

Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten

Leitfaden

örtliches Entwicklungskonzept

*Ein Wegweiser für EntscheidungsträgerInnen
niederösterreichischer Gemeinden*



Inhalt

Vorwort	3
Neue Wege in Niederösterreichs Raumordnung	4
Die Zwillinge Ordnungs- und Entwicklungsplanung	5
Viele gute Gründe für die Erstellung eines örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK)	6
Raumordnung im 21. Jahrhundert'	7
Anforderungen an ein örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK) als Schlüssel zu beschleunigten Verfahren	8
Acht Schritte zum örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK)	9
Neue Begriffe, frischer Wind im NÖ ROG 2014	12
Konzept vs. Konzept – was ist wo zu liefern?	12
Siedlungskonzept	13
Infrastruktur- und Verkehrskonzept	14
Betriebsstättenkonzept	15
Landschaftskonzept	16
Energie- und Klimakonzept	17
Entwicklungskonzept	18
Alte und neue Synergien können bei der effizienten Erstellung helfen	20
Alle sollen mitmachen – oder doch nicht?	21
Ablauf der Ordnungsverfahren	22
Auf den Punkt gebracht	23

Impressum

Leitfaden örtliches Entwicklungskonzept

Auftraggeber

Amt der Niederösterreichischen Landesregierung
Gruppe Raumordnung, Umwelt und Verkehr
Abteilung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten
Landhausplatz 1, 3109 St. Pölten

Projektleitung: DI Gilbert Pomaroli, DI Karin Pelz-Grundner

Auftragnehmer

Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH
Roseggerstraße 4/2
3500 Krems an der Donau

Inhalte: DI DI Jochen Schmid

Gestaltung: DI Alexander Cserny, Annika Bauer

Titelfoto: Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH

Vorwort

Werte BürgermeisterInnen!

Werte Stadt- und GemeinderätInnen!

Werte MitarbeiterInnen der Gemeindeverwaltungen!

Sie widmen sich täglich der Zukunft unserer Gemeinden und tragen große Verantwortung für unser Bundesland. Als EntscheidungsträgerInnen bringen Sie in der örtlichen Raumordnung sowohl hoheitliche als auch privatwirtschaftliche Instrumente zum Einsatz, um Ihren GemeindegängerInnen die bestmögliche Lebensqualität bereitzustellen. Für dieses Engagement möchte ich Ihnen herzlich danken!

Eine wesentliche rechtliche Grundlage für Ihre Arbeit bildet das NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014), das vom NÖ Landtag im Jahr 2020 mit zwei weitreichenden Novellen an die Herausforderungen der kommenden Jahre herangeführt wurde. Ein wichtiger Beweggrund dabei war, die Eigenverantwortung der Gemeinden in ihrem Wirkungsbereich weiter zu stärken. Einerseits wurden die erforderlichen Inhalte des örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK) als zukunftsorientiertes Planungsinstrument konkretisiert, andererseits wurde die Möglichkeit einer erheblichen Vereinfachung und Beschleunigung für die Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplanes für jene Gemeinden geschaffen, die ein solches Entwicklungskonzept verordnet haben.

Der vorliegende Leitfaden soll Sie bei der Arbeit für Ihre Gemeinde unterstützen und in kompakter Form folgende Fragen beantworten:

Welchen Nutzen zieht meine Gemeinde aus der Erstellung eines örtlichen Entwicklungskonzeptes?

Welche Anforderungen werden an ein örtliches Entwicklungskonzept gestellt und welcher Aufwand ist mit der Erarbeitung verbunden?

Wie lange dauert die Erstellung eines örtlichen Entwicklungskonzeptes üblicherweise?

Wer steht meiner Gemeinde bei der Erstellung eines örtlichen Entwicklungskonzeptes unterstützend zur Seite?

Sie werden dabei auch wertvolle Hinweise finden, wie Sie Synergien zu den Instrumenten der überörtlichen Raumordnung sowie zu anderen Initiativen und Konzepten für eine effiziente Erstellung nutzen können. Darüber hinaus ermöglichen einige Hinweise die Vertiefung in unterschiedliche Aufgabenstellungen über diesen Leitfaden hinaus.

Ich wünsche Ihnen bei Ihrer herausfordernden Arbeit für unsere Gemeinden viel Erfolg!

Ihr

LH-Stv. Dr. Stephan Pernkopf



Neue Wege in Niederösterreichs Raumordnung

Im Jahr 2020 hat das Land Niederösterreich einen grundlegenden Reformprozess für die Raumordnung auf den Weg gebracht, der mit Ende 2023 abgeschlossen werden wird. An dessen Beginn steht die Überarbeitung des NÖ Landesentwicklungskonzeptes, mit der die wichtigen Themen unserer Zeit noch stärker in den Entwicklungszielen Niederösterreichs verankert werden sollen. Das NÖ Landesentwicklungskonzept bildet die fachliche Grundlage des Handelns für die Landesebene, die Regionen und die Gemeinden.

Strukturierter gestaltet als bisher wird aber vor allem das Zusammenspiel zwischen dem Land Niederösterreich als Gesetzgeber und Aufsichtsbehörde auf der einen und den Gemeinden als Verantwortliche für das örtliche Raumordnungsprogramm, also das örtliche Entwicklungskonzept und den Flächenwidmungsplan, sowie den Bebauungsplan auf der anderen Seite.

Dazu werden bis Ende 2023 erstmals flächendeckend für das gesamte Bundesland regionale Raumordnungsprogramme verordnet, in denen wesentliche Aussagen

- zur Entwicklung der Siedlungsstruktur,
- zur Steuerung landesweit und regional relevanter Betriebs- und Industriestandorte,
- zum Schutz überregional bedeutsamer Grünräume,

Gut zu WISSEN ...

Grundlage für die Raumordnung in Niederösterreich bildet das **NÖ Raumordnungsgesetz 2014** (NÖ ROG 2014). Es wird vom NÖ Landtag als Gesetzgeber beschlossen. Das NÖ ROG 2014 ermächtigt die NÖ Landesregierung zum Erlass von Raumordnungsprogrammen für bestimmte Landesteile und Sachthemen als Verordnungen.

Die genannten Rechtsnormen bilden nun die Grundlage für die Raumordnung auf der Ebene der Gemeinden, deren Gemeinderäte für die Verordnung des örtlichen Raumordnungsprogramms, bestehend aus örtlichem Entwicklungskonzept (ÖEK) und Flächenwidmungsplan, sowie des Bebauungsplans verantwortlich sind.

Die Verordnungen des Gemeinderates dürfen den übergeordneten Normen des Landes nicht widersprechen. Auf die Einhaltung achtet die NÖ Landesregierung als Aufsichtsbehörde im Rahmen der Genehmigungsverfahren.

Das NÖ Landesentwicklungskonzept hat dagegen lediglich empfehlenden Charakter.

- zur Sicherung hochrangiger landwirtschaftlicher Produktionsflächen und
- zur Nutzung von Sand- und Kiesvorkommen

getroffen werden. Alle Regionen des Landes bringen ihre abgestimmten Interessen bis zum Sommer 2022 in so genannten regionalen Leitplanungsprozessen in die Erarbeitung ein und wirken so aktiv am Verordnungsprozess ihres jeweiligen regionalen Raumordnungsprogrammes mit.

Gemeinsam mit den Inhalten des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (NÖ ROG 2014) und den Raumordnungsprogrammen für die Sachbereiche Windkraftnutzung bzw. Photovoltaikanlagen sowie Schulwesen und Offenlandschaften (sektorale Raumordnungsprogramme) bilden die regionalen Raumordnungsprogramme den rechtlichen Rahmen für die Bearbeitung der Planungsinstrumente auf der örtlichen Ebene (überörtliche Raumordnung). Die niederösterreichischen Gemeinden sind nunmehr aufgefordert, den innerhalb dieses Rahmens bestehenden Handlungsspielraum mit großer Eigenverantwortung zu nutzen. Das Land Niederösterreich setzt hierbei auf die hohe Kompetenz der Gemeindeverwaltungen sowie auf die erprobte Zusammenarbeit qualifizierter Planungsbüros mit den Gemeinden.

Zur Stärkung der Eigenverantwortung der Gemeinderäte wurde das NÖ ROG 2014 im Juli 2020 um zwei beschleunigte Verfahren zur Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes ergänzt (§25a NÖ ROG 2014). Diese ermöglichen einfache und rasche Ordnungsverfahren für Maßnahmen, die in die Gesamtentwicklung der Gemeinde gut eingebettet sind und deren mögliche Auswirkungen sorgfältig untersucht wurden.

Ein vom Gemeinderat verordnetes, aktuelles örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK) ist die formale Voraussetzung für die Inanspruchnahme der beschleunigten Verfahren, es bietet jedoch vor allem die Möglichkeit

- einer guten inhaltlichen Vorbereitung der relevanten Fragestellungen,
- der Einbindung der Mitglieder des Gemeinderates und der Bevölkerung sowie
- der Dokumentation der Ergebnisse als Grundlage für nachfolgende Ordnungsverfahren.

Der vorliegende Leitfaden bereitet für Sie als EntscheidungsträgerInnen der Gemeinden die notwendigen Informationen auf, um rasch in den Erstellungsprozess eines örtlichen Entwicklungskonzeptes einsteigen zu können. Sollten dabei Fragen offen bleiben, wenden Sie sich bitte direkt an das Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten, Fachbereich örtliche Raumordnung. Dort wird Ihnen geholfen!

Die Zwillinge Ordnungs- und Entwicklungsplanung

Das örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK) ist in einen rechtlichen Rahmen eingebettet, den das NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014) vorgibt. Das NÖ ROG 2014 selbst, sowie die unterschiedlichen Verordnungen der NÖ Landesregierung bilden Vorgaben, die bei der Erstellung des ÖEK zwingend eingehalten werden müssen. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sind jene Planungsinstrumente, die wiederum dem ÖEK untergeordnet sind und diesem nicht widersprechen dürfen. Das NÖ ROG 2014 und alle genannten Verordnungen haben rechtsverbindlichen Charakter und werden auch als Instrumente der Ordnungsplanung bezeichnet.

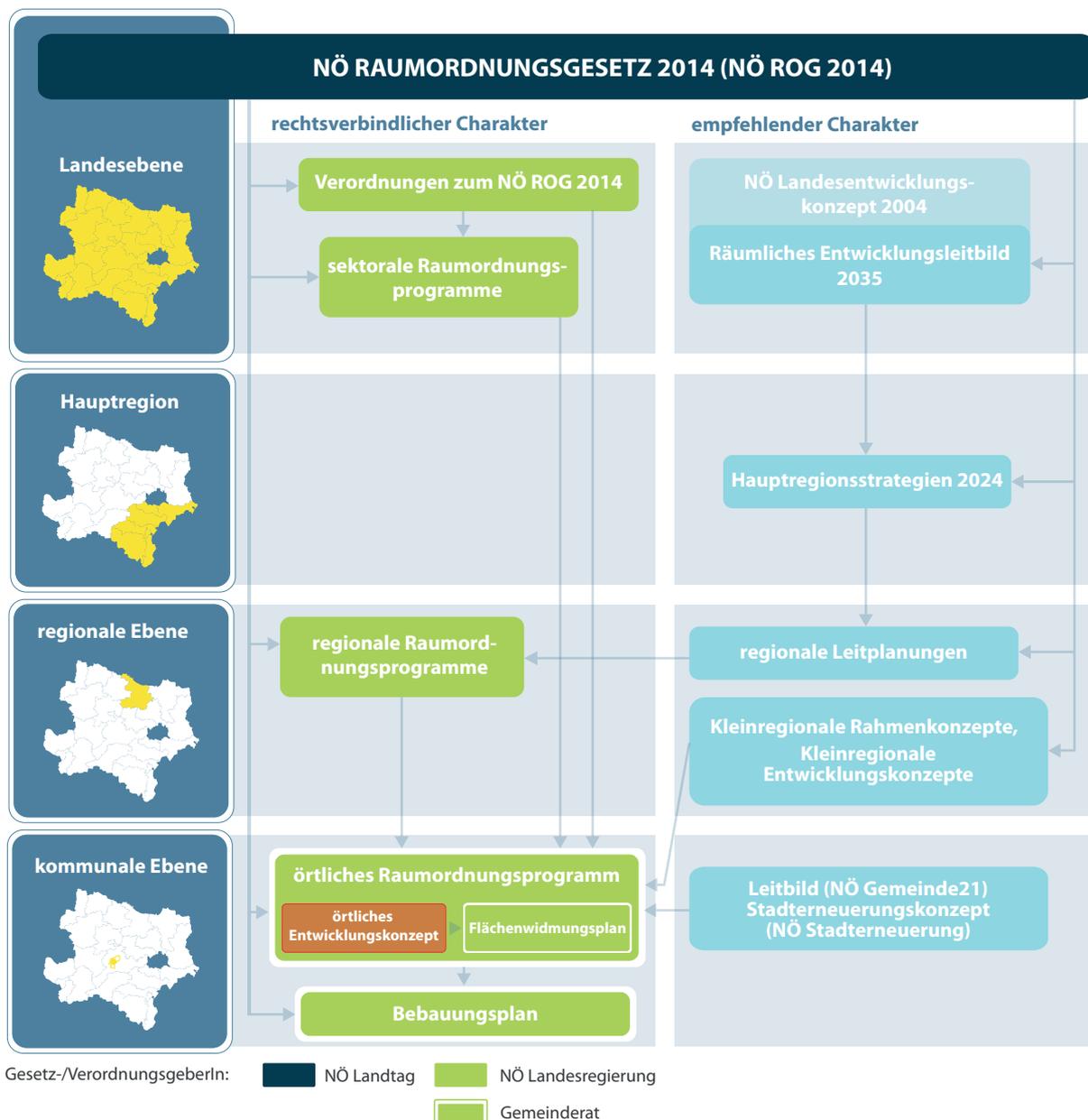
Im NÖ ROG 2014 sind aber auch Planungsinstrumente mit empfehlendem Charakter geregelt. Mit diesen werden auf unterschiedlichen Planungsebenen Grundlagen erhoben, Analysen durchgeführt sowie Ziele und Maßnahmen erarbeitet. Häufig sind VertreterInnen der betroffenen Planungsebenen oder die Bevölkerung bei der Erstellung involviert. In den

meisten Fällen leisten diese Planungsinstrumente die Vorarbeit für die Instrumente der Ordnungsplanung auf dieser Ebene. Da sie Ideen für die weitere Entwicklung des Landes und der Regionen aufbereiten, werden sie auch Instrumente der Entwicklungsplanung genannt.

Gut zu WISSEN ...

Das **örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK)** ist ein strategisches Planungsinstrument für die Raumordnung auf der Ebene der Gemeinden. Damit werden die Rahmenbedingungen für die räumliche Entwicklung für die kommenden zehn bis 15 Jahre definiert.

Das ÖEK kann vom Gemeinderat als Verordnung festgelegt werden und bildet so auch die rechtsverbindliche Grundlage für die Inhalte des Flächenwidmungsplans.



Viele gute Gründe für die Erstellung eines örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK)

Keine Frage, die Erstellung oder grundlegende Überarbeitung eines örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK) ist eine umfangreiche Aufgabe, sodass am Beginn des Bearbeitungsprozesses kritisch hinterfragt werden muss, welchen Nutzen die Gemeinde aus diesem Instrument ziehen kann.

Die nachfolgenden Hinweise sollen Sie unterstützen, die richtigen Argumente für die Umsetzung zu finden:

für Getriebene ...

Manche Regionen des Landes leiden unter großem Siedlungsdruck, andere unter Abwanderung. Manche Gemeinden sehen ihre Lebensqualität durch Verkehr bedroht, andere durch den wachsenden Wald. Die Arbeiten an einem ÖEK geben unter Druck stehenden Gemeinden die Möglichkeit, sich eine umfassende Übersicht zur Lage zu verschaffen und die Grundlagen für die Umsetzung gezielter Gegenmaßnahmen zu erarbeiten.

für Konsens- suchende ...

Transparenz und eine breite Basis für Entscheidungen haben in der örtlichen Raumordnung große Bedeutung. Das ÖEK bietet die Möglichkeit, die im Gemeinderat vertretenen Fraktionen, Initiativen der Zivilgesellschaft und BürgerInnen in die Diskussion einzubeziehen. Auf der hohen strategischen Ebene des ÖEK finden die Beteiligten üblicherweise zu den meisten, wenn nicht sogar zu allen wichtigen Themen Konsens.

für JuristInnen ...

Das ÖEK bildet die Grundlage für Rechtssicherheit in der Planung. Da weder ein Widerspruch zur Flächenwidmungs-, noch zur Bebauungsplanung bestehen darf, zeigen die vom Gemeinderat beschlossenen Planungsziele des ÖEK den Ermessensspielraum auf, sodass spätere Entscheidungen immer auf dieser Grundlage argumentiert werden können.

Gut zu WISSEN ...

Die **Bandbreite der Themen**, die in einem örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) bearbeitet werden können, ist vom Gesetzgeber nicht eingeschränkt. Es können daher, sehr umfassend, alle Bereiche – von der Siedlungsentwicklung bis zur Kultur, von der Mobilität bis zum Zusammenleben – bearbeitet werden, die das Gemeindeleben betreffen.

Aus rechtlicher Sicht handelt es sich um ein Instrument der örtlichen Raumordnung und gibt den Rahmen für die Änderung der nachgereihten Planungsinstrumente, insbesondere des Flächenwidmungsplans vor. Es müssen daher zumindest grundsätzliche Aussagen zur Gemeindeentwicklung erarbeitet und begründet werden, die für die Flächenwidmung von Relevanz sind.

für Nachhaltige ...

Der Schutz der natürlichen Ressourcen – Boden, Klima, Artenvielfalt – ist für viele Gemeinden eine wichtige Triebfeder in der Raumordnung. Das ÖEK ist als Planungsinstrument hervorragend geeignet, den Anspruch der Gesellschaft auf Wohnen, Arbeiten, Lernen, Versorgen, in Gesellschaft leben und Erholen aufeinander abzustimmen und die Prioritäten abseits täglicher Aufgabenstellungen festzuschreiben.

Für VisionärInnen ...

Vorausschauende Planung ist das zentrale Leitmotiv der Raumordnung. Wenn Sie vor einer Neuausrichtung Ihrer Gemeinde stehen, bietet das ÖEK die Plattform, die geeigneten Entscheidungsgrundlagen zusammenzutragen, die Vor- und Nachteile verschiedener Alternativen abzuwägen und sich für den geeigneten Zukunftsweg zu entscheiden.

für ÖkonomInnen ...

Unternehmensziele zu definieren und auf Grundlage einer Analyse von Umfeld sowie eigenen Stärken und Schwächen einen Weg festzulegen, diese Ziele auch zu erreichen, ist tägliche Arbeit in der Betriebswirtschaft. Ein ÖEK bedeutet nichts anderes, als diese Methoden des strategischen Managements auf die Steuerung der Entwicklung Ihrer Gemeinde anzuwenden.

Gut zu WISSEN ...

Das ÖEK ist in Zukunft KEIN Umweg! Warum? Seit dem Jahr 2020 besteht für Gemeinden mit einem aktuellen verordneten ÖEK die Möglichkeit, für die Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms (Flächenwidmungsplan) beschleunigte Verfahren anzuwenden.

Die für das ÖEK aufbereiteten fachlichen Grundlagen können für mehrere Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplanes verwendet werden, solange sie aktuell sind.

Die gegebenenfalls erforderliche Aktualisierung der Grundlagen ist mit weniger Aufwand verbunden, als die anlassbezogene Erhebung.



Raumordnung im 21. Jahrhundert

Im Fokus der Raumordnung als hoheitliche Aufgabe stehen die Erfüllung der Grundbedürfnisse der Menschen und die Sicherung unseres Lebensraumes. Diese Grundbedürfnisse lassen sich mit den Daseinsgrundfunktionen Wohnen, Arbeiten, Bildung, Erholung, Versorgung und dem Leben in Gemeinschaft abbilden (siehe Abbildung unten). Das Netzwerk zwischen diesen Funktionen des Lebens bilden Mobilität und Informationsaustausch, die Menschen, Güter und Daten den Raum überwinden lassen.



Ziel der Raumordnung ist es, die für diese Nutzungen am besten geeigneten Flächen zur Verfügung zu stellen und dabei durch geeignete räumliche Strukturen oder geeignete Schutzmaßnahmen Konflikte zwischen den Nutzungen zu verhindern. Der dafür zur Verfügung stehende Raum ist allerdings begrenzt. Die Nutzung als Bauland mit der begleitenden technischen Infrastruktur beansprucht den Raum zumeist dauerhaft und entzieht ihn somit den anderen, insbesondere den Freiraumfunktionen.

Die Sicherung unseres Lebensraumes ist daher in den vergangenen Jahrzehnten von der globalen bis hin zur lokalen Ebene zunehmend in den Mittelpunkt der Anforderungen an die Planung gerückt. Die Vorgabe an die Raumordnung des 21. Jahrhunderts ist es, die Grundbedürfnisse der Menschen sicherzustellen und dabei die Geschwindigkeit des Klimawandels einzubremsen, die Inanspruchnahme des Bodens einzuschränken, dem Rückgang der Artenvielfalt Einhalt zu gebieten und das kulturelle Erbe zu bewahren. Aktuelle Entwicklungen rücken auch wieder die Versorgungssicherheit mit Produkten aus der landwirtschaftlichen und der industriellen Produktion ins Rampenlicht.

Der Gesetzgeber trägt diesen Herausforderungen im NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014) vor allem in den Leitziele Rechnung.

Wie diese Ziele auf der Ebene der örtlichen Raumordnung konkret angewendet werden müssen, wird in den Planungsrichtlinien in § 14 NÖ ROG 2014 vorgegeben. Die Schwerpunkte dieser Vorgaben zielen

- auf den sparsamen Umgang mit dem unvermehrbares Gut Boden,
- die bessere Beachtung von Naturgefahren in der Planung,
- die Vermeidung von Nutzungskonflikten,
- die Entwicklung von Siedlungsqualität und
- die stärkere Beachtung von Auswirkungen auf die Mobilität ab.

In einem ÖEK könnte daraus beispielhaft abgeleitet werden, dass

- die Entwicklung des Siedlungsbereiches nach innen und nicht nach außen forciert wird,
- die Erhaltung wertvoller landwirtschaftlicher Böden mit hoher Priorität behandelt wird,
- die Siedlungsentwicklung auf die Standorte mit der besten Infrastrukturausstattung konzentriert wird,
- die Entwicklung grüner Infrastruktur im Siedlungsgebiet Hand in Hand mit anderen Nutzungen geht.

Gut zu WISSEN ...

Die Inhalte der Raumordnung sind stark vernetzt und Entscheidungen nur in Zusammenhang mit den jeweiligen räumlichen Rahmenbedingungen sinnvoll zu treffen. Einfache gesetzliche Vorgaben (wenn-dann) genügen nicht, denn dem Gemeinderat muss ausreichender Entscheidungsspielraum für die Berücksichtigung der jeweiligen besonderen räumlichen Rahmenbedingungen bei der Planung der eigenen Bedürfnisse zur Verfügung stehen.

Eine zentrale Rolle spielen in der Raumordnung daher jene Leitziele, die der Gesetzgeber, der NÖ Landtag gemeinsam mit den Gemeinden erreichen will und in § 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 festgelegt hat. Weil im Gesetz vorwiegend die anzustrebenden Ziele und nicht (nur) konkrete Handlungen sowie die Folgen bei Nichtbeachtung bestimmt sind, wird dies als "finale Determinierung" bezeichnet.

Anforderungen an ein örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK) als Schlüssel zu beschleunigten Verfahren

In Niederösterreich sprechen wir in der örtlichen Raumordnung meist vom und über den Flächenwidmungsplan, weil es zu diesem in der täglichen Arbeit der Baubehörde die meisten Berührungspunkte gibt. Tatsächlich ist der Flächenwidmungsplan (FWP) aber gemeinsam mit dem ÖEK zu einer gemeinsamen Verordnung des Gemeinderates zusammengefasst, dem örtlichen Raumordnungsprogramm (öROP). Der FWP ist dabei dem ÖEK untergeordnet und dessen Inhalte dürfen diesem nicht widersprechen.

Das NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (§ 13 NÖ ROG 2014) stellt an das örtliche Raumordnungsprogramm eine Reihe von Anforderungen. So müssen folgende Inhalte vorliegen:

- die Planungsziele der Gemeinde,
- die Maßnahmen, die zum Erreichen dieser Ziele gewählt werden,
- die aktuellen Grundlagen über den Zustand des Gemeindegebietes im Hinblick auf die naturräumlichen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Gegebenheiten,
- insbesondere eine Bilanz der bebauten und unbebauten Flächen im Bauland.

Die Inhalte sind so zu dokumentieren, dass die Ziele und Maßnahmen des öROP, ausgehend von den Grundlagen und einer Analyse, in nachvollziehbarer Weise begründet werden.

Das ÖEK leistet seinen Beitrag dazu, indem darin **grundsätzliche Aussagen zur angestrebten Entwicklung der Gemeinde** getroffen werden. Das heißt, dass die Bearbeitung auf einer hohen, strategischen Ebene stattfindet und in erster Li-

nie die Planungsziele zu erarbeiten sind. Zur Verdeutlichung der Ziele ist darüber hinaus natürlich auch die Definition von Maßnahmen sinnvoll, die jedoch nicht den Detaillierungsgrad des Flächenwidmungsplans erreichen sollten.

Die Wahl der Themenbereiche, die in einem ÖEK behandelt werden können, ist nicht eingeschränkt – es kann also um alle Aufgabenbereiche der Gemeinde gehen. Die nachfolgenden Aspekte der Gemeindeentwicklung müssen jedoch jedenfalls bearbeitet werden:

- Bevölkerungsentwicklung,
- Entwicklung des Siedlungsgebietes und Schwerpunkte für die Entwicklung der unterschiedlichen Nutzungen, allen voran Wohnen, Betriebe und öffentliche Einrichtungen (Siedlungs- und Standortentwicklung),
- Entwicklung der sozialen und technischen Infrastruktur sowie Überlegungen zur Versorgung der Bevölkerung (infrastrukturelle Entwicklung und Daseinsvorsorge),
- Sicherstellung der Funktion von Grünräumen für Gesundheit, Erholung, Naturschutz, Schutz vor Naturgefahren und Versorgungssicherheit (Sicherung des Grünlandes und landwirtschaftlicher Produktionsflächen)
- Umgang mit den Herausforderungen des Klimawandels (Energieversorgung und Klimawandelanpassung).

Die Frage, was in einem örtlichen Entwicklungskonzept ausgearbeitet werden muss, damit dieses eine geeignete Grundlage für die beschleunigten Verordnungsverfahren darstellt, kann mit den beiden untenstehenden Empfehlungen beantwortet werden. Die Umweltauswirkungen müssen jedoch in jedem Fall umfassend bearbeitet sein.

Was ist zu TUN?

Fokus auf die Pflicht, wenn Zeit ist, die Kür

Grundlage für die Raumordnung in Niederösterreich bildet das NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014). Es wird vom NÖ Landtag als Gesetzgeber beschlossen. Das NÖ ROG 2014 ermächtigt die NÖ Landesregierung zum Erlass von Raumordnungsprogrammen für bestimmte Landesteile und Sachthemen als Verordnungen. Die genannten Rechtsnormen bilden nun die Grundlage für die Raumordnung auf der Ebene der Gemeinden, deren Gemeinderäte für die Verordnung des örtlichen Raumordnungsprogramms, bestehend aus örtlichem Entwicklungskonzept (ÖEK) und Flächenwidmungsplan, sowie des Bebauungsplans verantwortlich sind.

Die Verordnungen des Gemeinderates dürfen den übergeordneten Normen des Landes nicht widersprechen. Auf die Einhaltung achtet die NÖ Landesregierung als Aufsichtsbehörde im Rahmen der Genehmigungsverfahren. Das NÖ Landesentwicklungskonzept hat dagegen lediglich empfehlenden Charakter.

Fokus auf die Relevanz, wenn Zeit ist, in die Tiefe

Aufgabe eines ÖEK ist im Gegensatz zu wissenschaftlichen Arbeiten nicht das Schaffen neuen Wissens als Selbstzweck, sondern die Dokumentation von Grundlagen, Analyse, Zielen und Maßnahmen der Gemeindeentwicklung, um die Festlegungen im öROP und gegebenenfalls im Bebauungsplan in nachvollziehbarer Weise begründen zu können.

Sowohl bei der Auswahl der Aspekte der Themenbereiche, als auch bei Bearbeitungstiefe müssen Sie entscheiden, in wie weit dies für die Begründbarkeit der Festlegungen relevant ist. Zusätzliche Erkenntnisse aus dem Arbeitsprozess, die dessen Ergebnis nicht verändern, sind sicherlich interessant, nicht aber relevant.

Acht Schritte zum örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK)

Die nachfolgenden acht Schritte bringen Sie zu einem örtlichen Entwicklungskonzept. Bedenken Sie, dass dies eine schematische Darstellung des Prozessablaufes zu Ihrer Orientierung ist und Sie auf dem Weg immer wieder einmal auch einen Schritt zur Seite machen müssen.



METHODISCHER TIPP

#1 Der Relevanzcheck

Nehmen Sie sich am Beginn des Arbeitsprozesses etwas Zeit, ganz bewusst zu hinterfragen, welche Themen für die Entwicklung Ihrer Gemeinde von besonderer Relevanz sind. Arbeiten Sie in der Raumordnung mit einem Planungsbüro zusammen, finden Sie dort auch hierzu die geeignete fachliche Unterstützung. Dieser Arbeitsschritt hilft Ihnen, zu einem sehr frühen Zeitpunkt wichtige Schwerpunkte zu identifizieren und den Aufwand der Bearbeitung zu optimieren.

- Leidet Ihre Gemeinde unter dem Siedlungsdruck in der Region, dann werden vermutlich der Schutz der natürlichen Ressourcen sowie die Auslastung bzw. Überlastung der sozialen und technischen Infrastruktur eine große Rolle spielen.
- Liegt Ihre Gemeinde in einem Landschaftsschutzgebiet oder einem Natura 2000-Gebiet, werden Sie sich verstärkt mit den dadurch bestehenden Restriktionen für eine allfällige Baulandwidmung am Siedlungsrand auseinandersetzen müssen.
- Spielt die Landwirtschaft in Ihrer Gemeinde noch eine große Rolle, wird die Sicherung der Betriebe und landwirtschaftlichen Flächen ein wichtiges Thema sein.
- Ist Ihre Gemeinde staugeplagt, werden Sie sich vertiefend mit den Verkehrsauswirkungen neuer Nutzungen sowie den Möglichkeiten zur Verkehrsvermeidung und zur Verbesserung des Verkehrsflusses beschäftigen müssen.

Schließlich ist auch von großer Bedeutung, wie Sie aufgrund Ihrer spezifischen Situation auf die Ziele und Vorgaben des Gesetzgebers, z.B. im Hinblick auf den Bodenverbrauch, den Verlust an Biodiversität oder den Klimawandel, eingehen.

METHODISCHER TIPP

#2 Das Leitbild

Definieren Sie als EntscheidungsträgerInnen vor Beginn der Grundlagenerhebungen (#3), wie Sie sich die Entwicklung Ihrer Gemeinde in den nächsten zehn bis zwanzig Jahren ganz grundsätzlich vorstellen (**#2a, Entwurf**). Ob Sie neue EinwohnerInnen als Gemeinde in einer dynamischen Region gerne willkommen heißen und wachsen möchten, ob Sie sich als Betriebs- und Industriestandort sehen oder Ihre Zukunft im Tourismus liegen soll, wissen Sie aufgrund der oft langjährigen Tätigkeit für die Gemeinde ohne vorherige Grundlagenerhebung. Im Gegenteil, es wird Ihnen helfen, sich bei Grundlagenerhebung und Analyse auf jene Berei-

che zu konzentrieren, die für Ihre Entwicklung relevant sind. Auch hier wird Sie Ihr Planungsbüro gerne unterstützen oder Sie schalten hier zum Beispiel einen Beteiligungsprozess vor. Natürlich sollten Sie zu einem späteren Zeitpunkt die Inhalte des Leitbilds mit den bis dahin gewonnenen Erkenntnissen aus Grundlagenerhebung (#3) und Analyse (#4) hinterfragen (Sind wir mit unseren Möglichkeiten wirklich als Tourismusgemeinde geeignet?) und gegebenenfalls mit neuen Aspekten ergänzen (**#2b, Final**). Schließlich ist auch von großer Bedeutung, wie Sie aufgrund Ihrer spezifischen Situation auf die Ziele und Vorgaben des Gesetzgebers, zum Beispiel im Hinblick auf den Bodenverbrauch, den Verlust an Biodiversität oder den Klimawandel, eingehen.

#3 Die Grundlagenerhebung

Im Zuge der Grundlagenerhebung werden die Informationen über den Ist-Zustand und die Entwicklung in der Gemeinde zusammengetragen. Bei diesem Arbeitsschritt ist der Fokus auf solche Informationen besonders wichtig, die für spätere Entscheidungen tatsächlich relevant sind, da der Aufwand der Erhebung und der Dokumentation sonst rasch sehr groß wird. Zur Dokumentation der Grundlagenerhebung dient üblicherweise ein Bericht, für den keine formalen Vorgaben bestehen.

Beispielhaft könnte der Grundlagenbericht die folgenden Hauptkapitel enthalten:

- | | |
|--|---------------------------------|
| 1. Stand der Raumordnung | 6. Mobilität |
| 2. Gemeinde und Region | 7. Technische Infrastruktur |
| 3. Bevölkerungsstruktur und -entwicklung | 8. Wirtschaft und Arbeit |
| 4. Siedlungsstruktur und -entwicklung | 9. Naturräumliche Gegebenheiten |
| 5. Soziale Infrastruktur | |

Zusätzlich sind zur Darstellung der räumlichen Situation Karten mit folgenden Inhalten erforderlich:

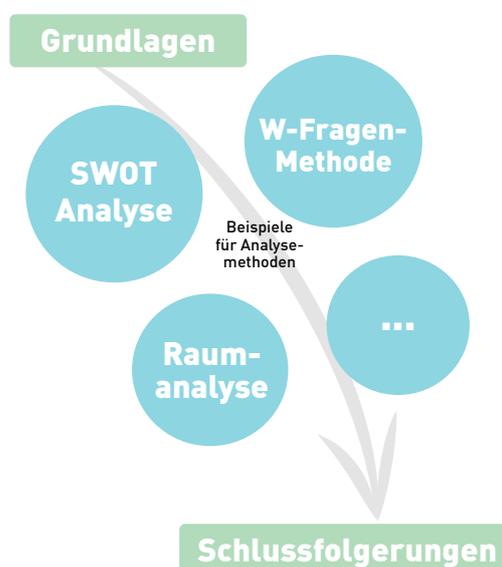
- | | |
|----------------------------------|---|
| 1. Bauliche Bestandsaufnahme | 4. Technische und soziale Infrastruktur |
| 2. Naturräumliche Gegebenheiten | 5. Verkehrsinfrastruktur |
| 3. Betriebliche Bestandsaufnahme | |

#4 Die Analyse

Ein wichtiger Schritt auf dem Weg von den Grundlagen zu den Planungszielen und Maßnahmen ist die Analyse. Sie bildet die Brücke für die Nachvollziehbarkeit auch bei späteren Änderungsverfahren des Flächenwidmungsplans.

Für die Wahl der Analysemethode gibt es keine formalen Vorgaben, es sollten aber:

- die Erkenntnisse der Grundlagenerhebung (#3) verknüpft,
- qualitativ und quantitativ hinterfragt und
- zu Schlussfolgerungen zusammengeführt werden.



Gut zu WISSEN ...

Das Amt der NÖ Landesregierung stellt den Gemeinden seit vielen Jahren mit dem NÖ Planungspaket Daten, wie die aktuelle digitale Katastralmappe (DKM) und viele raumrelevante Informationen, zuverlässig zur Verfügung. Mit der Ausarbeitung der regionalen Leitplanungen kommt schrittweise das **NÖ Planungspaket NEU**, beispielsweise mit folgenden zusätzlichen Inhalten:

- Festlegungen aus den sektoralen und regionalen Raumordnungsprogrammen als GIS-Daten
- Beschreibung des regionalen Kontexts der Gemeinde

- statistische Daten zu Demographie, Pendlerstatistik und Gebäudestatistik einschließlich Prognosedaten
- Aufbereitung (über-) regionaler Schutzgebiete und potentiell schutzwürdiger Gebiete, Bedeutung landwirtschaftlicher Böden für die Produktion, Materialgewinnung, Naturgefahren
- Aufbereitung überregionaler Betriebsgebietsstrukturen
- Daten zur Mobilität, z.B. ÖV-Güteklassen

#5 Die Definition der Planungsziele

Während das Leitbild (#2) im Wesentlichen politische Zielvorgaben mit dem Gesamtblick auf die Gemeinde beinhalten wird, dienen die Planungsziele dazu, die Vorgaben für die weitere Entwicklung der Gemeinde im Hinblick auf

den Handlungsspielraum in der örtlichen Raumordnung zu definieren. Dies kann zum Beispiel die Konzentration der weiteren Siedlungsentwicklung auf bestimmte Gemeindeteile, die Entflechtung konflikträchtiger Nutzungen oder die besondere Berücksichtigung historischer Ensembles sein. Die Ziele zu konkretisieren bzw. zu quantifizieren und mit einem Zeithorizont zu hinterlegen, ermöglicht eine Evaluierung des Fortschritts.

#6 Die Definition der Handlungserfordernisse

Schließlich sind im ÖEK die Maßnahmen festzulegen, mit denen die zuvor definierten Ziele erreicht werden sollen. Naturgemäß sind bei einem Planungsinstrument, das auf einen Zeitraum von mehr als zehn Jahren ausgelegt ist, nicht alle Entwicklungen absehbar. Es empfiehlt sich daher, neben konkreten Maßnahmen, wie zum Beispiel der

Verortung eines Bereichs für die weitere Siedlungsentwicklung, auch „Spielregeln“ festzulegen, wie mit unerwarteten Situationen – dem Freiwerden eines Grundstücks im Ortszentrum, der Abwanderung eines großen Betriebes oder einem umfangreichen Ansuchen um Änderung des Flächenwidmungsplans – umgegangen werden soll. Auch soll der Detaillierungsgrad bei der Formulierung noch ausreichenden Spielraum für eine erst zu einem späteren Zeitpunkt durchzuführende Änderung des Flächenwidmungsplanes offen lassen.

#7 Die Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Rahmen der sogenannten Strategischen Umweltprüfung (SUP) müssen die möglichen Umweltauswirkungen der Planungsziele und Maßnahmen des ÖEK dargestellt

werden. Am besten wird dieses Planungsinstrument eingesetzt, wenn eine Abwägung parallel zur Erarbeitung der Maßnahmen erfolgt. Die Entwicklung und der Vergleich unterschiedlicher Alternativen sind ebenfalls Teil dieses Schrittes, dessen Ergebnisse in Form eines sogenannten Umweltberichts Teil des abschließenden Verordnungsverfahrens (#8) sind.

#8 Das Verordnungsverfahren

Das ÖEK ist als Bestandteil des örtlichen Raumordnungsprogrammes eine Verordnung des Gemeinderates. Es sind daher Verfahrensschritte, wie eine öffentliche Auflage, das Recht zur Abgabe einer Stellungnahme für jedermann und die Prüfung der Verordnung durch die Aufsichtsbehörde gesetzlich vorgeschrieben. Das Verordnungsverfahren endet formal mit der Kundmachung der Verordnung, das ÖEK ist danach rechtskräftig.

Gut zu WISSEN ...

Die **Strategische Umweltprüfung (SUP)** basiert auf einer Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über die „Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme“. Bei der Erstellung eines örtlichen Entwicklungskonzeptes oder dessen Abänderung ist eine SUP zwingend durchzuführen.

Wesentliche Inhalte sind die Untersuchung allfälliger Umweltauswirkungen, die Abstimmung mit relevanten Behörden und Institutionen, die Prüfung von Alternativen und die Erstellung eines abschließenden Umweltberichts.

Die Ergebnisse sind vom Gemeinderat beim Beschluss des ÖEK in Erwägung zu ziehen. Negative Umweltauswirkungen bedeuten daher nicht automatisch den Verlust der Genehmigungsfähigkeit, die Abwägung der Interessen wäre aber im Falle eines Beschlusses von besonderer Bedeutung.

Sinnvoll ist es, die Erwägung der Umweltaspekte frühzeitig in die Planungsüberlegungen einzubeziehen und die Abwägung bei Entscheidungen zu dokumentieren

Neue Begriffe, frischer Wind im NÖ ROG 2014

Mit der Novelle des NÖ ROG 2014 ist auch ein modernes Planungsverständnis in die Erarbeitung von Grundlagen, Analyse, Planungszielen und Maßnahmen eingezogen, das viele Gemeinden in der Praxis schon gelebt haben. Erkennbar ist dies vor allem an den Konzepten (§ 13 Abs. 5 Z. 1 NÖ ROG 2014 idF vom 01. 01. 2023), die die bisher vorgegebenen Grundlagenpläne ersetzen werden.

Gut zu WISSEN ...

Die Verwendung der „neuen Konzepte“ ist zwar vom NÖ Landtag am 20. Oktober 2020 bereits beschlossen worden, treten aber erst mit 1. Jänner 2023 in Kraft. Dieser Weg wurde gewählt, um jenen Gemeinden, die gerade die Grundlagen für ein ÖEK erstellen, eine kostspielige Umstellung bereits fertiggestellter Unterlagen zu ersparen.

Das Land NÖ lädt aber alle Gemeinden ausdrücklich ein, die neue Struktur bereits früher umzusetzen, wenn dies gewünscht ist. Relevante und daher erforderliche Inhalte aus den „alten“ Grundlagenkarten können in die neue Struktur eingebettet werden, ohne dass die Genehmigungsfähigkeit der späteren Verordnung in Frage gestellt ist.

Die Amtssachverständigen der Aufsichtsbehörde unterstützen Sie bei der Umstellung bei Bedarf sehr gerne!

Ziel dieser Veränderungen ist es, den Fokus der Bearbeitung vom beschreibenden auf den analytischen Charakter zu lenken.

Im Zentrum der Überlegungen stehen daher in Zukunft noch stärker die Fragen ...

- **warum die Situation so ist, wie sie sich darstellt,**
- **welche Optionen bestehen, die Situation zu verbessern,**
- **wie sich die Umsetzung dieser Optionen jeweils auswirken könnte,**
- **wie die Maßnahmen in den unterschiedlichen Themenfeldern ihre Wirkung gegenseitig verstärken oder schwächen und**
- **welche Ziele und Maßnahmen daher in ihrer Gesamtwirkung auf die Gemeinde den optimalen Nutzen bringen?**

Die Frage „Was ist?“ wird als Grundlage dieser Analyse für die Nachvollziehbarkeit weiterhin von großer Bedeutung sein, soll sich aber auf die Erhebung jener Inhalte beschränken, die tatsächlich relevant sind. Formale Vorgaben sollen dieser Vorgangsweise in Zukunft nicht mehr im Wege stehen.

Konzept vs. Konzept – was ist wo zu liefern?

Mit der Verwendung des Konzept-Begriffs bleiben bewusst viele Wege offen, wie die tatsächliche Ausarbeitung des ÖEK und der dafür erforderlichen Unterlagen erfolgen kann. Es besteht weitgehende formale Freiheit für Aufbau und Gestaltung. Das NÖ ROG 2014 definiert einige unmittelbare inhaltliche Vorgaben, sonst erfolgt die Ableitung des Inhalts im Wesentlichen aus § 13 Abs. 1-5 NÖ ROG 2014 (Anforderungen an ein örtliches Raumordnungsprogramm) und § 14 Abs. 2 NÖ ROG 2014 (Planungsrichtlinien).

Jedenfalls zu enthalten haben die Konzepte gem. § 13 Abs. 5 Z. 1 NÖ ROG 2014 idF vom 01.01.2023

Konzept	Mindestinhalte
Siedlungskonzept, Infrastruktur- und Verkehrskonzept Betriebsstättenkonzept Landschaftskonzept Energie- und Klimakonzept	Grundlagen und Analyse in Form von Plandarstellungen und textlichen Erläuterungen
Entwicklungskonzept	Planungsziele und Maßnahmen in Form von zumindest einer Plandarstellung und einem Text (Verordnung) sowie textlichen Erläuterungen

Konzept, das [kɔn 'tsept]

Bedeutungen:

1. **skizzenhafter, stichwortartiger Entwurf, Rohfassung eines Textes, einer Rede o. Ä.**
2. **klar umrissener Plan, Programm für ein Vorhaben**
3. **Idee, Ideal; aus der Wahrnehmung abstrahierte Vorstellung**

duden.de, abgerufen am 18. Juni 2021

Wichtig bei dieser sektoralen Betrachtungsweise ist, dass die Sachthemen untereinander stark vernetzt sind und eine eindeutige Abgrenzung bzw. Zuteilung von Inhalten in einzelne Konzepte nicht immer möglich und sinnvoll sein wird. Vielmehr wird es Inhalte geben, die für das Verständnis mehrerer Konzepte von Bedeutung sind und daher mehrfach dargestellt werden. So sind Naturgefahren beispielsweise ein wesentlicher Inhalt des Landschaftskonzeptes, haben aber üblicherweise erhebliche Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung und die Situierung von Betriebsgebieten. Oft handelt es sich um den Blick auf dieselbe Sache, nur aus unterschiedlichen fachlichen Positionen. Ein Schotterabbauunternehmen wird als Betrieb relevant sein, seine Abbaustätten haben aber auch wesentliche naturräumliche Auswirkungen, bedeuten Schwerverkehr und bedürfen zur Vermeidung gegenseitiger Störungen einem ausreichenden Abstand zum Siedlungsgebiet.

Siedlungskonzept

Das Siedlungskonzept beschreibt die Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung des Siedlungsgebietes einer Gemeinde. Das Siedlungsgebiet ist umfassend als Wohn-, Betriebs- und Agrargebiet einschließlich aller bebauten Sonderstandorte zu verstehen.

Die Beantwortung der nachfolgenden Fragestellungen ist bei der Erstellung des Siedlungskonzeptes zweckmäßig:

Welche Siedlungsstruktur weist die Gemeinde auf?

... z. B.: eine Ortschaft oder Stadt oder viele Ortschaften, kompakter, geschlossener Siedlungskörper oder Streusiedlung, Differenzierung unterschiedlicher Stadt- oder Ortsteile, Merkmale der Ortsteile im Hinblick auf Baualter, Bebauungsweise, Dichte, Nutzungen u.ä., Besonderheiten in der Siedlungsstruktur

Welche Funktionen haben die Ortsteile und Ortschaften?

... z. B.: durchmischte oder vorwiegend eine Nutzung, lokale, überörtliche oder überregionale Funktionen

Wie sollen sich die EinwohnerInnenzahl und die Bevölkerungsstruktur weiterentwickeln?

... z. B.: Forcieren oder Umkehren des bestehenden Trends, gezieltes Ansprechen von Bevölkerungsgruppen

Welcher Baulandbedarf besteht im Hinblick auf die Dynamik der Gemeinde und wie kann damit umgegangen werden?

... z. B.: Rückwidmung bis Neuwidmung, Änderung von Nutzungen, Reduktion bis Nachverdichtung

Welche Konfliktbereiche bestehen in der Siedlungsstruktur?

... z. B.: Naturgefahren, Konflikte zwischen Nutzungen, Defizite in der Infrastruktur

Wie soll sich die Siedlungsstruktur weiterentwickeln?

... z. B.: Entwicklungsschwerpunkte für unterschiedliche Ortsteile (z. B. Ortschaften oder Stadtteile mit starkem oder mäßigem bzw. ohne gezieltem Wachstum), Umgang mit den bestehenden Siedlungsteilen, Erweiterungen, Siedlungsgrenzen

Welche Wechselwirkungen bestehen mit den übrigen Konzepten?

Verpflichtende Vorgaben für den Inhalt

- bauliche Bestandsaufnahme
- qualitative Bewertung der Baulandreserven
- qualitative Bewertung der Nachverdichtungspotenziale
- Flächenbilanz



Relevante, rahmenbildende Planungsrichtlinien

- Vorrang der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung
- effiziente Nutzung der Infrastruktur
- Bereitstellung ausreichender und gut versorgter Bereiche für nachhaltige und verdichtete Bebauung
- Beobachtete und abschätzbare Entwicklung im Baubestand
- Entwicklung geschlossener Ortsbereiche
- Wirtschaftlichkeit der Erschließung von Wohnbauland
- Sicherstellung grüner Infrastruktur zur Naherholung für die Bevölkerung
- Vermeidung von wechselseitigen Störungen
- Prägender Charakter historisch oder künstlerisch wertvoller Bereiche darf nicht beeinträchtigt werden
- Ausrichtung der Siedlungsentwicklung an der Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge



Wichtige Eingangsgrößen

- Bedeutung in der Region
- Bevölkerungsstruktur und -entwicklung
- Baulandbedarf



Was ist zu TUN?

Was ist zu tun beim Thema ...

... **Baulandbedarf?** Um neues Bauland zu widmen, muss der tatsächliche Bedarf dokumentiert sein. Grundlage dafür sind eine Bevölkerungs- und Haushaltsprognose sowie Baulandreserven und Nachverdichtungspotenziale nach einer qualitativen Bewertung.

... **Bevölkerungsentwicklung?** In Zukunft muss eine plausible Bevölkerungsprognose vorliegen, auf deren Basis über weitere Schritte diskutiert werden kann.

... **Lärm?** Als Unterstützung stellt Land NÖ einen Leitfaden zum Umgang mit dem Thema Lärm bei Wohnbaulandwidmungen zur Verfügung.

→ [Leitfaden zu Lärm im Wohnbauland](http://www.raumordnung-noe.at)
(www.raumordnung-noe.at)

Infrastruktur- und Verkehrskonzept

Das Infrastruktur- und Verkehrskonzept beinhaltet die grundsätzlichen Aussagen zum Bestand und den Ausbauplänen der Infrastruktur der Gemeinde. Umfasst sind davon die soziale und die technische Infrastruktur, wobei der Verkehrsinfrastruktur im Hinblick auf Veränderungen im Mobilitätsverhalten von vielen Gemeinden besondere Aufmerksamkeit geschenkt wird.

Die Beantwortung der nachfolgenden Fragestellungen ist bei der Erstellung des Infrastruktur- und Verkehrskonzeptes zweckmäßig:

Welche Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sind in den unterschiedlichen Altersstufen vorhanden und wie ist deren Auslastung?

... z. B.: Betreuung im Kleinkind- Vorschulalter, Pflichtschulen und Höhere Schulen einschließlich Nachmittagsbetreuung, tertiäre Bildung, Einrichtungen zum lebenslangen Lernen (Volkshochschulen, Musikschulen, ...)

Welche soziale Einrichtungen sind in der Gemeinde vorhanden und wie ist deren Auslastung?

... z. B.: Medizinische Einrichtungen, Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen, Beratungseinrichtungen, Blaulichtorganisationen, Handlungsspielraum der Gemeinde

Wie ist der Zustand der Wasserversorgungseinrichtungen und des Leitungsnetzes im Hinblick auf Qualität, Quantität und Versorgungssicherheit?

... z. B.: Kapazitäten und Zustand, bei Bedarf nach Ortschaften oder Ortsteilen

Wie ist der Zustand der Abwasserbeseitigungsanlage(n) und des Leitungsnetzes im Hinblick auf Qualität, Quantität und Sicherheit?

... z. B.: Trenn-/Mischsystem, Fremdeintrag, Kapazitäten und Zustand, bei Bedarf nach Ortschaften oder Ortsteilen

Was ist zu TUN?

Was ist zu tun beim Thema ...

... Betriebs- und Industriegebiete? Für künftige Neubau- und Widmungsvorhaben ist in diesen Widmungskategorien die Anzahl der Fahrten relevant, da für ein Ausmaß von mehr als 100 Fahrten pro Hektar und Tag im Jahresmittel eine eigene Widmung vorzusehen ist. Als Unterstützung stellt Land NÖ einen Leitfaden zur Beurteilung der verkehrstechnischen Eignung von Betriebsstandorten im Zuge der Flächenwidmung zur Verfügung.

→ [Leitfaden zu Verkehrsuntersuchungen in Betriebsgebieten](http://www.raumordnung-noe.at) (www.raumordnung-noe.at)

... effiziente Infrastrukturplanung? Als Unterstützung stellt Land NÖ den Niederösterreichischen Infrastrukturkostenkalkulator NIKK zur Verfügung.

→ [Planungstools: Infos zur örtlichen Raumordnung](http://www.raumordnung-noe.at) (www.raumordnung-noe.at)

Welche Konfliktbereiche bestehen im Verkehrssystem bzw. gegenüber anderen Nutzungen?

... z. B.: Unfallhäufungsstellen, gegenseitige Beeinträchtigung von VerkehrsteilnehmerInnen, Lärm

Wie sind die Ortsteile bzw. Ortschaften sowie allfällige Sonderstandorte grundsätzlich erreichbar? Entspricht das Verkehrswegenetz den Erfordernissen der jeweiligen Nutzungen?

... z. B.: Grundsätzliche Erreichbarkeit über das öffentliche Straßen- und Wegenetz, ausreichende Straßenbreiten im Hinblick auf die zu versorgenden Nutzungen (Gehsteige, Radinfrastruktur, ruhender Verkehr, Grünräume/Schwammstadt)

Wie ist die Versorgungsqualität der Ortsteile bzw. Ortschaften sowie allfälliger Sonderstandorte für die Verkehrsmittel des Umweltverbundes?

... z. B.: ÖV-Güteklassen, Radinfrastruktur, Attraktivität und Sicherheit insbesondere der Fußwege

Welche Ziele und Maßnahmen sollen im Hinblick auf die sparsame Verwendung öffentlicher Mittel in der Infrastruktur gesetzt werden?

... z. B.: Konzentration der Siedlungsentwicklung, Aus- oder Rückbaubedarf bei der Infrastruktur, Sanierungsbedarf

Welche Ziele und Maßnahmen sollen im Hinblick auf die gezielte Förderung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes gesetzt werden?

... z. B.: Konzentration der Siedlungsentwicklung, Aus- oder Rückbaubedarf bei der Infrastruktur, Bewusstseinsbildung

Welche Wechselwirkungen bestehen mit den übrigen Konzepten?

Verpflichtende Vorgaben für den Inhalt

- vorhandene Infrastruktur
- Potenziale und Mängel vorhandener Infrastruktur



Relevante, rahmenbildende Planungsrichtlinien

- effiziente Nutzung bestehender und neuer Infrastruktur
- funktionsgerechte Erschließung
- Abschätzung der Verkehrsauswirkungen bei allen Widmungsmaßnahmen
- hoher Anteil im Umweltverbund
- keine Beeinträchtigung übergeordneter Verkehrsfunktionen
- keine wesentliche Beeinträchtigung der vorhandenen Verkehrsqualität
- ordnungsgemäße Wasserversorgung und Abwasserentsorgung für Bauland



Wichtige Eingangsgrößen

- Erreichbarkeit
- Bevölkerungsstruktur und -entwicklung
- Baulandbedarf



Betriebsstättenkonzept

Das Betriebsstättenkonzept betrachtet die Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Betriebsstruktur in einer Gemeinde. In großen Teilen betrifft es besondere Aspekte des Siedlungskonzepts und Betriebe in allen Baulandkategorien, das Konzept beschäftigt sich aber insbesondere auch mit land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, sowie anderen Betriebsstätten in Grünlandwidmungen.

Die Beantwortung der nachfolgenden Fragestellungen ist bei der Erstellung des Betriebsstättenkonzeptes zweckmäßig:

Welche aus Sicht der Raumordnung relevanten Betriebe befinden sich in der Gemeinde und welche Bedeutung haben sie?

... z. B.: Kommunalsteuer, Image, Versorgung der Bevölkerung, Arbeitgeber

Welcher Baulandbedarf besteht im Hinblick auf die Dynamik der Gemeinde und wie kann damit umgegangen werden?

... z. B.: Rückwidmung bis Neuwidmung, Änderung von Nutzungen, Reduktion bis Nachverdichtung

Welche Auswirkungen haben die Betriebe?

... z. B.: Emissionen, Unfallgefahr, Verkehrsaufkommen

Welchen Flächenbedarf haben die Betriebe und wie wird sich dieser in den kommenden Jahren verändern?

... z. B.: Erweiterungsbedarf, Branchen im Umbruch, fehlende BetriebsnachfolgerInnen

Was ist zu TUN?

Was ist zu tun beim Thema ...

... **Verkehrsaufkommen in Betriebs- und Industriegebieten?** Für künftige Neubau- und Widmungsvorhaben ist in diesen Widmungskategorien die Anzahl der Fahrten relevant, da für ein Ausmaß von mehr als 100 Fahrten pro Hektar und Tag im Jahresmittel eine eigene Widmung vorzusehen ist. Als Unterstützung stellt Land NÖ einen Leitfaden zur Beurteilung der verkehrstechnischen Eignung von Betriebsstandorten im Zuge der Flächenwidmung zur Verfügung.

→ [Leitfaden zu Verkehrsuntersuchungen in Betriebsgebieten](http://www.raumordnung-noe.at) (www.raumordnung-noe.at)

... **Handelseinrichtungen?** Als Unterstützung stellt Land NÖ einen Leitfaden zur Ausweisung von Zentrumszonen zur Verfügung.

→ [Leitfaden zur Abgrenzung von Zentrumszonen](http://www.raumordnung-noe.at) (www.raumordnung-noe.at)

Welche Flächenreserven sind vorhanden?

... z. B.: Baulandreserven im Betriebsbauland, Betriebs- und Industriebrachen (Brownfields), Nachverdichtungspotentiale

Welche Standorte mit bester betrieblicher Eignung sollen freigehalten werden?

... z. B.: Flächen mit guter Bodenbonität oder Rohstoffen, Anschluss an das hochrangige Verkehrsnetz (Straßen- und Bahnanschluss), Abstand zu Nutzungen mit besonderem Schutzbedürfnis

Wie soll sich die Situation für Betriebe in der Gemeinde in Zukunft entwickeln?

... z. B.: Handel und Dienstleistung in der Innenstadt und den Ortszentren, Standortverlegung von Betrieben mit Nutzungskonflikten, forcieren oder bremsen von Betriebsansiedlungen

Sind vor allem für flächenintensive Betriebe Kooperationen mit Nachbargemeinden denkbar?

... z. B.: Welche Wechselwirkungen bestehen mit den übrigen Konzepten?

Verpflichtende Vorgaben für den Inhalt

- betriebliche Bestandsaufnahme
- Abschätzung von Erweiterungs- und Verlagerungsbedürfnissen
- Mitberücksichtigung der landwirtschaftlichen Betriebe



Relevante, rahmenbildende Planungsrichtlinien

- Beobachtete und abschätzbare Entwicklung im Baubestand
- Sicherstellung land- und forstwirtschaftlicher Betriebsflächen
- Sicherstellung land- und forstwirtschaftlicher Produktionsflächen mit guter Bonität
- Vermeidung von wechselseitigen Störungen
- Sicherung der Standorte bestehender Betriebe
- Anstreben eines angemessenen Sicherheitsabstandes zu gefahrgeneigten Betrieben
- Strukturierung des Handels mittels Zentrumszonen
- funktionsgerechte Erschließung
- Siedlungsentwicklung bei bester Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge



Wichtige Eingangsgrößen

- regionales Standortprofil
- hochrangige Verkehrsinfrastruktur
- Nachfragemarkt



Landschaftskonzept

Das Landschaftskonzept beschreibt die Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung des Landschaftsraumes einer Gemeinde. Zum einen spielen dabei Freiräume außerhalb des Siedlungsgebietes eine große Rolle, in dichter besiedelten Gebieten haben aber auch innerörtliche Grün- und Freiräume zum Zweck der Erholung und aufgrund ihrer klimaregulierenden Wirkung wichtige Bedeutung.

Die Beantwortung der nachfolgenden Fragestellungen ist bei der Erstellung des Landschaftskonzeptes zweckmäßig:

Welche Landschaftsräume sind in der Gemeinde vorzufinden, welche Eigenschaften haben sie und wie werden sie genutzt?

... z. B. Natur-, Kulturlandschaft, Wald, Agrarraum, alpine Landschaft, stark überformter Raum (Materialgewinnung, Deponien), naturräumliche Voraussetzungen wie Klima, Boden, Relief

Welche Gebiete dienen vorwiegend der Produktion und welcher Art der Produktion?

... z. B. Land- und Forstwirtschaft, Materialgewinnung, Energiegewinnung

Welche Gebiete haben besondere Erholungsfunktion und in welcher Form?

... z. B. freiraumgebundene Erholung, Erholungs- und Freizeiteinrichtungen, Landschaftsbild, innerörtliche Freiräume

Welche Gebiete weisen besondere Funktionen als Lebensraum geschützter Tiere und Pflanzen auf?

... z. B. geschützte oder schützenswerte Lebensräume, Vorkommen geschützter Arten, Schutzgebiete und geschützte Objekte

Welche Gebiete schützen menschliche Einrichtungen vor Naturgefahren?

... z. B. Überflutungsflächen, Gefahrenzonen, Rutschungen, Stein Schlag, Oberflächenwasser, Bann- und Schutzwälder, unsichere Bodenverhältnisse

Welche Gebiete haben besondere Bedeutung für den Klimaschutz und die Klimawandelanpassung?

... z. B. Gebiete für Frischluftzufuhr, Flächen zur Temperaturregulierung, Retentionsbereiche

Welche Ziele und Maßnahmen werden für die Entwicklung des Landschaftsraumes mit seinen Funktionen vorgesehen?

... z. B. besonderer Schutz einzelner Funktionen, lokale Siedlungsgrenzen

Welche Konflikte bestehen zwischen den genannten Funktionen, aber auch mit anderen Nutzungen?

Wie sollen sich die Landschafts- und Freiräume weiterentwickeln?

Welche Wechselwirkungen bestehen mit den übrigen Konzepten?

Verpflichtende Vorgaben für den Inhalt

- Darstellung naturräumlicher Gegebenheiten
- Darstellung Wertigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden



Relevante, rahmenbildende Planungsrichtlinien

- Sicherstellung land- und forstwirtschaftlicher Produktionsflächen mit guter Bonität
- Umsetzung des erforderlichen Ausmaßes an grüner Infrastruktur zum Zwecke der Klimawandelanpassung
- Umsetzung des erforderlichen Ausmaßes an grüner Infrastruktur zur Sicherung geeigneter und gefahrlos erreichbarer Naherholungseinrichtungen
- Umsetzung des erforderlichen Ausmaßes an grüner Infrastruktur zur Sicherung von Flächen zum Management des Niederschlagswassers
- Vermeidung von wechselseitigen Störungen
- Maßnahmen gegen negative Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild sowie Artenschutz
- Erhaltung der landwirtschaftlichen Flur in günstigem Zuschnitt
- Vernetzung wertvoller Grünlandbereiche und Biotope
- Prüfung hinsichtlich der optimalen Erfüllung von Anforderungen der Klimawandelanpassung, der Naherholung, der Grünraumvernetzung und dem Oberflächenwassermanagement bei Widmungsmaßnahmen ab einer Fläche von einem Hektar



Was ist zu TUN?

Was ist zu tun beim Thema ...

... **Artenschutz?** Allfällige Auswirkungen auf geschützte Tier und Pflanzenarten sind auch außerhalb von Schutzgebieten bei jeder Widmungsmaßnahme zu prüfen.

Wichtige Eingangsgrößen

- Relief, Klima, Boden
- Nutzungen
- Nutzungsdruck, Siedlungsdichte



Energie- und Klimakonzept

Das Energie- und Klimakonzept beleuchtet die Beiträge der örtlichen Raumordnung zu den Aspekten Klimaschutz und Klimawandelanpassung. Es ist ein Querschnittskonzept, das viele Beiträge der anderen Konzepte unter dem Blickwinkel des Klimawandels zusammenträgt, aber auch eigene Impulse setzen soll.

Die Beantwortung der nachfolgenden Fragestellungen ist bei der Erstellung des Energie- und Klimakonzeptes zweckmäßig:

Für welche Formen der Gewinnung erneuerbarer Energie sind die Voraussetzungen im Gemeindegebiet gegeben?

... z. B. Windenergie, Photovoltaik, Geothermie, Biomasse

Für welche Formen der nachhaltigen Energieversorgung sind die Voraussetzungen im Gemeindegebiet gegeben?

... z. B. Nah-/Fernwärme

Welche Formen der Siedlungsentwicklung werden gewählt, um das Erreichen einer positiven Klimabilanz zu gewährleisten?

... z. B. kompakte Siedlungsformen, Entwicklung in Bereichen mit guter Versorgung, Gemeinde der kurzen Wege, Anschlussdichte für öffentlichen Verkehr und Wärmeversorgung

Bestehen Gebiete, die besonders unter den Auswirkungen des Klimawandels leiden?

... z. B. Hitzeinseln, Trockenheit, Management von Oberflächenwasser, Naturkatastrophen

Welche Planungsziele können aus Sicht der örtlichen Raumordnung gesetzt werden, um Beiträge zu einer positiven Klimabilanz zu leisten?

Welche Planungsziele können aus Sicht der örtlichen Raumordnung gesetzt werden, um die Auswirkungen des Klimawandels auszugleichen?

Welche Wechselwirkungen bestehen mit den übrigen Konzepten?

Was ist zu TUN?

Was ist zu tun beim Thema ...

... **Windkraftanlagen?** Zuerst ist die Zulässigkeit von Windkraftanlagen für die Gemeinde im Sektoralen Raumordnungsprogramm Windkraftnutzung in NÖ zu prüfen.

... **Photovoltaikanlagen?** Als Unterstützung stellt Land NÖ einen Leitfaden zur Ausweisung der Widmungsart Grünland-Photovoltaikanlagen zur Verfügung.

→ [Leitfaden zur Widmung Grünland-Photovoltaikanlagen](http://www.raumordnung-noe.at) (www.raumordnung-noe.at)

... **Energieeffizienz von Siedlungen?** Als Unterstützung stellt Land NÖ das Tool Energieausweis für Siedlungen zur Verfügung.

→ [Planungstools: Infos zur örtlichen Raumordnung](http://www.raumordnung-noe.at) (www.raumordnung-noe.at)

Verpflichtende Vorgaben für den Inhalt

- Potentiale für die Nutzung erneuerbarer Energien
- Handlungsnotwendigkeiten für Maßnahmen zur Klimawandelanpassung



Relevante, rahmenbildende Planungsrichtlinien

- Umsetzung des erforderlichen Ausmaßes an grüner Infrastruktur zum Zwecke der Klimawandelanpassung
- Prüfung hinsichtlich der optimalen Erfüllung von Anforderungen der Klimawandelanpassung, der Naherholung, der Grünraumvernetzung und dem Oberflächenwassermanagement bei Widmungsmaßnahmen ab einer Fläche von einem Hektar



Wichtige Eingangsgrößen

- Klima, Boden
- Leitungsnetz, Zugang
- Anschlussdichten
- Siedlungsstruktur
- Freiraumstruktur
- Zugang Mobilität



Entwicklungskonzept

Das Entwicklungskonzept führt die Planungsziele und Handlungserfordernisse aus den themenspezifischen Überlegungen in harmonisierter Form zusammen und bildet damit den Rahmen für die örtliche Raumordnung einer Gemeinde für die kommenden zehn bis 15 Jahre.

Während die Grundlagenberichte oft nur von SpezialistInnen genau studiert werden und der (rechtlichen) Nachvollziehbarkeit dienen, haben die Unterlagen zum Entwicklungskonzept breitere Wirkung:

- Jene Teile des ÖEK, die vom Gemeinderat verordnet werden, entfalten ihre Rechtswirkung auf den Flächenwidmungsplan und mittelbar auf den Bebauungsplan. Sie werden daher bei jeder Änderung der Planungsinstrumente zur Hand genommen, um die Übereinstimmung der Inhalte zu prüfen.
- Das Entwicklungskonzept und der dazugehörige Erläuterungsbericht werden auch von der interessierten Öffentlichkeit gelesen und sind damit ein Sprachrohr zu den GemeindegängerInnen.

Es bestehen viele Möglichkeiten für die Aufbereitung der Informationen und vor allem für deren Verbreitung. Jedenfalls wird empfohlen, die Lesbarkeit und damit die Akzeptanz durch eine auch für Laien verständliche Sprache zu erhöhen. Tipps für die Einbindung der Bevölkerung in die Ausarbeitung eines ÖEK erhalten Sie auf den nachfolgenden Seiten.

Verpflichtende inhaltliche Vorgaben

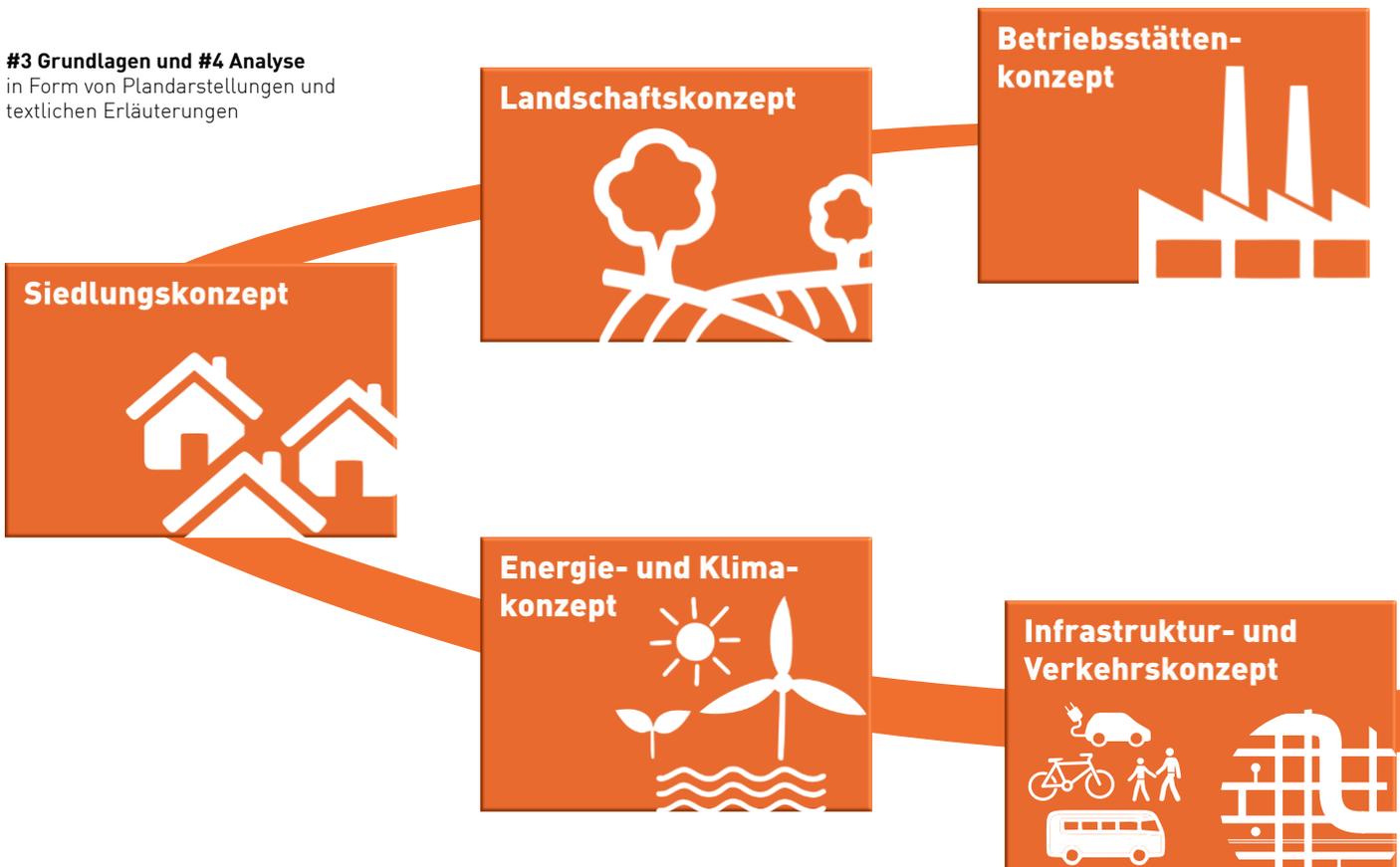
Grundsätzliche Aussagen zur Gemeindeentwicklung, insbesondere zur angestrebten

- Bevölkerungsentwicklung,
- Siedlungs- und Standortentwicklung,
- Infrastrukturellen Entwicklung und Daseinsvorsorge,
- Sicherung des Grünlandes und landwirtschaftlicher Produktionsflächen sowie
- Energieversorgung und Klimawandelanpassung.



Das örtliche Entwicklungskonzept besteht aus ...

#3 Grundlagen und #4 Analyse
in Form von Plandarstellungen und textlichen Erläuterungen



Um Rechtskraft zu erlangen, müssen die Unterlagen ein in § 24 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 vorgegebenes Verordnungsverfahren durchlaufen.

Je nach Umfang der Unterlagen und der Komplexität Ihres Entwicklungskonzeptes sollten Sie für das Verordnungsverfahren etwa sechs bis zehn Monate in Ihrem Zeitplan vorsehen.

Die wesentlichen Elemente des Verfahrens sind:

- die Abstimmung des Untersuchungsrahmens mit der Umweltbehörde (SUP Scoping),
- die öffentliche Auflage der Unterlagen mit dem Recht für „jedermann“, dazu innerhalb der Auflagefrist Stellungnahmen abzugeben (Auflage)
- die Vorbegutachtung durch die Aufsichtsbehörde und ihre Amtssachverständigen für den Bearbeitungsstand der öffentlichen Auflage (Gutachten),
- der Beschluss durch den Gemeinderat (Beschluss),
- die Prüfung der Verordnung durch die Aufsichtsbehörde auf ihre Rechtmäßigkeit (Bescheid),
- die Kundmachung der Verordnung (Aushang) und
- das Erlangen der Rechtskraft und die abschließende Prüfung über das rechtmäßige Zustandekommen der Verordnung (VO-Prüfung).

Zwingende formale Vorgaben

- Textbestimmungen der Verordnung, welche die Planungsziele und Maßnahmen beinhalten
- Plandarstellung der Verordnung
 - mit Daten zu Erlassung, Genehmigung und Kundmachung der Verordnung,
 - mit Plankopf und Legende,
 - im Maßstab 1:10.000, Abweichung in begründeten Ausnahmefällen
- Erläuterungsbericht (nicht Teil der Verordnung)



#5 Planungsziele und #6 Handlungserfordernisse
in Form von zumindest einer Plandarstellung und einem Text (Verordnung) sowie textlichen Erläuterungen



Alte und neue Synergien können bei der effizienten Erstellung helfen

Die Erstellung eines örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK) ist mit einem nennenswerten Aufwand verbunden. Umso erfreulicher ist es, wenn Sie die Ergebnisse aus anderen aktuellen Arbeitsprozessen, die inhaltliche Schnittmengen zum ÖEK aufweisen, für eine effiziente Bearbeitung einsetzen können. Um die Synergien nutzen zu können ist es wichtig, dass die **Anforderungen**, die durch das **ÖEK** gegeben sind, **von Beginn an auch in die Bearbeitung der anderen Initiativen und Konzepte einfließen**. Einige Beispiele und Vorschläge dazu:

Konzepte zur Unterstützung bei der Erstellung des Leitbilds

Im Zuge der Erstellung von NÖ Dorf- und Stadterneuerungskonzepten und Leitbildern oder Prozessen zur Lokalen Agenda 21 werden umfangreiche Arbeitsschritte zur Definition von Zielen durchgeführt. Oft werden dabei planungsbetroffene Personen und Organisationen oder die gesamte Bevölkerung eingebunden (→ [Landesaktionen: Gemeinde auf www.raumordnung-noe.at](http://Landesaktionen.Gemeinde)). Werden die räumliche Dimension (gesamte Gemeinde oder eine Ortschaft) und die relevanten Themenfelder eines ÖEK dabei berücksichtigt, können die Ergebnisse als Leitbild für das Entwicklungskonzept verwendet werden. Bei der Erstellung von Konzepten und Leitbildern werden die ÖREK Fachempfehlungen zur Stärkung von Orts- und Stadtkernen in Österreich mitberücksichtigt (Erstellung Integrierter Städtebaulicher Entwicklungskonzepte sowie Erstellung von Orts- bzw. Stadtkernabgrenzungen).

Beispiel Stadt- und Dorferneuerung

Quelle: NÖ.Regional.GmbH
→ noeregional.at



Mobilitätskonzepte für NÖ Gemeinden

Wegweiser



Beispiel Mobilitätskonzepte

Quelle: NÖ.Regional.GmbH
→ [Download](#)



Beispiel Klima- und Energiekonzepte

Quelle: Energie- und Umweltagentur des Landes NÖ
→ www.umweltgemeinde.at/e5

Initiativen und Konzepte zur Unterstützung in den Fachbereichen des ÖEK

Je nach individueller Problemlage werden auf Gemeindeebene Konzepte zu verschiedenen Themenschwerpunkten erarbeitet, für viele davon bestehen auch attraktive Förderschemen des Landes NÖ oder des Bundes. Sofern die Inhalte kompatibel und auf die Anforderungen des ÖEK abgestimmt sind, können diese Konzepte wertvolle Vorarbeiten und Beiträge zum Entwicklungskonzept liefern. Zu beachten sind dabei insbesondere ...

- die räumliche Dimension des Konzeptes: Ein ÖEK beschäftigt sich entweder mit dem gesamten Gemeindegebiet oder einem klar definierten Teilgebiet der Gemeinde. Die Aussagen des zuliefernden Konzeptes müssen zu dieser räumlichen Dimension passen.
- die Bearbeitungstiefe des Konzeptes: Viele Konzepte beschäftigen sich mit Detailplanungen oder einzelnen Projekten einer Gemeinde, während das ÖEK Aussagen auf einer hohen, strategischen Planungsebene trifft. Die Anwendbarkeit auf grundsätzliche Aussagen des ÖEK ist dann zu prüfen.
- der Fokus des Konzeptes: Initiativen und Konzepte, die sich mit Querschnittsmaterien, wie dem Klimaschutz beschäftigen, behandeln eine Vielzahl von Themenfeldern, für die die örtliche Raumordnung keine Lösungen anbieten kann. In diesen Fällen gilt es, jene Inhalte für das ÖEK herauszuarbeiten, die im Bereich der örtlichen Raumordnung umsetzbar sind.

Beispiel Regenwasserplan

Quelle: Amt der NÖ Landesregierung, WA4
→ [Download](#)



Alle sollen mitmachen – oder doch nicht?

BürgerInnenbeteiligung

In einem örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) werden Entscheidungen vorbereitet, die das Zusammenleben in der Gemeinde für viele Jahre prägen. Viele Gemeinden entschließen sich daher, die Bevölkerung in den Erarbeitungsprozess einzubinden, obwohl dies aus rechtlicher Sicht nur in einem sehr eingeschränkten Ausmaß zwingend erforderlich ist.

Am Beginn der Überlegungen steht immer die Frage, welchen Nutzen ein solcher Prozess mit sich bringt. Die Antworten hat das Land Niederösterreich in einem Leitfaden unter dem Motto „Identität aufbauen, Gemeinschaft stärken, Verantwortung teilen“ anschaulich zusammengestellt:

→ [Handbuch „Ortsplanung mit der Bevölkerung“](http://www.raumordnung-noe.at)
(www.raumordnung-noe.at)

Über die Vorgänge in der Gemeinde aus erster Hand informiert, nach der eigenen Meinung gefragt und in die Entwicklung involviert zu werden, interessiert nicht alle BürgerInnen, aber die meisten verfolgen den Arbeitsprozess doch mit unterschiedlicher Intensität.

Die Beantwortung zweier Fragen ist daher am Beginn der Bearbeitung besonders wichtig:

Welchen Personenkreis möchte die Gemeinde ansprechen?

Mit einem wachsenden Personenkreis steigen die Komplexität der verwendeten Methoden sowie der Aufwand für die Vor- und Nachbereitung. Es nehmen aber auch die Vielfalt eingebrachter Positionen und damit sehr wahrscheinlich auch der Nutzen des Beteiligungsprozesses zu.

In aller Regel sind die meisten Mitglieder des **Gemeinderates** aufgrund ihrer Aufgabenverteilung nicht intensiv in die Erarbeitung eines ÖEK eingebunden, sie entscheiden jedoch später über den Beschluss der Verordnung. Aufgrund der Bedeutung dieser Entscheidung ist die intensive Beteiligung einer kleinen Gruppe von Mitgliedern jedenfalls empfehlenswert.

In jeder Gemeinde bestehen Organisationen, die das tägliche Leben prägen. Darüber hinaus sind einzelne Personen oder Personengruppen unmittelbar von den Maßnahmen eines ÖEK betroffen (**Stakeholder**).

Die **BürgerInnen** der Gemeinde werden die Auswirkungen des ÖEK in ihrem Alltag wahrnehmen. Erst durch ihr tägliches Handeln werden die Maßnahmen zum Leben erweckt.



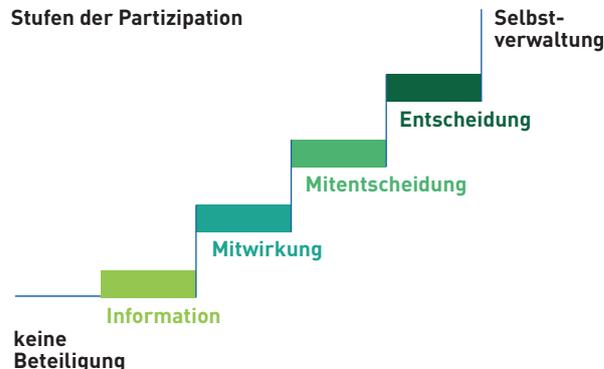
Wie umfassend soll die Beteiligung durchgeführt werden?

Bei der Beteiligung von BürgerInnen können vier grundsätzliche Stufen unterschieden werden:

- **Information** ist eine wichtige Grundlage für die Beteiligung, viele BürgerInnen fühlen sich aber bereits mit fundierten, kompakt aufbereiteten Inhalten bestens versorgt.
- Im Rahmen der **Mitwirkung** werden die Erfahrungen und Meinungen der BürgerInnen eingeholt und im Arbeitsprozess berücksichtigt.
- Gemeinsame Entscheidungen treffen Gemeinderat und BürgerInnen auf der Stufe der **Mitentscheidung**. Die Position der BürgerInnen ist im Beteiligungsprozess für den Gemeinderat bindend.
- Auf der Stufe der **Entscheidung** übernehmen die BürgerInnen zumindest für einen definierten Teilbereich selbst das Ruder.

Da das ÖEK als Verordnung vom Gemeinderat beschlossen werden muss und damit rechtlichen Vorgaben über die Weisungsfreiheit der Mitglieder des Gemeinderates unterliegt, finden in Beteiligungsprozessen vor allem die Stufen 1 und 2 Anwendung. Die Stufen 3 und 4 sind zum Beispiel für konkrete Projekte als Folge des ÖEK geeignet. Mit der Wahl einer höheren Beteiligungsstufe wachsen in der Regel auch der zeitliche Rahmen und der Aufwand für die Durchführung.

Stufen der Partizipation



Gut zu WISSEN ...

Das NÖ ROG 2014 schreibt im Zuge des Verordnungsverfahrens eine sechswöchige öffentliche Auflage des Entwurfes zum ÖEK vor (§ 24 Abs. 5 NÖ ROG 2014). Die benachbarten Gemeinden sowie verschiedene Interessensvertretungen müssen über Auflage informiert werden.

Die BürgerInnen (Haushalte) sind durch eine ortsübliche Aussendung zu informieren, betroffene Grundstückseigentümer müssen zusätzlich verständigt werden (§ 24 Abs. 6 NÖ ROG 2014).

Während der Auflagefrist darf jede Person eine Stellungnahme zum Entwurf abgeben, die vom Gemeinderat vor dem Beschluss in Erwägung zu ziehen ist (§ 24 Abs. 7 und 9 NÖ ROG 2014).

Ablauf der Verordnungsverfahren

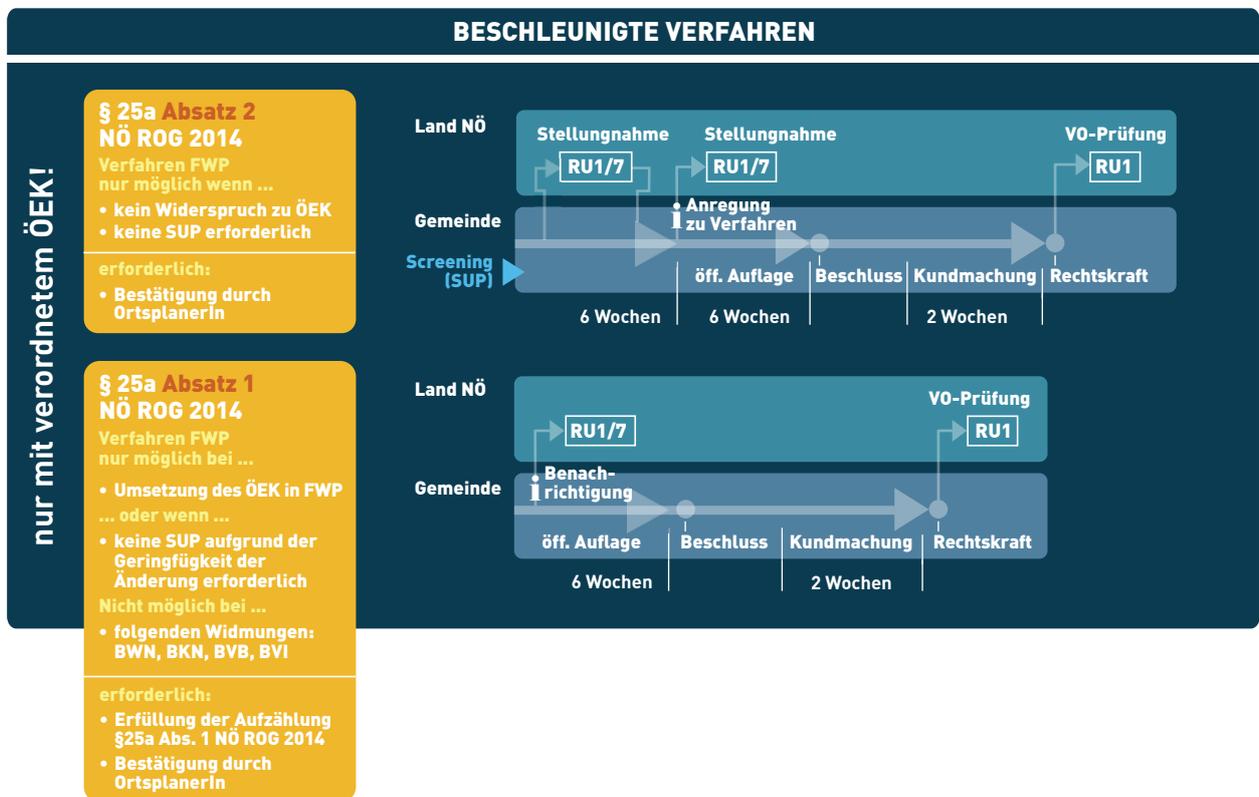
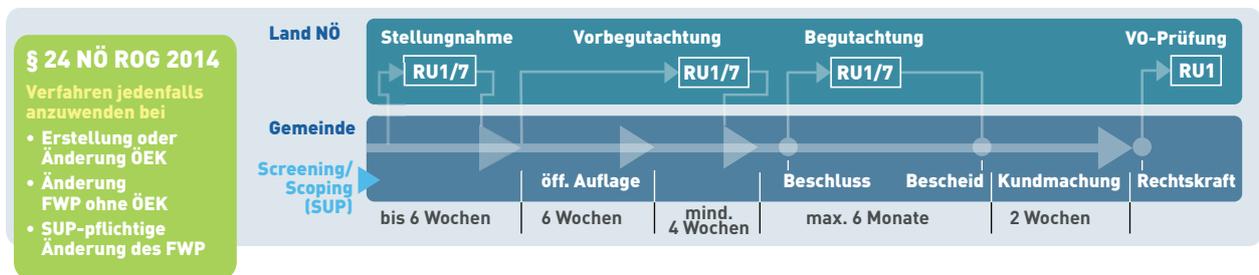
Auf dem Weg zu einem verordneten örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) sind neben der inhaltlichen Bearbeitung formale Verfahrensschritte einzuhalten, die § 24 NÖ ROG 2014 vorgibt. Dabei steht die Gemeinde im laufenden Austausch mit der verfahrensführenden Behörde des Landes NÖ, der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht (RU1). Diese ersucht die Sachverständigen der Fachabteilungen, vorwiegend die Abteilungen Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten (RU7) sowie Allgemeiner Baudienst (BD1), um fachliche Stellungnahmen zum jeweiligen Verfahrensstand.

Das Genehmigungsverfahren endet mit einem Bescheid der Aufsichtsbehörde, dessen Kundmachung und einer abschließenden Prüfung. Diese Form des Verfahrens gilt auch für Flächenwidmungspläne (FWP), in deren Geltungsbereich kein verordnetes ÖEK vorhanden ist, sowie für Änderungen des Flächenwidmungsplans, die verpflichtend einer Strategischen Umweltprüfung (SUP) unterzogen werden müssen.

Mit der Novelle des NÖ ROG 2014 vom Sommer 2020 wurden zusätzlich die beschleunigten Verfahren gem. § 25a NÖ ROG 2014 eingeführt, die erhebliche Verfahrensvereinfachungen und damit auch eine wesentliche Zeitersparnis bringen. Wichtigste Voraussetzung für die Anwendung dieser Verfahren ist ein verordnetes ÖEK.

Die Einhaltung der angegebenen Fristen setzt die Vollständigkeit und Schlüssigkeit der vorgelegten Unterlagen voraus.

Verfahrensschritte und gesetzlich geregelte Fristen



Auf den Punkt gebracht ...

Welchen Nutzen zieht meine Gemeinde aus der Erstellung eines örtlichen Entwicklungskonzeptes?

Die Gemeinde erarbeitet mit dem örtlichen Entwicklungskonzept eine verbindliche Entscheidungsgrundlage in Fragen der Flächenwidmung für die kommenden zehn bis 15 Jahre. Dies erhöht die Planungssicherheit für Maßnahmen und Budget, aber auch für die betroffene Bevölkerung. Dabei erhalten die Prioritäten des Gemeinderates durch nachvollziehbare Grundlagen, Analysen und Planungsziele besonderes Gewicht bei zukünftigen Entscheidungen.

Nicht zuletzt hat der NÖ Landtag für die Änderung des Flächenwidmungsplanes beschleunigte Verfahrensabläufe für jene Gemeinden vorgesehen, die über ein aktuelles, verordnetes örtliches Entwicklungskonzept verfügen. Das bringt bei vielen Änderungsvorhaben, je nach Art des Verfahrens, eine Zeitersparnis von mehreren Wochen.

Welche Anforderungen werden an ein örtliches Entwicklungskonzept gestellt und welcher Aufwand ist mit der Erarbeitung verbunden?

Für ein örtliches Entwicklungskonzept bestehen sowohl inhaltliche als auch formale Anforderungen. Diese sollen dazu führen, dass

- alle für die Gemeinde relevanten Themenbereiche bearbeitet werden,
- die Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Planungsziele und Maßnahmen sichergestellt sind und
- die Rechtssicherheit für die Umsetzung der Inhalte gegeben ist.

Der Aufwand für die Erstellung oder grundlegende Überarbeitung eines bestehenden örtlichen Entwicklungskonzeptes hängt stark von der Komplexität der Aufgabenstellungen der jeweiligen Gemeinde und daher meist von ihrer Größe und dem räumlichen Kontext (Lage, Bedeutung in der Region, besondere Funktionen) ab.

Wie lange dauert die Erstellung eines örtlichen Entwicklungskonzeptes üblicherweise?

Der zeitliche Rahmen für die Erstellung oder grundlegende Überarbeitung eines bestehenden örtlichen Entwicklungskonzeptes wird durch die Dauer der inhaltlichen Bearbeitung, die Fristen des Ordnungsverfahrens und die Dauer des Diskussions- und Entscheidungsprozesses bestimmt.

Üblicherweise werden vom Bearbeitungsbeginn bis zur Rechtskraft der Verordnung etwa zwei Jahre benötigt, ein ausführlicher Diskussionsprozess von Zwischenständen oder dem Entwurf des Konzeptes kann diesen Zeitrahmen je nach Intensität auch verlängern.

Wer steht meiner Gemeinde bei der Erstellung eines örtlichen Entwicklungskonzeptes unterstützend zur Seite?

Stehen einer Gemeinde nicht selber die Ressourcen zur Erstellung eines örtlichen Entwicklungskonzeptes zur Verfügung, unterstützen üblicherweise Planungsbüros bei dieser Aufgabe. Das Land NÖ stellt auf der Homepage raumplanung-noe.at eine Liste der aktuell in Niederösterreich tätigen Büros zur Verfügung (→ [Liste der in NÖ tätigen OrtsplanerInnen](#)). Weiters erhalten Gemeinden Informationen zu befugten Büros von der Kammer der ZiviltechnikerInnen, ArchitektInnen und BauingenieurInnen Wien, Niederösterreich und Burgenland sowie der Wirtschaftskammer Niederösterreich.

Das Land NÖ fördert nach Maßgabe der budgetären Verfügbarkeit die Erstellung und Überarbeitung von örtlichen Entwicklungskonzepten. Aktuelle Informationen dazu erhalten Sie auf der Website:

→ [Kleinregionen: Infostand](#) (www.raumordnung-noe.at)

Informationen zur Unterstützung jeglicher Art erhalten Sie beim Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten, Fachbereich örtliche Raumordnung.



www.raumordnung-noe.at

