AMT DER VORARLBERGER LANDESREGIERUNG
Landhaus, A-6901 Bregenz

Aktenzahl: VIIa-100.01
(Bei Antwortschreiben bitte anführen)

Bregenz, am 10. Juni 1991

An alle
Gemeinden

in Vorarlberg

Betrifft: Raumplanung und Baurecht,
Kurzinformation Nr. 43
Arbeitsbuch Umweltschutz,
Abschnitt "Raum"
Anlage: 1

Die Politische Akademie, Tivoligasse 73, 1120 Wien, hat ein Arbeitsbuch "Umweltschutz" herausgegeben, das in einem Abschnitt "Raum" knapp und übersichtlich auf wichtige Fragen der örtlichen Raumplanung eingeht.

Die von Frau Univ.Prof.Dipl.Ing. Gerlind Weber, Universität für Bodenkultur Wien, verfaßte Darstellung trifft zwar nicht in schlechthin allen Einzelheiten auf die rechtliche und sonstige Situation in Vorarlberg zu. Es finden sich aber darin eine Reihe von wertvollen Anregungen und vor allem Argumentationshilfen für die Behandlung von raumplanerischen Problemen. Mit Zustimmung der Politischen Akademie wird allen Gemeinden eine Kopie dieser Darstellung zur Verfügung gestellt.

Mit freundlichen Grüßen

Für die Vorarlberger Landesregierung:

Landesrat Hans Dieter Grabher

Tel. (05574) 511-0 · FS-Nr. 57749 · Telefax-Nr. (05574) 511-80 · BTX-Nr. 915510111 · DVR: 0058751

1120 Wien, Tivoligasse 73
Tel.: (0222) 813 15 31 * 0
Telefax: 813 15 31 * 30

Politische Akademie

Telex 1-35281
RZB Österreich
Kto.: 819.425

100-01

K-J. Wr-43

Herrn
Dr. Helmut Feurstein
Amt d. Voralberger Landesregierung
Landhaus
6900 Bregenz

Wien, 25.4.1991

Sehr geehrter Herr Doktor!

In der Anlage übermittle ich Ihnen - wie versprochen - ein Exemplar des Bandes "Raum" unseres Arbeitsbuches Umweltschutz.

Da es sich um ein Exemplar handelt, daß sich nicht mehr zum Verkauf eignet, aber für Ihren Verwendungszweck paßt, entstehen Ihnen keine Kosten. Ich erlaube mir, auch ein paar Werbefalter für das Arbeitsbuch Umweltschutz beizulegen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Bernhard Moser

Beilagen erwähnt.

# RAUM

ARBEITSBUCH UMWELTSCHUTZ 9

Reihe „Arbeitsbücher“ Band 22
der Politischen Akademie

Redaktion: Dr. Reinhold Christian (Projektleiter),
Dr. Bernhard Moser, Dipl.-Ing. Ulli Six
Layout und Grafik: Studio Waltinger, 1080 Wien

# Umweltbewußte Raumplanung in der Gemeinde

Dr. Dipl.-Ing. Gerlind WEBER

Der Mensch ist ein „erdgebundenes Wesen" und dementsprechend spielt der Boden eine nicht wegzudenkende Rolle in seinem Leben.

## Wer beansprucht den Boden?

Man kann sagen, sämtliche der menschlichen Lebensäußerungen drücken sich letztlich in Ansprüchen an Grund und Boden aus:

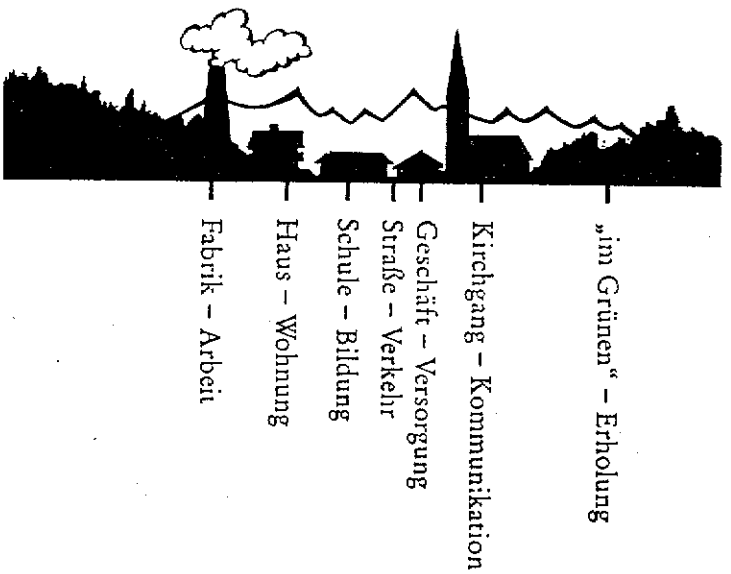
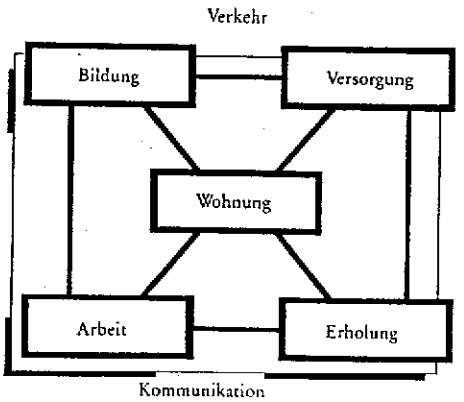



Abb. 1: Beanspruchung des Bodens durch den Menschen
Aus: W. Blaha, W. Launsky-Tieffenthal, G. Silberbauer, Raumordnung – wie und warum (1977) S. 55

Der Mensch beansprucht den Boden, um zum Beispiel Landwirtschaft zu betreiben, um Häuser zu bauen, um Straßen und Leitungen zu errichten, um sich zu erholen.




Alle diese Aktivitäten, mit denen Bodennutzungen verbunden sind, lassen sich leicht ordnen.
Man spricht von sieben Daseinsgrundfunktionen des Menschen:
Abb. 2: Die sieben Daseinsgrundfunktionen des Menschen
Aus: wie Abb. 1, S. 59

**So sorgt das Gemeinwesen z. B. weitgehend für die Bildungs- und Kommunikationseinrichtungen, es baut Straßen und errichtet Ver- und Entsorgungssysteme und engagiert sich sogar im Wohnbau.**

Heute ist jedoch davon auszugehen, daß in vielen Fällen die Verantwortung für die Abdeckung der Daseinsgrundfunktionen nicht mehr beim einzelnen selbst liegt, sondern der öffentlichen Hand überantwortet wurde.

Man kann also davon ausgehen, daß der Boden heute durch Private und die öffentliche Hand gleichermaßen beansprucht wird.

Noch nie wurde in so kurzer Zeit so viel Boden durch Private und die öffentliche Hand verbraucht, wie das in den letzten drei Jahrzehnten der Fall war!

Dazu einige Zahlen aus der Statistik:

> In Österreich werden derzeit täglich (!) ca. 25 ha Kulturfläche für Siedlungen, Verkehr, Industrie und Gewerbe sowie für Wasserkraftanlagen und Einrichtungen des Fremdenverkehrs „konsumiert".
> Die Zahl der Gebäude hat allein zwischen 1971 und 1981 im Bundesdurchschnitt um 24% zugenommen.
> 10% des gesamtösterreichischen Wohnungsbestandes sind bereits Zweitwohnsitze.
> Die Gesamtlänge des österreichischen Straßennetzes beträgt heute schon das 5,5-fache des Erdumfanges.
> Statistisch sind bereits 20% des österreichischen Ackerlandes durch den Straßenbau „verbraucht".
> Jeder Quadratkilometer des Bundesgebietes ist im Schnitt mit 2,6 km Straße durchzogen, oder anders ausgedrückt, die größte nicht durchschnittene Fläche bildet ein Quadrat mit einer Seitenlänge von nur 0,75 x 0,75 km.
> Die Gesamtlänge der österreichischen Schlepplifte und Seilbahnanlagen entspricht der Luftlinie Wien – Kairo.

## Der Boden ist nicht vermehrbar – darum Raumplanung

Keine Frage, der statistisch erfaßbare quantitative Bodenverbrauch ist beträchtlich! Das heißt, die naturnahen Flächen nehmen ständig zugunsten der versiegelten Flächen ab.

**Mit diesem Umwandlungsprozeß gehen aber auch regelmäßig „qualitative Verluste" [redacted] ein wichtiger Faktor im Wasserkreislauf ist.**

**Da Bodenveränderungen besonders schwer rückgängig zu machen sind, muß jeder Umwandlungsprozeß, „bei dem Naturnähe verloren geht", sorgfältig auf seine Folgen hin durchdacht werden.**

Jeder „harte" Eingriff in das ökologische Gefüge erschüttert das natürliche Gleichgewicht, vermindert seine Stabilität und damit seine Leistungsfähigkeit.

Mögliche Engpässe bzw. gegenseitige Beeinträchtigungen im voraus zu erkennen und vorausschauend zu lösen, ist prinzipiell Aufgabe der Raumplanung.

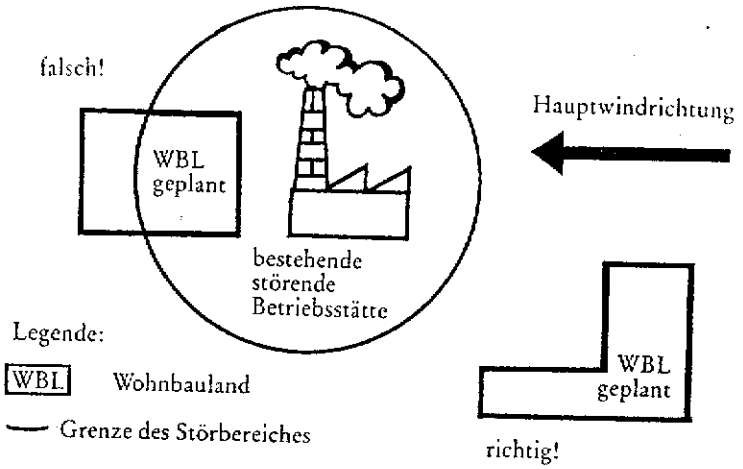



**Abb. 3: Ein Beispiel für viele: Das neue Wohnbauland liegt außerhalb des Störbereichs der Betriebsstätte**
**Aus: wie Abb. 1, S. 111**

## Die Gemeinde – eine Schaltstelle!

Eine zentrale Rolle bei der vorausschauenden Planung der Bodennutzungen nimmt zweifelsohne die Gemeinde ein. Sie ist ja sowohl Träger der Verwaltungsaufgabe „örtliche Raumplanung" als auch selbständiger Wirtschaftskörper.

Dies gibt ihr grundsätzlich die Möglichkeit, einerseits unter Einsatz ihrer Hoheitsgewalt unerwünschte Entwicklungen bei der Bodennutzung zu verhindern und anderseits durch gezielte wirtschaftliche Anreize (z. B. Vorleistungen durch Infrastrukturausbau) gewünschte Entwicklungen zu fördern.

**Neben der Gemeinde müssen auch Bund und Land ihre überörtlichen Interessen an bestimmten bestehenden oder zukünftigen Bodennutzungen durchsetzen können. Deshalb: Achtung auf Fachplanungen des Bundes oder des Landes! Es gilt der Grundsatz: Überörtliche Nutzungsbeschränkungen gehen örtlichen Nutzungsinteressen vor!**

## Der Planungsspielraum der Gemeinde

Es liegt in der Natur der Sache, daß die Gemeinde nicht im „Alleingang" über alle Bodennutzungen auf ihrem Gebiet entscheiden kann. Das Gemeindegebiet ist ja immer zugleich Teil des Landesgebietes und das Landesgebiet immer zugleich Teil des Bundesgebietes!

Das heißt, die Gemeinde hat z. B. folgende „Vorgaben" des Bundes oder Landes zu „respektieren":

- Gefahrenzonen,
- Brunnenschutz- und Quellschutzgebiete,
- Waldflächen,
- militärische Sperrgebiete,
- Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete,
- bestehende und geplante Bundes- oder Landesstraßen,
- bestehende und geplante Eisenbahntrassen, samt Gefährdungs- und Feuerbereichen,
- Schutzstreifen für ober- und unterirdische Leitungen.

**Was das „Respektieren" im einzelnen heißt, ergibt sich aus den einschlägigen Bundes- und Landesgesetzen.**

Ein Beispiel:

> Im Naturschutzgebiet ist die Widmung von Flächen nach Maßgabe des NÖ Raumordnungsgesetzes als Bauland untersagt und die Widmung als Verkehrsfläche nur mit Bewilligung der Landesregierung zulässig. § 7 Abs. 3 NÖ Naturschutzgesetz

Achtung auf die Raumpläne des Landes!

Es gilt auch stets darauf zu achten, daß das Land ermächtigt ist, in Grundzügen die räumliche Entwicklung für das ganze Land bzw. für einzelne Regionen festzulegen. Diese überörtlichen Raumpläne bilden einen zwingenden Rahmen für die Gemeindeplanung. Die Gemeinde darf deshalb die Inhalte dieser Planverordnungen – auch wenn sie teilweise sehr abstrakt gefaßt sind – nie aus den Augen verlieren!

**Um keine Zweifel hinsichtlich überörtlicher Beschränkungen in der Gemeinde aufkommen zu lassen, suchen Sie stets in Raumplanungsfragen frühzeitig den Kontakt zur Aufsichtsbehörde!**

## Örtliche Raumplanung

Welche Möglichkeiten der Gemeinde – nach Abzug der eben erwähnten „Vorgaben" von Bund und Ländern – offenstehen, ihre räumliche Entwicklung in Selbstverantwortung zu steuern, das bestimmt sich nach dem jeweiligen Landesraumordnungsgesetz.

Wenngleich im Detail die einzelnen Bestimmungen voneinander abweichen, so ist doch „das Prinzip" immer das gleiche: Es ist ein Planungssystem aufgebaut, das vom Abstrakten zum Konkreten führt. Dabei sind gewisse Plantypen

(A) in allen Raumordnungsgesetzen,

(B) in einem Teil der Raumordnungsgesetze,

(C) in keinem Raumordnungsgesetz

zwingend vorgesehen. Unter Punkt C ist ein Plan zu verstehen, der sich im Zuge der Planungspraxis als zweckmäßig herauskristallisiert hat und so häufig als „freiwilliger Teilschritt" im Planungsprozeß gesetzt wird.

**Abb. 4: Die Planungshierarchie ergibt demnach folgendes Bild:**
**1. Raumordnungsziele (A)**
**2. Örtl. Entwicklungskonzept (B)**
**3. Flächenwidmungsplan (A)**
**4. Örtl. Gestaltungskonzept (C)**
**5. Bebauungsplan (A)**
**6. Baugrenzen (A)**

Das System soll widerspruchsfrei vollzogen werden! Keine Baubewilligung darf letztlich den Raumordnungsgrundsätzen widersprechen!

## 1. Raumordnungsziele

Sie dienen als Wegweiser, welche Anliegen mit der Planung der Gemeinde verfolgt werden sollen und als Maßstab für die

aufsichtsbehördliche Genehmigung von Flächenwidmungsplänen und/oder Bebauungsplänen.

**Für diese sind auch die Bezeichnungen Leitziele, Planungsrichtlinien und Raumordnungsgrundsätze gebräuchlich.**

Zuständig ist der Landtag, der die Raumordnungsziele in der Rechtsform Gesetz als Teil des Raumordnungsgesetzes verabschiedet.

Als Beispiel zitieren wir aus dem Oberösterreichischen Raumordnungsgesetz, weil es am ausführlichsten von allen seine Raumordnungsziele definiert. Neben detaillierten Zielangaben zur Sicherung und Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse, umschreibt es zum Beispiel die ökologisch orientierten Raumordnungsgrundsätze wie folgt:

> Auf die Sicherung oder Wiederherstellung eines ausgewogenen Haushaltes der Natur als Lebensgrundlage der gegenwärtigen und künftigen Bevölkerung ist entsprechend Bedacht zu nehmen, insbesondere auf
> 1. die Sicherung des Bodens, der Pflanzen- und Tierwelt;
> 2. die Sicherung des natürlichen Wasserhaushaltes einschließlich der Heilquellen;
> 3. die Sicherung des Klimas einschließlich der Heilklimate und der Reinheit der Luft;
> 4. die Sicherung der Versorgung mit Wasser sowie die Sicherung der Abwasser- und Abfallbeseitigung;
> 5. den Schutz vor Naturkatastrophen, vornehmlich durch richtige Standortwahl;
> 6. den Schutz vor Lärmbelästigungen, Geruchsbelästigungen, Strahlungen und Erschütterungen;
> 7. die Sicherung gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen. (§ 2 Abs. 4 OÖROG)

Diese Programmatik wird zudem noch etwas konkretisiert, indem Handlungsanweisungen, die der Zielerreichung dienen können, gegeben werden. So heißt es:

Auf eine dem Wohl der Bevölkerung dienende Ordnung der Landschaft durch deren Erhaltung, Gestaltung und Pflege ist durch folgende Zielsetzungen soweit als möglich Bedacht zu nehmen:

1. Landschaftsschädigende Eingriffe, z. B. beim Siedlungs- und Industriebau, beim Bergbau, Wasserbau und Straßenbau sowie beim Bau von Versorgungsleitungen aller Art, sind nach Möglichkeit zu vermeiden.
2. Unvermeidbare Eingriffe in die Landschaft, auf die aus wirtschaftlichen Gründen nicht verzichtet werden kann, sollen durch entsprechende landschaftspflegerische Maßnahmen soweit als möglich wieder gutgemacht werden.
3. Eine Durchsetzung der Landschaft mit Siedlungssplittern (Zersiedelung) soll verhindert werden.

(§ 2 Abs. 11 OÖROG)

Ein Problem besteht in der abstrakten Zielumschreibung. Die Ziele sind – wie das Beispiel zeigt – sehr allgemein in ihrer Formulierung gehalten. Dieser Umstand wird dadurch bedingt, daß diese Grundsätze auf jede Gemeindeentwicklung gleichermaßen zutreffen müssen: für die Großgemeinde wie für die Kleingemeinde, für die entwicklungsstarke wie für die entwicklungsschwache Gemeinde.

Ein weiteres Problem ergibt sich dadurch, daß die Ziele untereinander nicht ohne Widersprüchlichkeiten sind. Es liegt dann bei der Gemeinde, diese Widersprüche aufzulösen, indem sie bestimmt, welchen Zielen sie sich einerseits besonders verpflichtet fühlt und welche für sie von nachrangiger Bedeutung sind.

## 2. Örtliches Entwicklungskonzept

Ausgehend von den Ergebnissen einer Strukturuntersuchung sind Ziele und Maßnahmen für die Gemeindeentwicklung der nächsten 10 Jahre zu bestimmen. Das örtliche Entwicklungskonzept ist als Leitlinie für die raumbezogene Kommunalpolitik der absehbaren Zukunft zu verstehen.

**Für das örtliche Entwicklungskonzept sind auch die Bezeichnungen örtliches Raumordnungsprogramm, räumliches Raumordnungsprogramm, räumliches Entwicklungskonzept, Ziele und Maßnahmen der Gemeinde gebräuchlich.**

Zuständig ist der Gemeinderat. Bei der Rechtsform handelt es sich um eine Richtlinie mit Selbstbindung der Gemeinde, nur in Niederösterreich um eine Verordnung.

Das örtliche Entwicklungskonzept ist an die Gemeinden, in Niederösterreich an jedermann adressiert.

Erfahrungen haben gezeigt, daß der Inhalt eines Entwick-

lungskonzeptes zumindest nachstehende Festlegungen umfassen soll. Demnach sind in schriftlicher und/oder graphischer Form Aussagen zu folgenden Punkten zu treffen:

A

Festlegung der zukünftigen Stellung (Funktion) der Gemeinde im großen Raum; ihre räumlich-funktionelle Verflechtung mit anderen Gemeinden (z. B. zentraler Ort, Wohnsitzgemeinde, Arbeitsplatzgemeinde u.dgl.).

B

Festlegungen bezüglich des Naturraumes, gegliedert hinsichtlich den speziellen Freilandkategorien (Landwirtschaftsgebiet, Waldflächen, Erholungsgebiet, etc.) und deren räumliche Ausprägungen.

C

Schätzung der angestrebten bzw. zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde samt der daraus ableitbaren Schätzung der Erwerbstätigen bzw. des Arbeitsplatzbedarfes hinsichtlich Quantität und Qualität.

D

Festlegung der angestrebten bzw. zu erwartenden wirtschaftlichen Entwicklung in der Gemeinde, gegliedert in die einzelnen Wirtschaftssektoren (Land- und Forstwirtschaft, Industrie/Gewerbe, Dienstleistungen, etc.) und dazu zu setzende Maßnahmen.

E

Schätzung und Festlegung des Baulandes, gegliedert nach den speziellen Baulandkategorien (Wohngebiete, Industrie- und Gewerbegebiete, Dorfgebiete, etc.) und Festlegung ihrer räumlichen Zuordnung („funktionelle Gliederung des Baulandes").

F

Festlegung der grundsätzlichen Verkehrserschließung und der Erschließung mit Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Telefon, Strom, Kanal, Müllbeseitigung) unter Zugrundelegung des „funktionellen Gliederungsschemas" der Gemeinde.

G

Festlegung des Bedarfes an Gemeindebedarfseinrichtungen (Kindergarten, Gemeindeamt, Kinderspielplatz, Bücherei, etc.), die gereiht nach ihrer Wichtigkeit für die Gemeindeentwicklung auch nähere Projektierungs- und Durchführungsbedingungen enthalten.

H

Schätzung der Entwicklung im Gemeindehaushalt und Festlegung der finanziellen und zeitlichen Realisierung der Maßnahmen aus den Punkten A bis G unter Zugrundelegung einer Prioritätenreihung („Finanz – Investitionsplan").

Aus: Amt d. Steirischen Landesregierung (Hrsg.): Handbuch der Örtlichen Raumplanung in der Steiermark, Kapitel 3, o. J.

**Das heißt, schon am Anfang des kommunalen Planungsprozesses soll sich die Gemeinde darüber Klarheit verschafft haben, mit welchen Folgekosten für den Gemeindehaushalt sich bestimmte ins Auge gefaßte Widmungen verbinden werden.**

In diesem Planungsstadium gilt es vor allem der Versuchung zu widerstehen, Wunschkataloge zu fabrizieren, die keine Chance auf Verwirklichung haben! Die Qualität eines örtlichen Entwicklungskonzeptes bestimmt sich nach seiner Umsetzbarkeit! Diese hängt wesentlich von der Finanzierbarkeit der vorgeschlagenen Maßnahmen ab.

Das örtliche Entwicklungskonzept ist als das Planinstrument zu interpretieren, das die Bodennutzungsplanung mit der Finanzplanung der Gemeinde in Verbindung setzt.

Wie teuer etwa die Baureifmachung von bestimmten Liegenschaften kommen wird, wenn die Gemeinde sie als Bauland widmet, oder wieviel die eine oder andere erwünschte Gemeindebedarfseinrichtung kosten wird. Es geht hier um die Frage, ob die Gemeinde sich als Privatwirtschaftsträger die Bodennutzungen überhaupt „leisten" kann, die sie als Hoheitsträger „verordnen" möchte.

Darüberhinaus bestimmt das Ausmaß und die Form der Diskussion in der Gemeindeöffentlichkeit die Umsetzbarkeit des örtlichen Entwicklungskonzeptes.

Bei diesem Planungschritt ist deshalb ein funktionierender Rückkopplungsprozeß zwischen Gemeindevertretung, Gemeindeöffentlichkeit und Planer besonders wichtig.

**Abb. 5: Papierene Wunschkataloge sind Kartenhäuser. Sie brechen irgendwann zusammen.**

**Aus: G. Häberling, E.A. Brugger, Zerplante Heimat (1982), S. 151**

**Seine Chancen auf Verwirklichung hängen daher nicht zuletzt auch stark davon ab, wieweit die Gemeindebürger mit diesem Konzept vertraut sind und wieweit sie sich mit ihm „identifizieren" können.**

## Erstellung des örtlichen Entwicklungskonzeptes

In der Praxis hat sich hier z. B. folgende Vorgangsweise schon bewährt:

1. 1. Klausur (Problemreihung) mit dem örtlichen Planungsbeirat
   (a) Präsentation des Zwischenberichtes (Bestandsaufnahme und Analyse) durch Planer;
   (b) Erarbeitung einer Problemliste und möglicher Entwicklungsvorstellungen durch den örtlichen Planungsbeirat.
2. Ausarbeitung von Vorschlägen zum örtlichen Entwicklungskonzept durch den Planer.
3. 2. Klausur (Maßnahmenreihung) mit dem örtlichen Planungsbeirat
   (a) Präsentation der Vorschläge zum örtlichen Entwicklungskonzept durch Planer;
   (b) Erarbeitung und Reihung konkreter Maßnahmen durch Klausurteilnehmer.

4. Öffentlichkeitsarbeit zum örtlichen Entwicklungskonzept durch geeignete Aussendungen, Gemeindeversammlungen u.a.m.
5. Ausarbeitung des beschlußreifen örtlichen Entwicklungskonzeptes aus Ergebnissen der Klausuren und Öffentlichkeitsarbeit durch den Planer.
6. Beschluß des örtlichen Entwicklungskonzeptes durch den Gemeinderat.

Aus: Amt der Steirischen Landesregierung (Hrsg.): Handbuch der Örtlichen Raumplanung in der Steiermark, Kapitel 3, o. J.

## 3. Flächenwidmungsplan

Der Flächenwidmungsplan hat den Zweck – ausgehend von den Ergebnissen, die im „örtlichen Entwicklungskonzept" erarbeitet wurden – das gesamte Gemeindegebiet räumlich zu gliedern. Das heißt, es sind mindestens parzellenscharf die gegebenen und die während der nächsten 5 Jahre zu erwartenden Flächennutzungen auszuweisen.

Zuständig ist der Gemeinderat. Bei der Rechtsform handelt es sich um eine Verordnung, die an die Grundeigentümer und an die Gemeinde zur Selbstbindung adressiert ist.

Der Flächenwidmungsplan hat Ersichtlichmachungen und Widmungen der Gemeinde zu enthalten.

Mit den „Ersichtlichmachungen" werden die bestehenden und geplanten überörtlichen Interessen des Bundes oder Landes an bestimmten Bodennutzungen im Gemeindegebiet gekennzeichnet.

**Sie sind als „Fixpunkte" in die Flächenwidmungsplanung zu integrieren. (z. B. Gefahrenzonen, Bundes- und Landesstraßen, Bahnlinien, Seilbahnen, Versorgungsanlagen, Flächen und Anlagen mit Nutzungsbeschränkungen wie forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Naturschutzgebiete, Gewässer und denkmalgeschützte Objekte).**

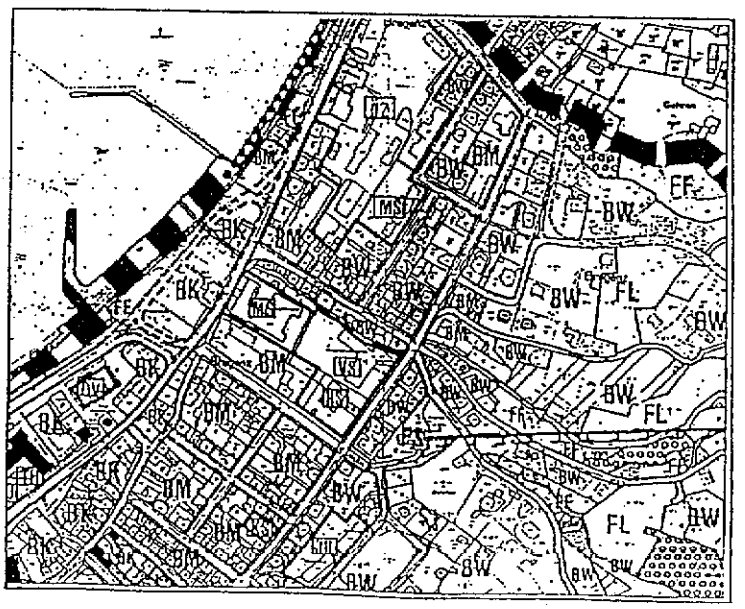



**Abb. 6: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan Bregenz**
**Aus: W. J. Reith, Allgemeine Raumplanung und Raumordnung (1986), S. 187**

Mit den „Widmungen der Gemeinde" ist die Möglichkeit angesprochen, diejenigen Teile des Gemeindegebietes, die nicht durch überörtliche Nutzungsansprüche „besetzt" sind, je nach Erfordernis für bestimmte zukünftige Zwecke vorsorglich „einzuteilen". Es besteht die Möglichkeit, das Gemeindegebiet prinzipiell in Bauflächen, Verkehrsflächen, Freiflächen und Vorbehaltsflächen zu gliedern.

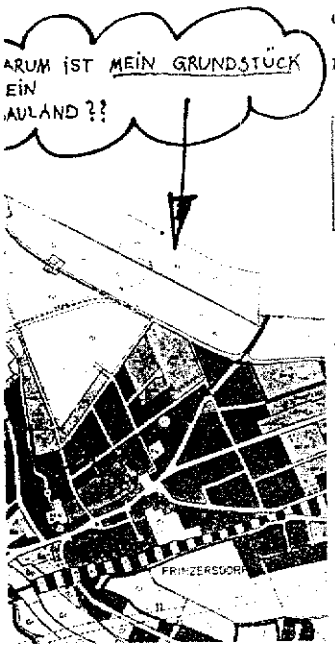
Die Rechtsfolgen daraus sind:

Der Liegenschaftseigentümer kann in Zukunft Nutzungsänderungen nur mehr in Übereinstimmung mit der Widmung vornehmen;

Die Gemeinde ist sowohl als Privatwirtschaftsträger (z. B. bezüglich ihrer Erschließungstätigkeit) als auch als Hoheitsträger (z. B. keine widmungswidrige Baubewilligung) an die Planinhalte gebunden.

## Warum ist mein Grundstück kein Bauland?

Diese Frage werden Sie wahrscheinlich am häufigsten im Zusammenhang mit der Flächenwidmungsplanung hören. Die Antwort darauf darf keinen Zweifel offen lassen:




> Der Flächenwidmungsplan ist kein Instrument zur Erfüllung privater Baulandwünsche !!!

Im Gegenteil, es soll mit dem Flächenwidmungsplan der sparsame Umgang mit Grund und Boden gesichert und eine ökonomische Erschließung gewährleistet werden !!!!

Dennoch wäre es „weltfremd", wenn man nicht die Nutzungsabsichten der Grundeigentümer in die Planungsüberlegungen miteinkalkulieren würde. Denn, der beste Plan nützt nichts, wenn man sich nicht Gedanken über seine Realisierung gemacht hat. Und dabei spielen eben auch Einzelinteressen eine gewisse Rolle, aber keineswegs die „Hauptrolle"!

Hier daher einige wichtige Tips, wie sie den Flächenwidmungsplan auf solide Beine stellen können:

Lassen Sie sich nicht von den Grundeigentümern „überrumpeln" – das örtliche Entwicklungskonzept ist die Planungsgrundlage für den Flächenwidmungsplan! Dies muß insbesondere für die Bemessung und Verteilung des Baulandes gelten. Eine sorgfältige Bestandsaufnahme, Bestandsanalyse und präzise Vorstellungen über die anzustrebende Gemeindeentwicklung bewähren sich gerade bei diesem Planungsschritt!

Überschätzen Sie den Planungshorizont nicht! Der Flächenwidmungsplan soll die zu erwartende Nachfrage nach Bauland für die nächsten 5 Jahre sichern und nicht die für den „Sankt Nimmerleinstag"! Maßhalten beim Baulandwidmen ist der beste Dienst, den man der Umwelt einerseits und der Gemeindekassa andererseits auf lange Sicht erweisen kann!

**Ein Zuviel an Bauland zieht unnötige ökologische und ökonomische Belastungen für die Gemeinde nach sich.**

Man bedenke, was z.B. allein die Baulanderschließung kostet:

Erschließungsstraße mit 100 Metern Länge (asphaltiert, 6 Meter Fahrbahnbreite)
Gehsteig einseitig 1,5 m breit,
Straßenentwässerung und Straßenbeleuchtung,
Stromversorgung (Erdkabel),
Kanal (unter 300 mm Querschnitt),
Wasserleitung (80 mm Querschnitt).

Herstellungskosten:

| | | |
|---|---|---|
| 1. Straße | (800,–/m² x 6m x 100) | 480.000,– |
| 2. Gehsteig | (600,–/lfm x 100) | 60.000,– |
| 3. Straßenbeleuchtung | (15.000,–/Leuchtpkt. x 3) | 45.000,– |
| 4. Wasserversorgung | (1.000,–/lfm x 100) | 100.000,– |
| 5. Kanalisation (Trennsystem) | (2.500,–/lfm x 100) | 250.000,– |
| 6. Stromversorgung | (700,–/lfm x 100) | 70.000,– |
| Gesamt-Erschließungskosten für 100 Meter | | 1,005.000,– |
| Richtwert für Erschließungskosten | | über 10.000,–/lfm. |

Aus: Salzburger Institut f. Raumforschung: Infrastrukturkosten, Richtwerte zur Ermittlung von Herstellungs- und Folgekosten von Einrichtungen der technischen Infrastruktur. Salzburg, 1985.

Schon aufgrund der hohen Erschließungskosten ist die räumliche Verteilung von Bauland stark an der Ver- und Entsorgungsgunst der zur Wahl stehenden Gebiete zu orientieren.

In der Regel heißt dies: Bauland ist im Anschluß an bereits bebautes Gebiet zu widmen. [redacted] Grünland sind unbedingt zu vermeiden. [redacted] Jede Baulandwidmung muß die Bedingungen der Realisierung dieser Nutzung miteinschließen. Wird dem keine Beachtung geschenkt, so heißt es häufig später:

## „Hilfe, trotz Baulandwidmung finden wir keinen Baugrund!"

Eine große Gefahr für die Flächenwidmungsplanung entstand in der Vergangenheit zweifellos oft dadurch, daß das gewidmete Bauland nicht rechtzeitig und/oder nicht zu einem angemessenen Preis „auf den Markt" kam. Die Folge daraus war, daß entweder die Gemeinde ihr Konzept, eine geordnete Siedlungsentwicklung durch sparsame Baulandwidmungen zu sichern, nicht einhalten konnte. Sie wurde förmlich zu großzügigen Baulandwidmungen „gezwungen", die Zersiedelung war damit „vorprogrammiert". Oder, blieb sie konsequent, trieb sie damit nicht selten junge Leute zur Abwanderung, nämlich dorthin, wo man den Wunsch nach einem (günstigen) Baugrundstück eben erfüllte.

**Der Weg aus diesem Dilemma: die Gemeinde übernimmt eine aktive Rolle auf dem Baulandmarkt!**

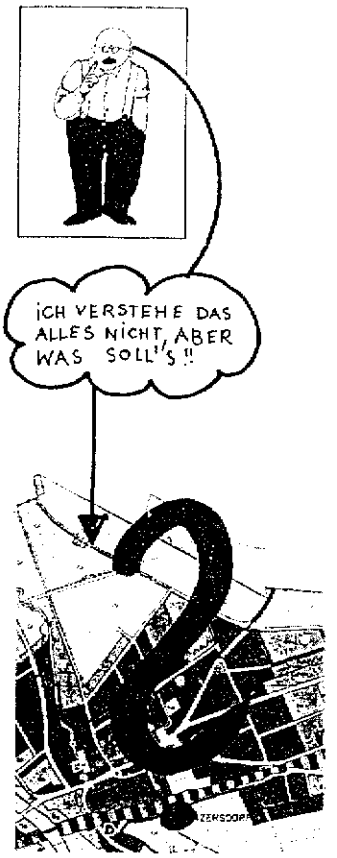
Folgende Lösungsmöglichkeiten haben sich bereits praktisch bewährt:

- Die Gemeinde tritt als Vermittler zwischen Bauwilligem und Verkaufswilligem auf (Anlegen einer „Bodenbank").
- Die Gemeinde betreibt Bodenbevorratung (Grünlandwidmung), um den Bauern Tauschgrundstücke für das von ihnen abzugebende Bauland anbieten zu können.
- Die Gemeinde tritt als Zwischenfinanzierer auf, indem sie im Baurecht die von ihr aufgekauften Baugrundstücke an Bauwillige vergibt.
- Die Gemeinde sichert sich vertraglich bei Baulandwidmung eine Option auf die betreffenden Liegenschaften, um sie erwerben, aufschließen und kostengünstig an Einheimische abverkaufen zu können.
- Die Gemeinde vereinbart vertraglich mit dem Eigentümer im Falle der Baulandwidmung Zeitraum, Käuferkreis (Einheimische) und Preis des Abverkaufs der betreffenden Liegenschaften.

**In diesen Fragen spielen die Länder Niederösterreich („Förderaktion Billige Baugründe für NÖ Junge Familien"), Salzburg („Modell Baulandsicherung") und Steiermark (Modell „Sanftes Baugebot") eine „Vorreiterrolle". Erkundigen Sie sich beim zuständigen Amt der Landesregierung über die diesbezüglichen Details!**

Besonders günstige Gelegenheiten, den Bodenmarkt in Schwung zu bringen, sind eine Grundzusammenlegung im Gemeindegebiet oder die Dorferneuerung!!!

## „Ich versteh' das alles nicht, aber was soll's . . ."




Der Flächenwidmungsplan darf für den Gemeindebürger kein „Buch mit sieben Siegeln" bleiben, das er mit Gleichgültigkeit quittiert!

Auf dem Flächenwidmungsplan ruht großteils die Verantwortung, welches „Gesicht" sich die Gemeinde für die Zukunft geben will. An dieser Frage ist ein hoher Anteil der Bürger durchaus interessiert, soferne man versteht, dieses schlummernde Interesse tatsächlich zu wecken:

Die Erfahrung zeigt, daß es keineswegs genügt, die Einbindung des Bürgers auf das gesetzlich geforderte Minimum zu beschränken (= Auflage des fertigen Planentwurfs im Gemeindeamt, verbunden mit der Möglichkeit für den einzelnen, „schriftliche Erinnerungen" einzubringen). Die Beteiligung hat nämlich, um ein Engagement zu erreichen, viel früher einzusetzen!

## Erstellung und Auflage des Flächenwidmungsplanes

In der Praxis bewährte sich schon folgende Vorgangsweise.

1. Erstellung des Flächenwidmungsplanentwurfes
   (a) Zusammenstellung der Gegebenheiten und Wünsche,
   (b) Öffentlichkeitsarbeit im Entwurfsstadium,
   (c) Bearbeitung von Konfliktfällen zwischen Einzel- und Allgemeininteressen,
   (d) Ausarbeitung des Entwurfes.
2. Verfassen des Erläuterungsberichtes zum Flächenwidmungsplan mit Darstellung der Grundeigentumsverhältnisse.
3. Auflage des Flächenwidmungsplanentwurfes
   (a) Öffentlichkeitsarbeit im Auflagestadium,
   (b) Behandlung der Einwendungen.
4. Beschluß des Flächenwidmungsplanes durch die Gemeinde.
5. Ausarbeitung des beschlossenen Flächenwidmungsplanes durch den Planer.

Aus: Amt der Steirischen Landesregierung (Hrsg.): Handbuch der Örtlichen Raumplanung in der Steiermark, Kapitel 4, o. J.

**In welcher Form die Öffentlichkeitsarbeit durchgeführt wird, hängt nicht zuletzt stark von den Verhältnissen vor Ort und vom Stand der Planung ab (Am besten Sie vereinbaren schon im Werkvertrag den Aufgabenumfang des Planers hinsichtlich der zu leistenden Öffentlichkeitsarbeit!).**

Die gängigsten Formen der Bürgerbeteiligung sind öffentliche Gemeindeversammlungen, Planersprechtage, Postwurfsendungen (z. B. [verkleinerter] Flächenwidmungsplanentwurf + Kurzfassung des Erläuterungsberichts). Außerdem empfiehlt es sich seitens der Gemeinde „Rahmenprogramme" zur Flächenwidmungsplanung zu organisieren, wie:

(Dia)-Vorträge, etwa zu den Themen Ortsbildpflege, Landschaftspflege; Kurse der Volksbildungswerke, z. B. über Heimatkunde, Architektur, Ökologie; Aufklärungsarbeit in den Schulen, in der „Landjugend" etc. z. B. über Ortsentwicklung, Dorferneuerung ...

**Über diese Punkte muß der Erläuterungsbericht zum Flächenwidmungsplan auf nachvollziehbare Weise Auskunft geben können. Ist dies nicht der Fall, so ist dies mit Planungswillkür gleichzusetzen!**

Mit Nachdruck muß ferner noch darauf verwiesen werden, daß im Zusammenhang mit der Flächenwidmungsplanung der Bürger ein Recht auf eine vollständige, d.h. lückenlose Bestandsaufnahme und -analyse sowie auf Erläuterungen hat, welche Planungsüberlegungen den einzelnen Widmungsfestlegungen zugrunde liegen.

(So die Kernaussage des sog. „Perchtoldsdorf-Erkenntnisses", VfSlg 8280).

Der Flächenwidmungsplan besteht deshalb immer aus:

A) Wortlaut (Verordnungstext),
B) Graphische Darstellung (Plan im Maßstab 1:5000) und
C) Erläuterungsbericht.

## „Oh Gott, laß' sie doch nicht dauernd ihre Pläne ändern!"

Dauernde Flächenwidmungsplanänderungen bringen oft nicht nur den beauftragten Planer an den Rand der Verzweiflung, sondern erschüttern allgemein das Vertrauen in eine Gemeindeverwaltung, die eine derartige „durchlässige" Planung vertritt! Hier deshalb noch einige grundsätzliche Überlegungen, die Sie stets im Zusammenhang mit der Frage der Flächenwidmungsplanänderungen bedenken sollten:

**Es besteht kein Zweifel, den „perfekten" Plan, der allen Anforderungen auch in ferner Zukunft gerecht werden kann, gibt es nicht. Das liegt schon allein an dem Umstand, daß zukünftige Entwicklungen – trotz ausgereifter Prognosemethoden – nicht bis ins letzte Detail vorhersehbar sind.**

Aus fachlicher Sicht vertritt man daher das „Prinzip der rollenden Planung", also einer Planung, die regelmäßig auf ihre Aktualität hin überprüft und gegebenenfalls „überholt" werden muß.

Die zweite Seite des Problems besteht aber darin, daß die Realisierung von Plänen sehr stark vom Vertrauen der Bürger in die Kontinuitat der Planinhalte getragen wird.

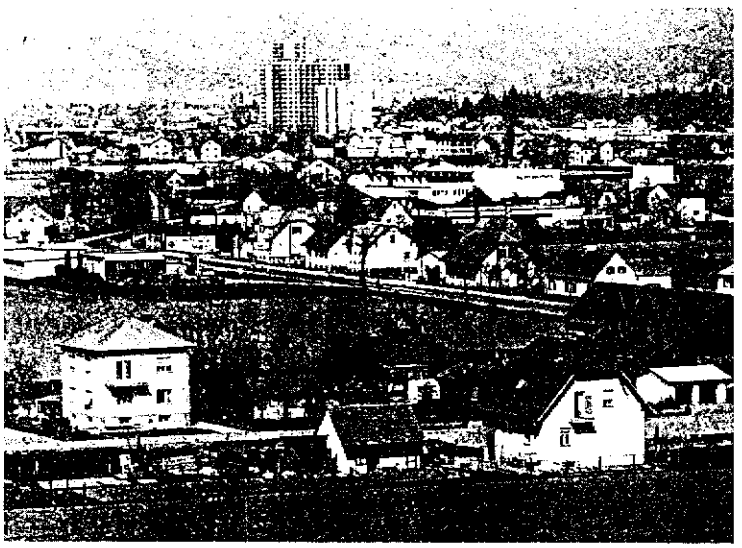
Um diesem Zwiespalt zwischen notwendiger Plananpassung einerseits und größtmöglicher Kontinuität andererseits zu

entsprechen, hat nun der Gesetzgeber folgende Regelungen vorgesehen: Einerseits ordnet er die regelmäßige Überprüfung des Flächenwidmungsplanes (etwa im 5-Jahresrhythmus) an. Anderseits bestimmt er aber auch ausdrücklich, daß generell der Flächenwidmungsplan nur aus wichtigen, im öffentlichen Interesse gelegenen Gründen geändert werden darf (wie bei Änderung der maßgebenden Rechtslage, bei Änderung der Planungsgrundlagen infolge des Auftretens wesentlicher neuer Tatsachen).

**So werden Sie etwa keinen Unternehmer in Ihre Gemeinde locken können, wenn Sie ihm nicht garantieren, daß die Liegenschaften, die er käuflich zu erwerben gedenkt, nicht auch in Zukunft „Betriebsgebiet" bleiben (incl. Expansionsmöglichkeiten!) oder, daß etwa die „Pufferzone" (=Grünzone) zwischen Betriebsgebiet und Wohngebiet erhalten bleibt, etc.**

In vielen Fällen wurde leider diese ausdrückliche Anweisung des Gesetzgebers nicht befolgt, weil der Gemeinderat allzu bedenkenlos den Wünschen der Grundeigentümer gefolgt war und „am laufenden Band" die jeweils nachgefragten Umwidmungen formal „abgesegnet" hatte. Auf diese Weise wurde den Flächenwidmungsplänen Zahn um Zahn gezogen.

Die Rechnung dafür wird heute präsentiert: enormer Baulandüberhang und in der Folge Zersiedelung „wohin das Auge blickt" sind mittlerweile zur schweren Belastung für Landschaftshaushalt und Gemeindekassa geworden. Rückwidmungen sollten hier für die Zukunft die Wende zum Besseren bringen.

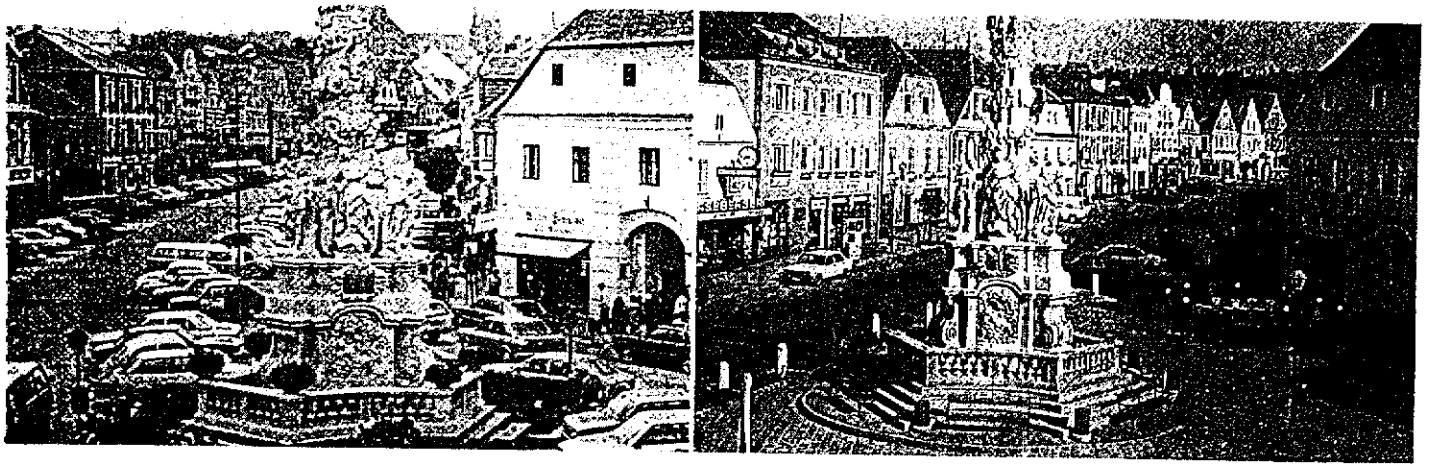


In diesem Zusammenhang noch zwei grundsätzliche Anmerkungen:

Jede Rückwidmung muß besonders sorgfältig begründet werden!

Dabei steht der Verfassungsgerichtshof auf dem Standpunkt, daß die Berufung nur auf die Notwendigkeit einer Reduzierung des Baulandes für sich allein (noch) nicht rechtfertigt, daß ein beliebiges Grundstück rückgewidmet wird. Vielmehr sind dabei stets noch andere Umstände in Erwägung zu ziehen (Gebot zur Abwägung! VfSlg 9975).

**Die Redimensionierung wird für die Zukunft in vielen Fällen angestrebt werden müssen, daß heißt, die Rückwidmung von Bauland in Grünland wird zum Inhalt vieler hinkünftiger Flächenwidmungsplanänderungen werden.**



**Nehmen Sie in der Frage Rückwidmung/Entschädigung rechtzeitig den Kontakt zur Aufsichtsbehörde auf!**

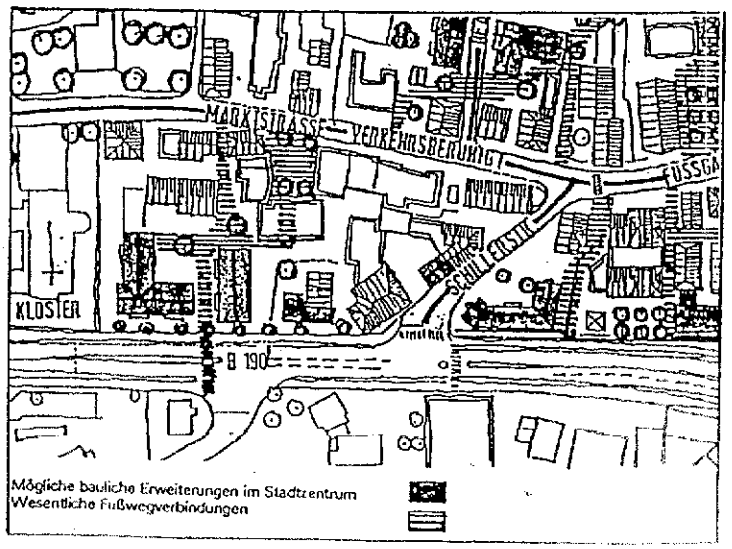
Das bei der Rückwidmung unter Umständen auftretende Entschädigungsproblem wird – das zeigen die ersten Erfahrungen – bei weitem überschätzt! Grundsätzlich sind – und hier weicht die Rechtslage in den einzelnen Bundesländern stark voneinander ab – maximal die im Vertrauen auf die Baulandwidmung tatsächlich, das heißt, die nachweisbar, aufgewendeten Geld- oder Sachleistungen zu entschädigen (wie Vorleistungen auf die Baureifmachung, Entrichtung eines entsprechend hohen Baugrundpreises bei Kauf oder als Gegenleistung im Zuge einer bäuerlichen Erbteilung). Von diesem (valorisierten) Betrag ist noch der Verkehrswert des rückgewidmeten Grundstückes abzuziehen.

## 4. Örtliches Gestaltungskonzept

Das örtliche Gestaltungskonzept ist ein Wegweiser für die zukünftige Erscheinungsform der Gemeinde oder eines ihrer Teilgebiete, betreffend Bebauung, Straßenraum, die Grünausstattung im Bauland. Formell dafür zuständig ist der Gemeinderat. Bei der Rechtsform handelt es sich um eine Richtlinie mit Selbstbindung der Gemeinde.

Je ein Beispiel für eine Stadtkernsanierung und eine Ortserweiterung aus einem örtlichen Gestaltungskonzept zeigen wir Ihnen im Anschluß:

**Abb. 7: Ausschnitt aus einem örtlichen Gestaltungskonzept (Richtplanung Dornbirn)**
**Aus: Stadtplanung Dornbirn (1986), S 57**



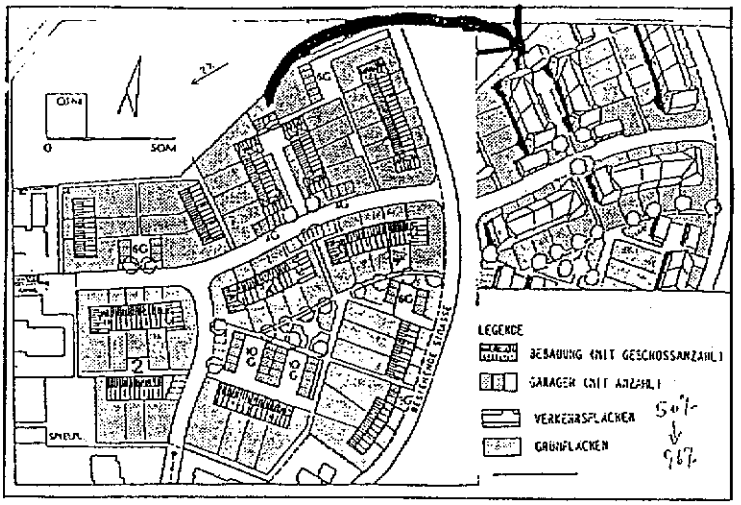



**Abb. 8: Mögliche Varianten einer Ortserweiterung. Auf derselben Fläche können bei entsprechender Bebauungsplanung wesentlich mehr Wohneinheiten errichtet werden, ohne daß die Wohnqualität darunter leidet.**
**Aus: Salzburger Institut f. Raumforschung, Zusammenhänge von Bebauungsdichte, Bebauungsart und Erschließungskosten (1986), o. S.**

**So wird etwa bei Ortskernsanierungen die Neuorganisation des Verkehrs und die Neugestaltung des Straßenraumes großen Raum einnehmen, während bei Ortserweiterungen die Anordnung und Ausgestaltung der zukünftigen Bebauung im Mittelpunkt der Überlegungen stehen wird. Vergleiche z. B. die beiden oben angeführten unterschiedlichen Beispiele!**

Die Notwendigkeit, dem Bebauungsplan ein örtliches Gestaltungsprogramm vorauszuschicken, wird in der gemeindlichen Planungspraxis vielfach (noch) nicht als Problem erkannt, da es für diesen Planungsschritt noch keine ausdrückliche gesetzliche Verpflichtung gibt. Aber gerade der dadurch gewonnene Spielraum sollte seitens der Gemeinde genützt werden, um ihre besonderen Gestaltungsprobleme einer spezifischen Lösung zuzuführen!

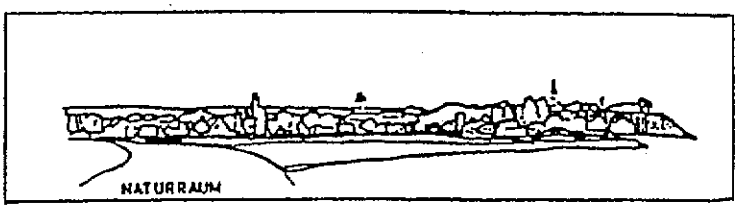
Die „Philosophie", die jedenfalls dem örtlichen Gestaltungskonzept prinzipiell zugrunde liegen sollte, ist die, daß man jede sich abzeichnende räumliche Veränderung in der Gemeinde als „Gestaltungs-Chance" interpretieren soll, als Gelegenheit, klare Vorstellungen über das zukünftige Erscheinungsbild der Gemeinde im voraus zu entwickeln.

**Erst die genaue Kenntnis der charakteristischen Gestaltungselemente, die das Erscheinungsbild eines Siedlungsraumes prägen, ermöglicht seine organische Weiterentwicklung!**

In noch unzureichendem Maße wird heute erkannt, daß jede geglückte Siedlungsentwicklung eine intensive Auseinandersetzung mit den vorhandenen Strukturen bedingt!

So haben dem Gestaltungskonzept (das durch „Gestaltungsrichtlinien" ergänzt werden kann) jedenfalls folgende, die Gestaltungsfrage betreffenden Untersuchungen voranzugehen:

Eine Analyse des äußeren Ortsbildes, d.h. die Sicht von außen auf den Siedlungsraum



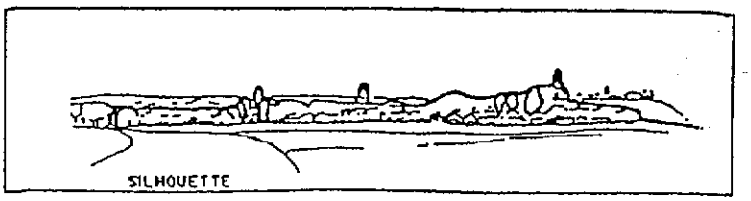
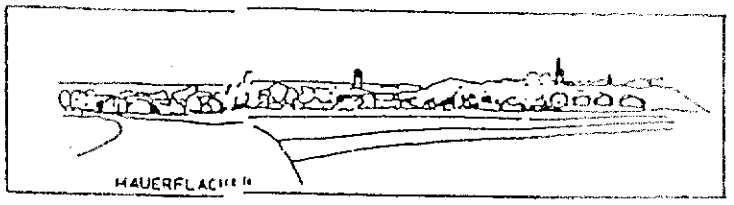
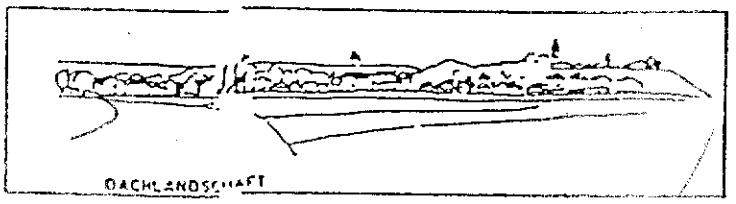




**Abb. 9: Dorfbildanalyse Deutschkreutz.**
**Aus: Amt d. Burgenländischen Landesregierung, Bebauungsplan (1984), S. 24.**




Eine Analyse des inneren Ortsbildes, d.h. die Sicht „im inneren", wie Gebäudetypologie (= Gebäudetypen, die charakteristisch für den Ort, die Stadt sind), markante Orientierungspunkte, besondere Blickbeziehungen, historische Ensembles, Charakteristisches am Straßenraum, Bepflanzung etc.

## 5. Bebauungsplan

Der Bebauungsplan regelt für das Bauland die Verteilung und Gestaltung einer zukünftigen Bebauung sowie die Gestaltung der öffentlichen und halböffentlichen Außenräume.

**Weiters sind die Bezeichnungen Teilbebauungsplan und Gestaltungsplan gebräuchlich.**

Zuständig für den Bebauungsplan ist der Gemeinderat. Die Rechtsform ist die Verordnung.

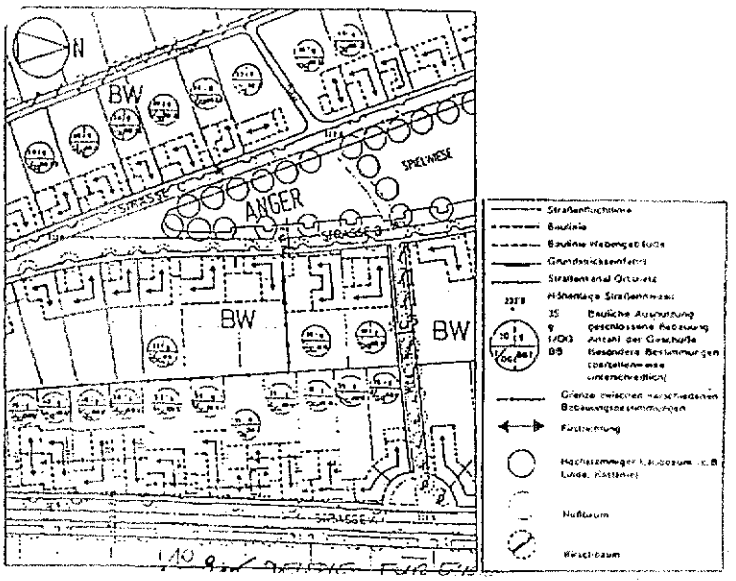



**Abb. 10: Beispiel für eine Bebauungsplanstudie. Aus: wie Abb. 9, S. 56.**

**Nehmen Sie in dieser Frage den Kontakt zu Ihrer Aufsichtsbehörde auf und erkundigen Sie sich, ob in Ihrem Bundesland die Möglichkeit besteht, für die weniger brisanten Gebiete nur einen Bebauungsplan der Grundstufe und/oder nur „Örtliche Bebauungsvorschriften" zu erlassen!!!**

Die zentrale Frage, die im Zusammenhang mit der praktischen Durchführung der gesetzlichen Verpflichtung (!) zur Bebauungsplanung immer wieder auftaucht, ist die, wie man diesem Auftrag auf nützliche Weise überhaupt gerecht werden kann. Hier zeigt die Erfahrung, daß es zum einen sinnvoll ist, sich bei der Bebauungsplanung auf bestimmte „kritische"

Vielfach wird die große Bedeutung, die dem Bebauungsplan im Zusammenhang mit der Eindämmung des Bodenverbrauchs und der Infrastrukturkosten zukommen kann, noch völlig verkannt.

**Mit Hilfe dieses Plans ist es nämlich möglich, Alternativen zum „flächenhungrigen" freistehenden Einfamilienhaus aufzuzeigen und sie auch durchzusetzen!**

Schematisiert dargestellt, kann man ja grundsätzlich zwischen folgenden Bebauungsarten unterscheiden:

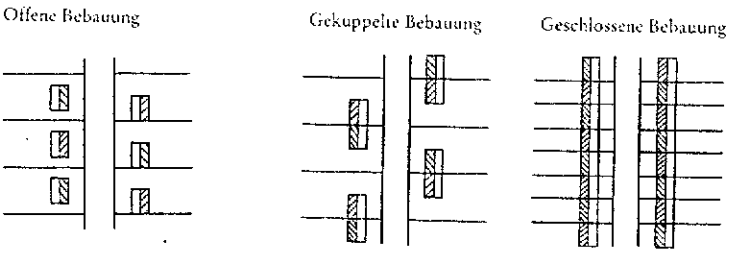
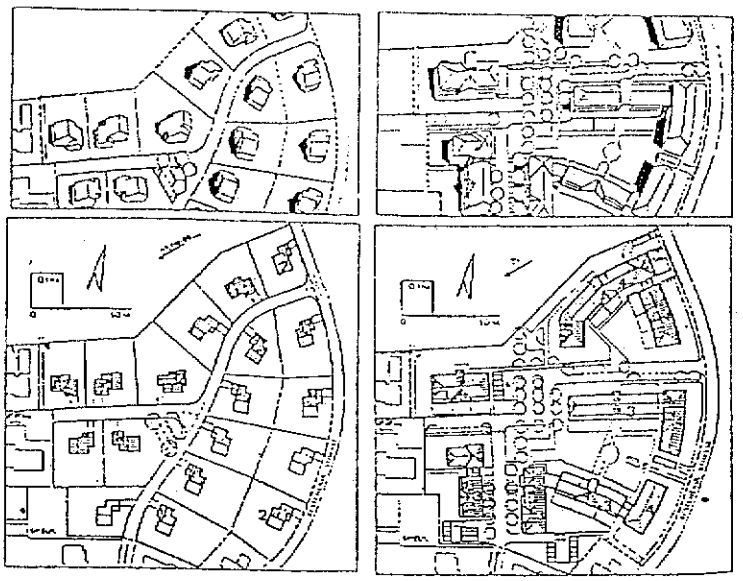



**Abb. 11: Bebauungsarten**
**Aus: wie Abb. 1, S. 118**

Anhand eines Beispiels soll nun illustriert werden, wie sehr die Bebauungsart die Wohneinheiten/ha und die Infrastrukturkosten/Wohneinheit bestimmt:



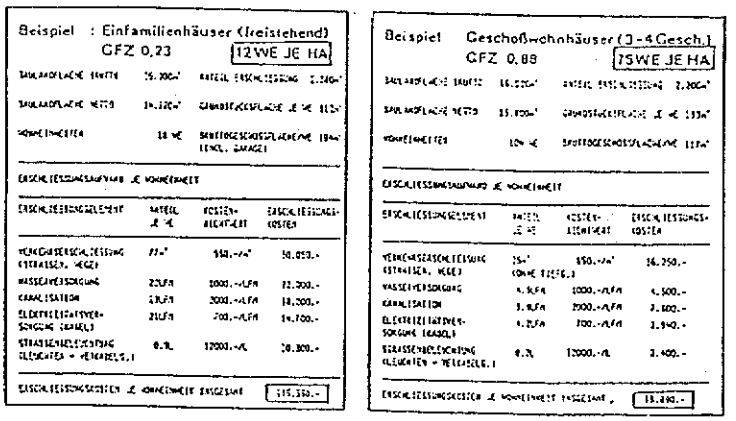



**Abb. 12: Bebauungsdichte – Bebauungsarten – Erschließungskosten.**
**Aus: wie Abb. 8, o. S.**

**Im Hinblick auf die zu leistende Öffentlichkeitsarbeit bei der Bebauungsplanung gilt grundsätzlich das, was im Zusammenhang mit der Flächenwidmungsplanung gesagt wurde: je intensiver, desto besser!**

Fazit: Das Verhältnis Wohneinheiten/ha

1 : 6

Das Verhältnis Erschließungskosten/Wohneinheit

4 : 1

Zonen im Bauland, wie auf Sanierungsgebiete und Erweiterungsgebiete, zu konzentrieren und es zum anderen von Vorteil ist, die Bebauungsplanung erst dann in Angriff zu nehmen, wenn sich ihre Realisierung schon eindeutig abzeichnet (etwa die Bauwerber bekannt sind).

Hier nur noch einige Anregungen für das Rahmenprogramm zur Bebauungsplanung:

Ortsbegehungen mit dem Planer („Schule des Sehens"), Bauberatungen (auch in Sanierungsfragen!), Durchführung von Bebauungswettbewerben, Organisation einer Fahrt zu besonders geglückten Bebauungslösungen in Ihrer Region (die Ingenieurkammer berät Sie sicher gern!), Inventarisierung von besonders erhaltenswürdiger Kulturgüter, eventuell unter Einbindung der Schüler.

Vielfach wird die Bebauungsplanung mit dem Argument „abgewürgt", sie nütze ohnehin nichts, weil die Parzellenstruktur gegen die Realisierung der Planinhalte sprechen würde. Tatsächlich zerbrach auch in der Vergangenheit so manche „Planungsvision" letztlich an den vorgegebenen Grundstückszuschnitten (z. B. lange, schmale Riemenparzellen!). Die Bebauungsplanung geriet in die Schere von Traum und Wirklichkeit.

Heute weiß man aber, daß auch gegen die an sich für eine Bebauung ungeeigneten Grundstückszuschnitte ein „Kraut gewachsen ist", die sog. „Baulandumlegung".

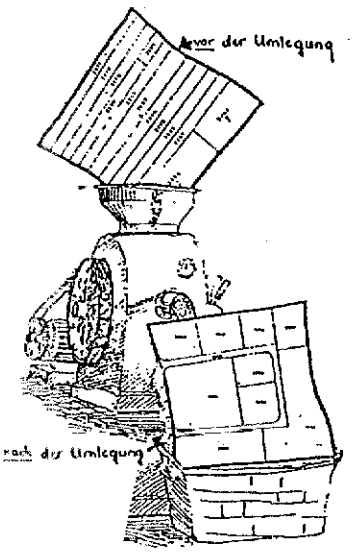
**Ein eigenes Baulandumlegungsverfahren kennen schon die Raumordnungsgesetze von Vorarlberg, Tirol und der Steiermark. In den anderen Bundesländern laufen derzeit Bestrebungen, die rechtliche Grundlage für dieses Verfahren zu erwirken und man behilft sich einstweilen mit dem „Einfädeln" von freiwilligem Grundstückstausch bzw. stellt die agrarische Grundzusammenlegung in den Dienst dieses Anliegens.**

## Die Baulandumlegung

Die Gemeindeverantwortung liegt jedenfalls darin, dafür Sorge zu tragen, daß die Neueinteilung der Grundstücksgrenzen sowohl in gestalterischer als auch in technischer Hinsicht (kostengünstige Erschließung!) einem klaren Gesamtkonzept folgt. Und dieses Gesamtkonzept ist eben ein Teilbebauungsplan.

Im Idealfall läuft daher die Abwicklung einer Baulandumlegung wie folgt ab:

- Vor der Baulandumlegung wird ein Bebauungskonzept mit einem entsprechenden Vorschlag für die Grundteilung entworfen.
- Die Grundstückseigentümer bzw. Bauwerber sind bekannt und stimmen einer Baulandumlegung zu. Der Teilungsplan ist als integrierender Teil des Bebauungsplanes anzusehen.
- Die Grundstückseigentümer sind am gesamten Planungsprozeß beteiligt.



- Ein detailliertes Gestaltungskonzept wird bis zur Erstellung der Prototypbebauung den künftigen Benützern vorgelegt.
- Durch die genaue Festlegung von Grundstücksbreiten, Baulinie, Baukörperstellung kann ein einheitlicher Siedlungskörper von hoher Gestaltqualität entstehen. Das Grünraumkonzept stellt einen Teil der Gesamtplanung dar.

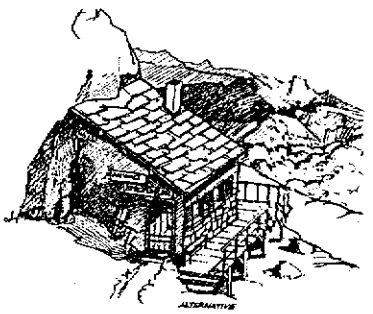
Der Planungsprozeß mit der Beteiligung der Betroffenen bietet die Chance auf intensivere Identifikation mit dem Siedlungskörper und dem Gebiet. Der Gemeinschaftsgedanke wird betont, das Verständnis für die Planung gefördert.
Der partizipatorische Planungsprozeß begünstigt die Einhaltung der im Teilbebauungsplan festgelegten gestalterischen Maßnahmen.

**Jede Baulandumlegung bringt erfahrungsgemäß eine Belebung des Bodenmarktes mit sich!**

## 6. Bauansuchen

Jedes Bauansuchen muß auf Übereinstimmung mit den Inhalten der örtlichen Raumpläne (Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan) überprüft werden und ist im Falle mangelnder Übereinstimmung zurückzuweisen. Gerade in diesem Punkt „lauert" in der Praxis jedoch häufig noch die Gefahr, daß das Bemühen um eine haushälterische Bodennutzung – trotz allen guten Plänen zum Trotz – doch noch unterlaufen wird.
So ergeben sich vor allem zwei Probleme:
Eine „Strategie", die sich gerade im ländlichen Raum großer Beliebtheit hinsichtlich der Unterwanderung von örtlichen Raumplänen erfreut, ist die, daß die Grundeigentümer mit dem Hintergedanken, in den Genuß der sog. „Ausnahmebestimmung" zu kommen, der Baubehörde gegenüber falsche Angaben über den Zweck der geplanten Bauführung machen. Sie spekulieren damit, daß mit einer Grünlandwidmung (in der Regel) kein absolutes Bauverbot, sondern nur eine Baubeschränkung verbunden ist. Eine Baubeschränkung, die zugunsten von für die Grünlandnutzung erforderlichen Bauten wirkt.
Also, besondere Vorsicht, wenn von der Errichtung von Schafställen, Rentierzuchten, Bienenhütten, Geräteschuppen, landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden, Ausnehmerhäusern, Sennhütten, Jagdhütten, Fischzuchten, etc. die Rede ist!

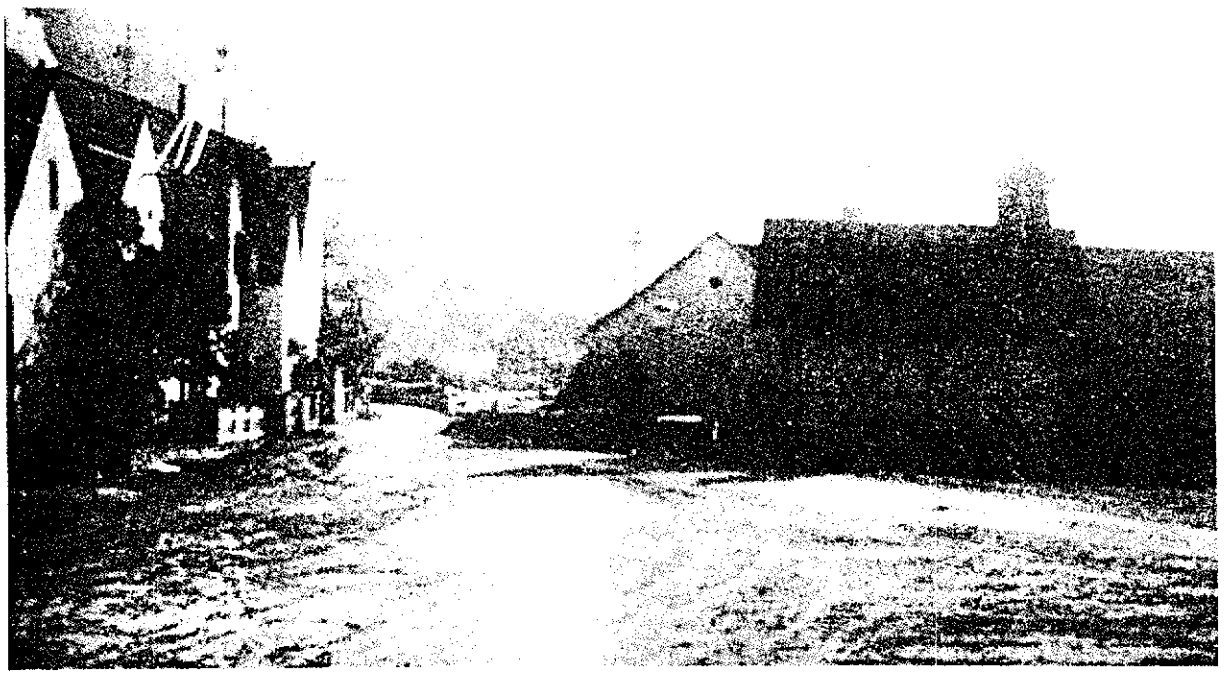
**Verlangen Sie auf jeden Fall ein Gutachten von einem landwirtschaftlichen Sachverständigen, ob und wenn ja, in welchem Ausmaß eine Bauführung überhaupt gerechtfertigt ist. Hinter vielen dieser Fälle steht nämlich nur der Wunsch nach einem lauschigen (Ferien-)Haus!**

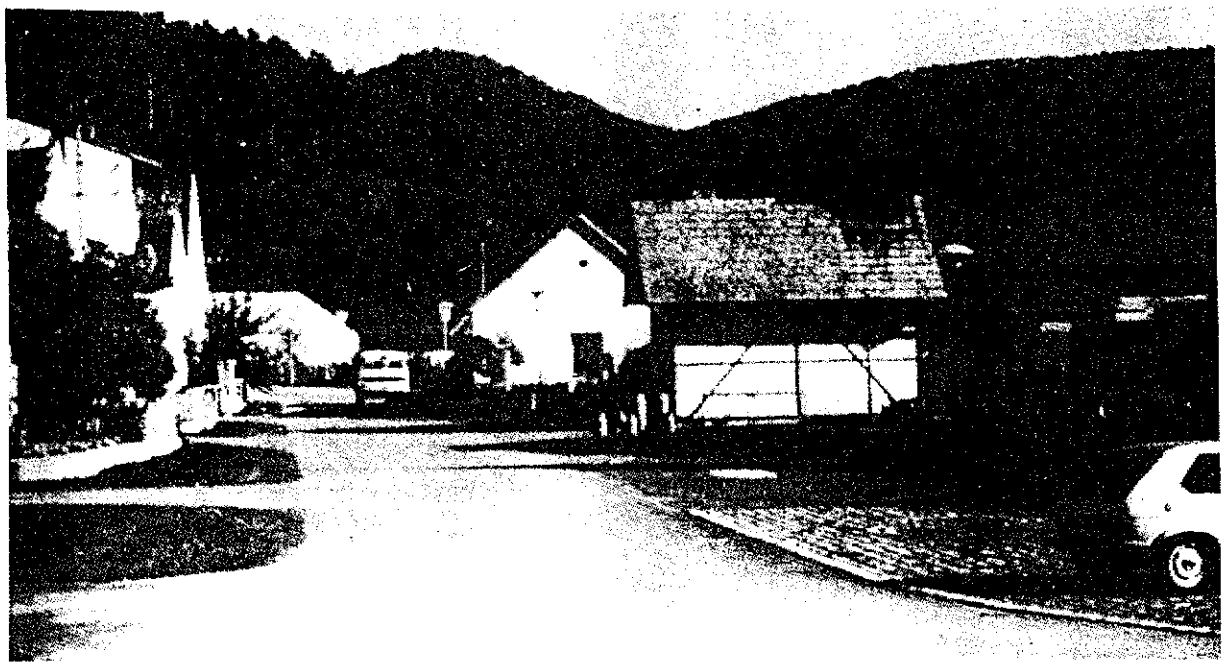


Immer wieder gerät die beste Planungskonzeption auch dadurch in Gefahr, da man in Einzelfällen dringend auf eine

**Geben Sie diesem Drängen keinesfalls nach, sondern halten Sie nach anderen Lösungen des Problems Ausschau. Organisieren Sie etwa einen Grundstückstausch, oder sollte es sich um die Lösung finanzieller Schwierigkeiten handeln, kaufen Sie das Grünland an. Sie werden es brauchen, um den Bodenmarkt beleben zu können.**

Planänderung drängt, um damit die Voraussetzung zur Erlangung einer Baugenehmigung zu schaffen. Insbesondere handelt es sich hiebei um den Wunsch nach einer Umwidmung von Grünland in Bauland für Liegenschaften, die mitten im landwirtschaftlichen Gebiet liegen (etwa um die weichenden Erben abfinden zu können).





## Checkliste – Bestandsaufnahme

Tragen Sie zunächst alle Informationen über die Nutzung des Bodens in Ihrer Gemeinde zusammen und überlegen Sie dann, welche Entwicklung Ihre Gemeinde nehmen sollte.

- Gibt es einen rechtswirksamen Flächenwidmungsplan?

- Aus welchem Jahr stammt er?

- Nach welchen Entwicklungszielen ist sein Inhalt ausgerichtet?

- Sind diese Entwicklungsziele heute noch „aktuell"?

- Sind diese Entwicklungsziele im „Bewußtsein" meiner Kollegen im Gemeinderat?

- Werden die Entwicklungsziele und die daraus abgeleiteten Nutzungsfestlegungen einer „ökologisch orientierten Raumplanung" gerecht?

- Ist das Ausmaß der als Bauland gewidmeten Flächen als dem Siedlungstrend „angemessen" oder als „überzogen" zu bezeichnen?

- Wie steht es mit der tatsächlichen Ausnutzung der gewidmeten Baulandflächen?

- Wie groß sind die „baureifen", also die tatsächlich erschlossenen Baulandreserven?

- Gibt es Baulandflächen, die wegen ihrer ökologischen, landschaftsästhetischen Bedeutung bzw. aus gemeinwirtschaftlichen Erwägungen (z. B. lange Leitungsstränge) rückgewidmet werden sollten? (Siehe Seite 17f)

- Hat man seitens der Gemeinde Möglichkeiten ergriffen, die die Baulandmobilität (siehe Seite 14) heben können?

- Gibt es derzeit nachbarschaftliche Nutzungskonflikte (etwa zwischen Wohnen einerseits und Gewerbe, Industrie und Landwirtschaft andererseits), die letztlich nur durch Absiedelung bereinigt werden können?

- Gibt es derzeit unzumutbare verkehrsbedingte Störungen?

- Wie steht es mit der Abfall- und Abwasserbeseitigung?

- Sind die Entsorgungssysteme schlecht ausgelastet?

- Gibt es noch eines oder mehrere „Wunschprojekte", die die Gemeinde sich leisten sollte, um an Attraktivität zu gewinnen? Welche?

Wo wäre ihr optimaler Standort?

– Gibt es Bebauungspläne oder Bebauungsvorschriften in Verordnungsform?

– Gibt es sowohl was die Baulichkeiten als auch den Straßenraum (Verkehrsbelastung, Parkraum, Platzgestaltung) anbelangt, „sanierungsbedürftige" Ortsteile bzw. Einzelobjekte?

– Besteht die Aussicht, durch eine gezielte Beratung die Initiative der durch Sanierungsfragen Betroffenen zu wecken?

– Könnte die Erlassung eines (Teil-)Bebauungsplanes Nachbarschaftskonflikte bzw. „Bausünden" – auch im Sanierungsfall – verhindern helfen?

– Wäre es sinnvoll, einen Bebauungsplan für ein größeres Ortserweiterungsgebiet zu erlassen, um mehr „Gestaltqualität" und eine ökonomischere Erschließung als bei den bisherigen Ortserweiterungen durchzusetzen?

– Gibt es optische, ökologische bzw. kleinklimatische Beweggründe, um die Begrünung an bestimmten Stellen im Ortsraum besonders zu betreiben?

– Wird die Hebung der Wohnqualität in bestimmten Gebieten im wesentlichen von der Neuorganisation des motorisierten Verkehrs abhängen?

– Könnte eine Baulandumlegung (siehe Seite 22) in einem bestimmten Gebiet die Bodenmobilität heben?

– Spielt die Gemeinde eine aktive Rolle am Bodenmarkt? (Siehe Seite 14)

– Wäre es sinnvoll, die zur Lösung anstehenden Fragen in der Gemeindeplanung im Zuge einer „Dorferneuerungsinitiative" zu diskutieren bzw. zu realisieren?

– Haben Sie sich schon beim Amt der Landesregierung informiert, wie die Dorferneuerung in Ihrem Bundesland organisiert bzw. unterstützt wird?

## Checkliste – Maßnahmen

Für jeden, der in der Gemeinde mit Fragen der Raumplanung zu tun hat, haben wir die folgenden Tips zusammengestellt.

Argumentationsbasis: Raumordnungsgesetz!

Wollen Sie etwas auf dem Gebiet der örtlichen Raumplanung in Richtung „Umweltvorsorge" bewegen, so sollten Sie dies – um nicht von ewigen „Bremsern" erfolgreich daran gehindert zu werden – immer unter Berufung auf einschlägige Bestimmungen des Landesraumordnungsgesetzes tun!

Raumordnungsgesetz organisieren!

Der erste Schritt muß daher sein, sich das Raumordnungsgesetz in seiner jüngsten Fassung, also mit allen seinen Novellen, zu organisieren (Materialstelle beim Amt der Landesregierung!).

**Dieses Arbeitsbuch soll Ihnen die Inhalte des Gesetzes veranschaulichen helfen, es kann jedoch das Gesetz nicht ersetzen!**

Raumordnungsgesetz „studieren"!

Versuchen Sie, sich – zumindest sinngemäß – die Raumordnungsziele mit starkem „Ökologiebezug" einzuprägen, sodaß Sie sie in einschlägigen Diskussionen parat haben (wie: „Durchsetzung der Landschaft mit Siedlungssplittern soll verhindert werden" etc. etc.). Prägen Sie sich die verschiedenen Plantypen und ihre Aufgabenstellungen ein.

Aktionsspielraum erkennen!

Der ganze Gemeinderat ist das zuständige Beschlußorgan in Fragen der örtlichen Raumplanung. Letztlich sind daher auch Sie und Ihre Argumente wichtig! Die Raumpläne binden den Bürgermeister als Baubehörde. Auch diese Tatsache sollten Sie nie unter den Scheffel stellen!

Vorsicht: Bestandsschutz!

Beachten Sie: In der Raumplanung gilt das „Prinzip des Bestandsschutzes". Das heißt, bestehende Nutzungen haben Vorrang vor geplanten Nutzungsfestlegungen. Demnach können Grundstückseigentümer zu einem „plangerechten" Verhalten nicht gezwungen werden. So ist etwa ein Baugebot dem Raumplanungsrecht fremd.

**Kalkulieren Sie diese relative „Machtlosigkeit" bei sämtlichen Planungsentscheidungen mit ein. Suchen Sie den Kontakt mit den Betroffenen.**

Salamitaktik – nein danke!

Wenden Sie sich mit Entschiedenheit dagegen, daß völlig konzeptlos, das heißt im Wege einer diffusen „Salamitaktik", nach und nach Grundstücke von Grünland in Bauland umgewidmet werden. Zeigen Sie auf, welche Folgekosten damit eintreten (Erschließung!), mit welchen ökologischen und landschaftsästhetischen Belastungen sich dies verbindet, welche Verkehrsprobleme sich daraus ergeben.

Erforderlichkeit prüfen!

Ein wichtiger Grundsatz: Jede nicht unbedingt notwendige Bodeninanspruchnahme für Straßen und Gebäude aller Art ist zu vermeiden. Umwidmungswünsche von Grünland in Bauland sind daher zu allererst auf ihre Erforderlichkeit hin kritisch zu überprüfen!

**Gehen Sie in jedem Fall der Frage nach, ob es Alternativen zur Baulandausweitung gibt (wie Baulückenschließung, Gebäudesanierung, Gebäudeumnutzung).**

Grundstückstausch zielführend?

Vielleicht ist die Vermittlung eines Grundstückstausches schon eine gute Lösung?

Ein plastisches Beispiel aus Salzburg:

Problem:

- In der Gemeinde ist kein Bauland für einheimische Bauwerber verfügbar (keine Abverkaufsbereitschaft bzw. überhöhte Preise).
- Der Landwirt A gerät in finanzielle Schwierigkeiten, die er nur durch Grundverkauf beheben könnte, seine Flächen sind jedoch als Bauland ungeeignet, weil sie inmitten eines geschlossenen Grünlandgebietes liegen.
- Die Flächen am Ortsrand stehen im Eigentum des Landwirtes B, der aus agrarstrukturellen Gründen nichts abverkauft, sogar an Zukäufen interessiert ist.

Lösung:

Der Bürgermeister bringt durch mühevolle Verhandlungen zustande, daß

- die Gemeinde vom Landwirt B im unmittelbaren Anschluß an das ausgewiesene Bauland eine Fläche erwirbt, diese aufschließt, in Bauland umwidmet und zum Selbstkostenpreis an einheimische Bauwerber verkauft, wobei ein Rückkaufsrecht der Gemeinde vereinbart wird.
- Der Landwirt B mit dem Erlös aus dem Grundverkauf vom Landwirt A die doppelte Fläche Grünland erwirbt.

Ergebnis:

- Die Gemeinde verfügt über kostengünstige Baulandflächen für einheimische Bauwerber,
- Der Landwirt A ist saniert.
- Der Landwirt B hat seine Produktionsflächen vergrößert.

Aus: Amt der Salzburger Landesregierung: Modell Baulandsicherung.

Eignung prüfen!

Die Baulandwidmung hängt aber auch – neben der Erforderlichkeit von der Frage ab, ob sich die in Diskussion stehende(n) Liegenschaft(en) überhaupt zur Bebauung eignen. Prüfen Sie daher, ob es überörtliche Nutzungsbeschränkungen gibt (Wasserschutzgebiet, Wasserschongebiet, Natur- oder Landschaftsschutzgebiet, Gefahrenzone).

**Derartige Informationen erhalten Sie in der betreffenden Abteilung beim Amt der Landesregierung oder bei der Bezirksverwaltungsbehörde.**

Fragen Sie sich, ob die Liegenschaft unproblematisch erschlossen werden kann, ob gegenseitige Nutzungsbeeinträchtigungen zwischen den zukünftigen Nachbarn zu erwarten sind (unzumutbare Lärm-, Staub- oder Geruchsbelästigungen). Welche zusätzliche Verkehrsbelastung sich aus der Umwidmung ergibt, etc.

„Dampf" machen!

Sollte nach sorgfältiger Prüfung nichts Gravierendes gegen eine Umwidmung sprechen, so gilt es zu überlegen, ob nicht die Planänderung mit einem Vertrag gekoppelt werden soll, mit dem vor allem eine rasche Planrealisierung sichergestellt ist.

Ein solches Lösungsmodell soll hier am Beispiel Salzburg vorgestellt werden:

Problem:

- Baulandbedarf einheimischer Bauwerber bzw. von der Gemeinde erwünschter Neuansiedler (z. B. Beschäftigte in den örtlichen Industriebetrieben) aus den vorhandenen Baulandreserven nicht deckbar, weil keine Abverkaufsbereitschaft besteht.
- Abverkaufsbereitschaft mehrerer Eigentümer von Grünlandflächen knapp außerhalb des Hauptsiedlungsraumes, doch im unmittelbaren Anschluß an einen aus der Zeit vor dem Flächenwidmungsplan bestehenden kleinen Siedlungsansatz.

Lösung:

Abschluß eines privatrechtlichen Vertrages zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern, in dem die Gemeinde ihre Bereitschaft, eine Baulandausweisung vorzunehmen und einen Bebauungsplan zu erlassen sowie bestimmte Aufschließungsmaßnahmen zu treffen, bekannt gibt, die Grundeigentümer hingegen nachstehenden Abverkaufsmodalitäten zustimmen:

- Abverkauf nur an Ortsansässige bzw. von der Gemeinde namhaft gemachte Personen bzw. Zustimmung der Gemeinde zum Vertragsabschluß mit anderen Personen.
- Keine Errichtung von Zweitwohnungen und Betrieben einschließlich gastgewerblicher Betriebe.
- Fixpreise (wertgesicherte Fortschreibung am Verbraucherpreisindex), wobei die im Preis enthaltenen Erschließungsmaßnahmen genau bestimmt sind.
- Abverkauf innerhalb eines Zeitraumes von zehn Jahren.
- Freihändiger Abverkauf eines Viertels der Grundstücke möglich, jedoch nur an Inländer.

Ergebnis:

- Es stehen dreiundzwanzig Bauplätze für einheimische Bauwerber zur Verfügung.
- Durch die Initiative ist Bewegung in den erstarrten Baulandmarkt der Gemeinde gekommen, da nunmehr auch die Eigentümer des bislang ungenutzten Baulandes dieses zu ähnlichen Bedingungen wie die Modellteilnehmer anbieten.

Aus: Amt der Salzburger Landesregierung: Modell Baulandsicherung.

Broschüre anfordern!

Es wurde von der Raumplanungsstelle beim Amt der Salzburger Landesregierung eine Broschüre unter dem Titel „Modell Baulandsicherung" herausgebracht. Sie gibt gleichermaßen für alle Gemeinden Österreichs gültige Tips (z. B. Vertragsmuster), wie eine rasche Baulandrealisierung eingefädelt werden kann.

**Fordern Sie diese Broschüre an (Amt der Salzburger Landesregierung, Abteilung 7, Postfach 527, 5010 Salzburg) und versuchen Sie, Ihre Kollegen im Gemeinderat dafür zu interessieren!**

Illusionen zerstören!

Machen Sie Schluß mit dem „Ammenmärchen", daß Umwidmen nichts kostet! Jedes ausgewiesene Bauland muß früher oder später technisch erschlossen (Kanal, Wasserleitung, Straße, Beleuchtung), die Anlagen erhalten und die dort Siedelnden mit kommunalen Dienstleistungen versorgt werden (Straßenreinigung, Schneeräumung, Müllabfuhr)! Rechnen Sie z. B. anhand nachgenannter Schlüsselzahlen (sie stammen aus 1985) Ihren Kollegen vor, was allein die Baureifmachung eines bestimmten Grundstückes kosten würde:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Gemeindestraße: | Investitionskosten | 500,– | 850 S/m² |
| | jährliche Folgekosten | 40.000,– | 90.000 S/km |
| Straßenlaterne: | Investitionskosten | 12.000,– | 15.000 S/Stk. |
| | jährliche Wartungskosten | 600,– | 700 S/Stk. |
| Stromversorgung: | Freileitung | | 570.000 S/km |
| | Erdkabel | mind. | 1,3 Mio. S/km |
| Wasserleitung: | Investitionskosten | ca. | 1.000 S/lfm |
| Abwasserentsorgung: | Rohrnetz | mind. | 1.500 S/lfm |

Aufschließungszonierung zweckmäßig?

**Erkundigen Sie sich bei der Aufsichtsbehörde oder beim Ortsplaner über Details in der Frage der „Aufschließungsgebiete". Das Raumordnungsgesetz gibt dazu erste Hinweise unter dem „Baulandparagraphen".**

Überlegen Sie sich, in welcher zeitlichen Reihenfolge, die einzelnen, bereits als Bauland gewidmeten Gebiete am zweckmäßigsten zu erschließen wären. Baulandüberhang kann so durch Nachreihung relativ unproblematisch „eingefroren" werden.

Bausperre als „Vorsichtsmaßnahme"!

Wird in Anbetracht geänderter Vorzeichen eine „Generalüberarbeitung" des Flächenwidmungsplanes notwendig, so erscheint es zweckmäßig, gleichzeitig mit dem Beschluß zur Planrevision eine „Bausperre" durch Verordnung im Gemeinderat zu erlassen. Damit soll – befristet – sichergestellt werden, daß nur mehr solche Objekte in der Planerstellungsphase baubehördlich bewilligt werden, die nicht den neuen Gemeindeentwicklungszielen entgegenstehen.

**Siehe „Bausperreparagraph" im Raumordnungsgesetz.**

Vernetzt denken!

Lesen Sie aufmerksam die anderen Kapitel in diesem Handbuch durch. Dort finden Sie viele Querverweise zur Raumplanung und vor allem jene Sachargumente aufbereitet, die aus der Sicht des Umweltgemeinderates in der Diskussion um eine konkrete Planungsentscheidung vorgebracht werden sollen.

**Bemühen Sie sich, vernetzt zu denken!**

**Notizen:**

## Argumente

Da gerade in Fragen der Raumordnung Einzel- und Allgemeininteressen zueinander im Gegensatz stehen können, ist eine sachlich fundierte Argumentation besonders wichtig.

Die Raumplanung ist eine einzige „Verhinderungsstrategie".
Argument: Im Gegenteil, die Raumplanung zwingt dazu, klare Vorstellungen über den Weg, den die Gemeinde gehen möchte bzw. gehen kann, zu entwickeln. Sie ist die Chance, aktiv Veränderungen anzusteuern.

Die Raumplanung produziert papierene Wunschkataloge, die zu nichts taugen!
Argument: Die Gemeinde ist sich im klaren, daß Pläne schmieden immer zugleich heißt, sich Gedanken über die Realisierung zu machen. Man plant ja auch kein Haus, ohne sich zu fragen, wo es gebaut werden kann, wie es finanziert werden soll, etc.

Die Ziele in den Raumordnungsgesetzen sind zu „schwammig".
Argument: Richtig, aber es liegt bei der Gemeinde, in Kenntnis ihrer individuellen Situation, diese Ziele weitgehend zu präzisieren.

Den Gemeinden wird der Planungsspielraum zusehends von Bund und Ländern eingeengt. Es gibt deshalb ohnedies nichts mehr zu entscheiden!
Argument: Stimmt teilweise, aber dieser Umstand ist vielfach die Folge, daß die Gemeinden zu zaghaft von ihrer Planungsverantwortung in der Vergangenheit Gebrauch gemacht haben. Diesen Tendenzen ist nur mit einer gezielten „Vorwärtsstrategie" wirkungsvoll entgegenzutreten.

Die Flächenwidmungplanung verteilt „weiße" und „schwarze" Lose.
Argument: Es stimmt, daß einerseits enorme Planungsgewinne und anderseits große Planungsverluste durch die Flächenwidmungsplanung hervorgerufen werden. Hier zu gerechteren Lösungen zu kommen, ist bislang nicht gelungen. Doch oft ist es auf lange Sicht für einen Bauern ohnedies günstiger, nicht ständig von seinem Boden Bauland abverkauft zu haben, denn viele büßen gerade dadurch langfristig ihre Lebensfähigkeit (Schmälerung der Produktionsbasis) ein.

Die Flächenwidmungsplanung privatisiert die Gewinne und sozialisiert die Verluste.
Argument: Das ist teilweise richtig. Doch es ist keinesfalls jede Rückwidmung entschädigungspflichtig! In der Regel sind nur die im Vertrauen auf den Flächenwidmungsplan tatsächlich getätigten Aufwendungen zu entschädigen.

Den Flächenwidmungsplan kann man ohnedies ändern, wie man's braucht!
Argument: Das stimmt nicht. Das Gesetz bestimmt, daß sich die Grundlagen bzw. die überörtlichen Planungen wesentlich geändert haben müssen, um eine Änderung beim Flächenwidmungsplan zu rechtfertigen. Aus politischer Sicht wird man außerdem unglaubwürdig, wenn man ständig die Pläne ändert. Außerdem ist die Gefahr groß, daß das Gesamtkonzept auf diese Weise verloren geht.

Die Flächenwidmungsplanung ist so langwierig, sodaß ihr allmählich die tatsächliche bauliche Entwicklung davonläuft!
Argument: Das stimmt nur, wenn man keine Bausperre für die Zeit der Planerstellung erläßt.

Einen Erläuterungsbericht zum Flächenwidmungsplan brauchen wir nicht!
Argument: Das stimmt nicht, denn heute ist der Erläuterungsbericht unverzichtbarer Teil des Flächenwidmungsplans. Nur wenn jeder Bürger erfahren und überprüfen kann, was geplant ist, kann man einen Konsens erzielen!

Der Bebauungsplan verordnet „Mittelmäßigkeit".
Argument: Das ist teilweise richtig, aber er verhindert andererseits die großen Bausünden.

Die Grundstücksstrukturen verhindern ohnedies jede Bebauung.
Argument: Diesen Fällen kann mit der Baulandumlegung begegnet werden.

Die Bebauungsplanung hat nur die „technischen Daten" der Bebauung zu bestimmen (wie die Baulinien).
Argument: Das ist eine überholte Ansicht! Mit der Bebauungsplanung soll vor allem eine qualitätsvolle Gestaltung der Bebauung gewährleistet werden.

Die Dorferneuerung ist „in", die Raumplanung ist „out".
Argument: Die Raumplanung ist ein Teil der Dorferneuerung. So ist Dorferneuerung auch die Chance — ohne Gesichtsverlust die Fehler der Vergangenheit in der Raumplanung wiedergutzumachen.

## Literatur

Wollen Sie sich intensiver mit der Materie beschäftigen? Wir bieten Ihnen eine kleine Auswahl an weiterführender Literatur:


AMT DER BURGENLÄNDISCHEN LANDESREGIERUNG (Hrg.): Bebauungsplanung, Richtlinien zur Erstellung und Anwendung (Raumplanung Burgenland, Heft 1984/3)

AMT DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG: Handbuch der örtlichen Raumplanung, Graz: o.J.

BLAHA, W., LAUNSKY-TIEFFENTHAL, W., SILBERBAUER, G.: Raumordnung wie und warum? St. Pölten, Wien: 1977

HÄBERLING, G., BRUGGER, E. A.: Zerplante Heimat. Herisau/Trogen 1982

HAUER, W.: Raumordnungsgesetze der österreichischen Bundesländer, Eisenstadt-Prugg: 1984

NEUHOFER, H.: Kommunales Umweltschutzrecht, Wien, Österreichischer Wirtschaftsverlag, 1980

ÖSTERREICHISCHES KURATORIUM FÜR LANDTECHNIK (Hrg.): Grenzen der Bodennutzung. Mit Beiträgen von REITH, WEBER, GREIF und WEGELIN, Wien: 1986

ÖSTERREICHISCHE RAUMORDNUNGSKONFERENZ (Hrg.): Dorferneuerung, Wien: 1988

ÖSTERREICHISCHE RAUMORDNUNGSKONFERENZ (Hrsg.): Raumordnung und umfassender Bodenschutz, Wien: 1988

RAINER, R: Kriterien der wohnlichen Stadt, Graz: Akademische Druck- u. Verlagsanstalt 1978

SALZBURGER INSTITUT FÜR RAUMFORSCHUNG: Infrastrukturkosten, Richtwerte zur Ermittlung der Herstellungs- und Folgekosten von Einrichtungen der technischen Infrastruktur, Salzburg: 1985

SALZBURGER INSTITUT FÜR RAUMFORSCHUNG: Zusammenhänge von Bebauungsdichte, Bebauungsart und Erschließungskosten, Salzburg: 1986

WIELAND, D. u.a.: Grün kaputt, München: Raben 1983


Die Illustrationen stammen aus dem Buch „Zerplante Heimat" von G. Häberling und E.A. Brugger und wurden teilweise etwas modifiziert.

**Legende und Bildnachweis**

Seite 7: Geglückte Einfamilienhausbebauung am Ortsrand; beigestellt vom Verein „Lebenswertes Erlauf für Dorferneuerung und zur Förderung von Kultur, Geselligkeit und Ortsgestaltung" (Obmann Johann Zeinzinger, 3253 Harlanden 19)

Seite 17: Beispiel für Zersiedelung; zur Verfügung gestellt von Dipl.-Ing. Hammer, Graz (Foto: Philipp, Graz)

Seite 18: Renovierung und Umwidmung in Obermarkersdorf; vorher Genossenschaftshaus, jetzt Feuerwehrgebäude. Aus: Erhaltung – Erneuerung. Zeitschrift f. Stadt- und Dorferneuerung 1/88. S. 21

Seite 24: Der Dorfplatz der niederösterreichischen Gemeinde Kleinfeld vor und nach der Dorferneuerung. Aus: KOM. Zeitschrift f. Kommunalpolitik 3/89. S. 15

Seite 27: Der Hauptplatz von Zwettl vor und nach der Neugestaltung. Aus: Raumordnung aktuell 1988/1. S. 22 (Foto: Werner Fröhlich/ Günther Schön; Zwettl)

Impressum:
Medieninhaber, Herausgeber und Verleger: Politische Akademie, Tivoligasse 73, 1120 Wien. Satz: Grafo – Satz- und Druckformenherstellung Ges.m.b.H., Ramperstorffergasse 66–68, 1050 Wien. Druck: J. Wimmer Ges.m.b.H., Promenade 23, 4010 Linz.

© Politische Akademie, DVR 0076082, Wien 1989.

**Legende und Bildnachweis**

Seite 7: Geglückte Einfamilienhausbebauung am Ortsrand; beigestellt vom Verein „Lebenswertes Erlauf für Dorferneuerung und zur Förderung von Kultur, Geselligkeit und Ortsgestaltung" (Obmann Johann Zeinzinger, 3253 Harlanden 19)

Seite 17: Beispiel für Zersiedelung; zur Verfügung gestellt von Dipl.-Ing. Hammer, Graz (Foto: Philipp, Graz)

Seite 18: Renovierung und Umwidmung in Obermarkersdorf; vorher Genossenschaftshaus, jetzt Feuerwehrgebäude. Aus: Erhaltung – Erneuerung. Zeitschrift f. Stadt- und Dorferneuerung 1/88. S. 21

Seite 24: Der Dorfplatz der niederösterreichischen Gemeinde Kleinfeld vor und nach der Dorferneuerung. Aus: KOM. Zeitschrift f. Kommunalpolitik 3/89. S. 15

Seite 27: Der Hauptplatz von Zwettl vor und nach der Neugestaltung. Aus: Raumordnung aktuell 1988/1. S. 22 (Foto: Werner Fröhlich/ Günther Schön; Zwettl)

Impressum:
Medieninhaber, Herausgeber und Verleger: Politische Akademie, Tivoligasse 73, 1120 Wien. Satz: Grafo – Satz- und Druckformenherstellung Ges.m.b.H., Ramperstorffergasse 66–68, 1050 Wien. Druck: J. Wimmer Ges.m.b.H., Promenade 23, 4010 Linz.

© Politische Akademie, DVR 0076082, Wien 1989.