

## **Empfehlung Nr. 50**

# **ÖROK-Empfehlung zur Siedlungsentwicklung**

Rundlaufbeschluss der politischen Konferenz vom 9. Jänner 2001

Beschluss: 34. Sitzung der Stellvertreterkommission am 3. Juli 2000

# 1. Einleitung

## 1.1 Grundsätzliches

Anhaltend hoher Flächenverbrauch, steigende Bodenpreise und die zunehmende Knappheit an Grund und Boden sowie die sinkende Akzeptanz hoheitlicher Planungsmaßnahmen erfordern dringenden raumplanerischen Handlungsbedarf, vor allem bei Ländern und Gemeinden. Die ÖROK hat zum Schwerpunkt „Siedlungswesen“ mehrere Forschungsarbeiten durchführen lassen, deren Ziel es war, die Vorschläge des Österreichischen Raumordnungskonzeptes 1991 zu präzisieren und Empfehlungen zu erarbeiten. Für die vorliegende Empfehlung waren die Studien des KDZ zu „Möglichkeiten und Grenzen integrierter Bodenpolitik in Österreich“ (ÖROK-Schriftenreihe Nr. 123) und des ÖIR zu „Trends der Siedlungsentwicklung in Österreich bis 2011“ (Band I: Trends 1971-1991, ÖROK-Schriftenreihe Nr. 121; Band II: Szenarien bis 1991-2011, ÖROK-Schriftenreihe Nr. 127) besonders maßgeblich. Die Empfehlung zielt überwiegend auf die Lenkung der Siedlungsentwicklung im Rahmen der Raumordnungskompetenz der Länder und Gemeinden ab. Andere Materien, die teilweise erheblich die Siedlungsentwicklung beeinflussen, wie z.B. Gewerberecht, Wohnbauförderung oder Abgaben- und Steuerrecht werden in dieser Empfehlung nicht berücksichtigt. Dies geschieht im Bewusstsein, dass die Siedlungsentwicklung mindestens genauso stark von anderen Politikbereichen beeinflusst wird und Raumordnung/Raumplanung allein die Problematik der Beanspruchung von Flächen für die Siedlungstätigkeit nicht lösen wird können.

## 1.2 Aktuelle Probleme der Raumordnung und Raumentwicklung

### 1.2.1 Flächenverbrauch

Fortgesetzte Zersiedelung sowie hoher Flächen- und Ressourcenverbrauch durch

- Dynamische Neubautätigkeit und umfangreiche Siedlungserweiterungen
- Flächenaufwendige Bauweisen im Wohnungswesen (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 den damit verbundenen flächenintensiven KFZ-Abstellplätzen außerhalb geschlossener Siedlungen
- Flächenintensive Verkehrserschließungen

### 1.2.2 Räumliche Nutzungskonflikte

Zunehmende räumliche Nutzungskonflikte durch

- Konkurrierende (individuelle) Nutzungsansprüche bei knappem Dauersiedlungsraum und/oder hoher Siedlungsdichte
- Schwer verfügbares Bauland infolge von Baulandhortung und hohen Bodenpreisen
- Verschärfung der Interessengegensätze durch neue Nutzungsformen, insbesondere in den Bereichen Unterhaltung und Freizeit

### 1.2.3 Mangelnde Akzeptanz der hoheitlichen Planung

- Sinkendes Interesse der Politik und der Öffentlichkeit für langfristige räumliche Planungen und Bedeutungsverlust von verbindlichen, raumbezogenen Regelungen
- Nutzungsregelungen werden als Beschränkungen und nicht als Chance oder Entwicklungsmöglichkeit wahrgenommen
- Deregulierungs- und Liberalisierungstendenzen auch im Planungsrecht (z.B. unverbindliche Konzepte statt verbindliche Programme, großzügige Ausnahmeregelungen)
- Orientierung der Siedlungsentwicklung an Projekten und nicht an langfristigen Plänen

## 2. Empfehlungen zu Raumordnungszielen und Grundsätzen

Die Ziele und Grundsätze in den Raumordnungsgesetzen sind auf eine beständige Verankerung der wesentlichen Planungsanliegen zu überprüfen. Grundsätzlich soll sich die Raumordnung bei der Steuerung der Siedlungsentwicklung auf den verschiedenen Planungsebenen vor allem an folgenden Zielen ausrichten, denen gegenüber anderen Raumordnungszielen Priorität zukommt:

#### ➤ **Nachhaltige Siedlungsentwicklung**

Der Grundsatz der nachhaltigen Entwicklung verpflichtet die kommunale und überörtliche Raumplanung in zunehmendem Maße, neben ökonomischen Interessen ökologische und soziale Aspekte stärker zu berücksichtigen. Dabei sind einerseits kompakte Siedlungsstrukturen anzustreben, andererseits problematisch hohe Siedlungsdichten in Großstadtbereichen zu vermeiden. Eine verbesserte Abstimmung von Umweltschutz und sozioökonomischer Entwicklungen erfordert einen integrativen, partizipatorischen Prozess, wobei neue Verfahren der Kooperation und des Ausgleiches wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Interessen anzuwenden sind.

#### ➤ **Verringerung des Siedlungsflächenverbrauches**

Nach wie vor ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden ein zentrales Ziel der Raumordnung auf allen Planungsebenen, was grundsätzlich zur Beschränkung des Siedlungsraumes vor dem Hintergrund eines knappen Dauersiedlungsraumes führt. Die Notwendigkeit der Verringerung des Siedlungsflächenverbrauches gilt für den Wohnbau ebenso wie für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen sowie für Verkehrserschließungen. Siedlungsentwicklungen sollen grundsätzlich nur als räumlich-funktionale Ergänzung bestehender Siedlungsgebiete stattfinden. Neben der (quantitativen) Reduzierung des Flächenverbrauches ist zu beachten, dass Bauten in isolierter Lage und Nutzungskonflikte weitgehend vermieden werden sollen.

#### ➤ **Erhöhung der Nutzungseffizienz**

Flächenextensive Siedlungsstrukturen sollen durch die Festlegung entsprechender Baudichten und -höhen im Rahmen der örtlichen Raumplanung vermieden werden. Bei derzeit zu extensiv genutztem Bauland sollen Maßnahmen zur Nachverdichtung ermöglicht werden. Ergänzend zu Verdichtungsmaßnahmen sind verkehrsreduzierende Nutzungsdurchmischungen anzustreben („Stadt der kurzen Wege“), wobei in der Umsetzung auf eine Vermeidung von Umweltbelastungen sowie eine entsprechende Gestaltungsqualität zu achten ist. Die widmungskonforme Nutzung der planerischen Festlegungen soll durch baulandmobilisierende Maßnahmen, insbesondere durch aktive Bodenpolitik, Vereinbarungen mit Grundeigentümern oder Baugebote erreicht werden.

#### ➤ **Stärkung der Planungsakzeptanz und des Planungsbewußtseins**

Eine ausgeprägte Bewusstseinsbildung der Öffentlichkeit und Politik soll zu einer verbesserten Akzeptanz von Planungsmaßnahmen führen, wobei umfangreiche Informationen und Beratungen der Planbetroffenen und somit das „gemeinsame Planen und Umsetzen“ wesentliche Voraussetzungen sind.

#### ➤ **Partizipative Planung/Bürgerbeteiligung**

Um die Umsetzungschancen von Planinhalten zu erhöhen, sollen kooperative Planungsformen und umfangreiche Bürgerbeteiligungen gefördert werden.

### **3. Empfehlungen zu Ordnungs- und Entwicklungsplanung**

#### ➤ **Instrumente und Maßnahmen**

Die Umsetzung der Raumordnungsziele soll durch Maßnahmenbündel erfolgen, in denen verschiedene Instrumente unterschiedlicher Planungsträger und Fachmaterien kombiniert und koordiniert werden. Maßnahmen der traditionellen Ordnungsplanung sollen durch Entwicklungsplanungen sowie andere raumrelevante Politikbereiche auf europäischer Ebene, Bundes-, Länder- und Gemeindeebene verstärkt ergänzt werden. Dabei wird neben den Gemeinden in zunehmendem Maße die überörtliche Raumplanung gefordert sein.

#### ➤ **Ordnungs- und Entwicklungsplanung**

Je nach Planungsabsicht soll zwischen verbindlichen - und in der Folge rechtlich durchsetzbaren - Vorgaben und unverbindlichen Empfehlungen unterschieden werden, wobei die wesentlichen Anliegen der Raumordnung auf den einzelnen Planungsebenen verbindlich festgelegt werden sollen.

#### ➤ **Prozesshafte Planung und periodische Überprüfung**

Die kommunalen und überörtlichen Raumordnungsprogramme und Konzepte unterstützen die räumliche Entwicklung, wobei sowohl die langfristigen Leitlinien in den Entwicklungskonzepten als auch die verbindlichen Festlegungen der Ordnungsplanung regelmäßig überprüft und Berichte über den jeweiligen Stand der Umsetzungen erstellt werden sollen. Periodische Überprüfungen der Programme und Konzepte sowie die Evaluierung der Umsetzungen sollen verpflichtend in den Raumordnungsgesetzen vorgesehen werden.

Bei Planänderungen wird zwischen einer flexiblen Anpassung an neue Rahmenbedingungen und dem langfristigen Gestaltungsanspruch von Raumplänen abzuwägen sein, wobei grundsätzlich der Steuerungsanspruch nicht zugunsten kurzfristiger Anlassplanungen aufgegeben werden soll.

### 3.1 Empfehlungen für die überörtliche Raumplanung

#### ➤ **Konkretisierung der Ziele und Grundsätze**

Die Landesraumordnungsprogramme und in der Folge die regionalen und sektoralen Raumordnungsprogramme sowie die überörtlichen Entwicklungskonzepte sollen die Raumordnungsziele konkretisieren und so als wesentliche Grundlage für alle raumrelevanten Planungen auf überörtlicher und insbesondere kommunaler Ebene dienen.

#### ➤ **Flächendeckung**

In der Landes- und Regionalplanung soll entsprechend dem in den Raumordnungsgesetzen festgelegten hierarchischen Planungssystem - örtliche Raumpläne müssen überörtliche Entwicklungsprogramme berücksichtigen - für grundsätzliche Ziele und Maßnahmen für die Siedlungs- und Freiraumentwicklung eine Flächendeckung angestrebt werden.

#### ➤ **Siedlungs- und Freiraumplanung**

Räumliche Verdichtung und steigende Nutzungsansprüche erfordern eine intensivere Behandlung und Planung des Siedlungs- und Freiraumes. Siedlungsplanung und Freiraumplanung sollen gleichwertig behandelt werden.

#### ➤ **Landesraumordnungsprogramm**

Das Landesraumordnungsprogramm soll in Durchführung der Raumordnungsziele und der Aufgaben der überörtlichen Raumplanung die konkreten Raumordnungsziele und die Maßnahmen der Landesentwicklung sowie die räumliche Gliederung des Landesgebietes festlegen.

Als Inhalte sollen in einem Landesraumordnungsprogramm insbesondere Ziele und Maßnahmen zu folgenden Bereichen enthalten sein, wobei eine Differenzierung nach verschiedenen Raumtypen sinnvoll sein kann:

- Sicherung der natürlichen Umwelt
- Siedlungsentwicklung
- Zentralörtliche Strukturen
- Wirtschaftsentwicklung
- Freiflächensicherung
- Technische (insbesondere Verkehrserschließung) und soziale Infrastrukturentwicklung

#### ➤ **Regionale Raumordnungsprogramme**

In regionalen Raumordnungsprogrammen sollen die Inhalte des Landesraumordnungsprogrammes auf regionsspezifische Ziele präzisiert werden. Planungen und Nutzungsbeschränkungen aufgrund anderer Bundes- und Landesgesetze sollen im regionalen Raumordnungsprogramm dargestellt werden.

#### ➤ **Freiflächen und landwirtschaftliche Vorrangflächen**

In Gebieten mit einer hohen Siedlungsdynamik und einem entsprechenden Baulanddruck in den Außenbereichen sollen in überörtlichen Raumplänen verbindliche Siedlungsgrenzen, landwirtschaftliche/ökologische Vorrangflächen und/oder regionale Grünzonen festgelegt werden, die von den Gemeinden bei Baulandausweisungen zwingend zu berücksichtigen sind.

#### ➤ **Sektorale Raumordnungsprogramme**

Für raumbezogene Sachbereiche, für die über das Landesentwicklungsprogramm aus überörtlicher Sicht besondere Regelungsanforderungen bestehen, sollen problemorientierte Vorgaben in Form von verbindlichen Nutzungsregelungen bzw. Leitlinien zur räumlichen Entwicklung sowie Richt- und Grenzwerte festgelegt werden.

#### ➤ **Überörtliche Entwicklungskonzepte**

Die Entwicklungskonzepte sollen einen entwicklungspolitischen Orientierungsrahmen für die jeweilige Gebietskörperschaft bilden und die Umsetzung der Strategiepläne bzw. Leitbilder für die Siedlungsentwicklung unterstützen. Strategiepläne und Leitbilder können wichtige Koordinierungsfunktionen zwischen den verschiedenen raumrelevanten Sachbereichen übernehmen.

### ➤ **Einkaufszentren, Freizeitgroßanlagen, Bürokomplexe**

Solche Großprojekte sollen nur zulässig sein, wenn sie mit den Interessen der überörtlichen Raumplanung übereinstimmen, die durch sektorale Raumordnungsprogramme der Länder festgelegt werden können. Dabei sollen Zersiedlungstendenzen, erhebliche zusätzliche Infrastruktur-, insbesondere Verkehrsbelastungen, erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, des Landschafts- oder Ortsbildes sowie im Zusammenhang mit Einkaufszentren eine Beeinträchtigung der Nahversorgung und Schwächung der Ortskerne vermieden und die Anbindung an den öffentlichen Verkehr sichergestellt werden.

### ➤ **Betriebsgebiete von überörtlicher Bedeutung**

Die Sicherung von geeigneten Flächen für großflächige Betriebsansiedelungen soll durch überörtliche Planungsmaßnahmen erfolgen, insbesondere wenn Gemeindegrenzen oder Landesgrenzen überschreitende Standorte festgelegt werden sollen. Die überörtliche Raumplanung soll mittels Raumordnungsprogrammen oder Richtlinien die Rahmenbedingungen bestimmen, an denen sich die bedarfsorientierte Ausweisung der Gemeinden zu orientieren hat.

## **3.2 Empfehlungen für die örtliche Raumplanung**

### **3.2.1 Örtliches Entwicklungskonzept**

#### ➤ **Strategisches Instrument auf Gemeindeebene**

Das Instrument des Örtlichen Entwicklungskonzeptes stellt die erste Stufe des kommunalen Planungsprozesses dar und soll als Grundlage für die Flächenwidmungsplanung dienen. Das örtliche Entwicklungskonzept soll das zentrale strategische Instrument auf Gemeindeebene sein, durch das langfristig die Siedlungsentwicklung einer Gemeinde gesteuert wird.

#### ➤ Als **Mindestinhalte** sind vorzusehen:

- Angestrebte Bevölkerungs-, Haushalts- und Wirtschaftsentwicklung
- Baulandprognose aufgrund der Abschätzung der Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung
- Räumliche Gliederung des Baulandes sowie Festlegungen von Vorrangflächen im Grünland und Siedlungsgrenzen
- Darstellung der erforderlichen verkehrsplanerischen Maßnahmen und der sonstigen Infrastrukturmaßnahmen mit Kostenabschätzung
- Erstellung eines Freiraumkonzeptes zur Einbeziehung der Freiraumplanung

#### ➤ **Ergänzende Regelungen und Pläne**

Zusätzlich sollen je nach örtlichen Gegebenheiten und Problemstellungen ergänzende Konzepte (z.B. für Industriebranchen, Tourismus) erarbeitet werden, in denen unterschiedliche Maßnahmen verschiedener Planungsträger im Bereich der Hoheits- und Privatwirtschaftsverwaltung sowie sonstiger juristischer und natürlicher Personen aufeinander abgestimmt werden. In den größeren Städten (Wien, Graz, Linz) können bei Bedarf Stadtteilentwicklungspläne erstellt werden, um den unterschiedlichen Problemlagen in den einzelnen Stadtteilen gerecht zu werden. Maßnahmen zur Dorf- und Stadterneuerung sollen verstärkt mit den Maßnahmen im Örtlichen Entwicklungskonzept koordiniert werden.

### **3.2.2 Flächenwidmungsplan**

#### ➤ **Widmungskriterien**

Bei der Überarbeitung der Flächenwidmungspläne sollen die Gemeinden den Nachweis erbringen, dass das ausgewiesene Bauland dem Bedarf für einen Zeitraum von maximal 10 Jahren entspricht. Bei Baulandwidmungen ist nachzuweisen, dass diese mit der bestehenden Infrastruktur abgestimmt und somit rationell und kostengünstig erschließbar sind und insgesamt mit den sonstigen Raumordnungsgrundsätzen übereinstimmen (ausreichende Eignung aufweisen). Baulandwidmungen sollen auch an ihrer Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr beurteilt werden.

#### ➤ **Baulandüberhang**

Bei einem Überhang von Bauland sollen die Gemeinden auf der Grundlage der Flächenbilanzen wenig oder nicht geeignete Baulandflächen am Siedlungsrand in Grünland rückwidmen. Bei Bauland, das über 10 Jahre nicht bebaut wurde, soll dies entschädigungslos möglich sein, sofern keine Erschließungsinvestitionen getätigt wurden. Rückwidmungen als Sanktion der Baulandhortung ist nur in Randlagen sinnvoll, nicht hingegen innerhalb des Siedlungsgebietes.

### ➤ **Grünlandwidmungen**

Sonderwidmungen im Grünland sollen restriktiv gehandhabt werden; sinnvoll sind vielfach Grünlandwidmungen, die ein absolutes Bauverbot bewirken (Freihalteflächen). Sonderwidmungen im Grünland, die nicht für die jeweilige Grünlandnutzung erforderlich sind (z.B. erhaltenswerte Bauten im Grünland in Niederösterreich, Auffüllungsgebiete in der Steiermark) und vielfach für (Ferien-)Wohnzwecke der nichtlandwirtschaftlichen Bevölkerung verwendet werden, sollen eingeschränkt und nur nach definierten Rahmenbedingungen möglich sein.

### ➤ **Schwarzbauten im Grünland**

Die grundsätzliche Legalisierung von rechtswidrig errichteten Bauten im Grünland, die auch nachträglich nicht bewilligungsfähig sind, durch die Landesgesetzgeber ist kein geeignetes Instrument, das Planungsverständnis und die Akzeptanz für langfristige Planungen in der Bevölkerung zu verbessern und sollte aus planungspolitischen - nicht nur aus rechtlichen - Gründen unterbleiben.

### ➤ **Freizeitwohnsitze, Ferienhäuser**

Freizeitwohnungen sollen in Gemeinden mit einem hohen Tourismusanteil nur auf Flächen mit entsprechenden Sonderwidmungen zulässig sein, wobei in besonderen Problemgebieten (touristische Intensivregionen) einschränkende Regelungen (z.B. prozentuelle Obergrenzen für Freizeitwohnungen) durch die Landesplanung sinnvoll sind.

### ➤ **Aufschließungszonen**

Die Einteilung des Baulandes in Aufschließungszonen ist grundsätzlich eine sinnvolle Maßnahme, um eine etappenweise Bebauung und somit an Vorgaben geknüpfte Siedlungserweiterung zu ermöglichen. Voraussetzung ist freilich, dass die Grundeigentümer in der freigegebenen Zone tatsächlich kurzfristig auch Bau- oder Verkaufsabsichten haben bzw. ein ausreichender Zwang oder Anreiz dafür erzeugt wird.

### ➤ **Planänderungen**

Aus Gründen der Rechtssicherheit soll die Änderung von Flächenwidmungsplänen nur eingeschränkt und aus wichtigen Gründen möglich sein. Allfällige Änderungen dürfen den Inhalten des Örtlichen Entwicklungskonzeptes nicht widersprechen. Voraussetzung für eine solche Vorgangsweise sind möglichst konkrete Inhalte in den Örtlichen Entwicklungskonzepten, insbesondere hinsichtlich Baulandgrenzen, Grünzonen und funktionaler Gliederung einer Gemeinde.

## **3.2.3 Bebauungsplan**

### ➤ **Mehrstufige Bebauungsplanung**

Eine zweistufige Bebauungsplanung (Grund- und Aufbaustufe) soll den Gemeinden ermöglichen, entsprechend der Siedlungsdynamik und Regelungserfordernissen in einzelnen Gemeindebereichen differenzierte Nutzungsvorgaben festzulegen. Vor allem bei der Planung von Verdichtungsmaßnahmen sind Bebauungspläne in Kombination mit Gestaltungskonzepten - im Einverständnis und mit der Beteiligung der Bewohner - sinnvoll.

### ➤ **Bebauungsplan der Grundstufe**

Beim Bebauungsplan der Grundstufe, der für alle Bauflächen die Regeln für die bauliche Gestaltung und die Einzelheiten der Verkehrserschließung enthalten soll, sind als generelle Bebauungsgrundlagen folgende Mindestinhalte zweckmäßig:

- Festlegungen der Erschließung (Straßenfluchtlinien, Verlauf der Gemeindestraßen)
- Abgrenzung der bebaubaren Flächen (vordere Baufluchtlinien)
- Festlegung der Bauhöhen (Bebauungshöhe)
- Festlegung der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundflächen (Bebauungsdichte)
- das (allfällige) Erfordernis einer Aufbaustufe

### ➤ **Bebauungsplan der Aufbaustufe**

Ein Bebauungsplan der Aufbaustufe, der auf einer Grundstufe aufbauen muss, soll festgelegt werden, wenn für die Gestaltung oder Erhaltung des Orts- oder Landschaftsbildes oder für ein umfangreiches Bauprojekt zusätzliche Regelungen erforderlich sind. Je nach Regelungsbedarf sind vielfältige Inhalte möglich (z.B. architektonische Gestaltung von Baulichkeiten, Bauweisen, Bauplatzgrößen, Erhaltungs- und Abbruchgebote, Gestaltung der Einfriedungen), wobei jeweils der Grundsatz der Begründbarkeit jeder Planungsmaßnahme zu beachten sein wird.

### ➤ **Bebauungsvorschriften im Grünland**

Bei Bedarf sollen auch spezifische Bebauungsvorschriften für Bauten im Grünland festgelegt werden.

### ➤ **Städtebauliche Gutachterverfahren**

Die städtebauliche Qualität soll durch offene Planungsverfahren verbessert werden. Auf Arealen mit Wohngebietsausweisung, die im Endausbau mehr als 50 Wohneinheiten umfassen, sollen Gutachterverfahren oder Wettbewerbe für städtebauliche Leitprojekte als Grundlage der Bebauungsplanung durchgeführt werden.

## **3.2.4 Baulandumlegung**

### ➤ **Gesetzliche Verankerung in den Raumordnungsgesetzen**

Die Baulandumlegung soll in alle Raumordnungsgesetze als Instrument der örtlichen Raumplanung aufgenommen werden.

### ➤ **Zweckmäßige Bebauung**

Die Baulandumlegung soll zu einer zweckmäßigen Bebauung des Siedlungsgebietes durch siedlungspolitisch sinnvolle Grundstücksstrukturen und -zuschnitte beitragen, wobei durch eine Neuordnung nach Lage, Form und Größe zweckmäßig gestaltete und erschließbare Grundstücke entstehen sollen.

### ➤ **Einleitung des Verfahrens**

Baulandumlegungen sollen in allen Gemeinden nicht nur von der Mehrheit der betroffenen Grundeigentümer sondern auch von Amtswegen eingeleitet werden können.

## **4. Empfehlung für die Raumverträglichkeitsprüfung**

### ➤ **Raumverträglichkeitsprüfung für Großprojekte**

Für geplante Widmungsfestlegungen bzw. Einzelprojekte, die erhebliche Auswirkungen auf die Raumstruktur haben, soll die Raumverträglichkeit geprüft werden, in der die Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur, den Verkehr, das Landschafts- und Ortsbild sowie die Umwelt beurteilt werden. Solche Projekte bzw. die speziellen Widmungen sollen nur zulässig sein, wenn das Vorhaben in überörtlicher und kommunaler Hinsicht als raumverträglich beurteilt wird.

## **5. Empfehlungen für Maßnahmen zur widmungskonformen Nutzung von Bauland und zur Baulandmobilisierung**

### ➤ **Gesetzliche Bestimmungen**

In den Raumordnungsgesetzen sollen einerseits die Möglichkeiten für privatwirtschaftliche Maßnahmen zur Verwirklichung der Planungsziele geschaffen und andererseits die Rahmenbedingungen (z.B. Gleichbehandlung der Grundeigentümer) für das privatwirtschaftliche Handeln der Gemeinden festgelegt werden.

### ➤ **Aktive Bodenpolitik**

Die Gemeinden sollen im Rahmen ihrer Finanzierungsmöglichkeiten aktive Bodenpolitik durch den Ankauf von geeigneten Liegenschaften und deren Vergabe an Bauwillige betreiben, um so die Zielsetzungen im Örtlichen Raumordnungskonzept zu realisieren. Die Gemeinden sollen bei Grundstücksankäufen, deren Weitergabe und bei Finanzierungsfragen durch Baulandsicherungsgesellschaften oder Bodenbeschaffungsfonds unterstützt werden.

### ➤ **Vereinbarungen zwischen Gemeinden und Grundeigentümer**

Durch (vertragliche) Vereinbarungen sollen im Rahmen der verfassungsrechtlichen Möglichkeiten die Eigentümer vor einer Baulandwidmung ihre Bereitschaft erklären können, diese Flächen innerhalb einer bestimmten Frist (maximal 10 Jahre) zu bebauen oder – wenn kein Eigenbedarf vorliegt – vorzugsweise an die Gemeinde zu verkaufen.

### ➤ **Baupflicht**

Für unbebaute Baugrundstücke soll eine Baupflicht gesetzlich verankert werden, wobei nach einer Frist von 10 Jahren eine widmungskonforme Verwendung der Baugrundstücke durch den Eigentümer sichergestellt

bzw. die Bereitschaft zur Veräußerung der entsprechenden Flächen erhöht werden soll (beispielsweise durch Umwidmungen).

➤ **Erschließung mit Infrastruktur**

Geeignetes Bauland soll von den Gemeinden mit der erforderlichen und bedarfsorientierten Infrastruktur in Übereinstimmung mit den Festlegungen im Örtlichen Entwicklungskonzept erschlossen werden.

➤ **Erschließungskostenbeiträge**

Um den Gemeinden für alle Erschließungsleistungen eine frühzeitige Rückerstattung der Aufwendungen für die Infrastruktur zu ermöglichen, soll auch die Einhebung von Erschließungskostenbeiträgen für unbebaute Bauflächen vorgesehen werden. Dabei scheint die Einführung des Verursacherprinzips in die Gebührengestaltung zweckmäßig. Jedenfalls sollen die Beitragshöhen an die tatsächlichen Herstellungskosten der technischen Infrastruktur herangeführt werden und sich auf alle Erschließungsleistungen der Gemeinde erstrecken. Die Erschließungskostenbeiträge sollen aufgrund der maximalen Baudichte auf dem Bauplatz bemessen werden. Die Einhebung der Beiträge soll mit der Leistungserbringung durch die Gemeinde erfolgen.

## **6. Empfehlungen für eine verbesserte Akzeptanz**

### **6.1 Empfehlungen für die Bewusstseinsbildung**

➤ **Vermittlung der Leistungen der Raumplanung**

Die Anliegen und Systemzusammenhänge der Raumplanung, die Nachteile der bisherigen Entwicklung, insbesondere die Kosten für die Allgemeinheit bei Fehlentwicklungen im Siedlungswesen, sowie gelungene Lösungsbeispiele und Planungsverfahren („best practice“) sollen durch eine entsprechende Öffentlichkeitsarbeit vermittelt werden.

➤ **Förderung innovativer Projekte und Verfahren**

Pilotprojekte und neue Formen bei der Lösung von Nutzungsinteressen sollen unterstützt werden.

➤ **Nutzung neuer Informationstechnologien**

Die neuen Kommunikationsmedien (Internet) und geographischen oder kommunalen Informationssysteme sollen als Grundlage für die Öffentlichkeitsarbeit und Bewusstseinsbildung verstärkt genutzt werden.

➤ **Regionalbetreuung**

Im Bereich der Entwicklungsplanung sollen verstärkt Formen der Regionalbetreuung eingesetzt werden.

➤ **Standortmarketing und Flächenmanagement**

Um Ansiedlungsaktivitäten auf hochwertigen Standorten im Siedlungsgebiet zu erreichen, sollen entsprechende Vermarktungsmaßnahmen und Projektentwicklungen im Rahmen der Public-Private-Partnership gefördert werden.

### **6.2 Empfehlungen im Zusammenhang mit kooperativen Verfahren**

➤ **Gemeinsamer Handlungsbedarf**

Die Kooperationen zwischen Planungsträgern und Planbetroffenen sollen die Einsicht fördern, dass die Zusammenarbeit bei gemeinsamen Planungsaufgaben erhebliche Vorteile bringt.

➤ **Kooperation und Koordination der Planungsträger**

Insgesamt soll die Koordination und Kooperation zwischen den verschiedenen Planungsebenen (Bund, Land, Regionen, Gemeinden) verstärkt werden. Die zunehmenden fachübergreifenden Problemstellungen erfordern neben der Zusammenarbeit aller Planungsebenen interdisziplinäre Lösungsansätze, an denen alle betroffenen Fachabteilungen mitwirken. Insbesondere soll eine verstärkte Kooperation zwischen den Fachabteilungen in den Bereichen der Infrastrukturplanung, der aktiven Bodenpolitik, bei der Steuerung von Einkaufszentren und bei umfassenden Nutzungskonzepten für das Freiland erfolgen.

➤ **Planungs- und Gemeindeverbände**

Die Bildung von Planungs- und Gemeindeverbänden für die Zusammenarbeit bei regionalen Planungsaufgaben soll unterstützt werden, wobei problembezogene funktionale Einheiten (z.B. Stadt/Umland, Gemeinden mit Funktionsteilung) angestrebt werden sollen. Es soll auch mehreren

Gemeinden möglich sein, gemeinsam regionale Entwicklungskonzepte zu erarbeiten, um ein integratives Planungsbewusstsein in den Gemeinden zu stärken.

➤ **Interkommunaler Ausgleich**

Bei der Ansiedlung von regional bedeutsamen Projekten, die sich in unterschiedlichem Maße auf einzelne Gemeinden auswirken, soll ein interkommunaler Ausgleich zwischen den Gemeinden überlegt werden.

➤ **Partizipative Planungsformen mit Planbetroffenen**

Entsprechend dem „Bottom-Up-Ansatz“ sollen die Planbetroffenen (auf überörtlicher Ebene die Gemeinden, auf örtlicher Ebene die Bürger) frühzeitig und umfangreich informiert und in die Planungsverfahren einbezogen werden. Da kommunale Siedlungserweiterungen und die Siedlungsentwicklung nach innen konfliktreich sind, sind in zunehmendem Maße Verhandlungslösungen erforderlich.

➤ **Beziehung von Bürgerinitiativen**

Zur Verbesserung der Kooperation zwischen den Planungsbetroffenen sollen in regionalen Planungsbeiräten sowie in Planungsverbänden regionale und kommunale Aktionsgruppen oder Bürgerinitiativen beigezogen werden.