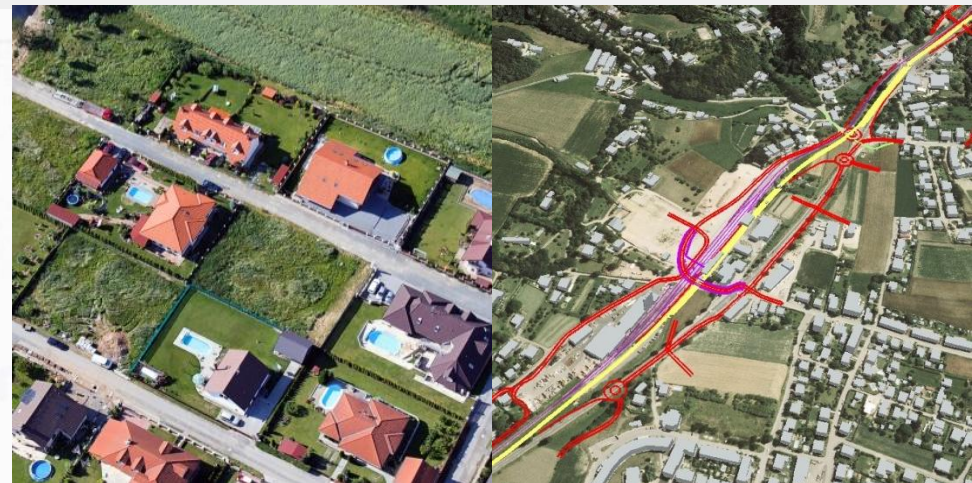
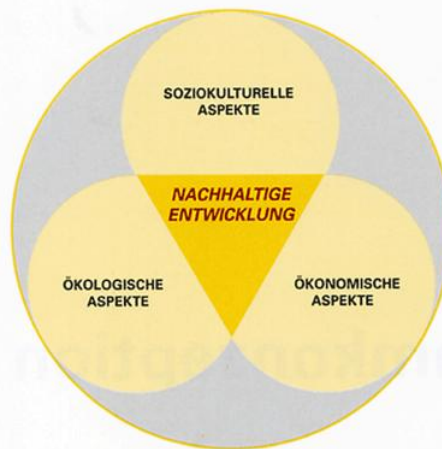
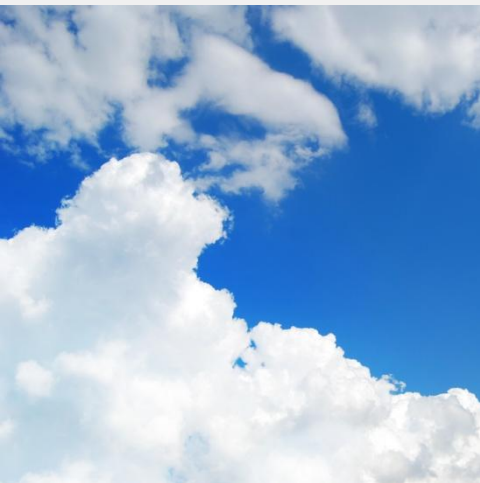
- **Klimaschutz und Raumplanung**
- **Raumplanung: Definition, Kompetenzen, Instrumente**
  - Örtliches Entwicklungskonzept
  - Flächenwidmungsplan
  - Bebauungsplan
  - Planungsatlas/ Grundlagenforschung/ Baulandbilanz
- **Raumordnungsverträge**
  - Definition und Rechtsgrundlage
  - Regelungsinhalte
  - Praxismodelle und Praxisbeispiele



Klimaschutz

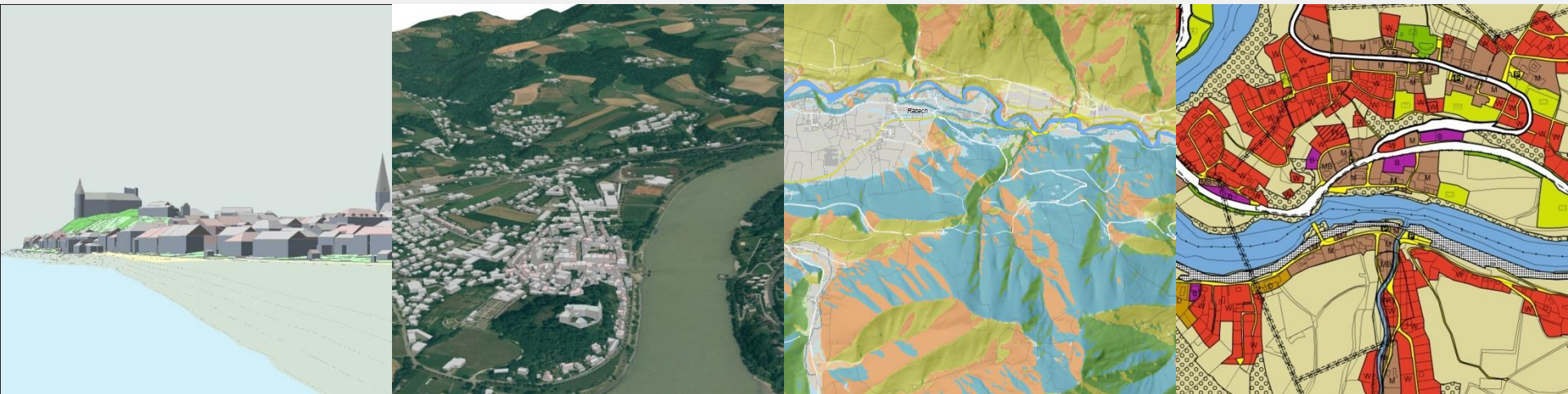
Raumplanung

Nachhaltige  
Entwicklung





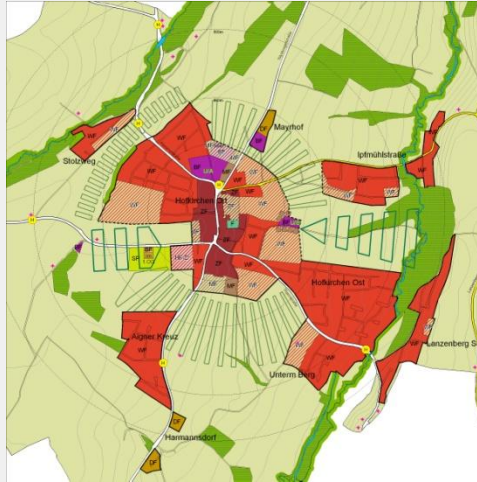
- Raumplanung: Vorausschauende Steuerung der Entwicklung der Raumnutzung
- Kompetenz: Bund, Land, Gemeinden
- Instrumente Örtliche Raumordnung: Örtliches Entwicklungskonzept, Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan



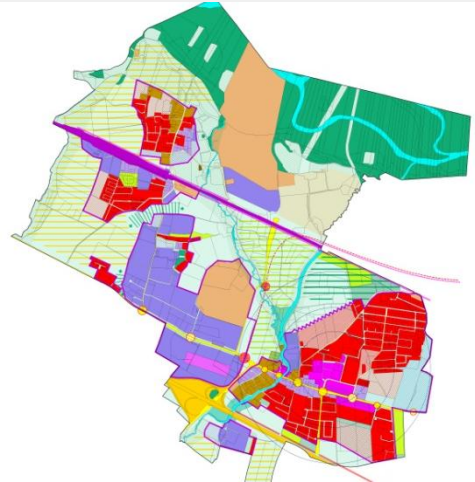
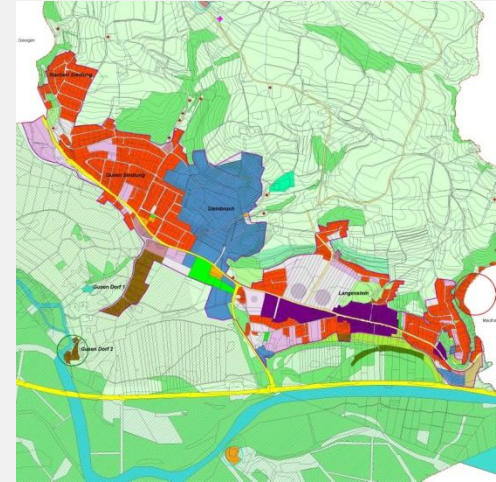




Räumlich-funktionelle  
Gliederung Hofkirchen gem.  
PLZVO 2008



Strukturplan Langenstein

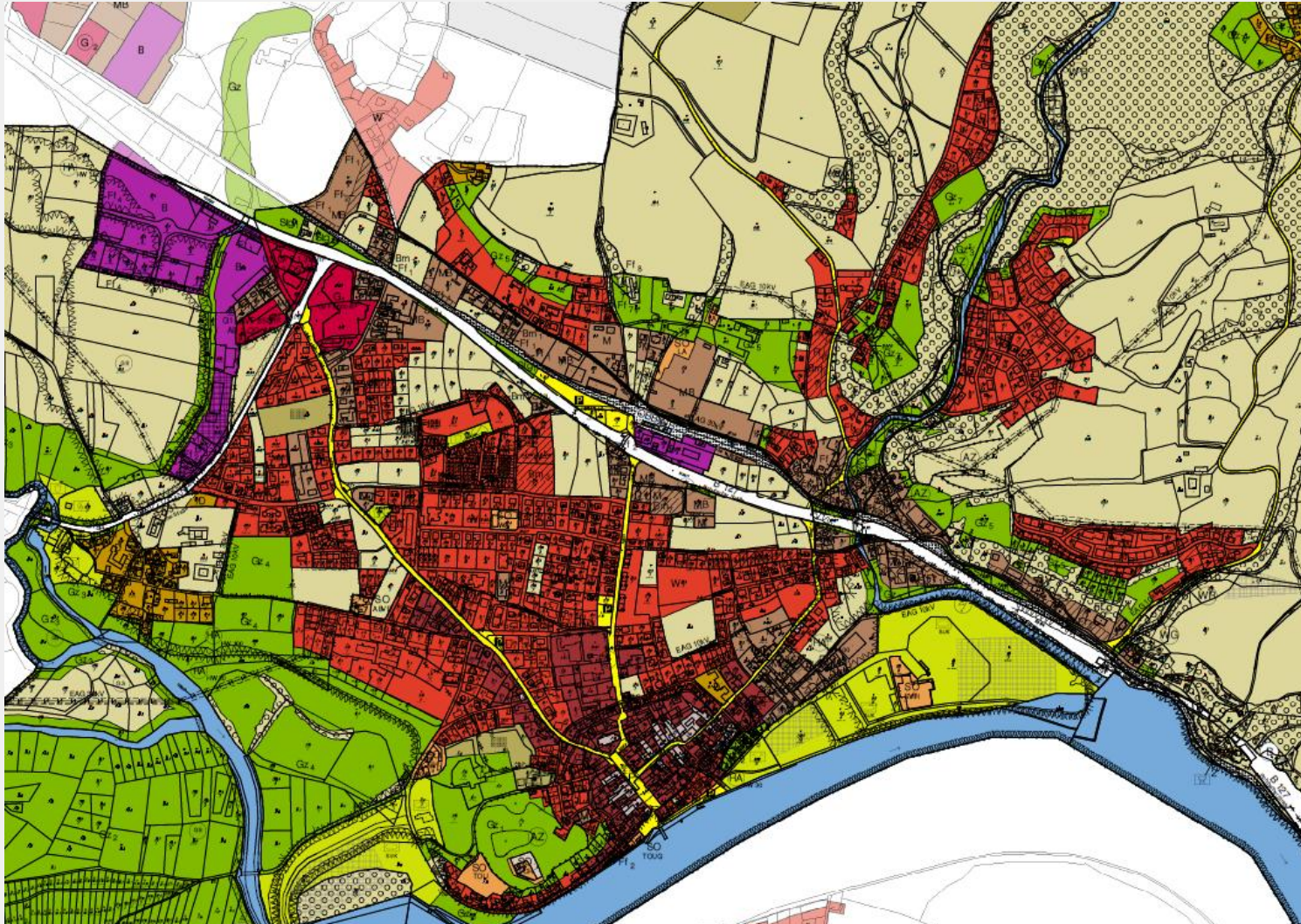


Räumlich-funktionelle  
Gliederung Asten



Landschaftskonzept Asten





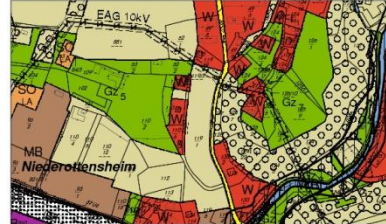


# **OTTENSHEIM FLWP NR.6 GESAMTÜBERARBEITUNG ÄNDERUNGSBEREICHE** **Ä-NR. B9 / BAULAND HAMBERGSTRASSE NIEDEROTTENSHEIM** SEITE 1 VON 3

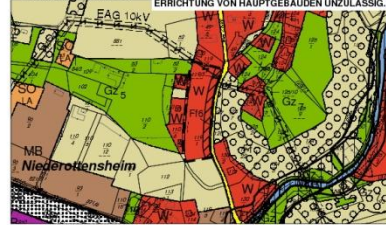
**KURZBESCHREIBUNG WIDMUNGSÄNDERUNG:**  
 Neuwidmung Wohngebiet in Niederottensheim, Grünberger

**ÜBEREINSTIMMUNG MIT ÖRTLICHEM ENTWICKLUNGSKONZEPT:**  
 ja

**FLÄCHENWIDMUNG GEM. FLWP NR. 5 GRÜNLAND LFW** 1:5.000



**BEANTRAGTE ÄNDERUNG ZUKUNFTIGE WIDMUNG:** 1:5.000



**GRSTNR / KG** 119/1 (Teilfläche), 119/3 KG Niederottensheim  
**EIGENTÜMER** Karl Alfred Grünberger, Oberbayerische Kraftwerke AG  
**FLÄCHE M²** 5.827  
**ANTRAGSTELLER** Karl Alfred Grünberger  
**INFRASTRUKTUR** technische Infrastruktur intern zu errichten / verkehrsmäßige Erschließung vorhanden (Hamburgstraße)  
 Entfernung zur Volksschule: 500 m  
 Entfernung zum nächsten Geschäft / Bgl: Bedarf: 1.000 m  
 Entfernung zur nächsten Haltestelle ÖV: 300 m

**RESTRIKTIONEN** Wald im Osten, Trafó, Hochspannungsfreileitung, Überflutungsgebiet

**AUSSCHNITT ÖEK NR. 1 FUNKTIONSPLAN RÄUMLICH-FUNKTIONELLE GLIEDERUNG** 1:10.000



**Verordnungsflächen - Bauland**  
 kerngebietsübliche Nutzung / Ortskern  
 vorrangige Wohnnutzung Hauptausweisungsbereich  
 vorrangige Wohnnutzung periphere Wohnbereiche  
 städlich strukturierte Wohnnutzung / Landschaft  
 Kleinsiedlungsgebiete / Wohnen  
 Gemischte Nutzungsstruktur / Wohnen  
 Gemischte Nutzungsstruktur / Gewerbe  
 rein betriebliche Nutzung  
 rein betriebl. Nutzung Geschäftsgebiet Dienstleistung  
 Umstrukturierungsbereich  
 Strukturverbereich  
 Sondergebiete außerhalb Baulandgrenze

**LEGENDE FLWP**  
 Bauland  
 Wohngebiet  
 Dorfgebiet  
 Kerngebiet  
 Gemischtes Baugebiet  
 Einzugsbereich gemischtes Baugebiet  
 betriebsunabhängige Wohnnutzung unzulässig  
 Betriebsunabhängig  
 Gebiet für Geschichtsbauland mit einer ÖVP über 500m² und maximal 1.500m²  
 Gebiet für Geschichtsbauland o. Lebens- und Genussmittel (Flächenanteil mit einer ÖVP über 1.500m²)  
 Sondergebiete des Baulandes  
 Schutzzone im Bauland FT  
 Schutzzone im Bauland Bn  
 Verordnungsflächen der Gemeinde  
 Friedhof  
 Parkplatz  
 Park  
 Grünland  
 Land- und Forstwirtschaft, Ödland  
 Erholungsflächen  
 Dauerkleingärten  
 Erwerbskleingärten  
 Friedhof  
 Grünzug  
 Grünland  
 Treppengrün  
 Abbaumungsfläche  
 Best. Wohngeb. im Grünland  
 Wald  
 Gewässer

**TOPOS III PLANERGRUPPE ZT KEG**  
 A-4020 Linz, Lustenauerstraße 21 Tel.: 0732/783596  
 e-mail: office@topos3.at www.topos3.at  
 DI Gerhard Lueger Stadt- & Raumplanung  
 DI Karin Schwarz Stadt- & Raumplanung  
 Mag. Bernadette Reiter Geographie / GIS

## **BEGLEITENDE WIDMUNGSVORAUSSETZUNGEN (RO-Verträge, Konzept, BPL etc)**

- Verkehrsuntersuchung hinsichtlich Anbindung an übergeordnetes Straßennetz und einer Verbindung in Richtung Bahnhof (Spange Jungbauernhügel) unter Einbeziehung der Entwicklungsoptionen des Umgebungsbereiches gem. ÖEK Nr. 1
- Ausweisung einer Schutzzone entlang Waldrand
- Abklärung Hochwassergefährdung Mühlbach / Bleicherbach
- begleitender Baulandsicherungsvertrag bzw. Infrastrukturvertrag
- verbindliche Erstellung eines Bebauungsplanes mit Öffentlichkeitsbeteiligung. Regelung Überflutungsgebiet. Als Orientierungswerte für die Bebauungsplanerstellung

GFZ (Geschossflächenzahl) max. 0,5 bis 0,6

GRZ (Grundflächenzahl) 0,4

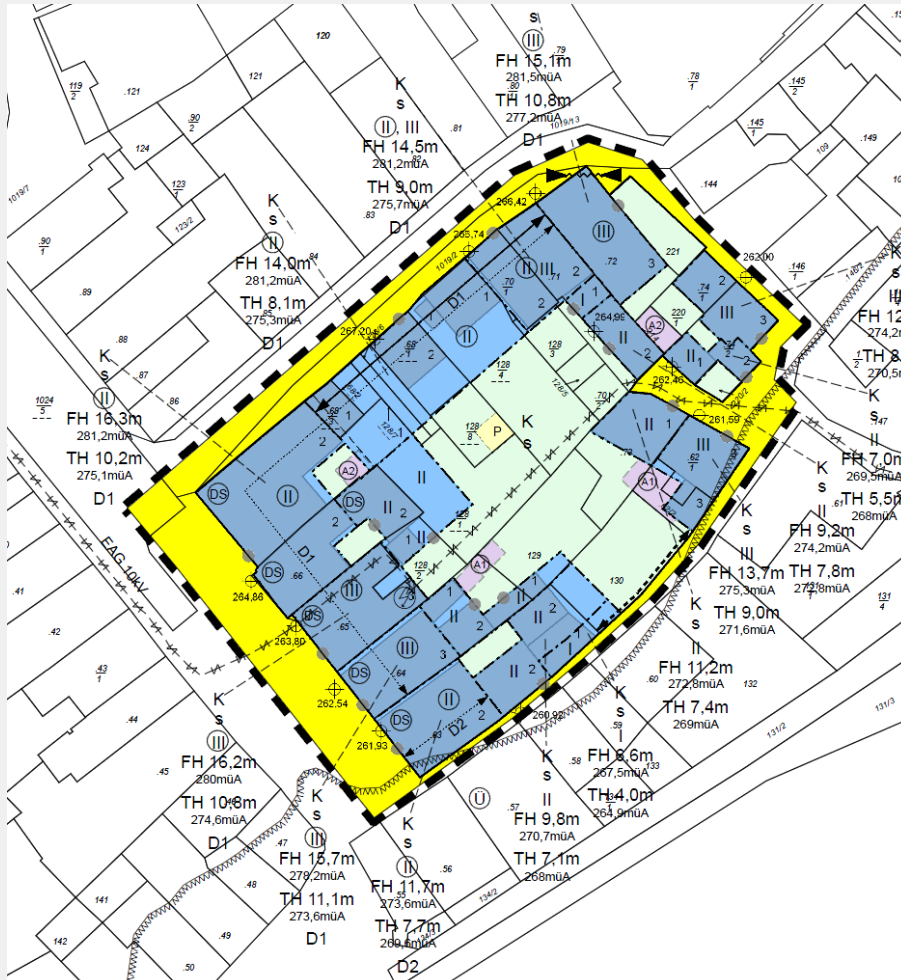
GFA (Grünflächenanteil) 40%

Gebäudehöhe max. 2 Vollgeschosse

## **ERLÄUTERUNG / BEGRÜNDUNG**

Der Planungsraum ist aufgrund der Lage innerhalb der absoluten Baulandgrenze als Baulandoption ohne Priorisierung im ÖEK Nr. 1 ausgewiesen und stellt unter der Berücksichtigung eines maßvollen Ergänzungsbedarfes der Baulandreserven eine geeignete Entwicklungsfläche für eine Wohnbebauung, bei Erfüllung der begleitenden Widmungsvoraussetzungen, dar.

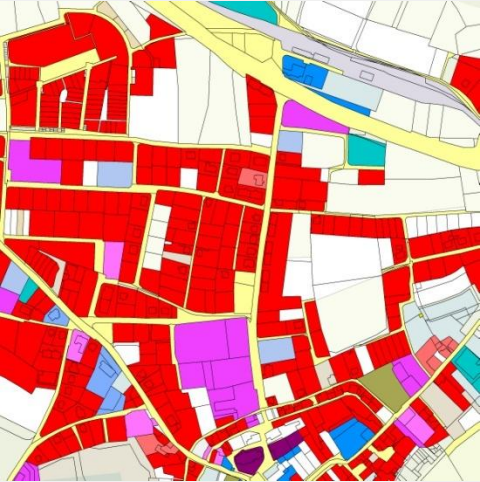




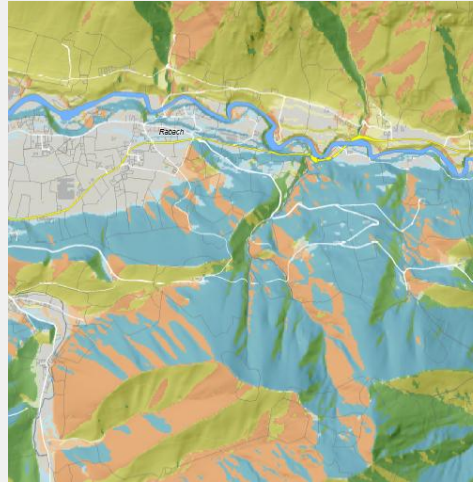
Baulandbilanz



EZ-Größenplan



Baulandnutzung

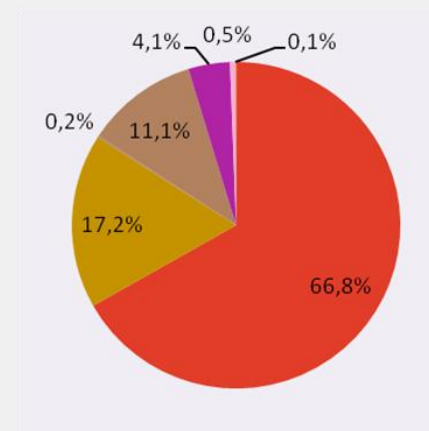
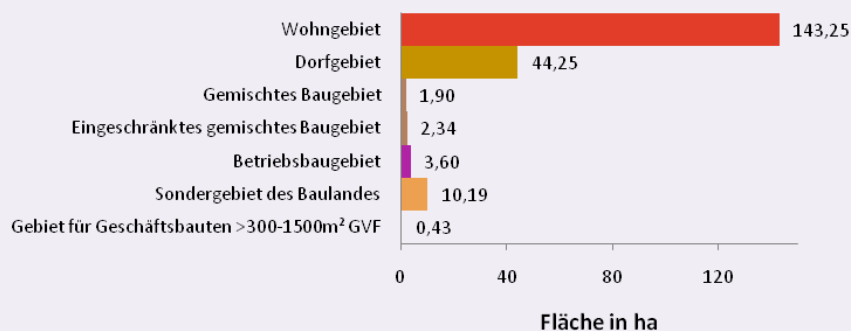


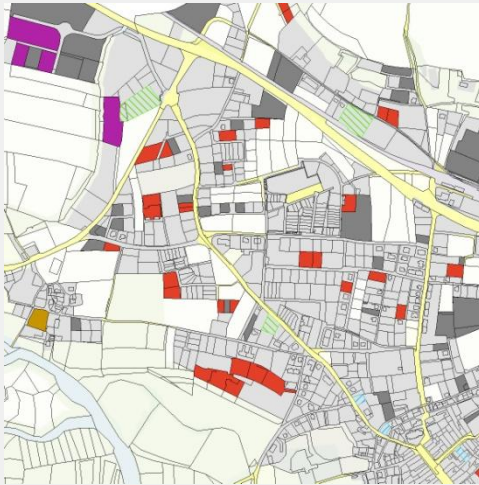
Exposition



Baulandbilanz							
Widmung	gewidmet in m <sup>2</sup>	bebaut in m <sup>2</sup>	bebaut in %	unbebaut in m <sup>2</sup>	unbebaut in %	unbebaut disponibel in m <sup>2</sup>	unbebaut disponibel in %
Wohngebiet	1.746.318	1.432.483	82,03	313.835	17,97	274.710	15,73
Dorfgebiet	523.393	442.490	84,54	80.903	15,46	54.820	10,47
Gemischtes Baugebiet	19.699	18.985	96,37	714	3,63	0	0,00
Eingeschränktes gemischtes Baugebiet	75.562	23.432	31,01	52.131	68,99	42.790	56,63
Betriebsbaugebiet	55.326	35.999	65,07	19.327	34,93	19.327	34,93
Zweitwohnungsgebiet	2.482	0	0,00	2.482	100,00	1.180	47,54
Sondergebiet des Baulandes	102.224	101.898	99,68	326	0,32	0	0,00
Gebiet für Geschäftsbauten über 300m <sup>2</sup> und max. 1500m <sup>2</sup> GVF	4.273	4.273	100,00	0	0,00	0	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>2.529.277</b>	<b>2.059.559</b>	<b>81,43</b>	<b>469.718</b>	<b>18,57</b>	<b>392.827</b>	<b>15,53</b>

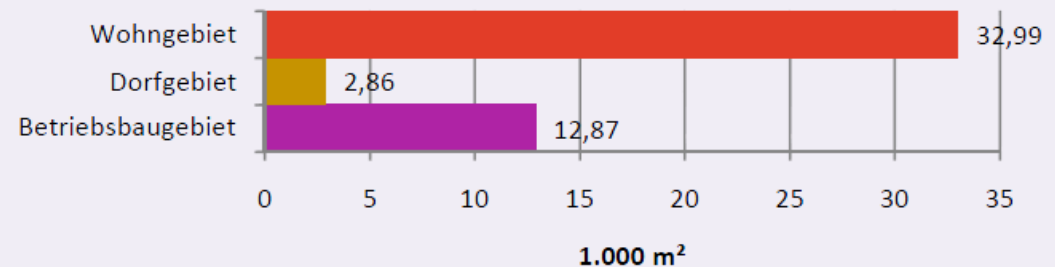
Baulandbilanz - bebaute Flächen

Baulandbilanz  
unbebaute Flächen

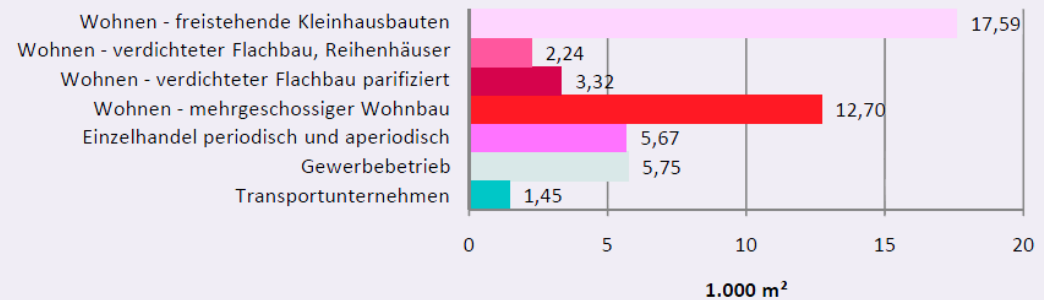


Baulandverbrauch nach  
Widmungskategorie

**Diagramm 7: Durchschnittlicher 5-Jahresverbrauch Bauland  
nach Widmungen im Zeitraum 01/2004 bis 03/2010**

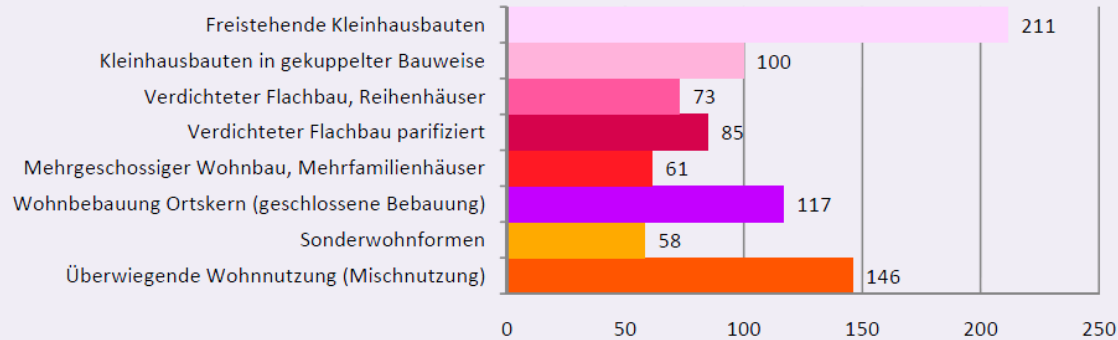
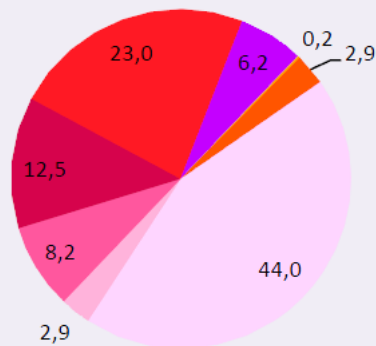
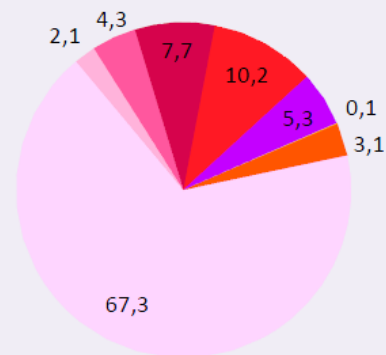


**Diagramm 10: Durchschnittlicher 5-Jahres-  
verbrauch Bauland nach Nutzungstyp im  
Zeitraum 01/2004 bis 03/2010**





## Analyse Flächenverbrauch und Wohnbevölkerung / Bebauungstypen

**Diagramm 1: Baulandverbrauch je Einwohner und Bebauungstyp in m<sup>2</sup>****Diagramm 2: Wohnbevölkerung nach Bebauungstyp in %****Diagramm 3: Baulandfläche nach Bebauungstyp in %**

## rechtliche Voraussetzungen

- Ermächtigung durch Oö. ROG 1994
- Oö. ROG-Novelle 2011 (LGBl. Nr. 73)

## Ergänzung hoheitlicher Raumordnungsaufgaben

- wirkungsvolles Instrument zur Entwicklungssteuerung
- Baulandmanagement

## kooperatives Verfahren mit Vertragspartnern

- Gemeinde
- Grundeigentümer
- Projektbetreiber

evtl. weitere Projektbeteiligte

## privatrechtliche Verträge

- Baulandsicherungsvertrag
- Infrastrukturvertrag
- Raumordnungsvertrag
  - Gesamtheit der Regelungsmöglichkeiten
  - z. B. Bodenschutz



- rasche Baulandmobilisierung & Bodenschutz
- finanzielle Entlastung der Gemeinde
- die Lösung von Nutzungskonflikten
- leistbares Bauland und Wohnungen für Ortsansässige
- rasch verfügbare Flächen für Betriebsansiedelung
- Risikoverlagerung zum Projektbetreiber

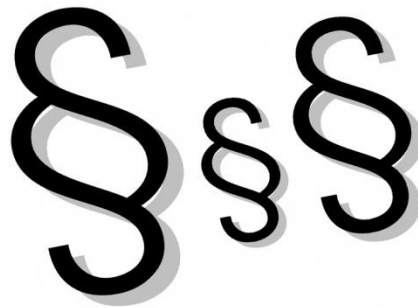


## Flächenabtretung & Regelung von Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen

- öffentliche Verkehrsflächen
- Gemeinbedarfsflächen  
(wie Spielplätze, Pufferzonen, Flächen für Lärmschutz, ökologische Ausgleichsflächen)

## Faire Aufteilung der Planungs- und Infrastrukturkosten

- Verkehrsflächen
- Kanal & Wasserleitung
- Gemeinbedarfseinrichtungen
- Planung



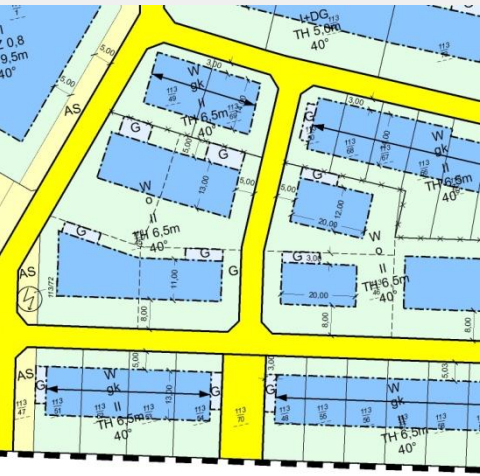


## Bauzwang & Bebauungsdichte

- kompakte & geordnete Siedlungsentwicklung
- sparsamer Baulandverbrauch
- tatsächliche Bebauung in befristetem Zeitraum

## ökologische Kriterien

- ökologische Ausgleichsmaßnahmen
- Kostenübernahme Maßnahmen
- Absicherung der Realisierung
- Oberflächenwasser





## Festlegung sozialer Kriterien

- Limitierung der Grundstückspreise
- Regelung für Ortsansässige
- Sicherung leistbarer Wohnungen

## Entwicklung von Gewerbegebieten

- Sicherung der Verfügbarkeit
- Grundstückspreise
- Betriebstypen



- Projektbetreiber errichtet gesamte Infrastruktur
  - geprüfte Übernahme durch Gemeinde
  - Anrechnung Investitionen bei Interessentenbeiträgen
- Infrastrukturbeitrag je m<sup>2</sup> Umwidmungsfläche
  - Interessentenbeiträge bezahlt von Bauwerber
- Infrastrukturherstellung durch Gemeinde
  - Kostenübernahme durch Eigentümer bzw. Projektbetreiber
- Infrastrukturbeitrag je m<sup>2</sup> + Interessentenbeitrag
  - Gegenverrechnung bei Fälligkeit Interessentenbeiträge

## Kennzahlen Projekt

- 25 Einfamilienhäuser
- 9 Reihenhäuser

## Vertragsinhalte

- Übernahme Infrastrukturkosten
- fristgerechte Bebauung
- Bebauungsplan
  - Erschließungs- & Bebauungsstruktur
  - Grundstücksgrößen
  - Grünflächen



Infrastruktur	Kosten (Vertragsinhaber) [€]	Interessentenbeiträge (Gemeinde) [€]	Ersparnis [€]
Straße	222.945	78.475	144.470
Wasser	49.594	69.165	-19.571
Kanal	97.390	98.700	-1.310
<b>Gesamt</b>	<b>369.929</b>	<b>246.340</b>	<b>123.589</b>





## Kennzahlen Projekt

- Betriebsbaugelbiet, inkl. Geschäftsgebiet
- Fläche: ca. 120.000m<sup>2</sup>

## Vertragsinhalte

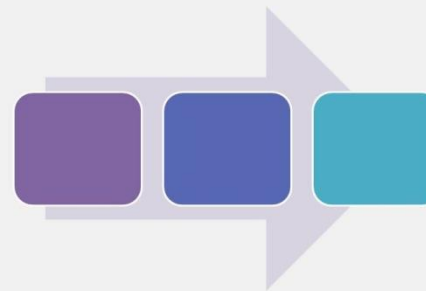
- Herstellung gesamter technischer Infrastruktur
  - Straße inkl. Nebeneinrichtungen
  - Wasser
  - Kanal

## Ziele

- rasche Baulandmobilisierung
- kurzfristige Verfügbarkeit
- keine Vorfinanzierung
- Kostenersparnis für Gemeinde

- € 1,1 Mio. vs. 763.000 Kosten vs. Interessentenbeitrag
- **~337.000 € Ersparnis**

1. Definition räumlicher Entwicklungsziele
2. Rahmenbedingungen festsetzen
  - ⇒ z.B. Struktur-, Gestaltungskonzept, Bebauungsplanentwurf
3. Musterverträge mit Modulen erstellen
  - ⇒ Jurist (!), gleichrangige Behandlung, diverse Problemstellungen
4. Ausverhandlungsprozess
  - ⇒ gegenseitiges Interesse
5. Vertragsabschluss
  - ⇒ vor Beschluss FWP-Änderung

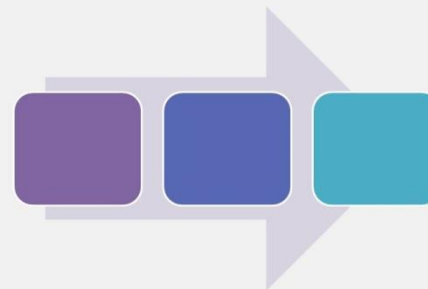


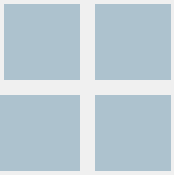
- geringe Akzeptanz bei Eigentümern/ Projektentwicklern
- Verlust Vertragspartner
- nach Veräußerung unterschiedliche Rechtsnachfolger
- mangelhafte Ausführung der technischen Infrastruktur





- **Raumplanung/ Örtliche Raumordnung**
  - Örtliches Entwicklungskonzept, Flächenwidmungs- und Bebauungsplan 2.0
  - Planungsatlas/ Baulandbilanz als wesentliche Grundlage
- **Raumordnungsverträge**
  - vielfältige Steuerungsmöglichkeiten
  - Ergänzung zu hoheitlichen Planungsinstrumenten
- **Raumplanung für Klimaschutz**
  - Flächensparen, Verdichtung, absolute Baulandgrenzen
  - moderate, nachhaltige Entwicklung

**FAZIT**



DANKE  
für Ihre Aufmerksamkeit!



DI Gerhard Lueger

TOPOS III  
Stadt- & Raumplanung

Landstraße 85  
A-4020 Linz  
+43 (0)732 783596  
[www.topos3.at](http://www.topos3.at)  
[office@topos3.at](mailto:office@topos3.at)

