

ur:g – umwelt.recht:graz
umweltrechtsforum 2023

Bodenschutz im Zeichen der Klimakrise

Klimawandel, Bodenmanagement und Raumordnung

Universität Graz, 26.4.2023

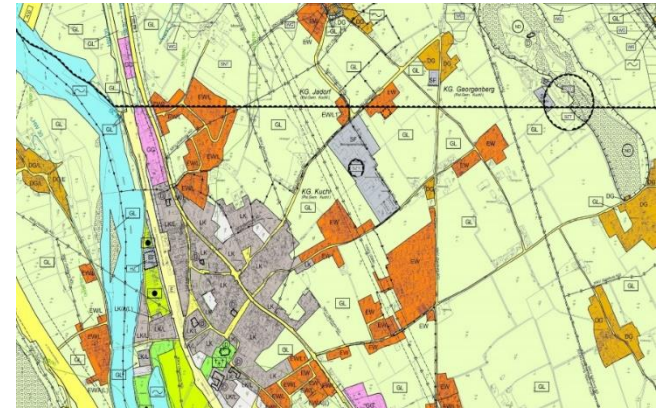
Univ.-Prof. Dr. Arthur Kanonier

- Einleitung
- Empfehlungen Flächensparen
- Querschnittsmaterien Kompetenzen
- Planungsrechtliche Systematik
 - Zielvorgaben
 - Überörtliche Raumplanung
 - Örtliche Raumplanung
- Bodenpolitische Anforderungen
- Umsetzungsdefizite
- Resümee



Siedlungsentwicklung Rheintal
(Amt der VlbG Landesregierung)

- ... als Vortragsgrundlage
- Raumplanung als Landesmaterie
 - Erhebliche Differenzierungen in Regelungen
 - „Best-off“ aller Regelungen bietet beträchtliche Steuerungsmöglichkeiten
- Vereinfachung, zumal **vielfältigen Materien** bezüglich Flächensparen Relevanz zukommt
 - Flächenschutz: Forstrecht, Wasserrecht, Naturschutzrecht,
 - Infrastrukturelevante Materien
 - Fiskalische Instrumente: Finanzausgleich, Kommunalsteuer, Wohnbauförderung, ...
- Teilweise **Maßnahmenbündel** erforderlich



Flächenwidmungsplans der Marktgemeinde Kuchl

Die Raumordnung und das Kuhfladenprinzip

Ein Blick nach Bayern zeigt, wo übergeordnete Behörden und nicht die Gemeindepolitik entscheidet, wird der Raum effizienter genutzt. Auch die Kosten für alle Sünden fallen meist geringer aus.

Thomas Nrabold

Salzburg – Windfall Herbst – im Magistrat Salzburg für den Hausberg der Salzburger, dem Gaußberg zuzurechnen – hat in Sachen Raumordnung einen deutlichen Vergleich mit Lager II Bayern. „In Österreich über habe die Kuchl durchfall gehabt, viele kleine Spalten übergeben das Land. Herbst hat diesen Vergleich im Sommergeograph bei einer Kundgebung gegen die Transparenz der Markt-Lösung über den Gaußberg gezogen. Aufgrund der starken Zersplitterung haben einen Flächen und Korridor für Infrastrukturprojekte.“

„Facilliere wie der Fackelbedarf für Raumordnung und grenzüberschreitend...

de Raumplanung der Salzburger Landesregierung, Franz Dallinger, bestätigen dies. So sei die Flächenwidmungsplanung von Altmann nach Salzburg Ende der 1990er Jahre nicht zuletzt in der Bodenwidmung in Seekirchen (Flachgau) gescheitert. Die Kosten dieser Stadtplanung gehen auf eine Einzelbewilligung aus den 1970er Jahren zurück. Die Kosten wesentlicherer Politikentscheidungen von früher „tragen wir heute“, sagt der Raumplaner.

Und was machen die Bayern anders? Warum findet man immer die Grenze statt ausgefallener Stützpunktsysteme meist kleine Böhmenstädten, die geringere Freizeithinrichtungen lassen.“

Der wichtigste Unterschied sei, dass in Bayern der Raumplanungsprozess, den die Bürgermeister und der Gemeinderat steuern, sondern durch eine übergeordnete Behörde, die Kreisbehörde, erfolgt, sagt die selbstständige Salzburger Raumplanerin Hedwig Wankowicz. Weil aber hierzulande Gemeindepolitik entscheidend, die sich der Wiederwahl stellen müssen, sei eine Kultur der Einzelbewilligungen entstanden. „Dass die Behörden in Bayern der Landrat sei, ist das Element, das ver-

der, dass individuelle Interessen zu stark durchkommen“, beklagt Landesbau- und Döllinger. Bei den Nachbarn würde so den übergeordneten Planungsorganen etwas dem Landratsentwicklungsausschuss eine höhere Bedeutung zukommen.“

Er gibt die Probleme in Zahlen: Altmann in Salzburg seien in der Vergangenheit jährlich 500 bis 600 solche Einzelbewilligungen erteilt worden. Döllinger weiß aus dem Studium von Stützpunktsystemen, dass in manchen Salzburger Gemeinden teilweise 100 Prozent der jährlichen Überbaufläche über Einzelbewilligungen abgewickelt werden sei.

Bei der Planung der Infrastruktur für die 16 Sünden zahlen spätere Generationen. Durch den demographischen Wandel wird...

den auch in den stark zersplitterten Landgemeinden mehr Stützpunktsysteme mit älteren Menschen entstehen, prognostiziert Wankowicz. Dem Verortung – „Stützpunkt, Jenseit auf Bäumen“ – werde hohe Kosten verursachen.“

Bei Altmann hat für „Lieber machen“ zu Bayern wollen Döllinger und Wankowicz die Sache durch etwas realisieren: Bei den raumplanerischen Vorbildprojekten in Grenzorten laute es sich um tendenziell strukturalistische Gebilde und nicht um homogene Regionen wie Salzburg oder den Flachgau. In der Region München etwa würde die Zersplitterung auch durch neue Verkehrsnetze...

Hinter Teil 2
über den Nordost schauen

Quelle: Der Standard, 18. Juli 2012

„Böden sind mehr als nur Fläche“

(Bodenstrategie Schweiz, 2020)

■ Boden als knappe Ressource

- Nicht vermehrbar: Boden kann nicht beliebig "erzeugt" werden
- Immobilität: Nicht verlegbar oder verschiebbar

■ Boden als Träger vielfältiger Funktionen und Interessen

- Nutzungsansprüche nehmen tendenziell zu
- Nutzung für Siedlungszwecke (nur) ein Interesse – von vielen

■ Steigende Bodenpreise

■ Boden als Träger von vielfältigen **Eigentumsrechten und Nutzungsvorgaben**

- Rechtsmaterien: Raumordnungs- und Baurecht, ForstG, WRG, Naturschutzrecht, ...
- Hoheits- und Privatwirtschaftsverwaltung

■ **Öffentliche Relevanz** der Verwendung von Grund und Boden steigt



<https://www.baukulturpolitik.at/bodenverbrauch-stoppen.html>



JOURNAL-PANORAMA

Bauernland in Spekulantenhand

Ausverkauf landwirtschaftlicher Gründe in Salzburg.
Gestaltung: Georg Wimmer

CHRONIK | ÖSTERREICH

31.07.2016

Freizeitwohnungen als Feindbilder



Die "Residence Bellevue" war verdächtig, illegale Zweitwohnsitze zu beherbergen © Bild: KURIER/Walter Schweinöster

salzburg ORF.at

Fernsehen TVthek Radio Debatte Österreich Wetter Sport News ORF.at im Überblick

Ganz Österreich **S**

► Salzburg-News
► Salzburg heute
► Radio Salzburg
Rezepte, Studiokamera, Tiersuche, Volkskultur, Da bin ich dahoam, Radio Salzburg Cafe
► Fernsehen
Bewegt, Gesund, Gartein, Erlebnis Österreich, Österreich Bild
► Landesstudio
Fernsehgarten, Kontakt

Neue Raumordnung: Schwierige Kontrolle

Die Kontrolle von illegalen Zweitwohnsitzen ist für die Gemeinden nach dem neuen Raumordnungsgesetz rechtlich schwierig. Darauf weist ein Jurist hin. Das Gesetz wurde am Mittwoch im Landtagsausschuss auf den Weg gebracht.

Landal Rehrenberg

Bürgermeister könnten bei der Kontrolle von möglicherweise illegalen Zweitwohnsitzen nur verlieren, sagt ein Jurist

bei ihm Rat.

Jurist sieht Zwickmühle für Bürgermeister

In Zukunft sollen ja die Bürgermeister feststellen, ob eine Immobilie illegalerweise als Zweitwohnung genutzt wird. Doch ohne

>> Steirische Wohnbaugesellschaft, GWS

„Leistbares Wohnen hat oberste Priorität“

Johannes Geiger und Brigitte Kapper, die Geschäftsführer der gemeinnützigen Wohnbaugesellschaft GWS, über knappe Fördermittel, erste Vorsorgewohnungen, Luxuswohnungen zu Toppreisen und was Grazer Stadtplaner ändern sollten.

Die Mittel für den geförderten Wohnbau sind seit Jahren rückläufig. Gleichzeitig steigt der Bedarf an leistbarem Wohnraum. Ist das angesichts des hohen Kostendrucks überhaupt noch möglich? Für uns als gemeinnützige Wohnbaugesellschaft hat leistbares Wohnen oberste Priorität, sowohl im

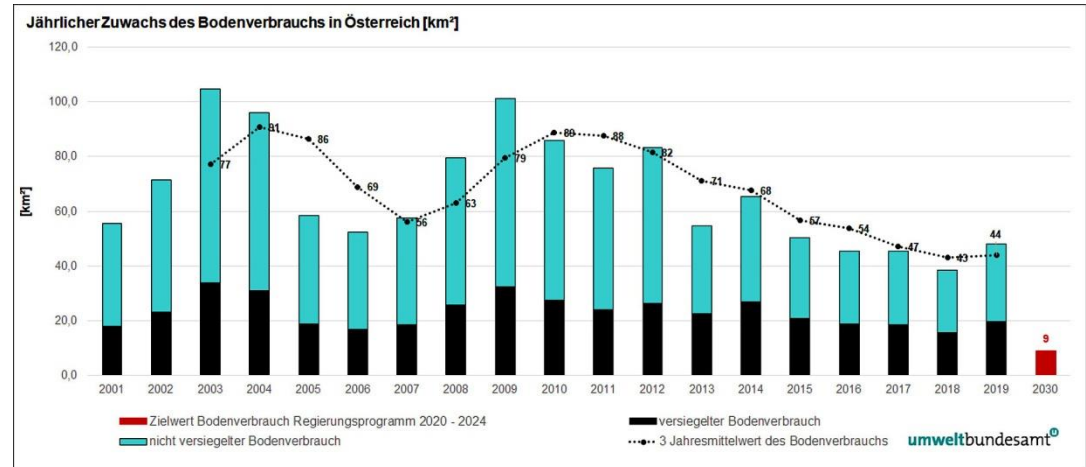
Förderung liegen weit unter unseren Kosten. Das bedeutet, dass wir die Lücke zwischen Förderung und tatsächlichen Kosten finanzieren müssen.

Zur Finanzierung der Objekte werden nicht nur öffentliche Mittel herangezogen, sondern auch Drittmittel. Wie erfolgt deren Auswahl? Wir holen

den Quadratmeterpreis für unsere knapp kalkulierten Projekte sofort erhöhen.

Die Menschen wollen nicht nur möglichst günstig wohnen, sondern auch die Ansprüche steigen. Wie werden Sie dem gerecht? Um Wohnungssuchende mit hohen Ansprüchen anzusprechen, haben wir mit der „GWS Exklusiv“ eine

Flächeninanspruchnahme



Flächeninanspruchnahme in Österreich in ha/Tag (2001–2019)

(<https://www.umweltbundesamt.at/umweltthemen/boden/flaecheninanspruchnahme>)



- **Zersiedlungsabwehr und sorgsame Bodeninanspruchnahme als wesentliche raumplanerische Anliegen**
 - Nutzungsdruck auf Freiflächen nimmt tendenziell zu
 - Steigender planungsrechtlicher Handlungsbedarf mit differenzierten Maßnahmen
- **ÖROK-Empfehlung zur Siedlungsentwicklung, 2001**
 - **1.2 Aktuelle Probleme der Raumordnung und -entwicklung**
 - **1.2.1 Flächenverbrauch**
 - Fortgesetzte Zersiedelung sowie hoher Flächen- und Ressourcenverbrauch durch
 - Dynamische Neubautätigkeit und umfangreiche Siedlungserweiterungen
 - Flächenaufwendige Bauweisen (hoher Anteil freistehender Einfamilienhäuser) sowie zentrumsferne Siedlungsstrukturen
 - Flächenintensive Industrie- und Gewerbebauten (eingeschossige Bauweisen sowie Standorte außerhalb geschlossener Siedlungsstrukturen)
 - Trends zu großflächigen Einkaufszentren und Freizeitanlagen und flächenintensiven KFZ-Abstellplätzen außerhalb geschlossener Siedlungen



Empfehlungen

1. **Flächensparen und Flächenmanagement** als zentrales planerisches Anliegen
 - „**Flächeninanspruchnahme** durch Siedlungsentwicklung reduzieren“
 - „**Flächen effizient nützen**“
 2. **Verbesserte Umsetzung** und Praxisrelevanz
 3. **Überörtliche Raumordnung** als wesentliche Planungsebene
 4. Wirkungsvolle **örtliche Raumplanung**
 5. Abgestimmte Maßnahmen zur **Baulandmobilisierung**
 6. **Leerstandsmanagement**, Mobilisierung gewerblicher und industrieller Brachen sowie Innenverdichtung
 7. Erstellung aktueller Informations- und **Datengrundlagen**
 8. Flächensparen als **Fachmaterien-übergreifender Grundsatz**
- Fachliche Grundlage für die **österreichische Bodenstrategie**



Räumliche Fehlentwicklungen



Alpendorf-Dachstein-West



Factory Outlet Parndorf



Autolagerflächen in Straßwalchen



Graz: Leerstand

- **Klimawandel, Bodenmanagement und Raumordnung** als „Querschnittsmaterien“
 - Zuständigkeiten der Gebietskörperschaften geteilt
 - Tendenziell Vorrang von Fachmaterien
- **Raumordnung** als Landesmaterie
 - Durchbrochen durch Bundeszuständigkeiten
 - Kein Bundesraumordnungsgesetz
- Planungsrechtliche **Zuständigkeitsdebatte nicht neu**
 - Dauerthema, wenn planerische Defizite thematisiert werden
- Zwei **wesentliche Diskussionspunkte**
 - **Gesetzgebung:** Fehlende Bundesraumordnung(-skompetenz)
 - **Vollziehung:** Vorwurf der überforderten Gemeinden



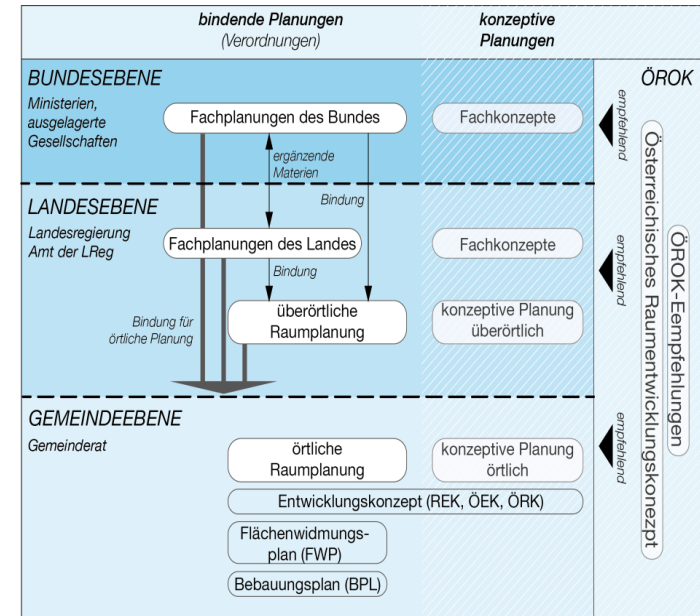
Kompetenzfrage lässt Wogen hochgehen
In einem Interview hat Sozialminister Johannes Rauch (Grüne) kritisiert, dass die Flächenwidmung bei den Gemeinden liegt. Das brachte dem Minister erzürnte Antworten vonseiten der Kommunen ein. Durchaus Verbesserungspotenzial bei der Flächenwidmung sieht Raumordnungsexperte Arthur Kanonier von der TU Wien. Vieles ließe sich aber durch eine bessere Ausnutzung der bestehenden Rechtslage lösen, sagt er im Gespräch mit ORF.at.

22. September 2022, 20:34 Uhr

Es war nur ein kleiner Exkurs in einem langen Interview mit Sozialminister Rauch. Angesprochen auf die Teuerung und Maßnahmen dagegen, kam Sozialminister Rauch gegenüber dem „Standard“ auf den Immobilienmarkt zu sprechen - und den Bau von Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen. Der habe außerhalb von Wien „nicht wirklich stattgefunden“, sagte Rauch - und fügte hinzu: „Ich halte es für einen Irrtum der Geschichte, dass die Gemeinden über die

*„Ich halte es für einen Irrtum der Geschichte, dass die Gemeinden über die Flächenwidmung entscheiden – diese Kompetenz müssen wir allmählich überdenken.“
(Johannes Rauch, Sozialminister)*

- Hierarchisches Planungssystem
- Bestimmungen im Raumplanungsgesetz
 - Raumordnungsziele
 - Widmungskriterien
- Maßnahmen der **überörtlichen Raumplanung**
- Maßnahmen der **örtlichen Raumplanung**
 - Räumliches Entwicklungskonzept
 - Flächenwidmungsplan
 - Bebauungsplan
- **Umsetzung im Bauverfahren**
 - Bauplatzerklärung
 - Baubewilligung



Schindelleger, Kanonier in ÖROK, Raumordnung in Österreich, Nr. 202/2018, 2018, S 72

■ Raumordnungsrechtliche Schwerpunkte in anderen Bundesländern

- Zersiedlungsabwehr, reduzierte Flächeninanspruchnahme
- Baulandmobilisierung
- Leistbares Wohnen
- Einkaufszentren
- Ortskerne stärken
- Zweitwohnsitze
- (Integrales) Naturgefahrenrisikomanagement
- Energieraumplanung
- Stärkung der überörtlichen Raumplanung

■ Kompetenzzuweisung der RO an Länder bewirkt erhebliche Differenzierungen

- Vielfältige Ziele
- Inhaltliche Regelungsvielfalt
- Instrumenten- und Maßnahmenvielfalt
- Unterschiedliche Eingriffsintensitäten

■ Unterschiedliche Umsetzungen in den Ländern

20 | Kärnten

Kleine Zeitung
Sonntag, 6. September 2020



KÄRNTEN INTERN. Neues Gesetz ist jetzt für SPÖ und ÖVP Chefsache. Knackpunkt ist Mobilisierungsabgabe für unbebautes Bauland.

Von Andrea Bergmann

Finales Ringen um strengere Raumordnung

Seit Jahren, manche verweisen auf den Beginn 2003, wird in Kärnten zwischen den Koalitionsparteien, aber auch mit den Bürgermeistern um ein neues Raumordnungsgesetz gerungen. Das soll die (für die Gemeinden) teure Zersiedelung, also das Bauen auf der grünen Wiese fern der Siedlungsschwerpunkte stoppen, die Ortskerne beleben oder lebendig halten und Einkaufszentren in die Zentren holen. Es soll dem in der Vergangenheit angehäuft Wildwuchs an Zweitwohnsitzen einen Riegel vorschieben und schnellere Verfahren, also weniger Bürokratie bringen.

In der Dreierkoalition (seit 2013) ist die Gesetzesnovelle nicht gelungen. Jetzt wird seit 2018 zwischen SPÖ und ÖVP neuerlich gerungen. Daniel Felner (SPÖ) als zuständiger Landesrat hat einen komplett neuen Gesetzestext vorgelegt. Doch offensichtlich gibt es nach



Das neue Raumordnungsgesetz soll Neubauten künftig in Siedlungsschwerpunkten ermöglichen

Koalitionärer Gesprächsbedarf Die Raumordnungsmaterie ist jetzt Chefsache von LH Kaltenberger und Landesrat Gruber



Landesrat Daniel Felner

wolle es nicht gefährden, indem koalitionsär abzustimmende Einzelpunkte über Medien diskutiert werden. Ähnlich lautet auch die Antwort von Gruber. Keinen Kommentar also. Weder Gagel noch Fellner gehen davon aus, dass das Gesetz einmal mehr scheitern könnte. Der zeitliche Fahrplan könnte sich allerdings verschieben.

- Umfangreiche **Grundätze und Ziele gegen Zersiedelung**
- **Grundsätze § 2 S1bg ROG 2017:**
 1. Haushälterische und nachhaltige Nutzung von Grund und Boden, insb. der sparsame Umgang mit Bauland
 2. Vorrang der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen
 3. Vorrang für eine Siedlungsentwicklung nach innen und Vermeidung von Zersiedelung
- **§ 14 Abs. 4 S1bg ROG 1968:** *„Bei der Festlegung von Bauland ist darauf Bedacht zu nehmen, dass genügend Raum für eine aufgelockerte Bebauung und möglichst geringe Wohndichten gesichert wird.“*
- **Realität** verdeutlicht, dass andere Zielsetzungen und Interessen beständig sind
 - Hohe allgemeine Akzeptanz, abweichendes individuelles Verhalten
 - Boden wird kaum als knappes Gut angesehen

Quelle: FLWP der
Marktgemeinde
Seekirchen 1971



- **Wesentlicher Beitrag** zu reduzierter Flächeninanspruchnahme
 - Flächensparende Ziele und Grundsätze nur bedingt erfolgreich
 - Einschränkung des Grundsatzes der „final“ determinierten Raumordnung
 - Interessenabwägungen bekommen kalkulierbare Vorgaben
- Anspruchsvolles **Modell für Flächenkontingente**
 - Zuständigkeiten
 - Zielwerte
 - Bezugsgrößen
 - Zeitraum
 - Verteilungsschlüssel
 - Gebietskörperschaften
 - Nutzungen
 - Umgang mit Reserven (Baulandüberhang)
 - Ausnahmen, Sonderkontingente
- **Fehlende Kompetenz des Bundes** zur Festlegung

Gesunde Böden und zukunftsfähige Raumordnung

- Raumplanerische Aspekte des Klimaschutzes sollen durch eine (auf den derzeit schon bestehenden Bundeskompetenzen basierende) gesetzliche Regelung zur Fachplanungskompetenz des Bundes geregelt werden.
- Österreichweite Bodenschutzstrategie für sparsameren Flächenverbrauch
 - Umsetzung der ÖROK-Empfehlungen zur Stärkung der Orts- und Stadtkerne und zum Flächensparen, Flächenmanagement und zur aktiven Bodenpolitik
 - Zielpfad zur Reduktion des Flächenverbrauchs auf netto 2,5 ha/Tag bis 2030 und mittelfristig zusätzliche Bodenversiegelung durch Entsiegelung von entsprechenden Flächen kompensieren
 - Ausweisung von landwirtschaftlichen Produktionsflächen und ökologischen Vorrangflächen

ÖROK-Empfehlung 56: Überörtliche Raumordnung als wesentliche Planungsebene

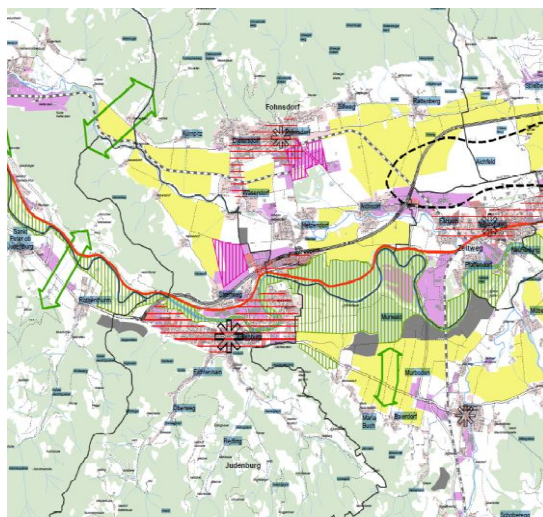
▪ Klassisch-traditionelle Planungsmaßnahme

1. **Präzisierung überörtlicher Ziele:** In überörtlichen Raumplänen sollen übergeordnete Ziele zum Flächensparen konkretisiert werden.
2. **Festlegung überörtlicher Siedlungsgrenzen: Österreichweit sollen in regionalen Raumplänen Baulandgrenzen für Gebiete mit hohem Baulanddruck festgelegt werden und dadurch langfristig die überörtliche Abgrenzung zwischen Bauland und Grünland erfolgen, wie z.B.**
 - überörtliche Siedlungsgrenzen
 - landwirtschaftliche Vorrangflächen
 - Grünzonen und Schutzbereiche für sensible Nutzungen
3. Modelle für regionalen Flächenbedarf
4. Kriterien für qualitätsvolle Verdichtung
5. Differenzierung nach Raumtypen



Rheintal Grünzone 1977

- **Vorrangzonen für Industrie und Gewerbe** sind Flächen für Industrie- und Gewerbebetriebe von regionaler bzw. überregionaler Bedeutung.
- **Rohstoffvorrangzonen** dienen der Sicherung von bedeutenden Vorkommen mineralischer Rohstoffe.
- **Landwirtschaftliche Vorrangzonen** dienen der landwirtschaftlichen Produktion
- **Grünzonen** dienen dem Schutz der Natur- oder Kulturlandschaft und ihrer Faktoren (ökologische Funktion) und der Naherholung (Erholungsfunktion)
- Für **Vorrangzonen für Siedlungsentwicklung** gelten folgende Festlegungen:
- Innerhalb eines **300-Meter-Einzugsbereiches** von Haltestellen und Geschäften darf die Mindestbebauungsdichte von 0,3 nicht unterschritten werden



Vorrangzonenkarte
Planungsregion
Obersteiermark West
(LGBl. für Stmk 90/2016)

- Grundsätzliche Trennung von Grün- und Bauland auf überörtlicher Ebene
- Vorrang- bzw. Grünzonen für bedeutende Freiraumfunktionen
 - **Argumentation**, weshalb Grünzonen für andere Nutzungen als Bauland zwingend benötigt werden
 - **Schlüssige Begründung**: Aufarbeitung nachvollziehbarer Datengrundlagen
 - Rechtfertigung für **überwiegend überörtliche Interessen**
 - **Überörtliches Interesse für**
 - Ernährungssicherheit, Landwirtschaft
 - Biodiversität
 - Klimawandel (Kaltluftschneisen)
 - Naturgefahren (Retentionsbereiche)
- **Überörtliche Festlegungen** und verbindliche Vorgaben **fehlen** teilweise



Hochwasser in Salzburg
(13.07.-16.07.2005) (Land Slbg, Loizl)

1. **Restriktive Kriterien im Umgang mit Neuwidmungen:**
Zersiedlungsvermeidung sowie Ausrichtung an Baulandbedarf, -eignung und -verfügbarkeit sollen wesentliche Widmungskriterien für Baulandausweisungen (und Grünland(sonder-)nut-zungen) darstellen.
2. **Kompakte Baulandwidmungen:** Neues Bauland soll an bestehende Siedlungsbereiche angebunden sowie unter der Berücksichtigung der infrastrukturellen Standorteignung ausgewiesen werden.
4. **Reduktion des Baulandüberhanges: Überdimensioniertes, gewidmetes und unbebautes Bauland soll reduziert werden.**
5. **Einschränkung von Freizeit- bzw. Zweitwohnsitzen**
6. **Überprüfung von Ausnahmen: Ausnahmebestimmungen für Bauvorhaben im Grünland,** die nicht zwingend standort- oder nutzungsgebunden sind, sollen möglichst vermieden werden.

Neue Zürcher Zeitung

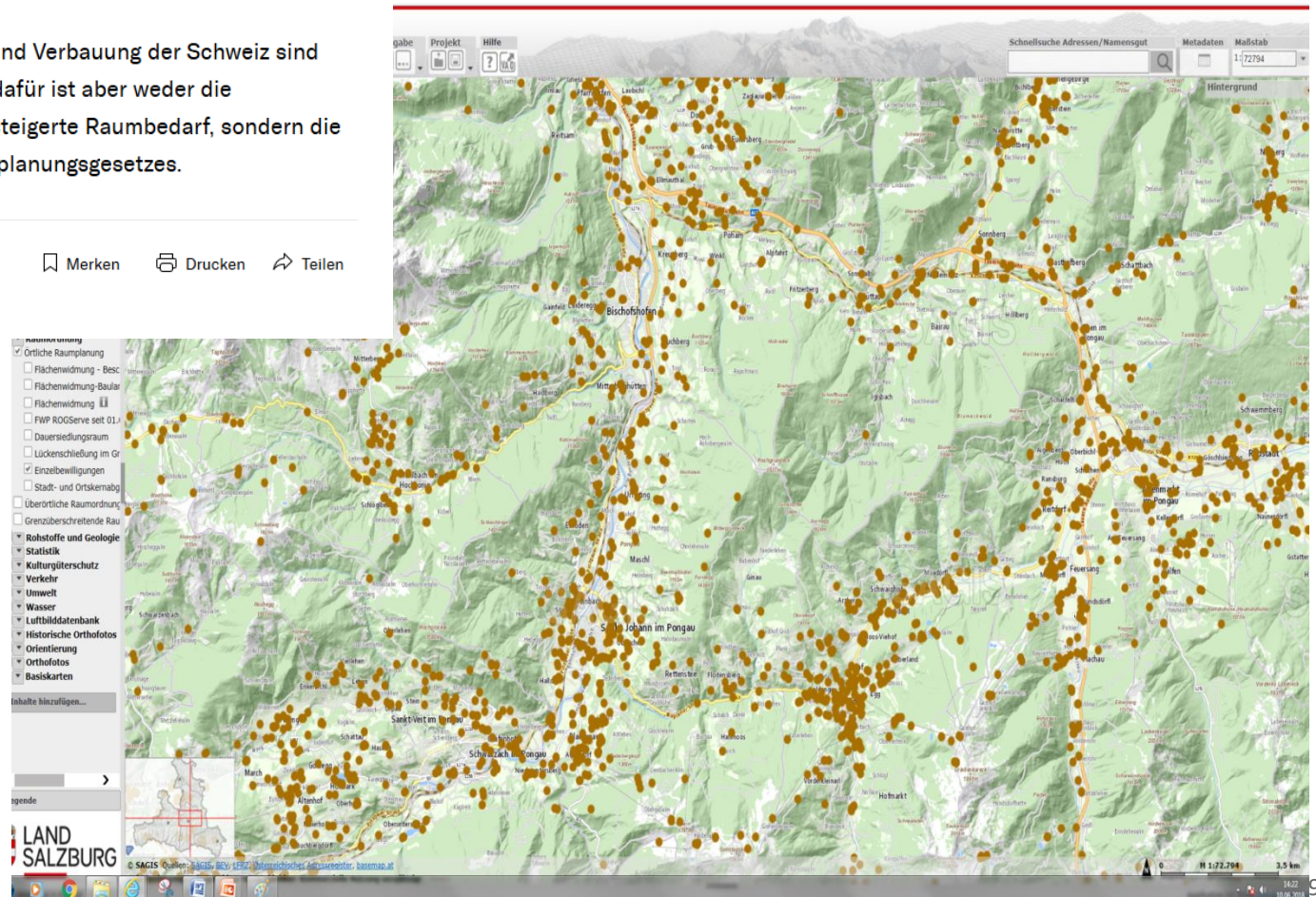
Das Hauptproblem der Raumplanung ist der Vollzug

Die Ursachen für die Zersiedelung und Verbauung der Schweiz sind vielschichtig. Hauptverantwortlich dafür ist aber weder die Bevölkerungszunahme noch der gesteigerte Raumbedarf, sondern die mangelhafte Anwendung des Raumplanungsgesetzes.

Hans Weiss
21.04.2010

Merken Drucken Teilen

Einzelbewilligungen Region Pongau (SAGIS)



Beispiele Einzelbewilligungen Slbg (Spitzer, 2018)



Abbildung 96: Erhebung Großarl (1) (Juli 2017) (Neugegründeter Betrieb zentral)

Quelle: Eigene Erhebung, eigene Darstellung

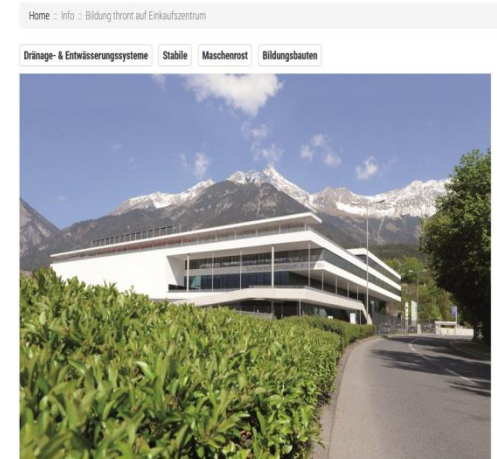


Abbildung 106: Erhebung Mittersill (2) (Juli 2017) (Neugegründeter Betrieb zentral)

Quelle: Eigene Erhebung, eigene Darstellung

Einschränkungen von EKZ durch die ROG

- **Regelungen für Einkaufszentren** wurden in den einzelnen ROG teilweise **wesentlich überarbeitet**
 - **Flächeninanspruchnahme** durch EKZ-Projekte und deren Parkplatzflächen soll durch **einschränkende Bauungs- und Dichtevorgaben** reduziert werden
- In Oö sind im Gebiet für Geschäftsbauten nur Gebäude mit **mind. drei oberirdischen Geschoßen** zulässig
 - **Errichtung von KfZ-Stellplätzen auf ebenerdigen Freiflächen** ist nur im Ausmaß der erforderlichen Pflichtstellplätze zulässig
- Gemäß § 48a **TROG** ist bei EKZ eine **mehrgeschossige Bebauung und eine Mehrfachnutzung** der betroffenen Grundflächen sicherzustellen
- Laut VlbG RplG ist bei Einkaufszentrum die **Zahl der ober-irdischen Geschoße** festzulegen, welche **mindestens zwei** zu betragen hat



Bildung thront auf Einkaufszentrum

Stadtteilzentrum west setzt neue Impulse für Innsbruck

Mit dem Stadtteilzentrum west ist in Innsbruck ein energieeffizienter Gebäudekomplex entstanden, der öffentliches Gymnasium und Einkaufszentrum unter einem Dach vereint. Ein bis dato einzigartiges Konzept in Österreich: Neben 30 Geschäften in den unteren Etagen bietet die Schule im oberen Gebäudeteil Platz für 900 Schüler. Diese beiden Bereiche haben die Architektenteams reitter, architekten und Eck & Reiter streng voneinander getrennt. Das Einkaufszentrum bildet den gläsernen Sockel, auf den die Schule aufgesetzt ist. Um den Gebäudekomplex langfristig vor Niederschlagsfolgen zu schützen, wurden an der Fassade des Einkaufszentrums Drainageninnen der Richard Brink GmbH & Co. KG eingebaut.

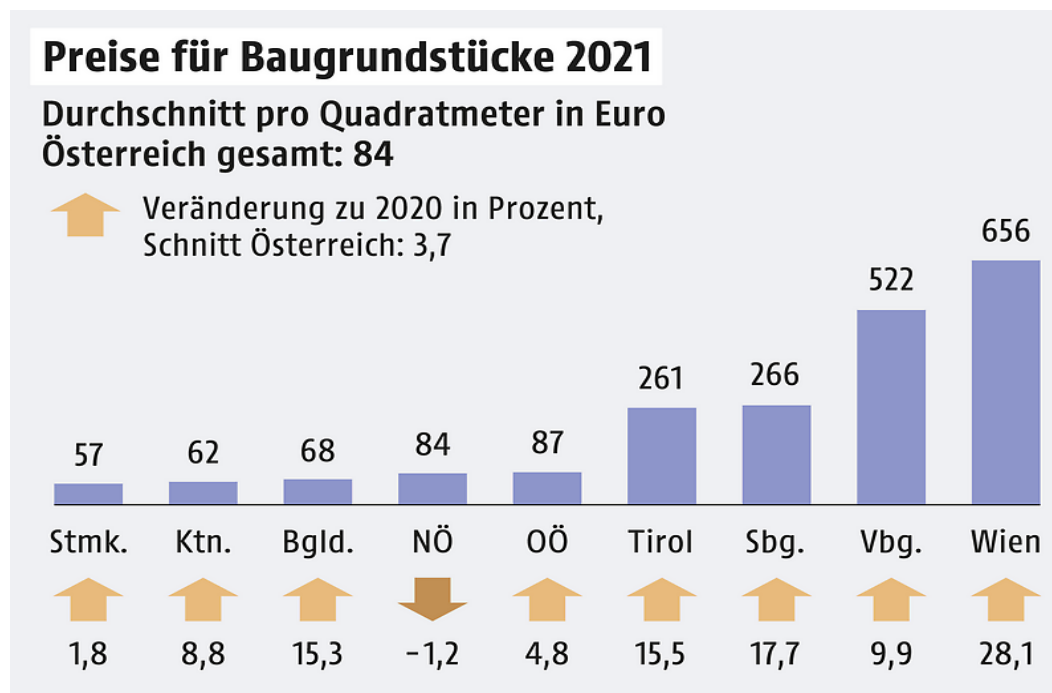
<https://www.richard-brink.de/info/bildung-thront-auf-einkaufszentrum.html>

Umgang mit Baulandüberhang

- **Baulandüberhang ist**
 - zu mobilisieren (beträchtliche Regelungsdichte in den letzten Jahren)
 - rückzuwidmen
- Rückwidmungen sind teilweise **Voraussetzung**, um nicht das „falsche“ Bauland zu mobilisieren
- **Rückwidmung von Bauland aus planungsrechtlicher Sicht heikel**
 - Reduktion der Nutzungsmöglichkeit
 - Eingriff ins Grundrecht auf Eigentum
- Rückwidmungen in **Judikatur des VfGH**
 - **Baulandüberhang** ist notwendig, aber nicht ausreichend
 - **Wichtige fachliche Gründe** müssen vorliegen
 - **Interessen der Grundeigentümer** sind zu beachten
- **Rückwidmungen:** Fachliche Gründe könnten in ROG erweitert werden – neue öffentliche Interessen für Grünlandnutzungen

Bundesland	Gewidmetes Bauland (ohne Verkehrsflächen) [km ²]			Indikator I: Anteil des gewidmeten, nicht bebauten Baulandes [%] am Bauland insgesamt
	nicht bebaut	bebaut	GESAMT	
Burgenland	83,6	137,0	220,7	37,9 %
Kärnten	80,7	193,8	274,5	29,4 %
Niederösterreich	231,6	605,2	836,8	27,7 %
Oberösterreich	140,3	433,4	573,7	24,5 %
Salzburg	26,9	105,6	132,4	20,3 %
Steiermark	157,5	379,3	536,7	29,3 %
Tirol	45,5	174,8	220,3	20,7 %
Vorarlberg	36,6	72,0	108,6	33,8 %
Wien	6,2	139,6	145,9	4,3 %
Österreich gesamt	808,9	2.240,7	3.049,7	26,5 %

- **Erhebliche Auswirkungen bei einer Verknappung des Baulandes**
 - Je weitreichender die Reduktion der Flächeninanspruchnahme erfolgt, desto mehr sind bodenpolitischen Auswirkungen zu beachten
 - Einschränkung des Angebots an Bauland ohne weitreichende bodenpolitische Maßnahmen könnte raumplanerische Fehlentwicklungen bewirken



<https://oesterreich.orf.at/stories/3158519/>

- **Verknappung des Baulandes**
 - Erschwert die **Umsetzung „bodenintensiver“ Ziele**
 - Wesentliche öffentliche Anliegen werden erschwer: **leistbares Wohnen**
 - bewirkt tendenzielle eine **Steigerung der Bodenpreise für Bauland**
 - hat **vermögensverändernde Wirkungen**
 - Wertsteigerung bestehenden und künftigen Baulands
 - Wertreduktion von Grünland
 - Ausgleichsmechanismen („Umgang mit Widmungsgewinnen“, „Planwertausgleich“, Ausgleichsmechanismen)
- **Sicherung der Bodenverfügbarkeit** („Bodenbeschaffung“) als wichtige Rahmenbedingung
 - Aktive/re Rolle der öffentlichen Hand ist anzudenken
- Bislang waren **bodenpolitische Diskussionen wenig erfolgreich**
 - „Negativ- oder Angebotsplanung“ als Grundsatz
 - Eingriffsintensität der Instrumente differenziert, insgesamt aber gering
 - Planungsfachliche und insb. politische Diskussions(-bereitschaft) überschaubar

Anwendung des Bodenbeschaffungsgesetzes in Innsbruck

- **Neue Wege für leistbares Wohnen in Innsbruck**
 - Aufgrund hoher Bodenpreise bei gleichzeitig großen Baulandreserven hat Innsbruck 2022 die Anwendung des BBG beschlossen
- **BBG sieht weitreichende Eingriffsrechte vor:**
 - Landesregierung kann gemäß § 5 Abs. 2 BBG zum Zwecke der Bodenbeschaffung über Antrag der Gemeinde feststellen, dass Wohnungsbedarf besteht
 - Mit Erklärung zum Bodenbeschaffungsgebiet wird der Geltungsbereich der Vorschriften des BBG abgesteckt
- **2 Maßnahmen können für Bodenbeschaffungsgebiete vorgesehen werden:**
 - Enteignung
 - Eintrittsrecht der Gemeinde
- **BBG wurde bislang nicht angewendet, weil es**
 - eigentumspolitisch nicht akzeptabel ist/war und
 - als „Systemveränderung der österr. Eigentumsordnung“ betrachtet wird.

WOHNPOLITIK

Enteignungen: Das Innsbrucker Experiment

Die Tiroler Landeshauptstadt hat kürzlich den Wohnungsnotstand erklärt und plant die erstmalige Anwendung des Bodenbeschaffungsgesetzes aus dem Jahr 1974

Martin Putschögl

18. August 2022, 12:00. 660 Postings

Es könnte eine Sensation werden, die sich da in Innsbruck anbahnt: Die Stadt hat kürzlich per Beschluss im Gemeinderat den Wohnungsnotstand ausgerufen – als Vorstufe für das eigentlich geplante Vorhaben: die Anwendung des Bodenbeschaffungsgesetzes. Dieses stammt von 1974 – und wurde noch niemals zuvor angewandt. Per Antrag an das Land Tirol fordert die Stadt nun eine Verordnung, anhand der das Gesetz auf Innsbruck angewandt werden könnte.



Innsbruck würde in der Bodenpolitik gerne neue Wege beschreiten.

Foto: Getty Images/Stockphoto

Enteignungen möglich

Das Gesetz würde der Stadt ermöglichen, Bauland für sozialen Wohnbau zu mobilisieren und unter Umständen sogar Enteignungen (gegen Entschädigung) durchzuführen. Möglich wäre das laut Gesetz bei Grundstücken, die als Bauland gewidmet und größer als 2.000 Quadratmeter sind. Voraussetzung wäre zunächst aber eben die formale Feststellung eines 'quantitativen Wohnungsbedarfs' oder eines 'qualitativen Wohnungsfehlbestands'.

- **Anliegen des Bodensparens sind zielgerichtet zu vermitteln**
 - EntscheidungsträgerInnen, ExpertInnen und der Bevölkerung
- **Good-Practice Beispiele** und öffentlichkeitswirksame **Preise** für positive Ansätze

Salzburger Architekturpreis 2008: Sieg für ein Einfamilienhaus



Das Sieger-Projekt. - ©APA

Online gestellt:
03.12.2008 13:39 Uhr
Aktualisiert:
03.12.2008 13:41 Uhr

Es gibt **0 Beiträge**



Salzburg-Stadt, Adnet -Der seit 1976 alle fünf Jahre und seit dem Jahr 2000 alle zwei Jahre vergebene Architekturpreis des Landes Salzburg ist heuer an die Planer eines Einfamilienhauses gegangen.

Die Architekten Maria Flöckner und Hermann Schnöll haben in Adnet im Salzburger Tennengau einen Flachbau auf der grünen Wiese mit 230 Quadratmetern Nutzfläche für zwei Bewohner entworfen. Diesen bezeichnete die fünfköpfige Jury einstimmig als "beispielgebend, eigenständig, intelligent und damit zukunftsweisend. Von diesen Architekten ist in Zukunft ein städtebaulicher Maßstab zu erwarten."

*„Zwar soll, meinen viele, allgemein Boden gespart werden, den Traum vom Einfamilienhaus im Grünen will man aber dennoch nicht aufgeben. Und wer es sich leisten kann, möchte den Traum früher oder später auch realisieren.“
(Farago/Peters, 1990)*



Volksentscheid über die
Revision des
Raumplanungsgesetzes in der
Schweiz (2013)

MIGROSBANK DE

Jetzt
0,4%
Zinsreduktion

Spielend leicht zum Eigenheim
Jetzt mit bis zu 0,4% Zinsreduktion

Quelle: <https://www.migrosbank.ch/de/hypothek.html>, 17.5.2018

- „Die Geschichte der Flächenverbrauchsdiskussion macht deutlich, dass seit langem weniger ein Erkenntnisdefizit als ein Umsetzungsdefizit besteht.“ (Altrock, 2010)
- **Bodeninanspruchnahme als wesentliches raumplanerisches Anliegen**
 - Nutzungsdruck auf Freiflächen nimmt tendenziell zu
- **Steigender Handlungsbedarf mit differenzierten Maßnahmen**
 - Zunahme an Planungsinstrumenten und Maßnahmen
 - Länderregelungen enthalten ein Vielzahl von geeigneten Ansätzen
- **Planungsrechtliche Herausforderungen im Umgang mit**
 - Überörtlichen Raumplänen: Einschränkung der Baulandwidmungen auf überörtlicher Ebene
 - Bestehendem unbebauten Bauland
 - Stärkere Beachtung bodenpolitischer Aspekte
- **Spezifische Maßnahmenbündel sind erforderlich, die Maßnahmen fachübergreifend kombinieren**

Raumplanung

Immer zu spät und nie am Ende

Die gebaute Realität hat oft wenig mit den geplanten Zielen zu tun hat. ORTE fragte nach der Verantwortung.

Täglich werden in Österreich 24 Hektar Boden für Siedlungsgebiete in Anspruch genommen, während mehr, als das von der Bundesregierung formulierte Nachhaltigkeitsziel erlaubt! Die Flächenhandhabung bringt hinsichtlich pro Kopf 17 m², die in der durchschnittlichen Fläche Österreichs die Einkaufsmöglichkeiten der Bevölkerung, insbesondere, entsprechend jährlich anhand Einkaufsmöglichkeiten. In ganz Österreich gibt es 1,8 Millionen Pkw-Belegplätze bei Einkaufsmöglichkeiten. Zwei Drittel der ÖÖ-Einkaufsmöglichkeiten werden durch Innen- und Verkehrsmittel verursacht.

Kennzeichner sind auch die hochgenutzten geologischen Zonen und Fakten, die die Raumplanung und deren Einbindung mit dem Umgang in das von ihm korrespondierende Symptom. Diese wenig in die Raum-Verantwortung für die Zukunft des räumlich-strukturierenden Ausbaus miteingewirkt werden.

Im Allgemeinen machen sie sich an der bestehenden Entwicklungsform, den veränderten Umständen und wachsenden Einkaufsmöglichkeiten ein wenig, die Bekanntheit und Auswirkungen berechnen. Während darüber ohne die Berücksichtigung in seinen Taten Nachdenklichkeit über die Regeln, die die Ausweisung und, werden, die in der Gestaltung der Raumplanung mit 2020 zu veröffentlichen sind, über die 2019 Festgelegten, die Auswirkungen nicht mit der „altmodischen Nachhaltigkeitsentwicklung“ in Verbindung bringen. Insbesondere, bessere Dichte und Schattenscheidlichkeiten an Lebensräumen ist Teil der Siedlungsstruktur – und behauptet, dass, dass die vorhandene Struktur ist die



Der Raum – Objekte der Raumgesellschaft.

ihl vom Einkaufsmöglichkeiten, um das man sich verweigern will, die aber ein unmittelbares Thema bleibt, nachdem der Ökonomischen Seite dieser wirtschaftlichen Folgen derartige Lage. Aus der Perspektive der politischen Ökonomen, nach der Politiker personal von ihren Fähigkeiten getrieben sind, besteht die Raumplanung besonders hohen Potenzial für eine Instrumentalisierung. Mit Ausnahme der Regionalentwicklung ist diese. Maßnahmen, die in seiner Theorie der Raumplanung' dar aufzuführen, ist dies aber ein Widerspruch der deutschsprachigen Raumplanungsdiskussion in Wien. Dieser ist ein Grund, sich für die Region zentralen Politiker geben, lassen sich die verbindliche Ebene der Raumplanung kann wie kein implementieren.

Die in der österreichischen Raumplanung gibt es wenig Hoffnung auf eine wirksame Strategie zu verändern. Die der Staat, die zu verhindern, heißt es, sollten die Veränderung wie man handelt die Überzeugung der Raumplanungskommission auf den Bund, einer der wichtigsten Verantwortung und einer neuen Planungsstruktur.



Danke für die Aufmerksamkeit!