

5.7.1. Örtliche Raumplanung

A Bebauungsplan

Das folgende Fallbeispiel schildert eine Standardsituation für den Bauwerber einer kleinen Gemeinde:



Quelle: Niederösterreich: Schöner erhalten - schöner gestalten Nr. 17, 1985

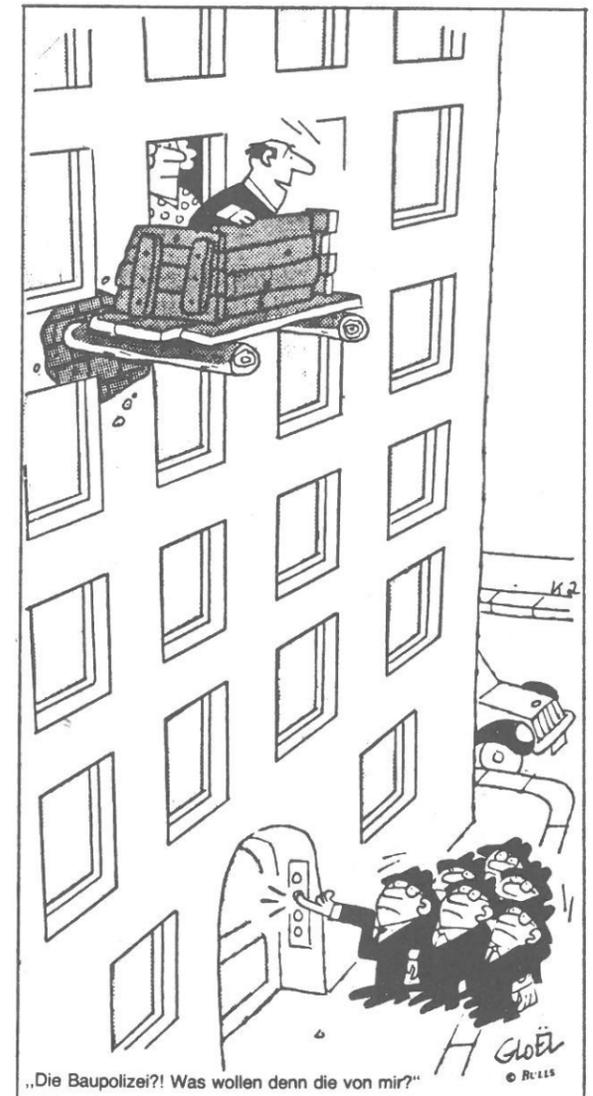
Im Laufe des Bauverfahrens ist eine Bauverhandlung, zu der die Anrainer und Nachbarn persönlich zu laden sind, zwingend vorgeschrieben.

B Ortsbild und örtliche Raumplanung

Das Ortsbild setzt sich aus einer Summe von Baukörpern, Bauelementen wie Fenster, Tore, Dächer usw. und Einzelheiten wie Bäume, Beleuchtungskörper u. ä. m. zusammen. In ihrer Gesamterscheinung wirken sie auf uns als optisch-visuelles Erlebnis, das in erster Linie die menschliche Psyche und das Unterbewusstsein berührt. Es ist daher oft sehr schwer zu definieren, was nun positiv oder negativ ist. Ein sicheres Kriterium für ein positiv wirkendes Ortsbild ist eine gewisse Maßstabgleichheit, eine Harmonie der einzelnen Elemente und Materialien sowie die Unterordnung der einzelnen Bauten in ein Ensemble.

Quelle: Kaitna, W./ Reichel, R./ Smetana, K.: Das Ortsbild als kommunale Aufgabe, Donnerskirchen-Wien 1981

Kritiklos übernahm man in den ländlichen Gebieten städtische und ausländische Vorbilder. Unter dem Leitmotiv des Nachholbedarfes gegenüber der Stadt entflohen man, soweit es die subjektiven Möglichkeiten erlaubten, der baulichen Vergangenheit, die man mit Armut, schlechten Wohnverhältnissen usw. identifizierte. Neue Formen, Materialien und Technologien zogen in die Dörfer ein. Der individuelle Freiheitsraum wurde beim Bauen bis zum Exzeß ausgenutzt, auf vorhandene Baulichkeiten und Strukturen nahm man kaum Rücksicht. So spiegelt sich heute in vielen Neubauten der Dörfer falsch verstandenes Prestigedenken, eine gewisse Ratlosigkeit und der Glaube an die Gleichung, neu bzw. fremd ist auf jeden Fall gut und schön. Dem dadurch häufig bewirkten Allerweltscharakter der Siedlung versucht man mit Ortsbildgesetzen und -aktionen zu begegnen. Diese sollen den Bezug zwischen Siedlung und umgebender Landschaft erhalten oder wiederherstellen helfen.



Quelle: Raumordnung aktuell, Niederösterreich 3/1985

In einigen Bundesländern werden Dachneigungen und Material sowie Farbe der Dachdeckung zwingend vorgeschrieben. Solche Regelungen sind, wie auch andere Raumordnungsverordnungen, nach Bundesländern verschieden.

Dächer und Fenster sind vorgeschrieben

GRAZ (js). Neue Verordnungen der steirischen Landesregierung bringen jetzt äußerst strenge, aber exakte Vorschriften über die Gestaltung von Fenstern und Dächern sowie über die Zulässigkeit von Reklameschildern. Dem Erscheinungsbild von Gebäuden und Ensembles soll ebenso wie dem Straßen- und Stadtbild mehr entsprochen werden. Die neuen Richtlinien sehen vor, daß Fenster oder Fensterläden in erhaltungswürdigen Gebäuden praktisch unverändert bleiben müssen. Bei Reparaturen ist dem Holz der Vorrang einzuräumen.

Quelle: Presse vom 21. Jänner 1986

Neue Aktion für die Ortsbilderhaltung

LINZ (mk). Eine neue Initiative soll in Oberösterreich die 445 Gemeinden zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes anregen. Die gelungensten Maßnahmen werden Anfang nächsten Jahres von einer Fachjury bewertet und mit Urkunden des Landes prämiert. Gegenstand der landesweiten Aktion sind im einzelnen Maßnahmen zur Erneuerung, Erhaltung und Revitalisierung des Ortsbildes, die Erstellung von Konzepten für Radwege in Fußgängerzonen sowie die Verbesserung des Wohnumfeldes. Beispielsweise durch Schaffung von Grünanlagen.

Quelle: Presse vom 9. August 1983



Ortsbild-Wettbewerb 85

C Kann der Bebauungsplan das Ortsbild beeinflussen? Fallbeispiel: Donnerskirchen/Burgenland

Von den Instrumenten, die einer Gemeinde im Zusammenhang mit dem Ortsbild zur Verfügung stehen, ist der (Teil-)Bebauungsplan das rechtlich weitestreichende. Mit dem Beschluß durch den Gemeinderat erlangt ein Bebauungsplan den Rang einer Verordnung und dient damit künftig sowohl für Entscheidungen der Baubehörde (Grundteilungsbewilligung, Baubewilligung) als auch der Gemeinde (Bau von Straßen und Versorgungsanlagen) als verbindliche Grundlage. Im Zusammenhang mit seinen unmittelbaren Auswirkungen auf das Ortsbild sind freilich zwei sehr wesentliche Einschränkungen zu berücksichtigen:

Erstens ist die Erhaltung des Ortsbildes nicht zentraler Inhalt des Bebauungsplanes. Die diesbezüglich relevanten Festlegungen sind nicht zwingend vorgeschrieben, sondern es wird lediglich die Möglichkeit dazu gegeben, „wenn dies etwa zur Schaffung eines einheitlichen Straßenbildes oder Außenraumes erforderlich sein sollte“ (Burgenländisches Raumplanungsgesetz, § 22, Abs. 2 und Erläuterungen). Solche Festlegungen sind:

- zwingende Baulinien: Straßen- und Baufluchtlinien, Bauplatzgrößen, Größe und Ausgestaltung von Freiflächen, bestimmte Gebäudehöhen (Gesimshöhe, Geschoßanzahl);
- Lage der Grundstückseinfahrten und Anordnung von Einstellplätzen; besondere Bestimmungen über Firstrichtung, Dachneigung und dergleichen
- technische Bauvorschriften: Festigkeit der Bauteile, Brandschutz, sanitäre Erfordernisse, Baumaterialien, Rauch- und Abgasfänge, Abwasser.

Im Rahmen eines Bebauungsplanes muß daher noch keinesfalls auf die Entwicklung des Ortsbildes Rücksicht genommen werden, sondern es bleibt der jeweiligen Gemeinde überlassen, ob solche Festlegungen getroffen werden sollen oder nicht. Wird auf die zuvor zitierten Festlegungen verzichtet, so wird den Erfordernissen des Ortsbildes lediglich durch „allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude, Einfriedungen, Gebote und Verbote bestimmter Bauformen oder Bauweisen“ entsprochen (Bgl. Raumplanungsgesetz, § 22, Abs. 1, lit g). Zweitens kann der (Teil-)Bebauungsplan nur im Falle von beabsichtigten baulichen Maßnahmen (Um-, Zu- und Neubauten) wirksam werden. Damit betrifft er einen langfristigen Horizont, auf die kurzfristigen Erfordernisse des Ortsbildes kann er aber kaum Einfluß ausüben. Vorhandene Baulichkeiten, auch wenn sie in ihrer äußeren Erscheinungsform das Ortsbild noch so beeinträchtigen, stellen ein bestehendes Recht dar.

Da ein (Teil-)Bebauungsplan, vor allem wenn er detaillierte Festlegungen im Zusammenhang mit einer wünschenswerten Entwicklung des Ortsbildes enthält, die Art und Weise von baulichen Maßnahmen, die einer baubehördlichen Bewilligung bedürfen, ziemlich stark einschränkt, besteht in vielen Gemeinden eine gewisse Scheu vor seiner Anwendung. In den meisten Fällen kommt es zwar noch zur Erstellung von Teilbebauungsplänen für jene Gebiete, die außerhalb der Ortschaft liegen und erst eine Bebauung erfahren sollen, nicht aber für die bereits bebauten Gebiete, obwohl dort natürlich auch laufend Um-, Zu- und Neubauten vorgenommen werden.

Aus der ortspolitischen Situation heraus kann man die Abneigung gegen Teilbebauungspläne für die bereits bebauten Gebiete freilich bis zu einem gewissen Grad verstehen. Während es sich bei Neubaugebieten um Festlegungen handelt, die sich auf erst zu errichtende Baulichkeiten beziehen, betreffen die Festlegungen bei den (dicht) bebauten Gebieten vorwiegend eine bereits bestehende Bebauung. Hier eine Änderung gegenüber den bisherigen Gepflogenheiten und eingespielten Gewohnheiten vornehmen zu wollen, könnte von den betroffenen Eigentümern allzuleicht als unzumutbarer Eingriff in die bestehenden Rechte aufgefaßt werden. Mit der Argumentation „Bisher hat man doch hier so bauen dürfen, warum soll uns das nun verboten werden?“ kann ein Teilbebauungsplan, der die Ortsbilderfordernisse z. B. im Ortskern berücksichtigt, auf Widerstände und Unverständnis stoßen. Die Ablehnung wird vor allem dann sehr vehement und massiv auftreten, wenn im Ortskern bestimmte wirtschaftliche Interessen (Geschäfte, Gaststätten, Hotels, Werkstätten usw.) von lokaler Bedeutung gegeben sind und eventuelle Ausweitungsabsichten durch den Teilbebauungsplan erschwert werden. Die Erstellung eines Teilbebauungsplanes für das bebaute Gebiet und insbesondere für den Ortskern kann damit innerhalb einer Gemeinde zu einer brisanten und hochpolitischen Angelegenheit hochgeschaukelt werden.

In vielen Fällen können kommunalpolitische Entscheidungen nicht frei von Abhängigkeiten getroffen werden, sondern es muß auf verschiedenste, außerhalb der eigentlichen Sache liegende Umstände Rücksicht genommen werden. Verwandtschaftliche und freundschaftliche Beziehungen machen es dem Kommunalpolitiker der kleinen Gemeinden oft recht schwer, objektiv zu bleiben und zu handeln. Macht er aber einmal eine Ausnahme, so wird ihm dies bei ähnlichen Gelegenheiten vorgehalten werden, und es wird ihm nichts übrig bleiben, als immer wieder eine Ausnahme zu machen. Seine Argumentation wird damit sehr bald auf schwachen Beinen stehen.

Das traditionelle Instrumentarium, der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, ist aber selbst dann, wenn die gesetzlichen Grundlagen für die örtliche Raumplanung im engeren Sinn bestmöglich ausgebildet würden, unzulänglich, solange es kein entsprechendes modernes Bodenrecht gibt. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ergeben zwar die rechtlichen Möglichkeiten, Grund und Boden in bestimmter Weise zu nutzen, die Realisierung dieser Möglichkeiten hängt aber ausschließlich von den Entscheidungen der Grundeigentümer ab.

Ferner müssen sich mangels entsprechender Gesetze Neubauten vielfach nach einem Straßenraster und Grundstückszuschnitt orientieren, der vor Jahrzehnten, wenn nicht Jahrhunderten, unter ganz anderen Voraussetzungen geschaffen wurde; eine zukunftsweisende Planung ist auf diese Weise nicht möglich.

Quelle: Kaitna, W./Reichel, R./Smetana, K.: Das Ortsbild als kommunale Aufgabe, Donnerskirchen–Wien 1981, S. 13

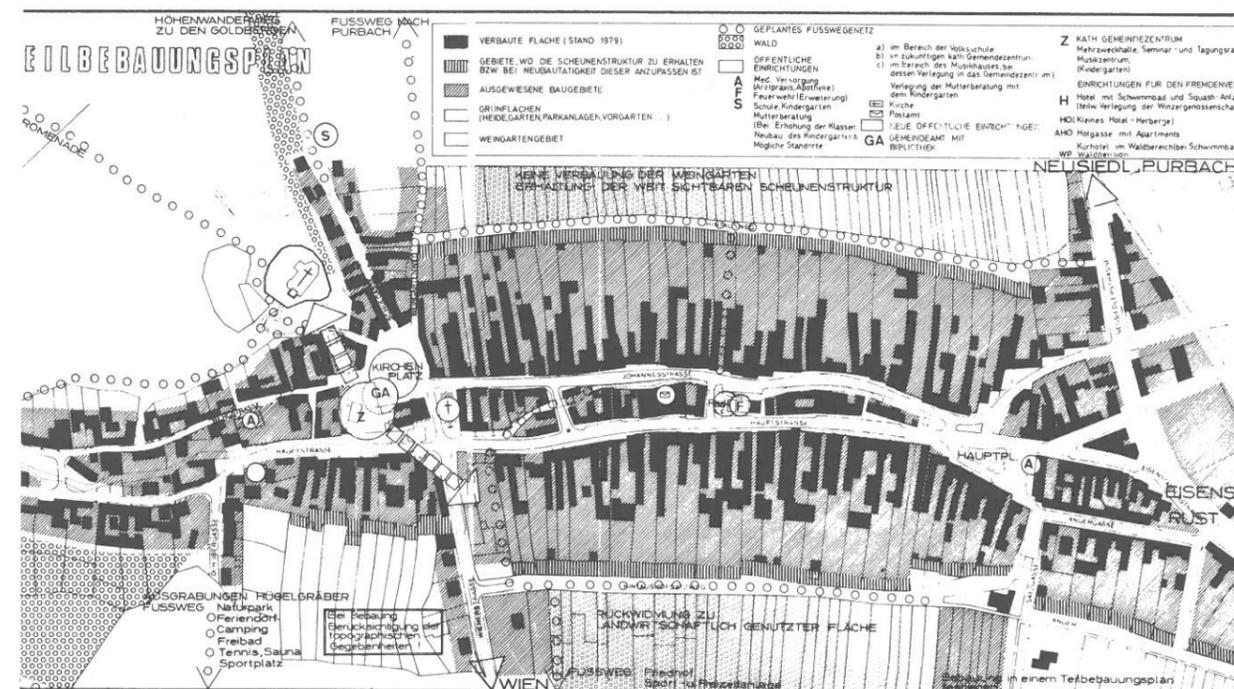
Probleme der individuellen Baufreiheit



Altes Dorfensemble



Der Neubau dominiert das Dorfensemble



Donnerskirchen ist in seiner baulichen Entwicklung ein Breitangerdorf. Dieser Umstand soll bei der künftigen baulichen Gestaltung verstärkt betont werden. Im Bereich der Unteren Hauptstraße (vom Meierhof abwärts) sollten die Vordergebäude an der Hauptstraße und an der Johannesgasse zweigeschossig sein, im Bereich des Angers nur mehr eingeschossig.

An der Oberen Hauptstraße sollte der Anger unbebaut bleiben (Ausnahme: geringe Zubauten bei bestehenden Baulichkeiten), die Häuser in der Oberen Hauptstraße, Waldgasse und Teilen der Berggasse nur mehr eingeschossig. Schaffung einer höhenmäßig gegliederten Übergangszone zwischen der zweigeschossigen Bebauung, dem Ortszentrum und dem auslaufenden, ein-

geschossigen Siedlungskörper (dies könnte durch eine zweigeschossige Bebauung erfolgen, wobei das Kellergeschoß zur Gänze unterhalb des Straßenniveaus zu liegen kommt).

Bauliche Berücksichtigung von Geländesprüngen innerhalb des Dorfgebietes.

Gestalterische Betonung der in der Gestaltanalyse erwähnten „Dorfeintritte“ (im Bereich der Winzergasse und im Bereich des Hauptplatzes).

Der Blick zur Bergkirche soll durch keine Baulichkeit verstellt werden.

Unterbindung des Trends zur sichtbaren Hangbebauung im Bereich der Oberen Hauptstraße und der Berggasse durch Bebauungsgrenzen.

Die Baulinien sind so festzulegen, daß das heutige differenzierte Bild des Straßenraumes (Ecken, Vorsprünge, Krümmungen, Verengungen, Ausweitungen u. ä. m.) erhalten bleibt bzw. noch stärker ausgeprägt wird.

Bauhöhen und Baulinien sind so zu bemessen, daß dem Ortsbewohner ein gewisser Planungsspielraum erhalten bleibt und er selber einen Beitrag zur Ortsgestaltung aktiv leisten kann.

Die Ausweisung hinterer Baulinien – Baufluchtlinien – soll der künftigen Bebauung ein zusammenhängendes Gepräge verleihen. So würde eine neue Hofbebauung, parallel zur Scheunenstruktur – die bereits teilweise vorhanden ist –, den inneren Bereich der einzelnen, langgestreckten Parzellen deutlich gliedern. (Straßenseitige Bebauung – seitliche Grundstücksbebauung – querliegende neue Hofbebauung – Garten – Scheunen).

Aufwertung der einzelnen Straßenräume durch Baumpflanzungen. Vorsprünge bzw. Aufweitungen wären durch Solitäräume – bodenständige Bäume – zu beleben.

Im Bereich der Eisenstädter- bzw. Neusiedler Bundesstraße sollten durch entsprechende Bepflanzungsmaßnahmen künftige Baulichkeiten vom Durchzugsverkehr weiter entfernt gehalten werden. Gleichzeitig soll durch diese Gestaltungsmaßnahmen die Ortseinfahrt bzw. Ortsausfahrt gestalterisch betont werden.

Die Scheunenreihe soll als einprägsamer Bestandteil von Donnerskirchen erhalten bleiben. Eine neue Verbauung der hinter den Scheunen liegenden Weinfelder sollte ausgeschlossen werden. Neubauten im Bereich der Scheunen haben auf die bestehende Struktur mit dem wehrhaften Charakter Bedacht zu nehmen.

Das Gebiet unterhalb der Bergkirche ist eines der attraktivsten Bereiche des Ortes – er sollte als Schutzzone ausgewiesen werden. Neue Baulichkeiten haben sich hier besonders einfügsam – auch wegen der darüber befindlichen Bergkirche – dem Ensemble unterzuordnen.

Es gibt natürlich noch weitere detaillierte Bestimmungen über Bauweise und Baulinien.

Falls Sie in einer ländlichen Gemeinde wohnen, könnten Sie den Wandel des Ortsbildes Ihrer Gemeinde anhand von historischen und aktuellen Aufnahmen dokumentieren.

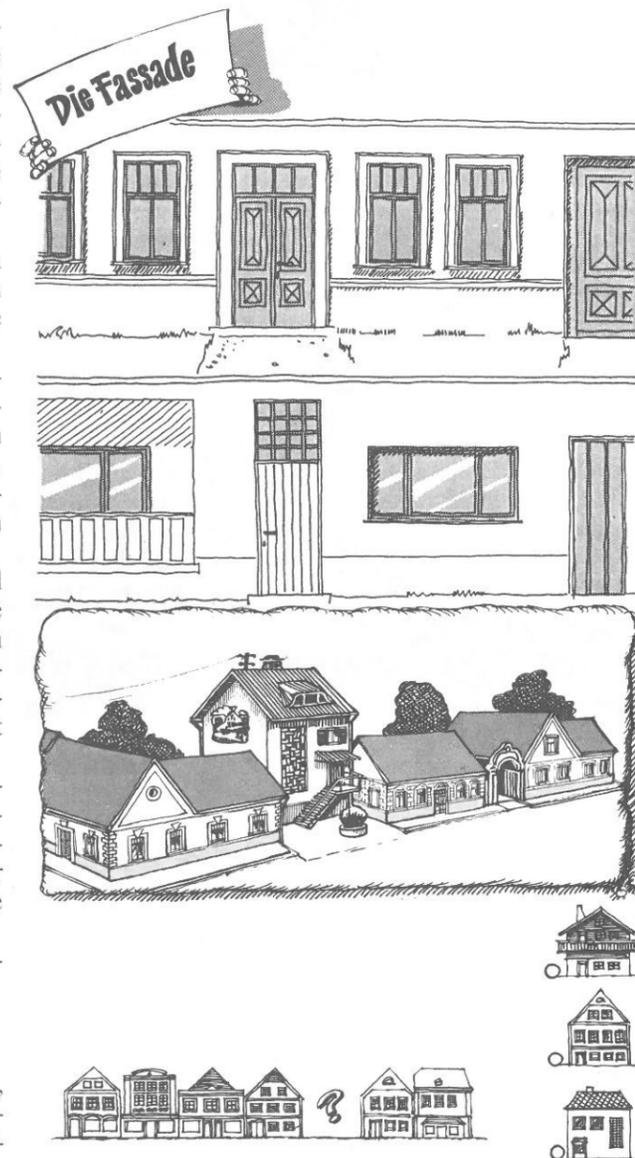
Die folgenden Bilder sollen Ihnen einen Anstoß für eine Diskussion über das Thema geben!

Ortsbildprobleme aus Österreich: Kellergasse als Zweitwohnsitz (Mailberg)



Durch einen Besitzwechsel wurde das ehemals ausschließlich der Landwirtschaft dienende Objekt in einen Zweitwohnsitz umfunktioniert. Die Aufstockung über dem Preßraum samt Loggia sowie das flachgeneigte Dach verursachen eine erhebliche Störung des Ensembles und müssen als bedauerliche Fehlentwicklung angesehen werden.

Quelle: NÖ Raumordnung aktuell 1982/3, S. 25



Quelle: Ortsbild

D Flächenwidmungsplan

Im Sinne der in der Bundesverfassung verankerten Gemeindeautonomie beschließt der Gemeinderat im Rahmen des Raumordnungsgesetzes des Bundeslandes den Flächenwidmungsplan. Damit werden die Prioritäten für eine geordnete Siedlungsentwicklung festgelegt. Bei Neuerstellung bzw. Änderung des Flächenwidmungsplanes muß der Entwurf zur Einsichtnahme aufgelegt werden.

Örtliche Raumplanung wird in den größeren Städten durch eigene Stadtplanungsabteilungen betreut. Die überwiegende Mehrzahl der Gemeinden besitzt jedoch keinen eigenen Apparat für diese Aufgabe. Sie bedienen sich daher freischaffender Experten, welche im Einvernehmen mit den Gemeinden die örtlichen Raumordnungskonzepte sowie die Flächenwidmungs- und Bebauungspläne ausarbeiten.



Die kartographische Grundlage liefern die Katasterpläne der amtlichen Vermessung. Auf dieser großmaßstäbigen Kartengrundlage sind die Grundstückszellen und die Gebäude mit Nummern versehen. Diese Nummern verbinden den Katasterplan mit den Aufzeichnungen im Grundbuch. Dort sind nicht nur die Eigentümer des Grundstückes, sondern auch etwaige Belastungen (Hypotheken) eingetragen. Ein Blick in das Grundbuch beim Grundkauf kann vor unliebsamen Überraschungen schützen!

Der Flächenwidmungsplan teilt das Gemeindegebiet in verschiedene Widmungsarten, insbesondere Bauland, Grünland und Verkehrsflächen, in manchen Bundesländern auch Vorbehaltsflächen. Diese Widmungsarten werden in folgende Nutzungsarten unterteilt:

BW Bauland – Wohngebiet; neben Wohngebäuden sind auf diesen Flächen nur Betriebe zulässig, welche in Wohngebieten untergebracht werden können und keine schädliche Einwirkung auf die Umgebung erwarten lassen (kleine und mittlere Betriebe des Handels, Dienstleistungsgewerbes und Fremdenverkehrs).

BK Bauland – Kerngebiete, in denen neben Wohngebäuden und öffentlichen Gebäuden Betriebe des Handels, Gewerbes und Fremdenverkehrs zulässig sind, welche sich dem Ortsbild eines Siedlungskernes harmonisch anpassen und keine schädlichen Einwir-

kungen auf die Umgebung verursachen können (z. B.: Schneidermeister, Uhrmacher, Friseur, Post, Bank, Apotheke usw.). Wegen der Ballung des Verkehrs ist ein höherer Dauerschallpegel erlaubt.

BA Bauland – Agrargebiet; diese Flächen sind für Baulichkeiten land- und forstwirtschaftlicher Betriebe vorgesehen.

Hier dürfen auch Wohnhäuser der nichtlandwirtschaftlichen Bevölkerung gebaut werden, die Bewohner müssen sich aber der Störungen durch die land- und forstwirtschaftliche Produktion gewärtig sein (z. B.: um 1/2 5 Uhr „Betriebslärm“ aus dem Stall beim Melken usw.).

BB Bauland – Betriebsgebiet; für Baulichkeiten solcher Betriebe, die keine übermäßige Lärm- und Geruchsbelastung und keine schädlichen, störenden oder gefährlichen Einwirkungen auf die Umgebung verursachen können. Kriterium für die Zulässigkeit von Betrieben in Betriebsgebieten ist also nicht deren Größe, sondern deren Umweltbeeinträchtigung (z. B.: Automechaniker, Schlosserei, Tischlerei).

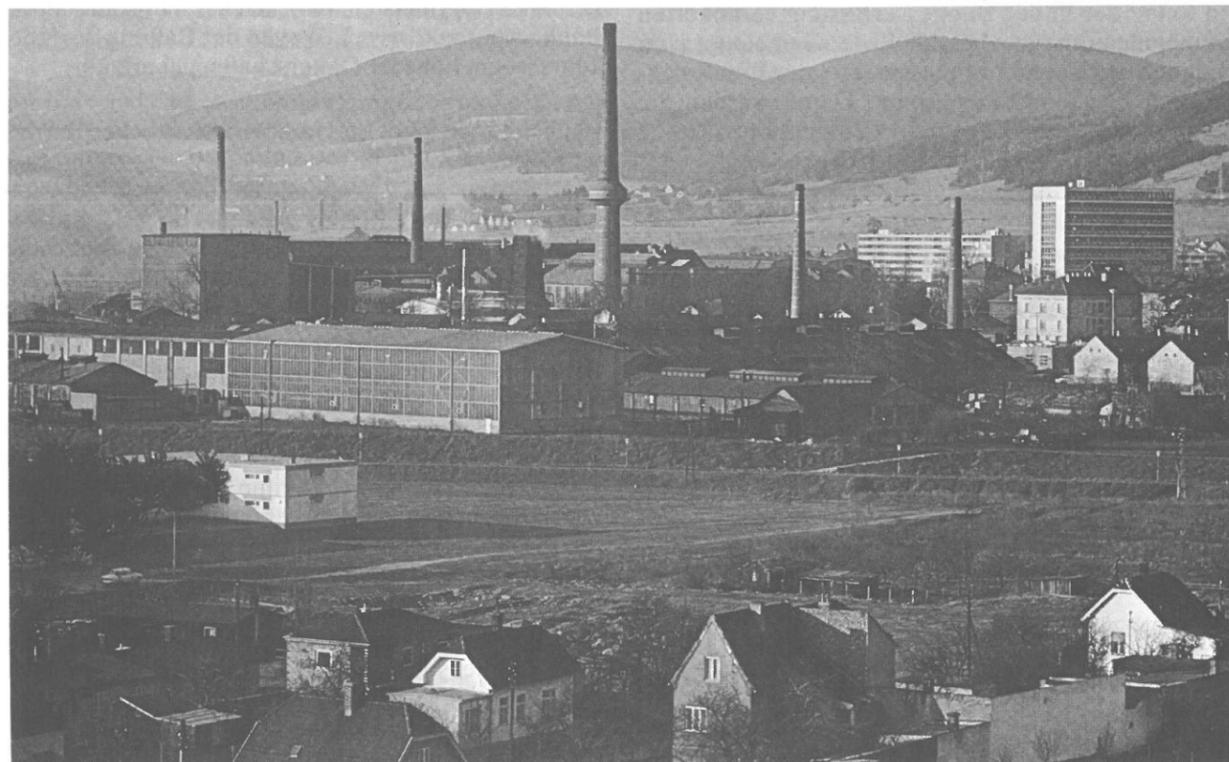
BI Bauland – Industriegebiet; für Baulichkeiten solcher Betriebe bestimmt, die eine übermäßige Lärm- oder Geruchsbelastung oder andere schädliche, störende oder gefährliche Einwirkungen auf die Umgebung verursachen können oder die sich wegen ihrer Erscheinungsform oder ihrer räumlichen Ausdehnung nicht dem Ortsbild anderer Nutzungsgebiete anpassen; meist als geschlossener Block außerhalb des Ortskerns, Bauklassen und Dauerschallpegel sind nicht vorgeschrieben.

Wegen der zu erwartenden Emissionen sind in jedem Flächenwidmungsplan die Hauptwindrichtung und die Windhäufigkeit als Diagramm dargestellt.

Bei Neuwidmung ist vor allem auf eine ausreichende Entfernung zwischen Betriebs-(Industrie-)Gebiet und Wohngebieten (Wohnbauland) zur Verminderung gegenseitiger Störungen und Behinderungen Bedacht zu nehmen.

Wie sieht die Praxis aus?

Wie viele Betriebe wurden fernab von Siedlungen auf der grünen Wiese errichtet, wo sie zwar, weil es ihr Produktionsprogramm nicht anders zuläßt, Lärm, Staub oder Abgase entwickelten, aber da es in der Umgebung nichts gab als die grüne Wiese, auch niemanden störten. Nach und nach wurden dann – zunächst in größerer Entfernung – Wohnhäuser errichtet. Es entstand schließlich eine Siedlung, die sich immer näher an den Betrieb heranschob. Dieser Betrieb fand sich nun eines Tages plötzlich als Fremdkörper unmittelbar am Rand oder mitten in einer Wohnsiedlung, deren Bewohner sich durch den Betrieb gestört fühlten. Durch diese erdrückende Umklammerung einzelner Industriegebiete wird nicht nur das natürliche Wachstum der Betriebe einschneidend gestört, sondern es werden natürlich auch die Bewohner des angrenzenden Siedlungsgebietes erhöhter Umweltbeeinträchtigung ausgesetzt. Die Folge sind Betriebsanlageverfahren mit protestierenden Anrainern.



Quelle: Informationen zur Raumordnung in Niederösterreich, Heft 10/1981

BE Bauland – Einkaufszentren; diese Bestimmung sieht vor, daß Supermärkte mit einer Verkaufsfläche von über 600 m² nur in zentralen Orten und ohne Verursachung einer Beeinträchtigung der Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs anderer Gemeinden errichtet werden dürfen.

BW – A23 Aufschließungszone

Das Bauland kann in verschiedene Aufschließungs-zonen unterteilt werden, wenn eine bestimmte zeitliche Reihenfolge der Aufschließung vorgesehen ist. Die Freigabe einer Aufschließungszone erfolgt erst nach Eintritt der im örtlichen Raumordnungsprogramm festgelegten Voraussetzungen nach Maßgabe der Bauordnung des Bundeslandes.

Die Nummer (z. B.: 23) registriert die zeitliche Reihenfolge des Antrages des Bauwerbers.

Diese Bestimmung ermöglicht der Gemeinde eine stufenweise und ihrer finanziellen Leistungskraft angepaßte Realisierung der Aufschließung. Außerdem läßt sich durch die zonenweise Unterteilung des Baulandes die Entwicklung einer Gemeinde besser lenken, da in den Aufschließungs-zonen keine Baubewiligung erteilt werden darf.

Grünland

Alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen gewidmeten Flächen gehören zum Grünland: für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung, für familieneigene Wohnbedürfnisse der Inhaber land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, für Grüngürtel, für Schutzhäuser, für im Grünland erhaltenswerte Bauten, für Materialgewinnungsstätten und dazugehörige Depo-nien, für Gärtnereien und Kleingärten, für Sportstät-

ten, für Friedhöfe und Parkanlagen, für Camping-plätze, für Müllablagerungsplätze und Lagerplätze aller Art.

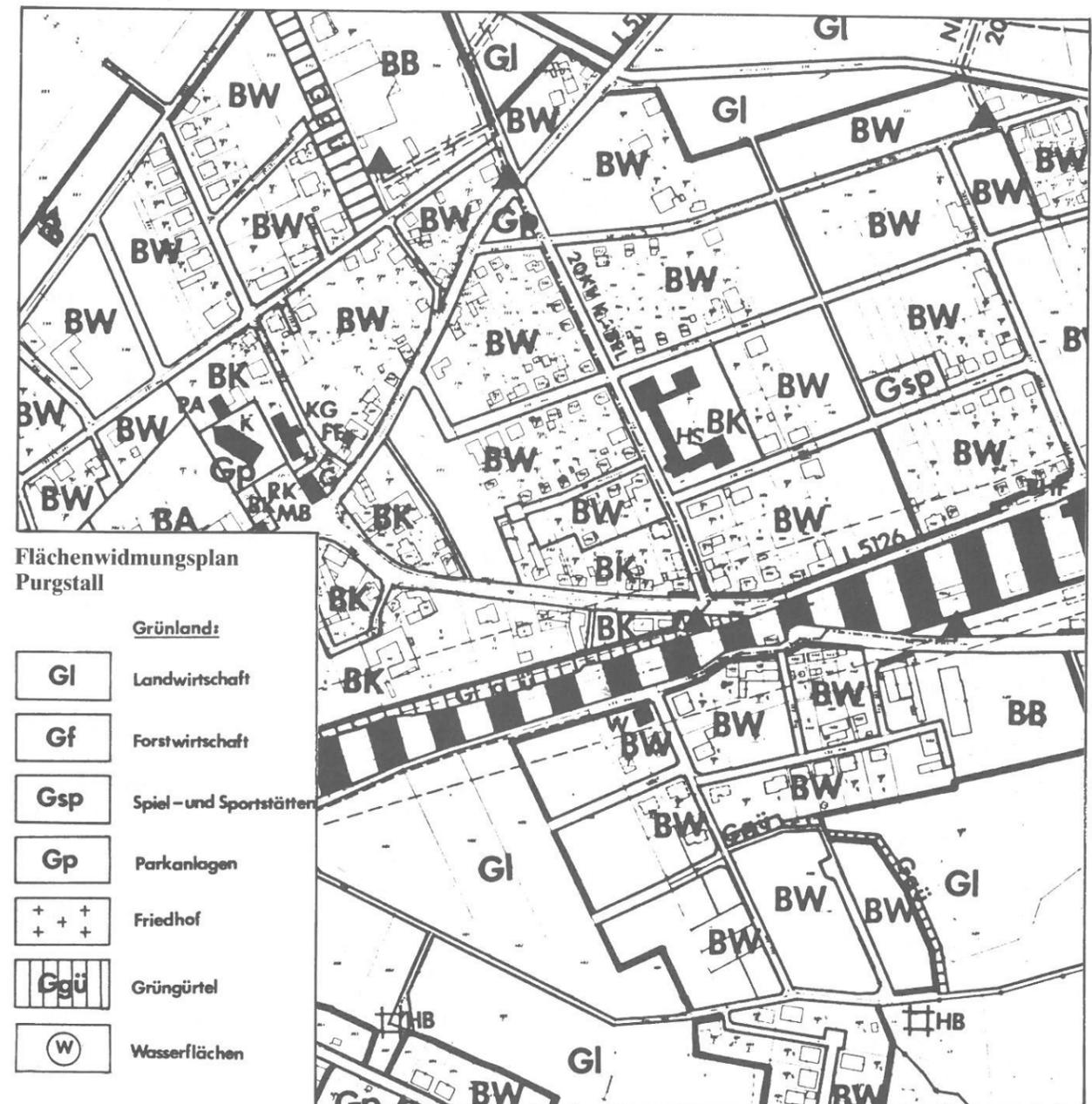
Verkehrsflächen

Als Verkehrsflächen sind solche Flächen vorzusehen, die der Abwicklung des Verkehrs, der Aufschließung des Baulandes, des Grünlandes sowie für den ruhenden Verkehr dienen und für das derzeitige sowie künftig abschätzbare Verkehrsaufkommen erforderlich sind. Dazu gehören neben Straßen, Schienenstraßen, Parkplätzen, Tankstellen, Bahnhöfen, Haltestellen und dergleichen auch die für die Erhaltung und den Schutz der Verkehrsanlagen und Versorgungsleitungen erforderlichen Flächen.

Diese Bestimmung soll gewährleisten, daß jene Flächen, die der Aufschließung des Baulandes und des Grünlandes und allgemein der Abwicklung des Verkehrs dienen, von der Bebauung freigehalten werden und im geeigneten Zeitpunkt zur Verfügung stehen. Der genaue Verlauf der Verkehrsflächen im Bauland wird durch den in der Bauordnung geregelten Bebauungsplan mit Hilfe der Festlegung der Straßen-fluchtlinien bestimmt werden.

Sondergebiete

In Sondergebieten sind alle diejenigen Baulichkeiten auszuweisen, die sich nicht in die übrigen Bauland-nutzungsarten, nicht unter die Verkehrsflächen (siehe im folgenden) und nicht unter die taxativ aufgezählten Grünlandnutzungen einordnen lassen. Der Zweck (z. B. Bauland-Sondergebiet-Kranken-anstalt, Bauland-Sondergebiet-Hauptschulerweiterung etc.) der Sondergebiete muß festgelegt werden.



Flächenwidmungsplan Purgstall

- Grünland:**
- GI Landwirtschaft
- Gf Forstwirtschaft
- Gsp Spiel- und Sportstätten
- Gp Parkanlagen
- +++ Friedhof
- Ggü Grüngürtel
- W Wasserflächen

- Bauland:**
- BW Wohngebiete
- BK Kerngebiete
- BA Agrargebiete
- BB Betriebsgebiete
- BI Industriegebiete

- BS Sondergebiete
- Verkehrsflächen:
- KA Kläranlage

Quelle: Dipl.-Ing. Herbert Schedlmayer

- Eisenbahn, mit Bauverbots- (12m) und Feuerbereich (50m)
- Bundesstraße
- projektierte Umfahrung
- Landesstraße
- elektr. Freileitung der NEWAG
- Kabel der NEWAG
- Hochbehälter
- Brunnen, mit Schutzgebiet
- Kläranlage
- öffentliche Gebäude:
- G Gemeindeamt
- P Post
- BG Gendarmerie
- BHF Bahnhof
- W Wähleramt
- RK Rotes Kreuz
- AH Aufbahrungshalle
- KG Kindergarten
- HS Hauptschule
- FF Freiw. Feuerwehr
- PA Pfarramt
- K Kirche
- C Clubhaus
- MB Mutterberatung
- Gemeindegrenze
- Katastralgemeindegrenze

Vorbehaltsflächen

Im Flächenwidmungsplan können für Schulen und Kindergärten, für Gebäude zur Unterbringung von Behörden und Dienststellen, für Einrichtungen zur Gesunderhaltung der Bevölkerung, der Sozialhilfe, des Rettungs- und Feuerwehrwesens, der Energieversorgung, der Müllbeseitigung und des Bestattungswesens sowie für Seelsorgeeinrichtungen über Antrag der Gebietskörperschaften, der Gemeindeverbände, der gesetzlich anerkannten Kirchen- und Religionsgesellschaften bestimmte Flächen als Vorbehaltsflächen ausgewiesen werden.

Diese Widmung ist nur für einen bestimmten Zeitraum (z. B.: 5 Jahre) vorgesehen. Hat der Antragsberechtigte innerhalb dieser Frist die Vorbehaltsfläche nicht erworben und auch keinen Antrag auf Entziehung gestellt, dann ist über Antrag des Eigentümers der Vorbehaltsfläche der Vorbehalt durch Änderung des Flächenwidmungsplanes zu löschen. (Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz, § 20).

Bausperre

Zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Erstellung von Flächenwidmungsplänen sowie zur Vermeidung der Durchführung von Projekten, die einer bevorstehenden Erlassung eines Flächenwidmungsplanes entgegenstehen, ist im Raumordnungsgesetz das Instrument der Bausperre vorgesehen. Wenn die Aufstellung oder Änderung eines örtlichen Raumordnungsprogrammes beabsichtigt ist, kann der Gemeinderat durch Verordnung eine Bausperre erlassen.

Bausperre heißt nicht, daß nicht gebaut werden darf, sondern nur, daß nicht im Widerspruch zu den Planungsabsichten gebaut werden darf.

Beispiele:

A Der Bürgermeister einer Gemeinde als Baubehörde erster Instanz genehmigt den Bau einer Wohnhausanlage für 150 Wohnungen. Diese Anlage ist auf einer Wiese, die als Bauland gewidmet ist, geplant. Diese Wiese wird zur Zeit von der Bevölkerung als Naherholungsgebiet genutzt (Rodeln, Ballspielen usw.) und ist eine Grüninsel im dicht verbauten Gebiet. Prüfen Sie mit Hilfe des Raumordnungsgesetzes Ihres Bundeslandes und des Flächenwidmungsplanes Ihrer Gemeinde, ob die Genehmigung zum Bau einer Wohnanlage auf diese Weise rechtlich gesehen richtig oder falsch ist.

Lösung:

Grünland darf nicht mehr zu Bauland umgewidmet werden. Grünzonen, die schon als Bauzonen gewidmet sind, müssen umgewidmet werden. Der freie Zugang zum Grünland muß im Flächenwidmungsplan als Fuß- bzw. Radweg gewidmet sein. Straßen in Erholungsgebieten müssen vom Autoverkehr freigehalten werden (z. B. durch Absperrungen).

B Der Besitzer eines Autoreparaturbetriebes möchte im Ortskern (Baulandkerngebiet) eine Betriebsstätte errichten. Darf er das oder nicht?

C Kreuzen Sie jene Widmungsarten an, die auf dem Flächenwidmungsplan nicht zur Widmung Bauland gehören:

Betriebsgebiet	Kerngebiet	Vorbehaltsfläche
Landwirtschaft	Sportstätte	Materialgewinnungsstätte

D Eine Fläche ist als Wohngebiet gewidmet. Dort möchte ein Tischler neben seiner Wohnung eine Werkstatt bauen. Wird sein Antrag bewilligt? Können die Anrainer rechtlich gesehen gegen diesen Bau Einspruch auf Grund der zu erwartenden Lärmbelästigung erheben?

Erheben Sie weitere Nutzungskonflikte aus Ihrer Wohnunggebung!

Im Flächenwidmungsplan sind ferner diejenigen Flächen kenntlich zu machen, die durch rechtswirksame überörtliche Planungen für eine besondere Nutzung gewidmet sind (Eisenbahnen, Flugplätze, Bundes- und Landstraßen etc.) und für die auf Grund von Bundes- und Landesgesetzen Nutzungsbeschränkungen bestehen (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Hochwasserabflußgebiete etc.).

Flächen, die auf Grund ihrer natürlichen Gegebenheiten zur Bebauung ungeeignet sind (Hochwasserabflußgebiete, rutsch-, bruch-, steinschlag-, wildbach- oder lawinengefährdete Flächen), dürfen nicht als Bauland gewidmet werden.

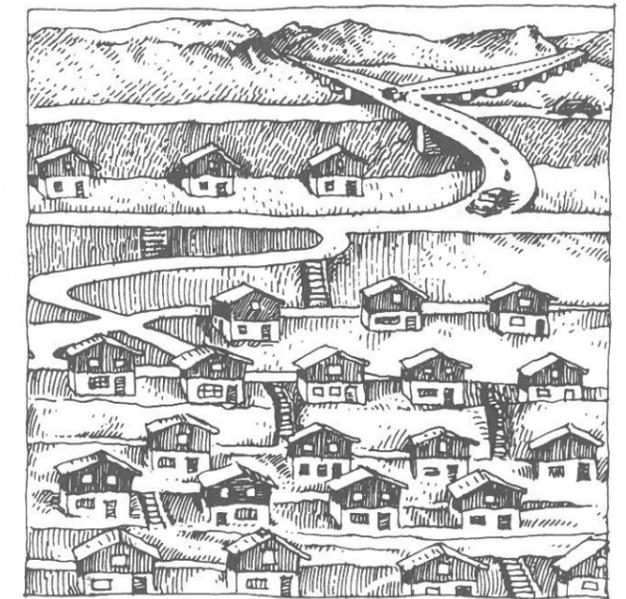
Die rege Bautätigkeit in den letzten Jahren und die geänderten Ansprüche an den Wohnkomfort (inkl. Wunsch nach Zweitwohnung) haben zu einer starken Inanspruchnahme von Grund und Boden geführt. Diese Entwicklung wurde durch die Motorisierung zusätzlich beschleunigt. Die Ausuferung des Siedlungsraumes in die bisher unversehrte Landschaft war bestimmt vom Wunsch nach zunächst billigem Baugrund (niedrige Bodenpreise). Dabei wurde sehr oft ungeeignetes Land als Bauland gewidmet (Nähe von Verkehrsanlagen, natürliche Gefahrenbereiche wie rutschgefährdete Böden, lawinen- und hochwassergefährdete Standorte). Diese Art der Siedlungsentwicklung stellt sich nachträglich durch hohe Folgekosten als teuer heraus (infrastrukturelle Erschließung, Hochwasserabwehr, Lawinensicherung). Zahlreiche Einfamilienhäuser wurden an derartig ungeeigneten Standorten ohne behördliche Genehmigung („schwarz“) errichtet. Dies trifft besonders für landschaftlich reizvolle Gebiete zu, die der Allgemeinheit zu Erholungszwecken unbedingt erhalten werden müssen. Insbesondere gilt dies auch für See-, Fluß- und Bachufer, Waldränder und Aussichtslagen.

Die rechtlichen Grundlagen für den Inhalt des Flächenwidmungsplanes sind von Bundesland zu Bundesland verschieden, aber die grundsätzlichen Elemente findet man in jedem Raumordnungsgesetz. In den meisten Gemeinden gibt es fertige Flächenwidmungspläne, die von jedem Staatsbürger im Gemeinde- oder Bauamt oder im Raumordnungskataster im Amt der jeweiligen Landesregierung eingesehen werden können. Planungsbroschüren weisen zusätzlich auf die Möglichkeiten der Information über Flächenwidmungspläne hin.

Grundsätze, die bei der Flächenwidmung und ihrer Durchführung zu beachten sind:

- Erhaltung wertvoller Ortsbilder und Ortsränder;
- Sanierung baulicher Fehlentwicklungen;
- Schutz wertvoller Landschaftsteile vor Verbauung (z. B. Hanglagen, Bergkuppen, See- und Flußufer und andere Feuchtgebiete, Erholungsflächen);
- Verhinderung des „Schwarzbaues“ (Kontrolle!);
- Geschlossene und daher auch wirtschaftliche Siedlungsentwicklung – Zersiedlungsstopp!
- Konzentration der Bautätigkeit auf jene Fläche, wo die Landschaft nicht oder nur gering beeinträchtigt wird;
- Bebauungseinschränkungen (z. B. bei Wochenendhausgebieten, Appartementhäusern) bzw. Beachtung und Kontrolle von Auflagen;
- Landschaftsgerechte Planung der Verkehrsflächen, beispielsweise Bäume in Grünstreifen;
- Erhaltung, Sicherung und Neuwidmung von Grünflächen;
- Schutz wertvoller Landschaftsteile vor schädigenden Nutzungen (z. B. Trockenlegen, Abholzen);
- Kontrolle des Stein-, Kies- und Schotterabbaues;
- Wirksame Dimensionierung von Trinkwasserschutz- und -schongebieten;
- Natur- und Landschaftsschutzzonen ausweisen, z. B. um Gewerbe- und Industriegebiete, um nur die wichtigsten zu nennen.

„Verhüttelung“

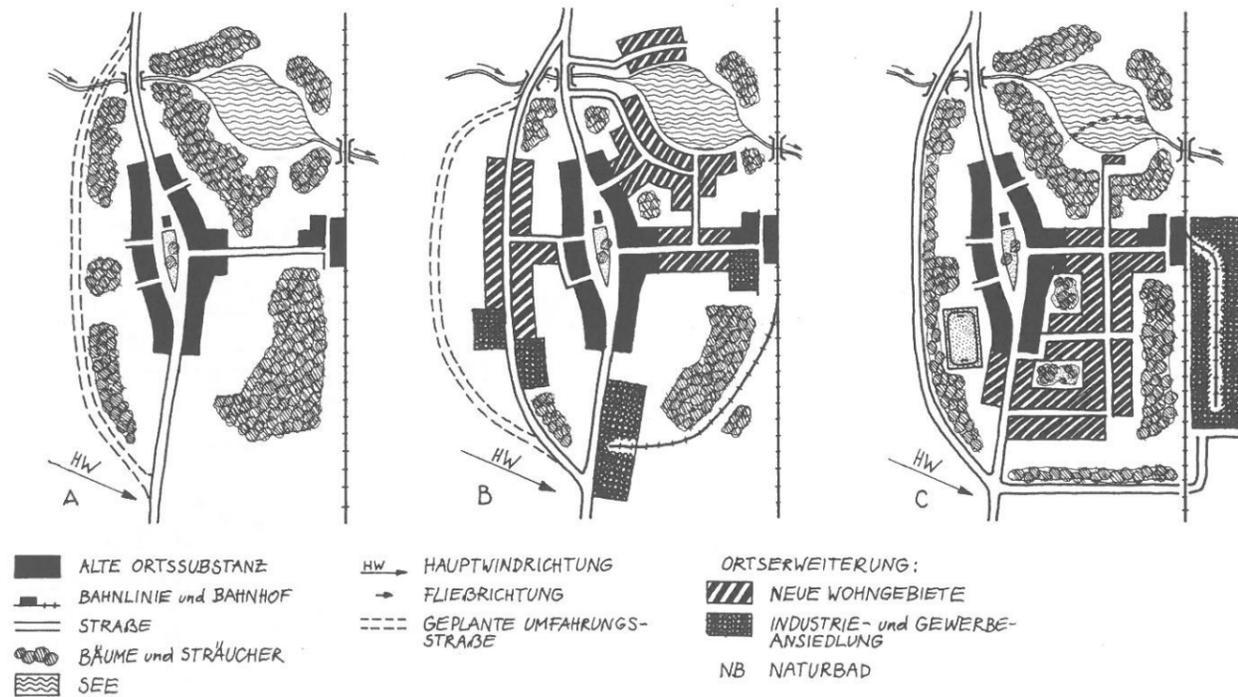


Luftbild: Böheimkirchen



Quelle: Niederösterreichischer Raumordnungsbericht 1985, S. 5

Beispiel für konzeptlose bzw. geordnete Entwicklung einer Siedlung



(abgeändert nach einem Entwurf von H. Reining, Abt. R/2, Amt der Niederösterreichischen Landesregierung)

- A - Ausgangslage.
- B - Konzeptlose Entwicklung. Landschaftlich wertvolle Gebiete werden zersiedelt, bzw. ungeeignetes Terrain wird entlang der Straßen für Siedlungszwecke erschlossen. Industrie- und Gewerbebetriebe beeinträchtigen die Wohnqualität.
- C - Geordnete Entwicklung. Durch geeignete Flächenwidmung können landschaftlich wertvolle Gebiete der Allgemeinheit erhalten werden. Die dichte Bepflanzung entlang der Umfahrungsstraße schützt die Bewohner vor Beeinträchtigungen durch den Verkehr. Eine eigene Industriezone ermöglicht die optimale Verkehrsanbindung. Durch Anlage eines Bades kann der See von allen genutzt werden.

In letzter Zeit wird vermehrt eine „ökologische“ Raumplanung gefordert. Auf der Basis des Landschaftsrahmenplanes und des regionalen Raumordnungsprogramms des Amtes der Landesregierung können Gemeinden freiwillig einen Landschafts- und Grünzonenplan erstellen. Dabei werden z. B. Rad- und Wanderwege berücksichtigt und mit den Nachbargemeinden abgestimmt.

Hohe Folgekosten für Bauten der Gemeinden

SALZBURG. In einer Studie über Infrastrukturfolgekosten hat nun das Salzburger Institut für Raumforschung (SIR) den Gemeindevätern vorgerechnet, was die „ungeordnete Streusiedlungstätigkeit“ kostet. Noch heute würde bei der Verbauung oft keine Rücksicht auf die mittel- und langfristigen finanziellen Folgen für den Gemeindehaushalt genommen, klagt das SIR. Die ordnungsgemäße Aufschließung verursache nicht nur hohe einmalige Investitionskosten, sondern bringe auch unverhältnismäßig große laufende Ausgaben mit sich. Die Studie sieht in dieser unkoordinierten Siedlungstätigkeit ein verhängnisvolles „finanzielles Vermächtnis für die Gemeinden, da die Einnahmen durch Anschlußgebühren und Interessentenbeiträge vielfach nicht kostendeckend sind.“

Um den Gemeinden eine Vorstellung davon zu geben, was auf sie zukommt, hat das Institut eine Liste erstellt, in der Richtwerte für Investitionskosten und laufende Ausgaben aufgeschlüsselt sind. Ein Quadratmeter Gemeindestraße kostet 500 bis 850 Schilling, für die Erhaltung ist dann pro Kilometer mit jährlichen Ausgaben von 40.000 bis 90.000 Schilling zu rechnen. Jede Straßenlaterne kommt auf 12.000 bis 15.000 Schilling, die Wartung – ohne Stromkosten – erfordert jährlich wiederum rund 700 Schilling. Jeder Meter Wasserleitung erfordert 1000 Schilling an Investitionskosten, fünf Schilling muß die Gemeinde für jeden verbrauchten Kubikmeter Wasser dazurechnen.

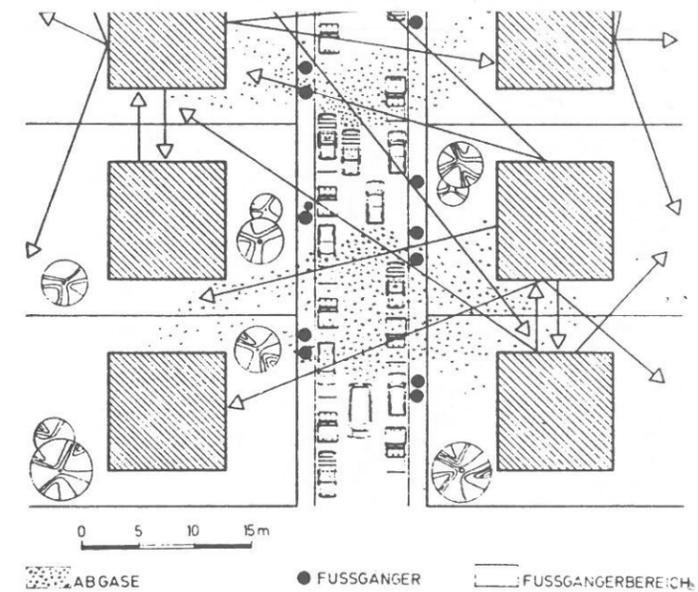
Die Verlegung eines Meters Rohrleitung für den Abwasserkanal kommt auf mindestens 1500 Schil-

ling, im städtischen Bereich sind sogar 14.000 Schilling zu kalkulieren. Jeder Kubikmeter Abwasser schlägt dann nochmals mit 20 bis 25 Schilling zu Buche. Ähnliche Rechenbeispiele wurden für Schülerbeförderung, Autobuslinien, Stromleitungen und Telefonanschlüsse erstellt.

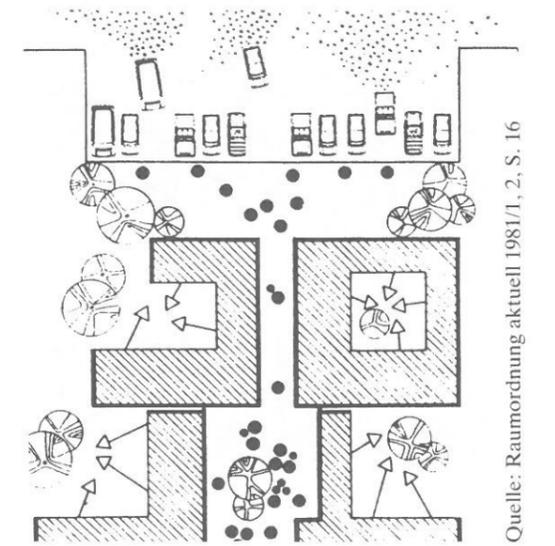
Damit sich die Gemeinden nicht finanziell „überheben“, rät das Raumforschungsinstitut dringend, daß die Gemeinden bei der Siedlungsentwicklung „künftig mehr als bisher auf die entstehenden Infrastrukturkosten achten“. Durch eine planmäßige Baulanderschließung könnten teure Laufmeter an Straße, Kanalisation, Wasser- und Energieversorgung eingespart und zugleich eine bessere Baulandvorsorge gesichert werden.

Quelle: Presse vom 3. Dezember 1985

Einzelhäuser in offener Bauweise. Es gibt keine schlechtere und unpraktischere Grundstücksausnutzung als die offene Bauweise auf schmalen Parzellen, auf denen Wohnhäuser mit minimalen Seitenabständen ohne jeden Nutzwert notdürftig „freistehend“ angeordnet werden. Durch gegenseitige Einblicke und durch Lärm und Abgase der Autos werden nicht nur die Vorgärten und die Seitenabstände, sondern auch große Teile der hinteren Hausgärten entwertet, so daß weder eine geschützte Privatsphäre noch ein geschlossener öffentlicher Raum entsteht.



Aneinandergebaute Hofhäuser: Bei dieser Anordnung der Wohnhäuser gibt es keine gegenseitigen Einblicke von einer Privatsphäre in die andere, da jeder Garten nur vom eigenen Haus einsehbar ist. Trotz beschränkter Bauplatzgrößen sind differenzierte Außenräume möglich. Durch die Trennung der öffentlichen Straße von den Fußgängerbereichen ist keine Störung der Wohnhäuser, Höfe und Gärten durch Verkehr, Lärm und Abgase möglich. Vollkommen geschützte Privatsphäre – klar gestaltete öffentliche Sphäre!



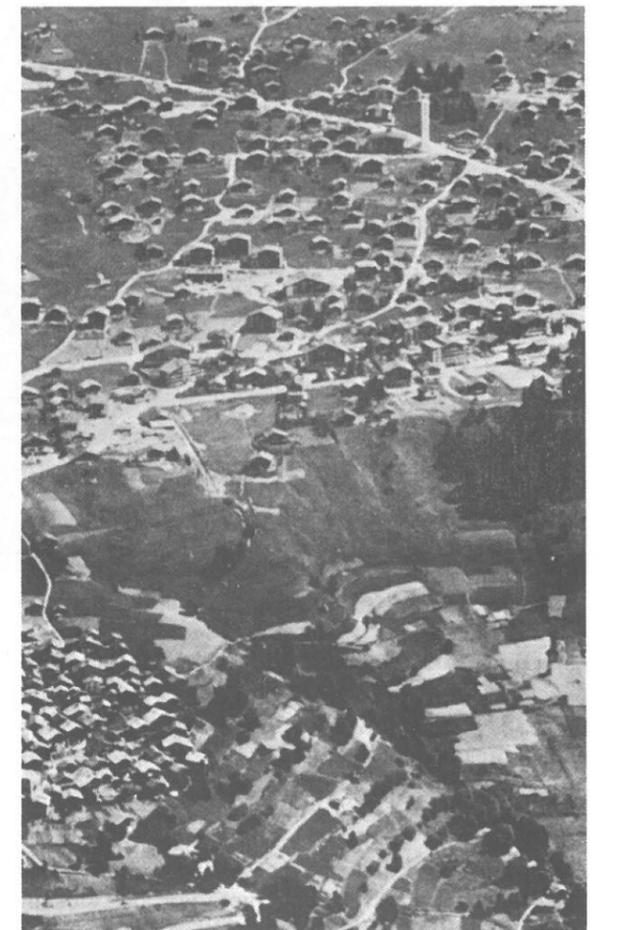
Quelle: Raumordnung aktuell 1981/1, 2., S. 16

Zwei Beispiele für das unterschiedliche Umgehen mit dem Raum

Beispiel: Offene Verbauung – Straßhof vor 25 Jahren



Quelle: Informationen zur Raumordnung in Niederösterreich 1981/1



Quelle: Schickhofer/Gaisrucker, Bd. 2, S. 13



... eine Siedlungstätigkeit in isolierter Lage ist zu vermeiden (gem. § 1 Abs. 2 (2) Zi. 6 des NÖ ROG 1976). Das Interesse des Bauwerbers an einem Bauplatz am Waldrand weitab vom Ort steht im Widerspruch mit dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung der freien Landschaft.

Quelle: Raumordnung aktuell 1981/1,2, S. 16

Beispiel: Geschlossene Verbauung



Quelle: Informationen zur Raumordnung in NÖ, Heft 1/1981

E Gefahrenzonenpläne

Die alten Orte sind auf Grund der Erfahrungen der Bauern weitgehend innerhalb der vor Lawinengängen und Muren geschützten Flächen entstanden. Durch die starke Siedlungstätigkeit im alpinen Raum sind immer mehr Flächen bebaut worden, die in rutschungs- und lawinengefährdeten Gebieten liegen. Um eine weitere Ausweitung der Bebauung in gefährdete Gebiete zu unterbinden, können Gemeinden Gefahrenzonenpläne aufstellen. Allerdings sind diese nicht im Flächenwidmungsplan enthalten. In Tirol z. B. werden von der Gesamtfläche die nicht gefährdeten Siedlungsflächen ausgewiesen und als „Nettotirol“ bezeichnet. Auf dieser Karte werden von der Gesamtlandesfläche die zeitweise überschwemmten oder rutschungsgefährdeten Gebiete und Lawinengebiete von der Gesamtfläche abgezogen, so daß als Restfläche die ungefährdet benutzbare Fläche übrigbleibt. Diese Fläche wird auch zur Berechnung der tatsächlichen Bevölkerungsdichte herangezogen.

Fast alle Gemeinden von Lawinen bedroht

1100 Lawinen und 640 Wildbäche gefährden 270 der 278 Tiroler Gemeinden. Die Flutkatastrophe im vergangenen August hat die Bedrohung des Lebensraumes durch diese Naturgewalten deutlich werden lassen. Viele Schäden hätten verhindert werden können, wenn das Ausbauziel der Wildbach- und Lawinerverbauung bereits heuer erreicht worden wäre. Doch einen totalen Schutz gibt es nicht. Mit einem Restrisiko werde man sich in Tirol abfinden müssen, meint Erich Hanausek, Chef der Wildbachverbauung in Tirol.

40 Prozent der Lawinestrüme und Wildbäche sind bereits entschärft, es wird allerdings noch Jahrzehnte dauern, bis das gesamte Sicherheitsprogramm erfüllt ist. Pro Jahr werden etwa 250 Millionen Schilling verbaut. Bei einem Lokalausgleich im Unterinntal demonstrierte Hanausek die Wirkung der Schutzbauten, aber auch die fatalen Folgen des Fehlens solcher Einrichtungen. So hatten sich beispielsweise im August hinter der Geschiebesperre des Soldertalbaches 25.000 Kubikmeter Geröll angesammelt, die sich bei fehlender Verbauung in den Ortskern von Sölders ergossen hätten.

Die Betonsperren sind zwar manchmal häßlich, aber sehr wirkungsvoll, meinte der Fachmann. Negatives Beispiel ist die Gemeinde Kolsaß. Der dortige Dorfbach ist noch nicht verbaut, bei der heurigen Flutkatastrophe wurde der gesamte Ortskern überschwemmt. Nach mehreren Interventionen war für das Jahr 1987 eine Verbauung zugesichert worden. Nach den Augustereignissen wird dieses Projekt nun vorgezogen.

Trotz ihrer gemeinnützigen Tätigkeit sieht sich die Tiroler Wildbach- und Lawinerverbauung bisweilen der Kritik ausgesetzt, sie kanalisieren die Bäche und setze scheußliche Betonbauten in die Landschaft. Solche Angriffe pariert Hanausek emotionslos: „Diese gefährlichen Bäche müssen wir so hart nehmen, wie wir nur können. Und das ist eben nur durch gemauerte Gerinne und betonierte Sperren möglich.“ Die noch lange nicht beseitigten Folgen der Augustkatastrophe scheinen ihm Recht zu geben. Eine halbe Milliarde Schilling hatte die Schadenssumme betragen.

Quelle: Presse vom 4. Oktober 1985

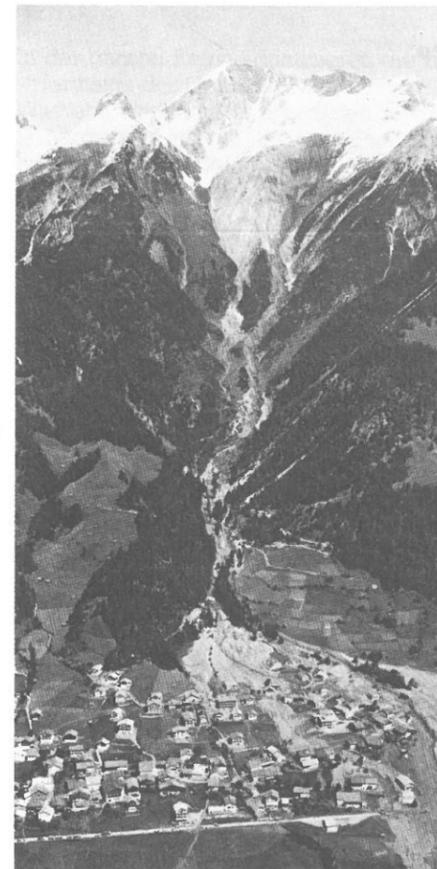
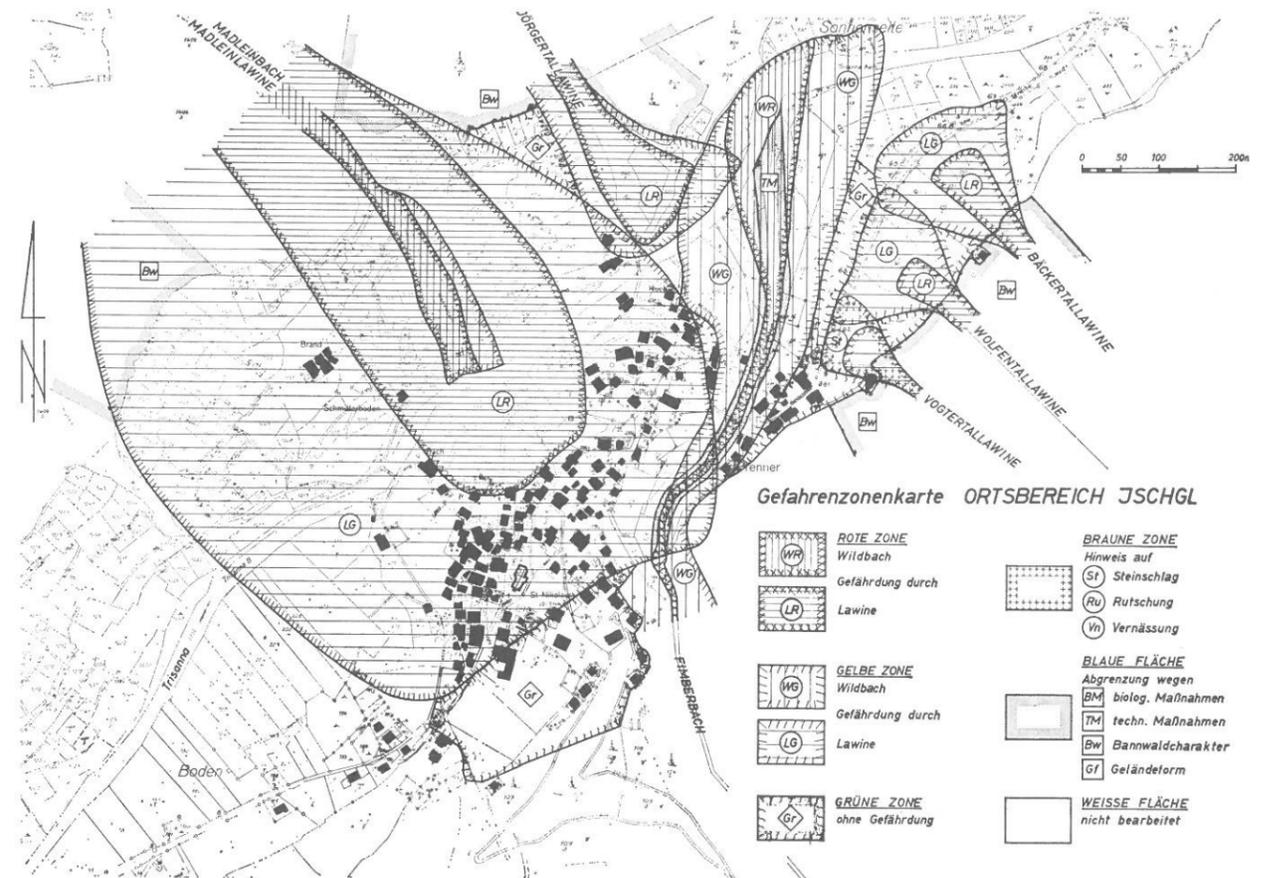


Photo: Verlauf der Mure in der Gemeinde Pettinau am Arlberg



Gefahrenzonenkarte Ortsbereich Ischgl, Teilbereich Madlein-Lawine und Fimberbach

Planverfasser: FR Dipl.-Ing. G. Hagen