

## Örtliches Entwicklungskonzept

[www.raumordnung-noe.at](http://www.raumordnung-noe.at)

Das Örtliche Entwicklungskonzept besteht aus:

- **Erläuterungsbericht:** definiert Entwicklungsziele/ Maßnahmen für Gemeinde
- **Verordnungstext** : hier sind die enthaltenen Aussagen normativ formuliert
- **Plandarstellung:** ist die ergänzende zeichnerische Darstellung und somit Visualisierung des Textteils.

**Das Örtliche Entwicklungskonzept ist Bestandteil des Örtlichen Raumordnungsprogramms.** Diese Verordnung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes wird vom Gemeinderat beschlossen bedarf dann der Genehmigung durch Bescheid der Landesregierung. Durch den rechtsgültigen Beschluss bewirkt das Örtliche Entwicklungskonzept eine Selbstbindung der Gemeinde.

Die Widmungen im Flächenwidmungsplan haben in Übereinstimmung mit dem Örtlichen Entwicklungskonzept zu erfolgen. Die bindende Wirkung des örtlichen Entwicklungskonzeptes erstreckt sich auf den hoheitlichen und den privatwirtschaftlichen Aufgabenbereich der Gemeinde.

### Entscheidungsgrundlage

Das Örtliche Entwicklungskonzept sollte eine jederzeit nachvollziehbare **Entscheidungshilfe für alle Raumordnungsfragen** in der Gemeinde darstellen. Es ist gemeinsam mit dem Flächenwidmungsplan Bestandteil des Örtlichen Raumordnungsprogramms. Das Entwicklungskonzept ist auf einen **Zeitraumen von mindestens 10 Jahren** auszulegen und somit ein Planungsinstrument der Raumordnung, in dem die **längerfristigen Ziele und Festlegungen** der Gemeinde verankert werden.

### Vom Reagieren zum Agieren

Das Örtliche Entwicklungskonzept soll der Gemeinde helfen, das Schwergewicht ihrer Planungen vom bisherigen bloßen Reagieren auf Widmungswünsche einzelner Grundbesitzer zur widmungsmäßigen Umsetzung eines **unter Einbindung der gesamten Bevölkerung** entstandenen Konzepts zu gelangen.

### Weiterentwicklung

Periodische Überprüfungen der einmal festgelegten Ziele sind eine Notwendigkeit, aus der sich **Kurskorrekturen** ergeben können.

### Ausgleich zwischen Einzel- und Gesamtinteressen

Das Örtliche Entwicklungskonzept in seiner Endfassung ist eine Zusammenfassung der Aussagen über die einzelnen Sachbereiche (Siedlung, Freiraum, Verkehr etc.). Daher gilt es, in der Abstimmung der Einzelinteressen einen tragfähigen Konsens zu finden, denn von diesem hängen Umsetzbarkeit und (politische) Haltbarkeit des Örtlichen Entwicklungskonzeptes ab.

## **Informationspflicht und Recht der Stellungnahme:**

**Der Entwurf des örtlichen Raumordnungsprogrammes ist vor Erlassung der Verordnung durch sechs Wochen im Gemeindeamt (Magistrat) zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflegung ist öffentlich kundzumachen.** Die angrenzenden Gemeinden sind zu benachrichtigen.

**Die in den Gemeinden vorhandenen Haushalte sind über die Auflage des örtlichen Entwicklungskonzeptes durch eine ortsübliche Aussendung zu informieren. Die betroffenen Grundeigentümer sind zusätzlich zu verständigen.** Als betroffene Grundeigentümer in diesem Sinn gelten die Eigentümer jener Grundstücke, die von der Neu- oder Umwidmung erfasst sind, sowie deren unmittelbare Anrainer. Als Zustelladresse gilt jene Wohnanschrift, an welche die Bescheide über die Gemeindeabgaben ergehen. Die **fehlende Verständigung** der betroffenen Grundeigentümer und Haushalte hat auf das gesetzmäßige Zustandekommen des örtlichen Raumordnungsprogrammes **keinen Einfluss**.

**Jedermann ist berechtigt, innerhalb der Auflegungsfrist zum Entwurf des örtlichen Raumordnungsprogrammes schriftlich Stellung zu nehmen.** Auf diese Bestimmung ist in der Kundmachung (Abs. 5) ausdrücklich hinzuweisen.

Ein **Entwurf des örtlichen Raumordnungsprogrammes ist der Landesregierung zu Beginn der Auflagefrist zu übermitteln** und diese hat den Entwurf in fachlicher und rechtlicher Hinsicht **zu überprüfen** und der **Gemeinde das Ergebnis** spätestens **vier Wochen nach Ende der Auflagefrist schriftlich mitzuteilen**.

## **Entstehung der Verordnung örtliches Entwicklungskonzept:**

**Die Erlassung der Verordnung über das örtliche Raumordnungsprogramm (Flächenwidmungsplan, Bbauungsplan und örtliches Entwicklungskonzept) obliegt dem Gemeinderat; rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen sowie der Umweltbericht sind hierbei in Erwägung zu ziehen.**

**Das beschlossene örtliche Raumordnungsprogramm** ist der Landesregierung mit einer Dokumentation der Entscheidungsgrundlagen, einem Auszug aus dem Protokoll über die Sitzung des Gemeinderates, in der die Verordnung beschlossen wurde, der Kundmachung und den Nachweisen der Verständigung der Nachbargemeinden und den zuständigen Interessenvertretungen und den hierauf eingelangten Stellungnahmen binnen zwei Wochen nach der Beschlussfassung des Gemeinderates vorzulegen. Es ist weiteres darzulegen und zu erläutern, in welchem Umfang der Umweltbericht bei der Entscheidung des Gemeinderates berücksichtigt wurde und welche Überwachungsmaßnahmen vorgesehen sind. Diese Unterlagen sind ebenfalls der Landesregierung vorzulegen.

**Das örtliche Raumordnungsprogramm bedarf der Genehmigung der Landesregierung.**

Die Beschlussfassung des Gemeinderates soll erst erfolgen, wenn die Genehmigung der Landesregierung bei der Gemeinde eingelangt ist oder die 6

monatige Frist verstrichen ist. Hat die Landesregierung festgestellt, dass Versagungsgründe vorliegen, ist die Stellungnahme im Gemeinderat zu verlesen.

Die Genehmigung ist zu versagen, wenn es einem überörtlichen Raumordnungsprogramm oder anderen rechtswirksamen überörtlichen Planungen widerspricht oder die wirtschaftliche, kulturelle und soziale Entwicklung anderer Gemeinden wesentlich beeinträchtigt ( im Gesetz noch andere Versagungsgründe aufgezählt).

Vor Versagung der Genehmigung hat die Landesregierung der Gemeinde den Versagungsgrund mitzuteilen und ihr Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer mit mindestens acht Wochen zu bemessenden Frist zu geben.

**Wird der Gemeinde nicht innerhalb von 6 Monaten nach Vorlage zur Genehmigung beim Amt der Landesregierung ein Versagungsgrund mitgeteilt, so gilt die Genehmigung der Landesregierung mit Ablauf dieser Frist als erteilt.**

**Die Genehmigung des örtlichen Raumordnungsprogrammes erfolgt in Handhabung des Aufsichtsrechtes nach den Verfahrensbestimmungen des § 95 der NÖ Gemeindeordnung 1973.**

**Das örtliche Raumordnungsprogramm ist innerhalb von zwei Wochen nach Zustellung des Genehmigungsbescheides unter Hinweis auf die Genehmigung durch die Landesregierung kundzumachen.**

**Das örtliche Raumordnungsprogramm ist im Gemeindeamt während der Amtsstunden der allgemeinen Einsicht immer zugänglich zu halten.**

### **Leitziele für die örtliche Raumordnung in Niederösterreich:**

- a) Planung der Siedlungsentwicklung innerhalb von oder im unmittelbaren Anschluss an Ortsbereiche.
- b) Anstreben einer möglichst flächensparenden verdichteten Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, sowie Bedachtnahme auf die Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel und den verstärkten Einsatz von Alternativenenergien.
- c) Sicherung und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne als funktionaler Mittelpunkt der Siedlungseinheiten, insbesondere als Hauptstandort zentraler Einrichtungen.
- d) Klare Abgrenzung von Ortsbereichen gegenüber der freien Landschaft.
- e) Sicherstellung ordnungsgemäßer Wasserversorgung und Abwasserentsorgung
- f) Sicherstellung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Wirtschaft (Land- und Forstwirtschaft, Gewerbe, Industrie, Dienstleistungen). Sicherung von bestehenden Betriebsstandorten und Gebieten mit einer besonderen Standorteignung für die Ansiedlung von Betrieben sowie von Gebieten mit Vorkommen mineralischer Rohstoffe (einschließlich ihres Umfeldes) vor Widmungen, die diese Nutzung behindern. Räumliche Konzentrationen von gewerblichen und industriellen Betriebsstätten innerhalb des Gemeindegebietes unter Bedachtnahme auf die Möglichkeit eines Bahnanschlusses bei Betriebs- und Industriezonen.
- g) Verwendung von für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung besonders gut geeigneten Böden für andere Widmungen nur dann, wenn geeignete andere Flächen

nicht vorhanden sind. Dabei ist nicht nur auf die momentane Nahrungsmittelproduktion, sondern auch auf die Vorsorge in Krisenzeiten, auf die Erzeugung von Biomasse und auf die Erhaltung der Kulturlandschaft Bedacht zu nehmen.

h) Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland für den gewidmeten Zweck durch geeignete Maßnahmen wie z.B. auch privatrechtliche Verträge.

i) Festlegung von Wohnbauland in der Art, dass Einrichtungen des täglichen Bedarfs, öffentliche Dienste sowie Einrichtungen zur medizinischen und sozialen Versorgung günstig zu erreichen sind. Sicherstellung geeigneter Standorte für diese Einrichtungen.

j) Planung eines Netzes von verschiedenartigen Spiel und Freiräumen für Kinder und Erwachsene. Zuordnung dieser Freiräume, sowie weiterer Freizeit und Erholungseinrichtungen (Parkanlagen, Sportanlagen, Naherholungsgebiete u.dgl.) zu dem festgelegten oder geplanten Wohnbauland in der Art, dass sie ebenfalls eine den Bedürfnissen angepasste und möglichst gefahrlose Erreichbarkeit aufweisen.

k) Erhaltung und Entwicklung der besonderen Eigenart und kulturellen Ausprägung der Dörfer und Städte.

Bestmögliche Nutzung der bestehenden Siedlung (insbesondere die Stadt- und Ortskerne) durch geeignete Maßnahmen (Stadt- und Dorferneuerung).

## **Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes gemäß Nö RauOG:**

- (1) Ein örtliches Raumordnungsprogramm darf nur abgeändert werden:
1. wegen eines rechtswirksamen Raumordnungsprogrammes des Landes oder anderer rechtswirksamer überörtlicher Planungen,
  2. wegen **wesentlicher Änderung der Grundlagen**,
  3. wegen Löschung des Vorbehaltes,
  - 4. wenn sich aus Anlass der Erlassung oder Abänderung des Bebauungsplanes eine Unschärfe des örtlichen Raumordnungsprogrammes zeigt, die klargestellt werden muss,**
  5. zur **Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes**

### **Umweltprüfung:**

Sofern bei einer Änderung des Entwicklungskonzeptes aufgrund ihrer Geringfügigkeit nicht von vorne herein die Durchführung einer strategischen Umweltprüfung entfallen kann, hat die **Gemeinde zu prüfen, ob aufgrund voraussichtlich erheblicher Umweltauswirkungen eine strategische Umweltprüfung erforderlich ist**. Dabei sind die Kriterien des § 4 Abs. 2 NÖRAUOrdG zu berücksichtigen. **Das Prüfungsergebnis und eine Begründung dazu sind der Umweltbehörde vorzulegen und ist diese zu ersuchen, innerhalb von sechs Wochen eine Stellungnahme abzugeben.**

**NÖ RAUMORDNUNGSGESETZ 1976 (NÖ ROG 1976)**

## **Begriffe aus dem niederösterreichischen Raumordnungsgesetz:**

**Raumordnung:** ist die **vorausschauende Gestaltung eines Gebietes** zur Gewährleistung der **bestmöglichen Nutzung und Sicherung des Lebensraumes** unter Bedachtnahme auf die natürlichen Gegebenheiten, auf die Erfordernisse des Umweltschutzes sowie die abschätzbaren wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnisse seiner Bewohner und der freien Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft, die Sicherung der lebensbedingten Erfordernisse, insbesondere zur **Erhaltung der physischen und psychischen Gesundheit der Bevölkerung, vor allem Schutz vor Lärm, Erschütterungen, Verunreinigungen der Luft, des Wassers und des Bodens, sowie vor Verkehrsunfallsgefahren;**

**Stadt- und Dorferneuerung:** besondere Maßnahmen, die in Abstimmung mit dem örtlichen Raumordnungsprogramm auf Verbesserung der räumlich-strukturellen Lebensbedingungen im Bereich der Gesellschaft, der Wirtschaft, der Kultur und der Ökologie in Städten und Dörfern ausgerichtet sind.

**Zentraler Ort:** das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet, das innerhalb einer Gemeinde die Funktion des Hauptortes erfüllt und Standort zentraler Einrichtungen ist, und somit meist die Bevölkerung der eigenen Gemeinde und auch die Umlandgemeinden versorgen.

**Landschaftskonzept:** Bestandteil der Grundlagenforschung des örtlichen Raumordnungsprogrammes zur Abgrenzung, Bewertung und Funktionszuteilung der einzelnen Landschaftsräume (landwirtschaftlich wertvolle Flächen, schützenswerte Landschaftsteile, beispielbare Freiräume u.dgl.). Das Landschaftskonzept baut auf den **naturräumlichen Gegebenheiten**, den Vorgaben (Schutzgegenstand, Erhaltungsziele u.dgl.) von Europaschutzgebieten gemäß § 9 NÖ Naturschutzgesetz 2000, LGBl. 5500, den vorhandenen Nutzungen, der Belastung der Landschaft sowie den typischen Eigenarten der Kulturlandschaft auf und ist mit den anderen Zielen des örtlichen Raumordnungsprogrammes abzustimmen.

**Ortsbereich:** ein funktional und baulich zusammenhängender Teil einer Siedlung.

**Raumverträglichkeit:** Verträglichkeit der abschätzbaren Auswirkungen einer Maßnahme mit Umwelt und Natur (z.B. **Vorgaben von Europaschutzgebieten**) sowie den örtlichen und überörtlichen Siedlungs- und sonstigen Raumstrukturen (hinsichtlich Verkehr, Wirtschaft, Ver- und Entsorgung, Tourismus, Erholung u.dgl.); .

### **Grüngürtel:**

**Flächen zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und zur Trennung von sich gegenseitig beeinträchtigenden Nutzungen** (einschließlich immissionsabschirmender Maßnahmen) sowie Flächen mit ökologischer Bedeutung. Die Gemeinde hat die Funktion und erforderlichenfalls die Breite des Grüngürtels im Flächenwidmungsplan festzulegen.

### **Materialgewinnung/Schotterabbau:**

Bei der Widmung einer Fläche als Materialgewinnungsstätte hat die Gemeinde die Folgewidmungsart auszuweisen. Wenn es der Grundwasserschutz erfordert, darf die

Widmungsart Land und Forstwirtschaft oder Land- und forstwirtschaftliche Hofstellen als Folgewidmungsart nicht festgelegt werden.

## Strategische Umweltprüfung und Europaschutz:

**Strategische Umweltprüfung:** Planungsprozess für örtliche und überörtliche Raumordnungsprogramme mit folgendem Inhalt:

- 1) Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von voraussichtlich erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt; dabei sind auch Alternativen zu prüfen und die Untersuchungen im Umweltbericht zu dokumentieren.
- 2) Durchführung von Konsultationen (Informations- bzw. Stellungnahmerecht)
- 3) Abwägung der Ergebnisse im Rahmen der Entscheidung;

**Umweltbehörde im Sinne der Raumordnung:** Behörde gemäß Art. 6 Abs. 3 der Richtlinie 2001/42/EG: Diese ist in Angelegenheiten der **überörtlichen** Raumordnung: die **NÖ Umweltanwaltschaft** und in Angelegenheiten der **örtlichen** Raumordnung: die **NÖ Landesregierung**.

**Umweltbericht:** Dokumentation der Untersuchungsergebnisse der Umweltprüfung. Diese muss enthalten:

- 1) Methodik und Ablauf der umweltbezogenen Untersuchungen
- 2) Beschreibung, Analyse und Prognose des Umweltzustandes und Umweltprobleme
- 3) Bewertung der Umweltauswirkungen unter Angabe der Umweltziele und beabsichtigter Ausgleichs- und Kontrollmaßnahmen
- 4) eine allgemein verständliche Zusammenfassung;

### **Strategische Umweltprüfung:**

- (1) Bei der **Aufstellung eines örtlichen Raumordnungsprogrammes** ist eine strategische Umweltprüfung **durchzuführen**.
- (2) Für die strategische Umweltprüfung ist der Untersuchungsrahmen (Inhalt, Umfang, Detaillierungsgrad und Prüfmethode) festzulegen. Dabei ist die Umweltbehörde zu ersuchen, innerhalb von vier Wochen eine Stellungnahme abzugeben.
- (3) Im Rahmen der strategischen Umweltprüfung sind Planungsvarianten für die im örtlichen Raumordnungsprogramm beabsichtigten Maßnahmen (und gegebenenfalls deren Standortwahl) zu entwickeln und zu bewerten.
- (4) Die durchgeführten Untersuchungen sind im Umweltbericht zu dokumentieren und zu erläutern und haben die Informationen gemäß § 4 Abs. 6 zu enthalten.

### **Verträglichkeitsprüfung bei Europaschutzgebieten:**

- (1) **Örtliche und überörtliche Raumordnungsprogramme** sind vor ihrer Erlassung oder Abänderung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Europaschutzgebietes zu prüfen.
- (2) Lässt die Erlassung oder Abänderung eines örtlichen oder überörtlichen Raumordnungsprogrammes erhebliche Beeinträchtigungen eines Europaschutzgebietes als möglich erscheinen, ist zu prüfen, ob Alternativlösungen zur Verfügung stehen, die gleichwertige Planungsziele erfüllen und keine erheblichen Beeinträchtigungen erwarten lassen. In diesem Fall wäre nur die Alternativlösung zulässig.