



# Flächeninanspruchnahme und Versiegelung in Österreich

Kontextinformationen und Beschreibung der Daten  
für das Referenzjahr 2022



# **Flächeninanspruchnahme und Versiegelung in Österreich**

Kontextinformationen und Beschreibung der Daten  
für das Referenzjahr 2022



Einleitung	6
Flächeninanspruchnahme und Versiegelung in Österreich	8
Burgenland	14
Kärnten	20
Niederösterreich	27
Oberösterreich	34
Salzburg	41
Steiermark	48
Tirol	55
Vorarlberg	62
Wien	69
Anhang: Begriffsbestimmungen	76
Impressum	78

# Einleitung

Österreich hat sich in globalen Übereinkommen, in europäischen und nationalen Strategien zu einer weiteren Reduktion der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung bekannt. Bund, Länder, Städte und Gemeinden haben sich im Rahmen der Österreichischen Raumordnungskonferenz zum Ziel gesetzt, die Zunahme der Flächeninanspruchnahme durch Siedlungs- und Verkehrsflächen und das Ausmaß neu versiegelter Flächen bis 2030 substantiell zu verringern.

Als Grundlage für evidenzbasierte Entscheidungen wurde von 2021-2023 ein Datenmodell zur Erfassung von Flächeninanspruchnahme und Versiegelung von Bund, Ländern, Städten und Gemeinden gemeinsam entwickelt und fachlich abgestimmt. Als Ergebnisse dieser Arbeiten liegen sowohl das Modell als auch nunmehr wesentlich verbesserte, robuste Daten zu zentralen Kategorien der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke, Freizeit- und Erholungs-, Ver- und Entsorgungszwecke sowie der Versiegelung für das Referenzjahr 2022 („Baseline“) vor.

Das neu entwickelte Modell liefert die Basis für ein österreichweit einheitliches Monitoring, das die bestehende Flächeninanspruchnahme und Versiegelung wie auch zukünftig deren Entwicklung in einer bisher nicht verfügbaren Genauigkeit abbilden soll. In integrativer Weise werden darin alle als relevant eingestuft und regelmäßig aktualisierten öffentlichen Verwaltungsdaten von Bund und Ländern zur Bodenbedeckung und Landnutzung miteinbezogen und durch einen räumlich expliziten Ansatz zusammengeführt.

Dieses Monitoring wird auch zukünftig im Rahmen der ÖROK fachlich abgestimmt und vom Umweltbundesamt im Auftrag der ÖROK berechnet. Damit können längerfristige Trends der Flächeninanspruchnahme exakter berechnet und kontinuierlich ausgewiesen werden, insbesondere auch die Übergänge zwischen den einzelnen Kategorien (z.B. von landwirtschaftlichen Flächen in Siedlungsflächen). Aufgrund der vielfältigen Datengrundlagen, die unterschiedlichen Aktualisierungsintervallen unterliegen, werden Gesamterhebungen in einem **drei-jährigen Zyklus** durchgeführt. Robuste Zahlen und detaillierte Aussagen zu Entwicklungstendenzen bzw. Änderungsraten werden erstmals Ende 2025 vorliegen.

Ausführliche Zahlen, Daten und Fakten für Österreich, die Bundesländer und Politischen Bezirke werden als Hauptergebnis der Berechnung für das Jahr 2022 mit einem hohen Detaillierungsgrad als Excel-Tabelle auf der ÖROK-Homepage veröffentlicht. Ergänzend steht eine Ergebnistabelle mit Rohdaten auch auf Gemeindeebene zur Verfügung.

Als **in Anspruch genommen** im Sinne dieses Modells gelten Flächen, die durch menschliche Eingriffe verändert und/oder bebaut sind und damit für die land- und/oder forstwirtschaftliche Produktion oder als natürlicher Lebensraum nicht mehr zur Verfügung stehen. Die Inanspruchnahme kann sowohl versiegelte, teilweise versiegelte als auch nicht versiegelte Flächen (z.B. Gärten, Parkanlagen, Sportplätze, Straßenbegleitflächen) enthalten. Die Baulandreserven werden, sofern sie nicht landwirtschaftlich genutzt oder bewaldet sind, als Teil der Flächeninanspruchnahme erfasst, da aufgrund der Widmung die rechtliche Voraussetzung für eine bauliche Nutzung besteht.

**Versiegelung** betrifft Flächen, die durchgehend mit einer gänzlich wasser- und luftundurchlässigen Schicht abgedeckt sind (Versiegelungsgrad von 100%). Da die Versiegelung von Flächen immer mit einer baulichen Änderung einhergeht, sind versiegelte Flächen eine Teilmenge der Flächeninanspruchnahme. Sie umfassen alle Gebäude und einen wesentlichen Teil der Verkehrsflächen.

Dieser Bericht gibt einen Überblick über die wichtigsten Ergebnisse der „Baseline 2022“ zur Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke sowie die Versiegelung in Österreich und den neun Bundesländern. Er richtet sich an interessierte und fachkundige Leser:innen und soll bei der Einordnung der Zahlen in den jeweiligen räumlichen Kontext unterstützen. Auf Basis der neuen Methodik sind vergleichende Betrachtungen für Österreich, die Bundesländer und Politischen Bezirke auf Ebene der Hauptkategorien möglich, ebenso ist ein detaillierter Vergleich unterschiedlicher Bezirke innerhalb eines Bundeslandes zulässig.

Bei der Interpretation ist zu berücksichtigen, dass Regionen unterschiedliche Raumstrukturen und Ausgangslagen haben (z.B. historisch gewachsene Siedlungs-, Wirtschafts- sowie Agrarstruktur, Verkehrsinfrastruktur, Topographie, unterschiedliche Entwicklungsdynamiken, Rechtsgrundlagen, Raumordnungspolitiken und Widmungspraktiken), die Nutzungen innerhalb der Bundesländer oft heterogen verteilt sind. Auch die administrativen Grenzziehungen zwischen Städten und ihrem Umland erfolgten nach unterschiedlichen Gesichtspunkten. Divergierende Trends in Bezug auf Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung führen zu einem unterschiedlichen Druck auf Grund und Boden, auch stark abweichende Immobilienpreisniveaus beeinflussen die Flächeninanspruchnahme erheblich.

Ein weiterer Aspekt ist die Funktionsteilung zwischen städtischen und ländlichen Regionen. Ländliche Räume erfüllen wichtige – zum Teil flächenintensive – Funktionen, wie z.B. Nahrungsmittelproduktion, Energiebereitstellung, Abbauflächen für Rohstoffe. Städte und zentrale Orte sind Standorte von Einrichtungen, wie z.B. Verwaltung, Bildung, Gesundheit, Kultur, die auch zur Versorgung ländlicher Räume beitragen.

**Begriffsbestimmungen** und Erläuterungen zu den einzelnen Kategorien der Flächeninanspruchnahme finden sich im Anhang.



**Die Ergebnisse der Baseline 2022** (als Excel-Dateien) sowie Informationen zum Modell stehen auf der ÖROK-Website zur Verfügung.  
[www.oerok.gv.at/monitoring-flaecheninanspruchnahme](http://www.oerok.gv.at/monitoring-flaecheninanspruchnahme)

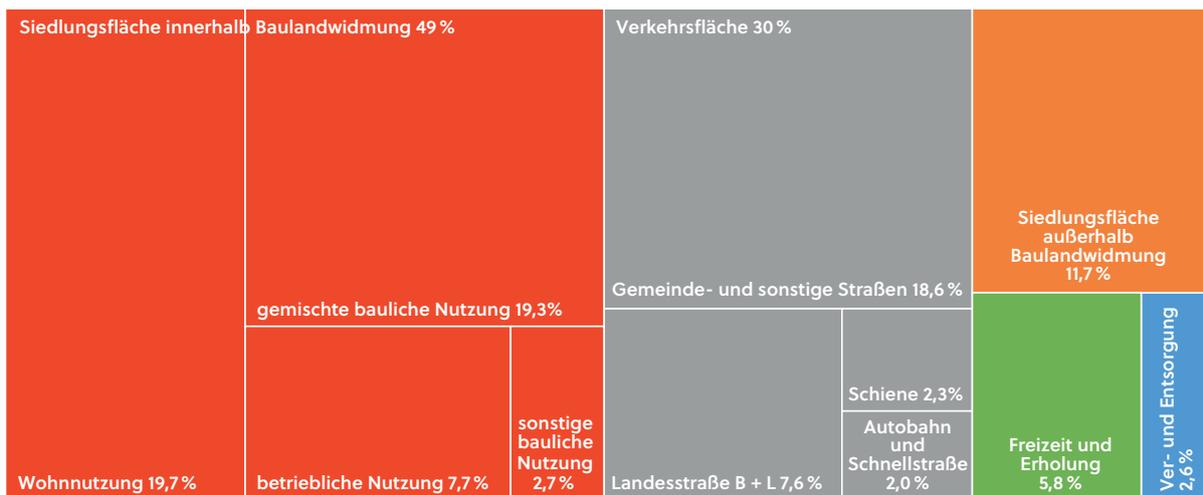


**Kartendarstellungen** zu den unterschiedlichen Kategorien der Flächeninanspruchnahme und Versiegelung sowie ein erläuterndes Exposé sind im ÖROK-Atlas veröffentlicht.  
[www.oerok-atlas.at/#indicator/100](http://www.oerok-atlas.at/#indicator/100)

# Flächeninanspruchnahme und Versiegelung in Österreich

Die gesamte Flächeninanspruchnahme im Jahr 2022 beträgt in Österreich 5.648 km<sup>2</sup>. Das entspricht 6,7% der Landesfläche und 17,3% des Dauersiedlungsraums. Dieser in Anspruch genommene Anteil setzt sich zu 30,4% aus Verkehrsflächen, 49,5% aus Siedlungsflächen innerhalb der Baulandwidmung, 11,7% auf Siedlungsflächen außerhalb der Baulandwidmung, 5,8% aus Freizeit- und Erholungsflächen sowie 2,6% aus Ver- und Entsorgungsflächen zusammen.

Flächeninanspruchnahme in Österreich in Kategorien (Anteile in %)

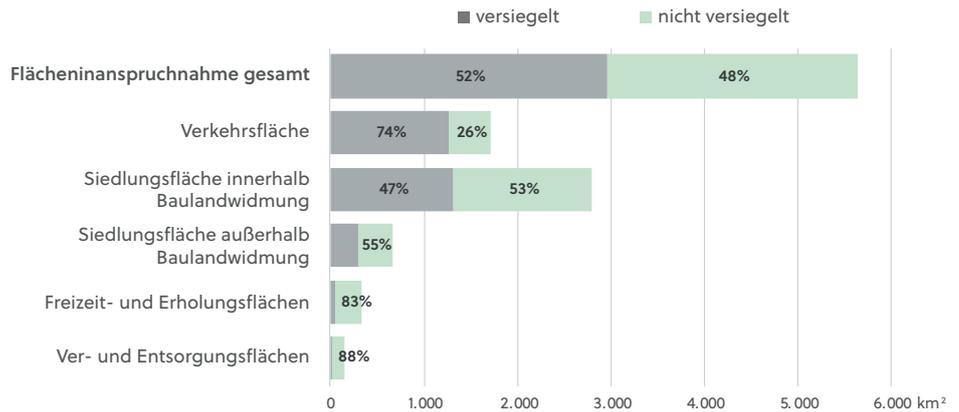


Die Abbildung zeigt die anteilmäßige Verteilung der Flächeninanspruchnahme auf die einzelnen Kategorien. Bei den Siedlungen innerhalb der Baulandwidmung dominieren die Wohnnutzung mit einem Anteil von 19,7% und die gemischte bauliche Nutzung (Wohnen und betriebliche Nutzung) mit 19,3% an der gesamten Flächeninanspruchnahme, gefolgt von der betrieblichen Nutzung mit 7,7% und der sonstigen baulichen Nutzung mit 2,7%. Diese Unterscheidung basiert auf vier aggregierten Widmungskategorien, in denen die jeweilige Nutzung überwiegt.

Bei den **Verkehrsflächen** nehmen die Gemeinde- und sonstigen Straßen mit 18,6% den größten Anteil ein, gefolgt von den Landesstraßen B + L mit 7,6%, den Schienen mit 2,3% sowie Autobahnen und Schnellstraßen mit 2%. Diese Werte machen vor allem im Hinblick auf das weitverzweigte Gemeindestraßennetz, das zur Erschließung errichtet wird, die flächensparende Wirkung kompakter Siedlungsformen deutlich. Die hochrangige Verkehrsinfrastruktur spielt – in Bezug auf die Flächeninanspruchnahme – eine eher untergeordnete Rolle. Der Anteil der Verkehrsflächen an der gesamten Flächeninanspruchnahme variiert in den Bundesländern zwischen 22,6 und 34,4%.

Eine wichtige Teilmenge der Flächeninanspruchnahme ist die **Versiegelung**. Im Rahmen dieses Monitorings wird darunter die 100-prozentige Abdeckung des Bodens mit einer wasser- und luftundurchlässigen Schicht verstanden. Von der gesamten in Anspruch genommenen Fläche sind in Österreich durchschnittlich rund 52% versiegelt, das sind 2.964 km<sup>2</sup>. Für die Siedlungsflächen innerhalb der Baulandwidmung liegt dieser Wert bei rund 47%, für jene außerhalb der Widmungen bei rund 45%. Verkehrsflächen sind zu rund 74% versiegelt, Freizeit- und Erholungsflächen zu 17%, Ver- und Entsorgungsflächen zu 12%.

### Anteil der Versiegelung an der Flächeninanspruchnahme nach Kategorien (in %)

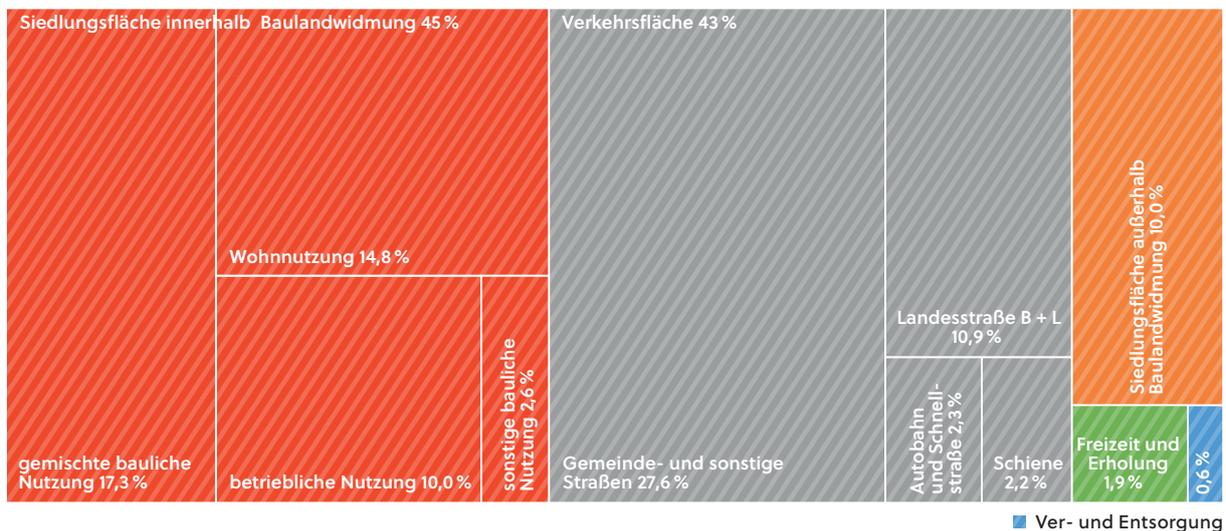


Bei **Verkehrsflächen** umfassen die versiegelten Flächen beispielsweise Fahrbahnen, Parkplätze der Autobahnen und Schnellstraßen, befestigte Nebenflächen. Unversiegelte Teile der Verkehrsflächen sind beispielsweise begrünte Böschungen, Randstreifen und Nebenflächen.

Bei **Siedlungsflächen** umfasst die Versiegelung insbesondere alle Gebäude, Nebengebäude, versiegelte Parkplätze und Lagerflächen, Carports sowie befestigte Wege auf den Grundstücken. Unversiegelt sind Hausgärten und weitere Grünflächen, die an die Gebäude angrenzen sowie Baulandreserven (gewidmete, unbebaute Grundstücke).

Bei **Freizeit- und Erholungs-, Ver- und Entsorgungsflächen** sind insbesondere die Gebäude, technischen Bauwerke, Manipulationsflächen, Wege, Parkplätze etc. versiegelt.

### Versiegelung in Österreich in Kategorien (Anteile in %)



Bei der Betrachtung der Versiegelung insgesamt zeigt sich, dass diese zu 44,6% auf die Siedlungsfläche innerhalb und 10% auf die Siedlungsfläche außerhalb der Baulandwidmung entfällt und zu 43% auf die Verkehrsflächen. Freizeit- und Erholungsflächen (1,9%) bzw. Ver- und Entsorgungsflächen (0,6%) haben anteilmäßig eine untergeordnete Bedeutung.

## Regionale Unterschiede

Der Anteil der Siedlungsflächen innerhalb des gewidmeten Baulands an der gesamten Flächeninanspruchnahme beträgt in Österreich im Durchschnitt 49,5%. Die Bundesländerwerte variieren zwischen 42,9 und 59,3%.

Flächeninanspruchnahme findet auch außerhalb der Baulandwidmung statt, wie beispielsweise in Form von Häusern und Streusiedlungen im Grünland, Bauernhöfen, landwirtschaftlichen Gebäuden mit Nebenflächen sowie infrastrukturellen Bauwerken (Kläranlagen, Kraftwerken etc.). Der Anteil der Siedlungsfläche außerhalb der Baulandwidmung an der gesamten Siedlungsfläche liegt österreichweit bei 19,1% – in den Bundesländern (außer Wien) liegen die Anteile zwischen 8,0 und 28,3%.

Im Durchschnitt liegt die Flächeninanspruchnahme in Österreich bei 629 m<sup>2</sup> pro Person. Die Werte variieren deutlich zwischen den Bundesländern und reichen von 413 m<sup>2</sup> bis 1.271 m<sup>2</sup> (ohne Wien). In der Bundeshauptstadt ist die Flächeninanspruchnahme pro Person – aufgrund dichter Siedlungsstrukturen – mit 127 m<sup>2</sup> deutlich geringer. Allgemein zeigt sich, dass in den dicht bebauten Städten, aber auch in alpinen Bereichen, wo Grund und Boden für eine weitere Siedlungsentwicklung knapp sind, auch aus rein wirtschaftlichen Gründen effizienter mit Flächen umgegangen wird und die Inanspruchnahme pro Person geringer ist. Die Werte in den Landeshauptstädten bzw. der Bundeshauptstadt liegen zwischen 127 und 566 m<sup>2</sup> pro Person. In diesen Werten spiegeln sich unterschiedliche Ausgangslagen wider, wie Flächenverfügbarkeit, administrative Abgrenzung zum Umland und Entwicklungsdynamik.

In jenen ländlichen Regionen, in denen potenziell mehr Fläche zur Verfügung steht und die Grundpreise niedriger sind, ist die Flächeninanspruchnahme deutlich höher (bis zu maximal rund 1800 m<sup>2</sup> pro Person). Dies betrifft sowohl die Siedlungs- als auch die Verkehrsflächen. Die flächeneffiziente Bauweise der Mehrfamilienhäuser nimmt in der Regel deutlich weniger Fläche pro Person in Anspruch als freistehende Einfamilienhäuser.

Die Flächeninanspruchnahme bezogen auf den Dauersiedlungsraum zeigt, in welchem Ausmaß der für Landwirtschaft, Siedlungen und Verkehrsanlagen verfügbare Raum genutzt wird. Für Gesamtösterreich liegt dieser Wert bei 17,3%, variiert aber stark zwischen den Bundesländern, was in Zusammenhang mit den topographischen Gegebenheiten und administrativen Grenzen zu sehen ist. In jenen Bundesländern mit hohem Anteil an alpinen Berglagen sowie in Städten steht weniger Dauersiedlungsraum zur Verfügung, der intensiver genutzt werden muss. In Wien ist bereits ein relativ hoher Anteil des Dauersiedlungsraumes in Anspruch genommen, in Oberösterreich, Niederösterreich und dem Burgenland ein relativ geringer Anteil.

Von den österreichweit gewidmeten Baulandflächen im Ausmaß von 3.182 km<sup>2</sup> stehen rund 21% als Baulandreserven zur Verfügung. In den Bundesländern liegen diese Anteile zwischen 15,0 und 33,2%, in Wien bei 7,7%. Die Baulandreserven werden – sofern sie nicht landwirtschaftlich genutzt oder bewaldet sind – als Teil der Flächeninanspruchnahme erfasst, da aufgrund der Widmung die rechtliche Voraussetzung für eine bauliche Nutzung besteht.

Die Nutzung vorhandener Baulandreserven vermeidet grundsätzlich die Ausweisung neuer Flächen für Siedlung und Verkehr, wobei dabei auch die Lagequalität eine wichtige Rolle spielt. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden trägt die Nutzung von Baulandreserven, insbesondere in zentralen Lagen,

in der Regel zu einer effizienteren Auslastung der bestehenden Infrastruktur bei. Besonders in dicht bebauten städtischen Gebieten kann es sinnvoll sein, unbebautes Bauland als öffentlichen Grün- und Freiraum zu sichern.

Der Anteil der als Bauland gewidmeten, aber derzeit landwirtschaftlich genutzten bzw. bewaldeten Flächen an der gesamten Baulandwidmung liegt im österreichischen Durchschnitt bei 12%. In den Bundesländern (ohne Wien) variiert er zwischen 7 und 16%, in der Bundeshauptstadt liegt dieser Wert deutlich darunter.

## Treiber der Flächeninanspruchnahme

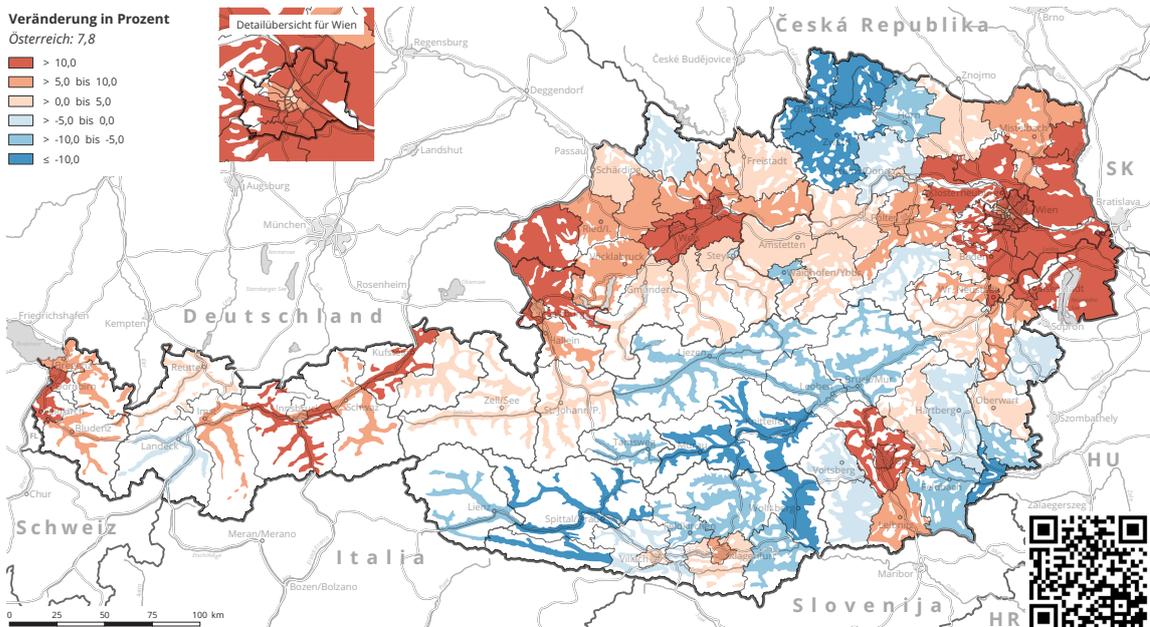
Zur ÖROK-Regionalprognose 2021–2050



Die aktuelle ÖROK-Regionalprognose 2021 bis 2050 geht von einer weiteren Bevölkerungszunahme in Österreich aus (+7,8%). Die bestehenden Trends werden weiter anhalten – Bevölkerungszunahmen finden in den Ballungsräumen und Bevölkerungsrückgänge in vielen inneralpinen- und Randbezirken statt. Die Nachfrage nach Wohnraum – auch nach Nebenwohnsitzen – wird somit ein maßgeblicher Treiber für die Flächeninanspruchnahme in Österreich bleiben. Dabei spielt nicht nur die dynamische Bevölkerungsentwicklung eine Rolle, sondern auch der Trend zu sinkenden Haushaltsgrößen und steigender Wohnfläche pro Person.

Neben der Bodenverfügbarkeit und den unterschiedlichen Siedlungsstrukturen in städtisch und ländlich geprägten Räumen steht die Flächeninanspruchnahme auch mit der Bevölkerungsentwicklung in Zusammenhang. In dynamisch wachsenden Stadtregionen und Verdichtungsräumen nimmt die Bevölkerungszahl und somit die Nachfrage nach Wohnraum zu, der Widmungsdruck steigt. Steigende Grundstücks- und Immobilienpreise bedingen eine intensive Nutzung der knapp verfügbaren Flächen – die Flächeninanspruchnahme pro Person ist hier relativ gering. Steigende Grundstückspreise in den Großstädten führen auch zu einem erhöhten Druck in Richtung Flächeninanspruchnahme im städtischen

### ÖROK-Regionalprognose: Bevölkerungsveränderung 1.1.2021 bis 1.1.2050: Gesamtbevölkerung



Quelle: Statistik Austria: ÖROK-Regionalprognosen 2021; Prognoseregionen  
© ÖROK 2023; Bearbeitung: ÖIR Projekthaus, Universität Wien (IFGR)

**ÖROK ATLAS**  
RAUMBEOBACHTUNG

Umland. In ländlichen Gemeinden mit großen Baulandreserven und rückläufigen Bevölkerungszahlen sind neben der lockeren Bebauung teilweise die große Baulandreserven ein wesentlicher Grund für die hohen Werte der Flächeninanspruchnahme. Selbst wenn keine neuen Baulandwidmungen erfolgen, nimmt die Flächeninanspruchnahme pro Person im Zusammenspiel mit der sinkenden Bevölkerungszahl merklich zu.

Neben Wohnsiedlungen sind Industrie-, Gewerbe-, und Handelsbetriebe und zunehmend auch Logistikeinrichtungen weitere bedeutende Treiber der Flächeninanspruchnahme in Österreich. Die Zunahme von Produktion und Dienstleistungen führt zu einer steigenden Nachfrage nach Flächen. Neben den Flächen für Wohnen und Betriebe werden auch zusätzliche Flächen für die soziale und technische Infrastruktur benötigt, die Nachfrage nach Flächen für Freizeit- und Touriseumseinrichtungen sowie für die Energieerzeugung steigt ebenso.

Zur Erschließung dieser Einrichtungen müssen die Errichtung von Straßen, Parkplätzen sowie Anlagen des öffentlichen Verkehrs mitbedacht werden. Die Verkehrsinfrastrukturen stellen in Summe eine bedeutende Flächeninanspruchnahme dar. Während in dicht bebauten Städten der Anteil der Verkehrsflächen an der gesamten Flächeninanspruchnahme relativ niedrig ist, liegt er in ländlichen Regionen deutlich höher. Locker bebaute Einfamilienhaussiedlungen und Handelseinrichtungen am Orts-/Stadtrand ziehen weit mehr Flächen für Verkehrsinfrastruktur nach sich als kompaktere Siedlungsstrukturen.

# Bgld.

Flächeninanspruchnahme und Versiegelung im Burgenland –  
Kontextinformationen und Beschreibung der Daten  
für das Referenzjahr 2022

# Burgenland

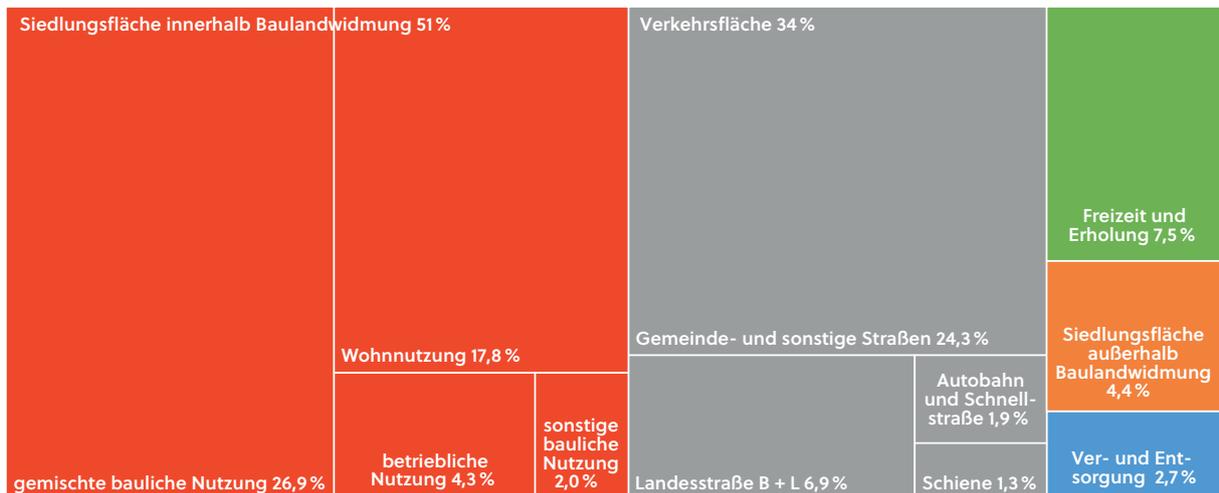
Das Burgenland ist das kleinste und jüngste Bundesland Österreichs. Die pannonische Lebensart ist geprägt durch ihre kulturelle Offenheit sowie die Minderheiten der Kroaten, Ungarn, Roma und Sinti. Das Burgenland hat dank europäischer Fördermittel wirtschaftlich stark aufgeholt. Das Land ist Vorreiter bei der Nutzung erneuerbarer Energiequellen. Hochwertige landwirtschaftliche Böden leisten einen wichtigen Beitrag zur österreichischen Nahrungsmittelproduktion. Zugleich weist das Burgenland einzigartige Naturräume auf, die zahlreiche geschützte Arten beheimaten.

Das Burgenland ist das am stärksten ländlich geprägte Bundesland Österreichs. Es finden sich keine dichten Stadträume. Aufgrund der niedrigen Bevölkerungsdichte reihen sich die burgenländischen Regionen bei österreichweiten Pro-Kopf Vergleichen zur Flächeninanspruchnahme eher auf den hinteren Rängen ein. Tatsächlich sind aber mehr als 90% der Fläche nicht durch Siedlung und Verkehr in Anspruch genommen.

Die Flächenkonkurrenz findet im Burgenland insbesondere zwischen den unterschiedlichen Grünlandnutzungen statt. Die Landwirtschaft sieht sich unter Druck, da die Flächen in Österreich nicht mehr zur Deckung des inländischen Bedarfs an Nahrungsmitteln ausreichen. Es werden Möglichkeiten zur Ausweitung der Produktionsflächen gesucht. Auf der anderen Seite stehen Natur und geschützte Arten, die auf unbewirtschaftete Flächen angewiesen sind. Es sind kluge Strategien gefragt, um Artensterben und Biodiversitätskrise entgegenzuwirken.  
(© Land Burgenland)

Die **gesamte Flächeninanspruchnahme** im Burgenland im Jahr 2022 beträgt 378 km<sup>2</sup>. Das entspricht 9,5% der Landesfläche und 15,2% des Dauersiedlungsraums. Dieser in Anspruch genommene Anteil setzt sich zu 34,4% aus Verkehrsflächen, 51,1% Siedlungsflächen innerhalb der Baulandwidmung, 4,4% Siedlungsflächen außerhalb der Baulandwidmung, 7,5% Freizeit- und Erholungsflächen sowie 2,7% Ver- und Entsorgungsflächen zusammen.

Flächeninanspruchnahme im Burgenland in Kategorien (Anteile in %)

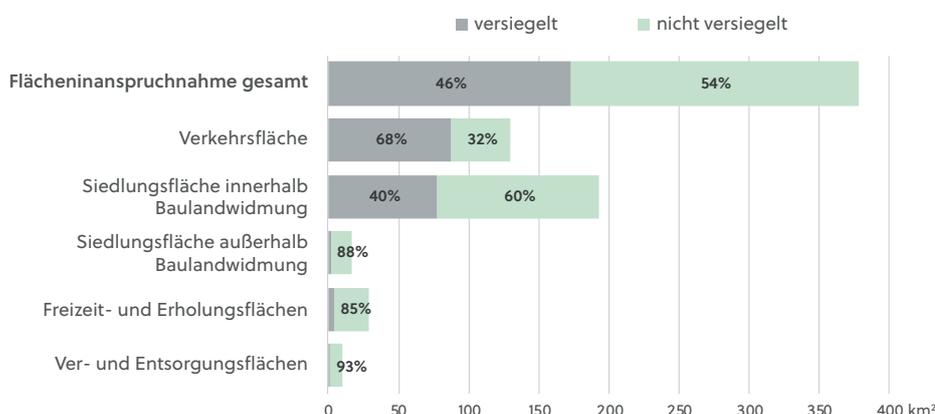


Die Abbildung zeigt die anteilmäßige Verteilung der Flächeninanspruchnahme auf die einzelnen Kategorien. Bei den Siedlungen innerhalb der Baulandwidmung dominiert die gemischte bauliche Nutzung (Wohnen und betriebliche Nutzung) mit einem Anteil von 26,9% an der gesamten Flächeninanspruchnahme, gefolgt von der Wohnnutzung mit 17,8%, der betrieblichen Nutzung mit 4,3% und der sonstigen baulichen Nutzung mit 2,0%.

Bei den Verkehrsflächen nehmen die Gemeinde- und sonstigen Straßen mit 24,3% den größten Anteil ein, gefolgt von den Landesstraßen B + L mit 6,9%, Autobahnen und Schnellstraßen mit 1,9% sowie den Schienen mit 1,3%. Diese Kennzahlen machen vor allem im Hinblick auf das weitverzweigte Gemeindestraßennetz, das zur Erschließung errichtet wird, die flächensparende Wirkung kompakter Siedlungsformen deutlich. Die hochrangige Verkehrsinfrastruktur spielt – in Bezug auf die Flächeninanspruchnahme – eine eher untergeordnete Rolle. Der Anteil der Verkehrsflächen an der gesamten Flächeninanspruchnahme variiert im Burgenland zwischen 25,9 und 40,1%, den niedrigsten Anteil weist die Landeshauptstadt Eisenstadt auf, den höchsten Anteil der Bezirk Neusiedl am See.

Eine wichtige Teilmenge der Flächeninanspruchnahme ist die **Versiegelung**. Im Rahmen dieses Monitorings wird darunter die 100-prozentige Abdeckung des Bodens mit einer wasser- und luftundurchlässigen Schicht verstanden. Von der gesamten in Anspruch genommenen Fläche im Burgenland sind durchschnittlich rund 46% versiegelt, das sind 173 km<sup>2</sup>. Für die Siedlungsflächen innerhalb der Baulandwidmung liegt dieser Wert bei rund 40%, für jene außerhalb der Widmungen bei rund 12%. Verkehrsflächen sind zu rund 68% versiegelt, Freizeit- und Erholungsflächen zu 15% und Ver- und Entsorgungsflächen zu 7%.

#### Anteil der Versiegelung an der Flächeninanspruchnahme nach Kategorien (in %)



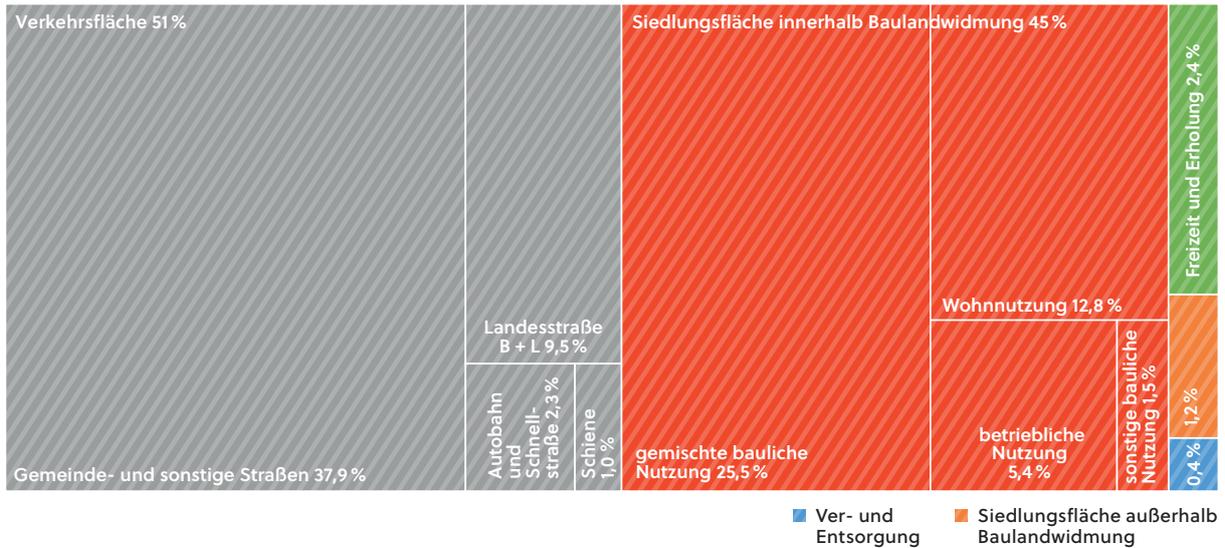
Bei **Verkehrsflächen** umfassen die versiegelten Flächen beispielsweise Fahrbahnen, Parkplätze der Autobahnen und Schnellstraßen, befestigte Nebenflächen. Unversiegelte Teile der Verkehrsflächen sind beispielsweise begrünte Böschungen, Randstreifen und Nebenflächen.

Bei **Siedlungsflächen** umfasst die Versiegelung insbesondere alle Gebäude, Nebengebäude, versiegelte Parkplätze und Lagerflächen, Carports sowie befestigte Wege auf den Grundstücken. Unversiegelt sind Hausgärten und weitere Grünflächen, die an die Gebäude angrenzen, sowie Baulandreserven (gewidmete, unbebaute Grundstücke).

Bei **Freizeit- und Erholungs-, Ver- und Entsorgungsflächen** sind insbesondere die Gebäude, technischen Bauwerke, Manipulationsflächen, Wege, Parkplätze etc. versiegelt.

Bei der Betrachtung der Versiegelung insgesamt zeigt sich, dass diese zu 45,2% auf die Siedlungsfläche innerhalb und 1,2% auf die Siedlungsfläche außerhalb der Baulandwidmung entfällt und zu 50,8% auf die Verkehrsflächen. Freizeit- und Erholungsflächen (2,4%) bzw. Ver- und Entsorgungsflächen (0,4%) haben anteilmäßig eine untergeordnete Bedeutung.

## Versiegelung im Burgenland in Kategorien (Anteile in %)



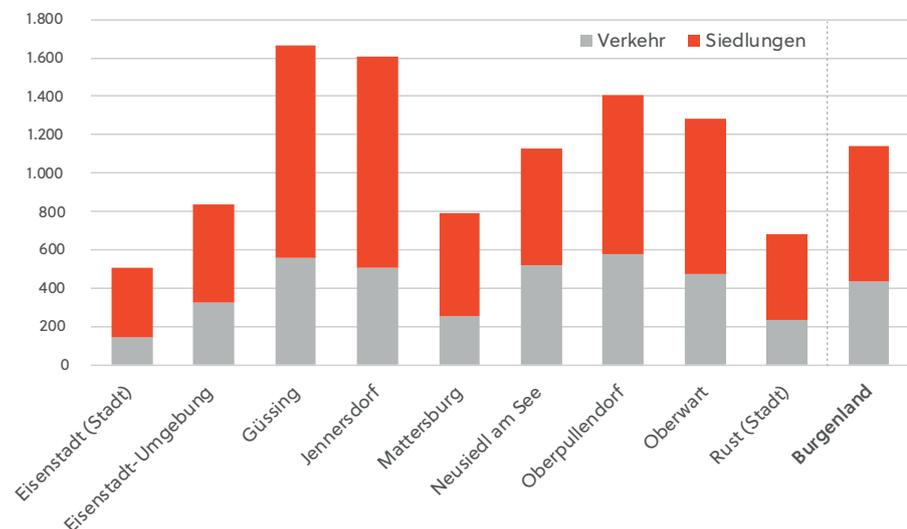
## Regionale Unterschiede

Der Anteil der Siedlungsflächen innerhalb des gewidmeten Baulands an der gesamten Flächeninanspruchnahme beträgt im Burgenland im Durchschnitt 51,1%. In den Bezirken reichen die Werte von 42,5% im Bezirk Neusiedl am See bis zu 62,7% in Eisenstadt.

Flächeninanspruchnahme findet auch außerhalb der Baulandwidmung statt, wie beispielsweise in Form von Häusern und Streusiedlungen im Grünland, Bauernhöfen, landwirtschaftlichen Gebäuden mit Nebenflächen sowie infrastrukturellen Bauwerken (Kläranlagen, Kraftwerken etc.). Der Anteil der Siedlungsfläche außerhalb der Baulandwidmung an der gesamten Siedlungsfläche liegt im Burgenland bei durchschnittlich 8% – in den Bezirken schwanken die Anteile zwischen 2,4% in Eisenstadt und 14,1% im Bezirk Jennersdorf.

Die Flächeninanspruchnahme liegt im Burgenland bei 1.271 m<sup>2</sup> pro Person. Die Werte variieren deutlich zwischen den Bezirken. In den Städten Eisenstadt und Rust ist die Flächeninanspruchnahme pro Person wesentlich geringer als in den ländlich geprägten Bezirken. Der Bezirk Güssing weist mit 1.808 m<sup>2</sup> den höchsten Wert auf, Eisenstadt mit 561 m<sup>2</sup> den niedrigsten.

## Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrsflächen in den Bezirken des Burgenlands (in m<sup>2</sup> pro Person)



Dies deckt sich mit den Erfahrungswerten in anderen Bundesländern: In Städten ist die Flächeninanspruchnahme pro Person aufgrund der dichten Bebauung am geringsten. In Städten und Regionen mit knapper Flächenverfügbarkeit und hohen Grund- und Immobilienpreisen wird mit Fläche sparsamer umgegangen, auch aus rein wirtschaftlichen Gründen. In diesen ist die Flächeninanspruchnahme pro Person geringer, da trotz des oftmaligen Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstums effizienter mit Flächen umgegangen wird (u.a. mehrgeschoßiger Wohnbau).

In jenen ländlichen Regionen, wo weniger Mangel an verfügbaren Flächen besteht und die Grundpreise niedriger sind, ist die Flächeninanspruchnahme pro Kopf deutlich höher. Dies betrifft sowohl die Siedlungs- als auch die Verkehrsflächen. Mit der Verfügbarkeit von Grund und Boden gehen die Wohn-/Siedlungsformen einher. Die flächeneffiziente Bauweise der Mehrfamilienhäuser nimmt in der Regel deutlich weniger Fläche pro Person in Anspruch als freistehende Einfamilienhäuser.

Die Flächeninanspruchnahme bezogen auf den **Dauersiedlungsraum** zeigt, wie intensiv der für Landwirtschaft, Siedlungen und Verkehrsanlagen zur Verfügung stehende Raum gewidmet wird. Im Burgenland werden im Durchschnitt 15,2% des Dauersiedlungsraums in Anspruch genommen. Die Schwankungsbreite in den Regionen liegt zwischen 8% in Neusiedl am See und 29,3% in der Landeshauptstadt und ist in Zusammenhang mit den topographischen Gegebenheiten und administrativen Grenzen zu sehen.

Von den im Burgenland gewidmeten Baulandflächen im Ausmaß von rund 23.000 ha sind 7.642 ha oder 33,2% nicht bebaut und stehen als **Baulandreserve** zur Verfügung. In den Bezirken liegen die Anteile der Baulandreserven zwischen 17,3% in der Stadt Rust und 43,2% im Bezirk Güssing. Die Baulandreserven werden – sofern sie nicht landwirtschaftlich genutzt oder bewaldet sind – als Teil der Flächeninanspruchnahme erfasst, da aufgrund der Widmung die rechtliche Voraussetzung für eine bauliche Nutzung besteht. Die Nutzung vorhandener Baulandreserven vermeidet grundsätzlich die Ausweisung neuer Flächen, wobei dabei auch die Lagequalität der Baulandreserven eine wichtige Rolle spielt.

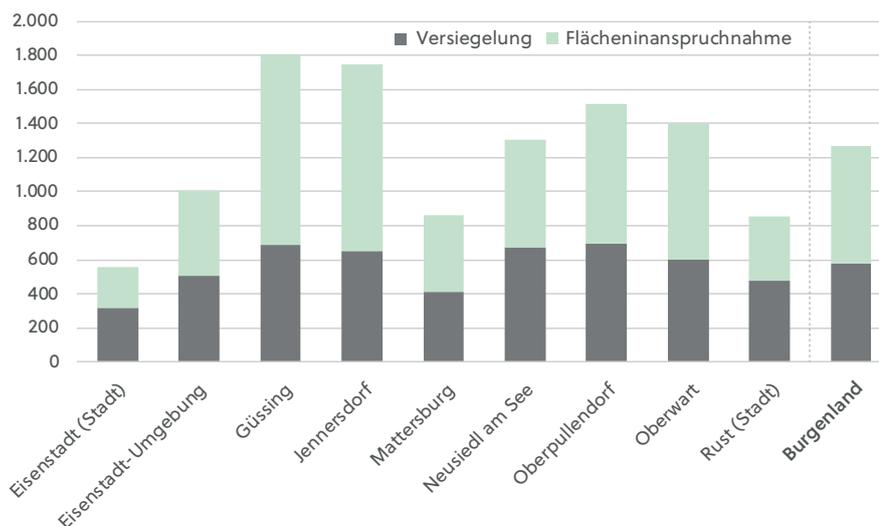
Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden trägt die Mobilisierung von Baulandreserven, insbesondere in zentralen Lagen, in der Regel zu einer effizienteren Auslastung der bestehenden Infrastruktur bei.

Nicht bebaute Grundstücke können zum Teil auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Im Landesdurchschnitt beträgt der Anteil der als Bauland gewidmeten, aber derzeit landwirtschaftlich genutzten bzw. bewaldeten Flächen an der gesamten Baulandwidmung 16,2%. In den Bezirken variieren die Werte zwischen 1,5% in der Stadt Rust und 25% im Bezirk Güssing.

Im regionalen Vergleich zeigt sich, dass sowohl die Versiegelung als auch die Flächeninanspruchnahme in Städten am geringsten sind. Im Vergleich mit ländlich geprägten Bezirken lässt sich aus den pro Kopf Werten der effiziente Umgang mit den zur Verfügung stehenden Flächen ableiten.

In städtisch geprägten Bezirken sind vielfach über 50 Prozent der in Anspruch genommenen Flächen versiegelt, was aus der deutlich kompakteren Bebauung resultiert. Der Umgang mit öffentlichen Grün- und Freiflächen spielt in diesen Bezirken aufgrund des hohen Nutzungsdrucks oftmals eine wichtige Rolle.

## Versiegelung und gesamte Flächeninanspruchnahme je Bezirk (m<sup>2</sup> pro Person)



## Treiber der Flächeninanspruchnahme

Neben der Bodenverfügbarkeit und den unterschiedlichen Siedlungsstrukturen in städtisch und ländlich geprägten Räumen steht die Flächeninanspruchnahme auch mit der Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung in Zusammenhang. In dynamisch wachsenden Stadtregionen und Verdichtungsräumen nimmt die Bevölkerungszahl und somit die Nachfrage nach Wohnraum zu, der Widmungsdruck auf Grund und Boden steigt und steigende Grundstücks- und Immobilienpreise bedingen eine intensive Nutzung der knapp verfügbaren Flächen – die Flächeninanspruchnahme pro Person ist relativ gering.

Zur ÖROK-Regionalprognose 2021–2050



Die kleinräumige ÖROK-Bevölkerungsprognose 2021–2050 geht für das Burgenland von einer weiteren Bevölkerungszunahme von +6,3% aus. Im Nordburgenland wird die Bevölkerungszahl stark wachsen, am stärksten im Bezirk Neusiedl am See mit +18,8% und in Eisenstadt mit +17,6%, aber auch im Bezirk Eisenstadt-Umgebung/Rust mit +13,9%. Für die südburgenländischen Bezirke Jennersdorf und Güssing werden hingegen Bevölkerungsabnahmen von -11 bzw. -5,1% prognostiziert, ebenso für den mittelburgenländischen Bezirk Oberpullendorf mit -1,6%. In ländlichen Gemeinden mit großen Baulandreserven und rückläufigen Bevölkerungszahlen sind neben der lockeren Bebauung teilweise die große Baulandreserven ein wesentlicher Grund für die hohen Werte der Inanspruchnahme. Selbst wenn keine neuen Baulandwidmungen erfolgen, nimmt die Flächeninanspruchnahme pro Person im Zusammenspiel mit der sinkenden Bevölkerungszahl merklich zu.

Die Nachfrage nach Wohnraum – auch nach Nebenwohnsitzen – wird somit ein maßgeblicher Treiber für die Flächeninanspruchnahme insbesondere im Nordburgenland bleiben. Dabei spielt nicht nur die dynamische Bevölkerungsentwicklung eine Rolle, sondern auch der Trend zu sinkenden Haushaltsgrößen und steigender Wohnfläche pro Person. Der Bau von Wohnsiedlungen und Betrieben zieht die Errichtung von Verkehrsinfrastruktur nach sich. Während in dicht bebauten Städten der Anteil der Verkehrsflächen an der gesamten Flächeninanspruchnahme relativ niedrig ist, liegt er in ländlichen Regionen deutlich höher. Locker bebaute Einfamilienhaussiedlungen und Handelseinrichtungen am Orts-/Stadtstrand ziehen weit mehr Flächen für Verkehrsinfrastruktur nach sich als kompaktere Siedlungsstrukturen.

# Ktn.

Flächeninanspruchnahme und Versiegelung in  
Kärnten – Kontextinformationen und Beschreibung  
der Daten für das Referenzjahr 2022

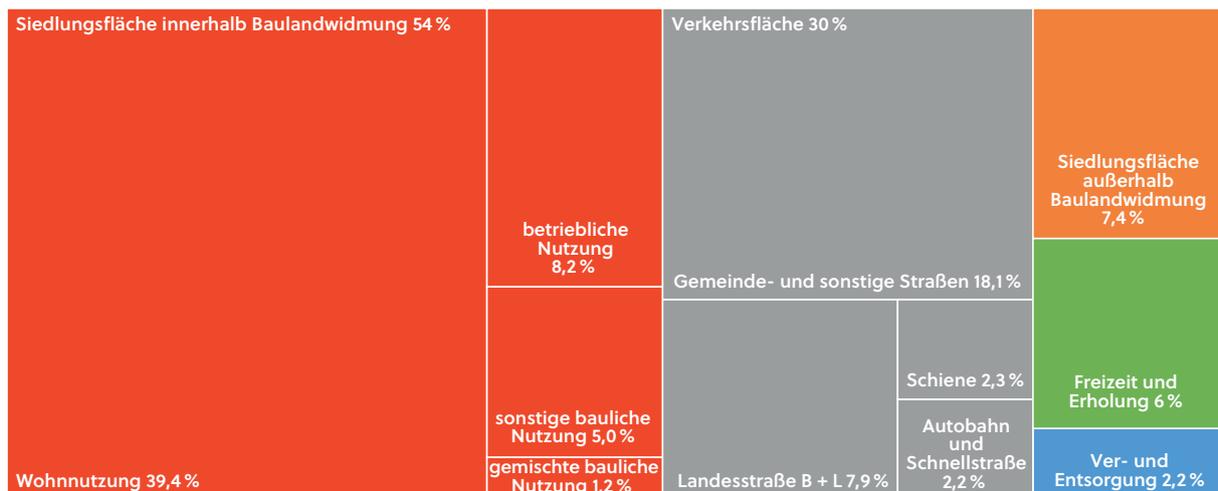
# Kärnten

In Kärnten nehmen aufgrund der Lage im Südosten des Alpenbogens und der Begrenzung des Landes durch Gebirge natürliche und naturnahe Flächen einen hohen Anteil an der Landesfläche ein (rd. 9.500 km<sup>2</sup>), von denen der Großteil Waldflächen, Almen und Ödland darstellt. Siedlungstätigkeit ist demzufolge nur auf einem Viertel der Landesfläche überhaupt möglich. Dieser sogenannte Dauersiedlungsraum konzentriert sich auf Tal- und Beckenlagen, im gebirgigen Westteil Kärntens sinkt sein Anteil sogar auf rund 15% der Gesamtfläche.

Seit 2013 hat Kärnten eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung aufzuweisen. Blickt man von der Landesebene auf die Regionsebene und von dort weiter auf die lokale Ebene (Gemeinden) zeigen sich enorme regionale Disparitäten in der Bevölkerungsentwicklung. Während die ländlich-peripheren Regionen Kärntens stark an Bevölkerung verlieren, profitiert der Kärntner Zentralraum. Dies zeigt sich vor allem auch bei der Nachfrage nach Siedlungs- und Gewerbeflächen sowie technischer und sozialer Infrastruktur. Der Nutzungsdruck und damit die Herausforderungen haben vor allem in diesen Regionen deutlich zugenommen. Daher ist es umso wichtiger, die Nutzungs- und Schutzinteressen aufeinander abzustimmen, denn Wachstum braucht Fläche. Daraus ergibt sich die anspruchsvolle Aufgabe des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Gleichzeitig gilt es, Interessensgegensätze im Gleichgewicht zu halten. Genau dieser Herausforderung stellt sich die Raumordnung in Kärnten. Mit dem neuen Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 wurde vor allem dem Ressourcen- und Bodenschutz sowie der Stärkung effizienter Raumstrukturen deutlich Rechnung getragen. Mit dem Monitoring zur Flächeninanspruchnahme gibt es ein wichtiges Instrumentarium für eine effiziente Raumebeobachtung. (© Land Kärnten)

Die **gesamte Flächeninanspruchnahme** in Kärnten im Jahr 2022 beträgt 505 km<sup>2</sup>. Das entspricht 5,3% der Landesfläche und 20,6% des Dauersiedlungsraums. Dieser in Anspruch genommene Anteil setzt sich zu 30,5% aus Verkehrsflächen, zu 53,9% Siedlungsflächen innerhalb der Baulandwidmung, zu 7,4% Siedlungsflächen außerhalb der Baulandwidmung, 6,0% Freizeit- und Erholungsflächen sowie 2,2% Ver- und Entsorgungsflächen zusammen.

## Flächeninanspruchnahme in Kärnten in Kategorien (Anteile in %)



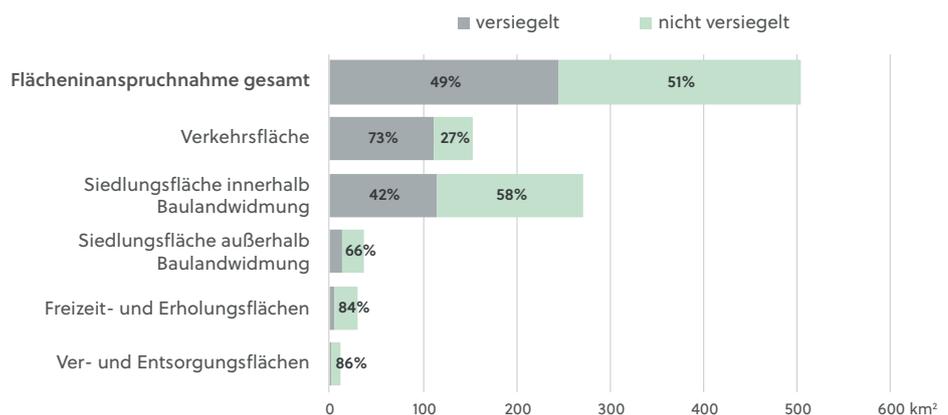
Die Abbildung zeigt die anteilmäßige Verteilung der Flächeninanspruchnahme auf die einzelnen Kategorien. Bei den **Siedlungen** innerhalb der Baulandwidmung dominiert die Wohnnutzung mit einem Anteil von 39,4% an der gesamten Flächen-

inanspruchnahme, gefolgt von der betrieblichen Nutzung mit 8,2%, der sonstigen baulichen Nutzung mit 5% und der gemischten baulichen Nutzung (Wohnen und betriebliche Nutzung) mit 1,2%.

Bei den **Verkehrsflächen** nehmen die Gemeinde- und sonstigen Straßen mit 18,1% den größten Anteil ein, gefolgt von den Landesstraßen B + L mit 7,9%, den Schienen sowie Autobahnen und Schnellstraßen mit jeweils ca. 2%. Diese Kennzahlen machen vor allem im Hinblick auf das weitverzweigte Gemeindestraßennetz, das zur Erschließung errichtet wird, die flächensparende Wirkung kompakter Siedlungsformen deutlich. Die hochrangige Verkehrsinfrastruktur spielt – in Bezug auf die Flächeninanspruchnahme – eine eher untergeordnete Rolle. Der Anteil der Verkehrsflächen an der gesamten Flächeninanspruchnahme variiert in Kärnten zwischen 21,6 und 36,2%, den niedrigsten Anteil weist die Landeshauptstadt Klagenfurt auf, den höchsten Anteil der Bezirk Sankt Veit an der Glan.

Eine wichtige Teilmenge der Flächeninanspruchnahme ist die **Versiegelung**. Im Rahmen dieses Monitorings wird darunter die 100-prozentige Abdeckung des Bodens mit einer wasser- und luftundurchlässigen Schicht verstanden. Von der gesamten in Anspruch genommenen Fläche sind in Kärnten durchschnittlich rund 49% versiegelt, das sind 245 km<sup>2</sup>. Für die Siedlungsflächen innerhalb der Baulandwidmung liegt dieser Wert bei rund 42%, für jener außerhalb der Widmungen bei rund 34%. Verkehrsflächen sind zu rund 73% versiegelt, Freizeit- und Erholungsflächen zu 16%, Ver- und Entsorgungsflächen zu 14% .

#### Anteil der Versiegelung an der Flächeninanspruchnahme nach Kategorien (in %)

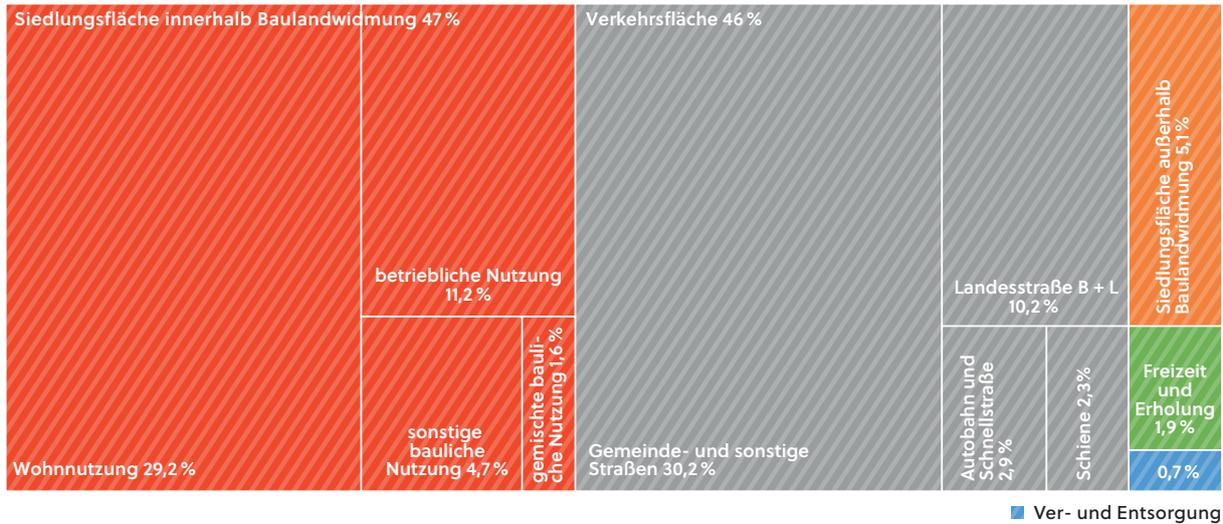


Bei **Verkehrsflächen** umfassen die versiegelten Flächen beispielsweise Fahrbahnen, Parkplätze der Autobahnen und Schnellstraßen, befestigte Nebenflächen. Unversiegelte Teile der Verkehrsflächen sind beispielsweise begrünte Böschungen, Randstreifen und Nebenflächen.

Bei **Siedlungsflächen** umfasst die Versiegelung insbesondere alle Gebäude, Nebengebäude, versiegelte Parkplätze und Lagerflächen, Carports sowie befestigte Wege auf den Grundstücken. Unversiegelt sind Hausgärten und weitere Grünflächen, die an die Gebäude angrenzen, sowie Baulandreserven (gewidmete, unbebaute Grundstücke).

Bei **Freizeit- und Erholungs-, Ver- und Entsorgungsflächen** sind insbesondere die Gebäude, technischen Bauwerke, Manipulationsflächen, Wege, Parkplätze etc. versiegelt.

## Versiegelung in Kärnten in Kategorien (Anteile in %)



Bei der Betrachtung der Versiegelung insgesamt zeigt sich, dass diese zu 46,7% auf die Siedlungsfläche innerhalb und 5,1% auf die Siedlungsfläche außerhalb der Baulandwidmung entfällt und zu 45,5% auf die Verkehrsflächen. Freizeit- und Erholungsflächen (1,9%) bzw. Ver- und Entsorgungsflächen (0,7%) haben anteilmäßig eine untergeordnete Bedeutung.

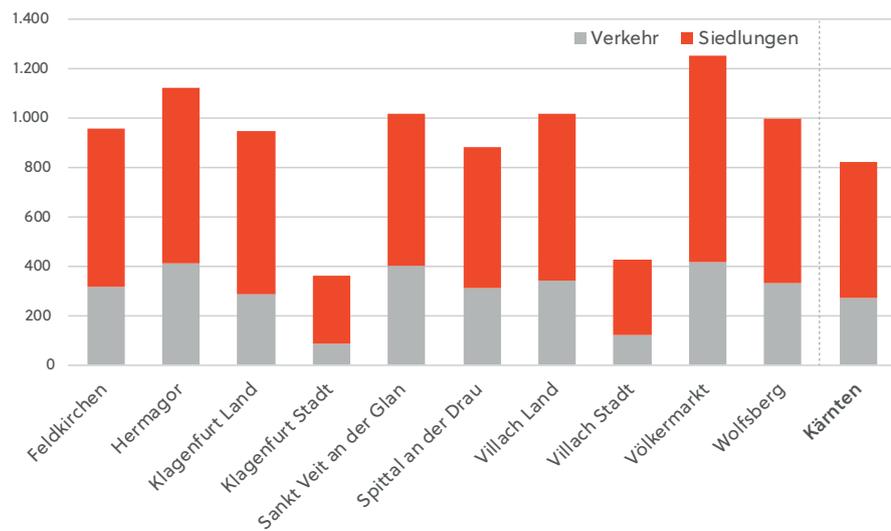
## Regionale Unterschiede

Der Anteil der Siedlungsflächen **innerhalb des gewidmeten Baulands** an der gesamten Flächeninanspruchnahme beträgt in Kärnten im Durchschnitt 53,9%. In den Bezirken reichen die Werte von 45,9% im Bezirk Sankt Veit an der Glan bis zu 64,5% in der Stadt Klagenfurt.

Flächeninanspruchnahme findet auch **außerhalb der Baulandwidmung** statt, wie beispielsweise in Form von Häusern im Grünland, Bauernhöfen, landwirtschaftlichen Gebäuden mit Nebenflächen sowie infrastrukturellen Bauwerken (Kläranlagen, Kraftwerken etc.). Der Anteil der Siedlungsfläche außerhalb der Baulandwidmung an der gesamten Siedlungsfläche liegt in Kärnten bei durchschnittlich 12,1% – in den Bezirken schwanken die Anteile zwischen 4,4% in der Stadt Villach und 19,4% im Bezirk Spittal an der Drau.

Die **Flächeninanspruchnahme** liegt in Kärnten bei 894 m<sup>2</sup> pro Person. Die Werte variieren deutlich zwischen den Bezirken. In der Landeshauptstadt Klagenfurt (402 m<sup>2</sup>) und in der Stadt Villach (466 m<sup>2</sup>) ist die Flächeninanspruchnahme pro Person wesentlich geringer als in den ländlich geprägten Bezirken. Der Bezirk Völkermarkt weist mit 1.355 m<sup>2</sup> pro Person den höchsten Wert auf.

## Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrsflächen in den Kärntner Bezirken (in m<sup>2</sup> pro Person)



Dies deckt sich mit den Erfahrungswerten in anderen Bundesländern: In Städten ist die Flächeninanspruchnahme pro Person aufgrund der dichten Bebauung am geringsten. In Städten und Regionen mit knapper Flächenverfügbarkeit und hohen Grund- und Immobilienpreisen wird mit Fläche sparsamer umgegangen, auch aus rein wirtschaftlichen Gründen. In diesen ist die Flächeninanspruchnahme pro Person geringer, da trotz des oftmaligen Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstums effizienter mit Flächen umgegangen wird (u.a. mehrgeschossiger Wohnbau).

In jenen ländlichen Regionen, wo weniger Mangel an verfügbaren Flächen besteht und die Grundpreise niedriger sind, ist die Flächeninanspruchnahme pro Kopf deutlich höher. Dies betrifft sowohl die Siedlungs- als auch die Verkehrsflächen. Mit der Verfügbarkeit von Grund und Boden gehen die Wohn-/Siedlungsformen einher. Die flächeneffiziente Bauweise der Mehrfamilienhäuser nimmt in der Regel deutlich weniger Fläche pro Person in Anspruch als freistehende Einfamilienhäuser.

Die Flächeninanspruchnahme bezogen auf den **Dauersiedlungsraum** zeigt, wie intensiv der für Landwirtschaft, Siedlungen und Verkehrsanlagen zur Verfügung stehende Raum genutzt wird. In Kärnten werden im Durchschnitt 20,6% des Dauersiedlungsraums in Anspruch genommen. Die Schwankungsbreite in den Regionen liegt zwischen 13,3% im Bezirk Sankt Veit an der Glan und 51,3% in der Stadt Villach und ist in Zusammenhang mit den topographischen Gegebenheiten und administrativen Grenzen zu sehen. In Regionen mit hohem Anteil an alpinen Berglagen steht weniger Dauersiedlungsraum zur Verfügung, in Städten ist bereits ein beträchtlicher Teil des Dauersiedlungsraums in Anspruch genommen – für das prognostizierte Bevölkerungswachstum, die Schaffung von mehr Wohnraum und die Ansiedlung entsprechender Arbeitsplätze stehen nicht mehr viele Flächen zur Verfügung.

Von den in Kärnten gewidmeten Baulandflächen im Ausmaß von rund 32.550 ha sind rund 7.300 ha oder 22,4% nicht bebaut und stehen als Baulandreserve zur Verfügung. In den Bezirken liegen die Anteile der Baulandreserven zwischen 15,9% im Bezirk Klagenfurt Stadt sowie 29,1% im Bezirk Hermagor. Die Baulandreserven werden – sofern sie nicht landwirtschaftlich genutzt oder bewaldet sind – als Teil

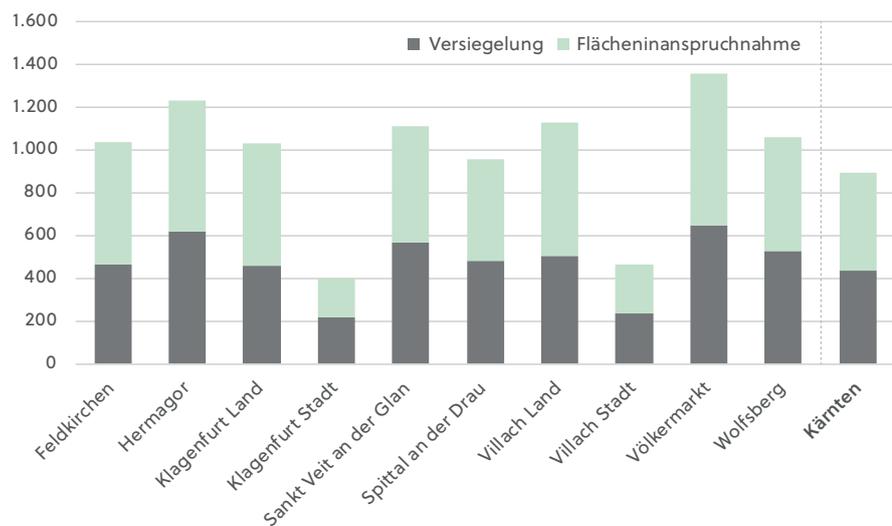
der Flächeninanspruchnahme erfasst, da aufgrund der Widmung die rechtliche Voraussetzung für eine bauliche Nutzung besteht. Die Nutzung vorhandener Baulandreserven vermeidet grundsätzlich die Ausweisung neuer Flächen, wobei dabei auch die Lagequalität der Baulandreserven eine wichtige Rolle spielt. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden trägt die Mobilisierung von Baulandreserven, insbesondere in zentralen Lagen, in der Regel zu einer effizienteren Auslastung der bestehenden Infrastruktur bei.

Nicht bebaute Grundstücke können zum Teil auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Im Kärntner Durchschnitt beträgt der Anteil der als Bauland gewidmeten, aber derzeit landwirtschaftlich genutzten bzw. bewaldeten Flächen an der gesamten Baulandwidmung 16,5%. In den Bezirken variieren die Werte zwischen rund 9% in den Städten Klagenfurt und Villach sowie 22,7% im Bezirk Hermagor.

Im regionalen Vergleich zeigt sich, dass sowohl die Versiegelung als auch die Flächeninanspruchnahme in Städten am geringsten sind. Im Vergleich mit ländlich geprägten Bezirken lässt sich aus den pro Kopf Werten der effiziente Umgang mit den zur Verfügung stehenden Flächen ableiten.

In städtisch geprägten Bezirken sind vielfach über 50 Prozent der in Anspruch genommenen Flächen versiegelt, was aus der deutlich kompakteren Bebauung resultiert. Der Umgang mit öffentlichen Grün- und Freiflächen spielt in diesen Bezirken aufgrund des hohen Nutzungsdrucks oftmals eine wichtige Rolle.

#### Versiegelung und gesamte Flächeninanspruchnahme je Bezirk (m<sup>2</sup> pro Person)



## Treiber der Flächeninanspruchnahme

Neben der Bodenverfügbarkeit und den unterschiedlichen Siedlungsstrukturen in städtisch und ländlich geprägten Räumen steht die Flächeninanspruchnahme auch mit der Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung in Zusammenhang. In dynamisch wachsenden Stadtregionen und Verdichtungsräumen nimmt die Bevölkerungszahl und somit die Nachfrage nach Wohnraum zu, der Widmungsdruck auf Grund und Boden steigt und steigende Grundstücks- und Immobilienpreise bedingen eine intensive Nutzung der knapp verfügbaren Flächen – die Flächeninanspruchnahme pro Person ist relativ gering.

Zur ÖROK-Regional-  
prognose 2021–2050



Die kleinräumige ÖROK-Bevölkerungsprognose 2021–2050 geht für Kärnten von einer Bevölkerungsabnahme von –2,9% aus. Im Kärntner Zentralraum wird die Bevölkerungszahl wachsen, am stärksten in der Landeshauptstadt Klagenfurt mit +6,6%. Bevölkerungsverluste von mehr als –10% werden für die Bezirke Hermagor, Spittal an der Drau und Wolfsberg prognostiziert. In ländlichen Gemeinden mit großen Baulandreserven und rückläufigen Bevölkerungszahlen sind neben der lockeren Bebauung teilweise die große Baulandreserven ein wesentlicher Grund für die hohen Werte der Inanspruchnahme. Selbst wenn keine neuen Baulandwidmungen erfolgen, nimmt die Flächeninanspruchnahme pro Person im Zusammenspiel mit der sinkenden Bevölkerungszahl merklich zu.

Die Nachfrage nach Wohnraum – auch nach Nebenwohnsitzen – wird somit ein maßgeblicher Treiber für die Flächeninanspruchnahme vor allem in Kärntner Zentralraum bleiben. Dabei spielt nicht nur die positive Bevölkerungsentwicklung eine Rolle, sondern auch der Trend zu sinkenden Haushaltsgrößen und steigender Wohnfläche pro Person.

Der Bau von Wohnsiedlungen und Betrieben zieht die Errichtung von Verkehrsinfrastruktur nach sich. Während in dicht bebauten Städten der Anteil der Verkehrsflächen an der gesamten Flächeninanspruchnahme relativ niedrig ist, liegt er in ländlichen Regionen deutlich höher. Locker bebaute Einfamilienhaussiedlungen und Handelseinrichtungen am Orts-/Stadttrand ziehen weit mehr Flächen für Verkehrsinfrastruktur nach sich als kompaktere Siedlungsstrukturen.



Flächeninanspruchnahme und Versiegelung in Niederösterreich –  
Kontextinformationen und Beschreibung der Daten  
für das Referenzjahr 2022

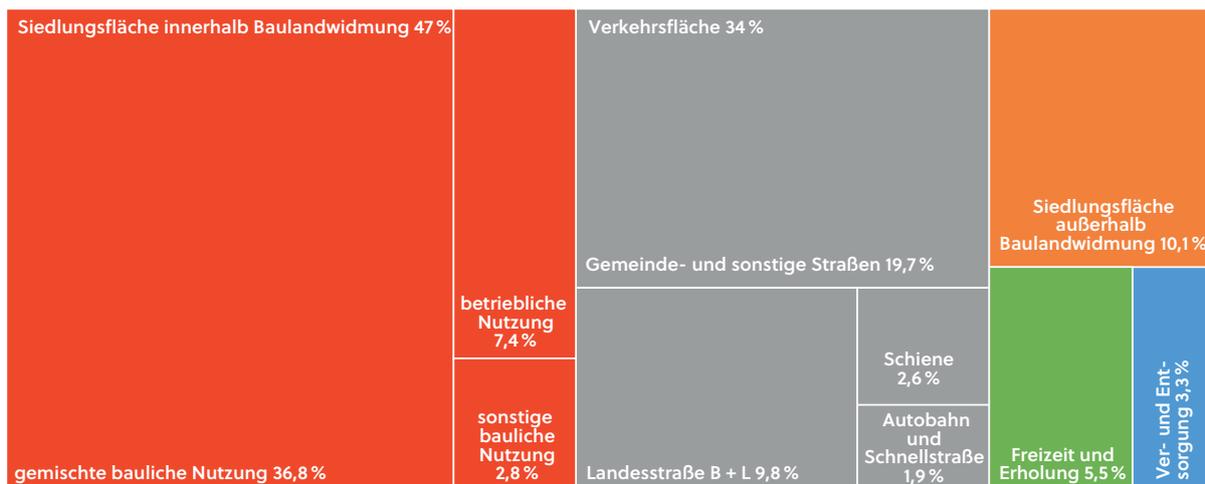
# Niederösterreich

*Niederösterreich als „Flächenbundesland“ ist mit 19.180 Quadratkilometern das größte österreichische Bundesland. 11.616 km<sup>2</sup> bzw. über 60 % davon sind als Dauersiedlungsraum anzusehen. In den letzten 50 Jahren war Niederösterreich durch eine dynamische Entwicklung geprägt. Die Bevölkerung hat um beinahe 20 % zugenommen, die Anzahl der Gebäude wurde in diesem Zeitraum verdoppelt. Die Zahl der Erwerbstätigen ist um ein Drittel gewachsen, während sich die Zahl der nicht land- und forstwirtschaftlichen Arbeitsstätten beinahe verdreifacht hat. Die Auswirkungen dieser Entwicklungen auf die Städte und Gemeinden in Niederösterreich waren, sind und werden auch in Zukunft ganz unterschiedlich sein. Allen gemeinsam ist, dass die Bevölkerung als Ganzes für alle Daseinsfunktionen mehr Fläche benötigt. Dieser Mehrbedarf entsteht auch dann, wenn die Bevölkerungszahl nicht zunimmt. Auch bei gleichbleibender Einwohner:innenzahl steigt die Zahl der Haushalte, und diese beanspruchen mehr Wohnfläche, was auch als Ausdruck eines wachsenden Wohlstands zu sehen ist. Aber nicht nur die beanspruchten Flächen für das Wohnen expandieren, sondern auch jene für die Freizeit, die Wirtschaft und den Verkehr.*

*Eine für die nachfolgenden Ausführungen auch statistisch sehr relevante Besonderheit Niederösterreichs im Vergleich mit den anderen Bundesländern ist die Lage der Bundeshauptstadt Wien inmitten von Niederösterreich. Während Wien vor allem wichtige Versorgungsfunktionen für Niederösterreich innehat, übernehmen Teile von Niederösterreich für Wien mit seinen räumlich begrenzten Möglichkeiten eine Vielzahl von Funktionen mit relativ großen Raum- und Flächenansprüchen. Dazu zählen beispielsweise Logistikzentren, Erholungs- und Freizeitfunktionen oder schlicht und einfach Wohnformen, die in Wien keinen Platz mehr finden, wie z.B. Einfamilienhäuser. Diese Vielfalt Niederösterreichs in seiner Struktur und seinen Entwicklungstendenzen erfordert unterschiedliche Zugänge in der Raumentwicklungspolitik. Das kontinuierliche Monitoring der Flächeninanspruchnahme stellt dafür eine wichtige Grundlage dar.  
(© Land Niederösterreich)*

Die **gesamte Flächeninanspruchnahme** in Niederösterreich im Jahr 2022 beträgt 1.630 km<sup>2</sup>. Das entspricht 8,5 % der Landesfläche und 14,0 % des Dauersiedlungsraums. Dieser in Anspruch genommene Anteil setzt sich zu 34,1 % aus Verkehrsflächen, 47,0 % Siedlungsflächen innerhalb der Baulandwidmung, 10,1 % Siedlungsflächen außerhalb der Baulandwidmung, 5,5 % Freizeit- und Erholungsflächen sowie 3,3 % auf Ver- und Entsorgungsflächen zusammen.

## Flächeninanspruchnahme in Niederösterreich in Kategorien (Anteile in %)

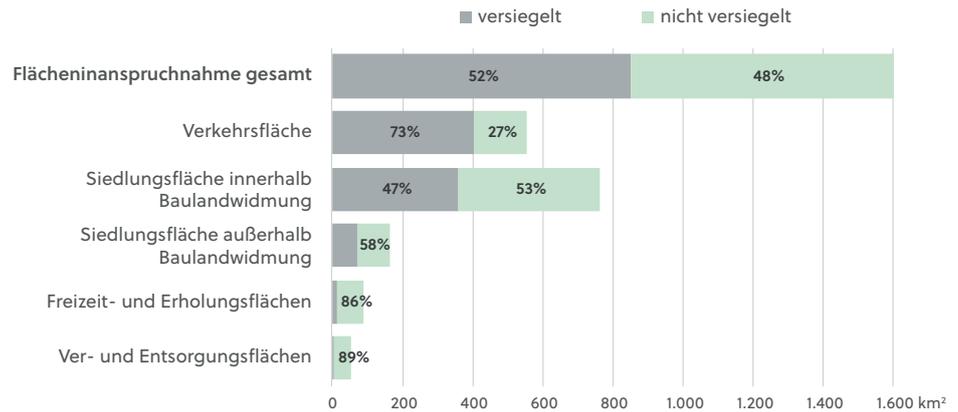


Die Abbildung zeigt die anteilmäßige Verteilung der Flächeninanspruchnahme auf die einzelnen Kategorien. Bei den Siedlungen innerhalb der Baulandwidmung dominiert die gemischte bauliche Nutzung (Wohnen und betriebliche Nutzung) mit einem Anteil von 36,8% an der gesamten Flächeninanspruchnahme, gefolgt von der betrieblichen Nutzung mit 7,4% und der sonstigen baulichen Nutzung mit 2,8%. Bei den Verkehrsflächen nehmen die Gemeinde- und sonstigen Straßen mit 19,7% den größten Anteil ein, gefolgt von den Landesstraßen B + L mit 9,8%, den Schienen mit 2,6% sowie Autobahnen und Schnellstraßen mit 1,9%.

Diese Kennzahlen verdeutlichen die Herausforderungen einer historisch gewachsenen Siedlungsstruktur vor allem im Hinblick auf das weitverzweigte Gemeindestraßennetz, welches der Erschließung dient. Die hochrangige Verkehrsinfrastruktur spielt – in Bezug auf die Flächeninanspruchnahme – eine eher untergeordnete Rolle. Der Anteil der Verkehrsflächen an der gesamten Flächeninanspruchnahme variiert in Niederösterreich zwischen 23,2 und 44,6%, den niedrigsten Anteil weist der Bezirk Mödling auf, den höchsten Anteil der Bezirk Horn.

Eine wichtige Teilmenge der Flächeninanspruchnahme ist die Versiegelung. Im Rahmen dieses Monitorings wird darunter die 100-prozentige Abdeckung des Bodens mit einer wasser- und luftundurchlässigen Schicht verstanden. Von der gesamten in Anspruch genommenen Fläche sind in Niederösterreich durchschnittlich rund 52% versiegelt, das sind 854 km<sup>2</sup>. Für die Siedlungsflächen innerhalb der Baulandwidmung liegt dieser Wert bei rund 47%, für jener außerhalb der Widmungen bei rund 42%. Verkehrsflächen sind zu rund 73% versiegelt, Freizeit- und Erholungsflächen zu 14%, Ver- und Entsorgungsflächen zu 11%.

## Anteil der Versiegelung an der Flächeninanspruchnahme nach Kategorien (in %)

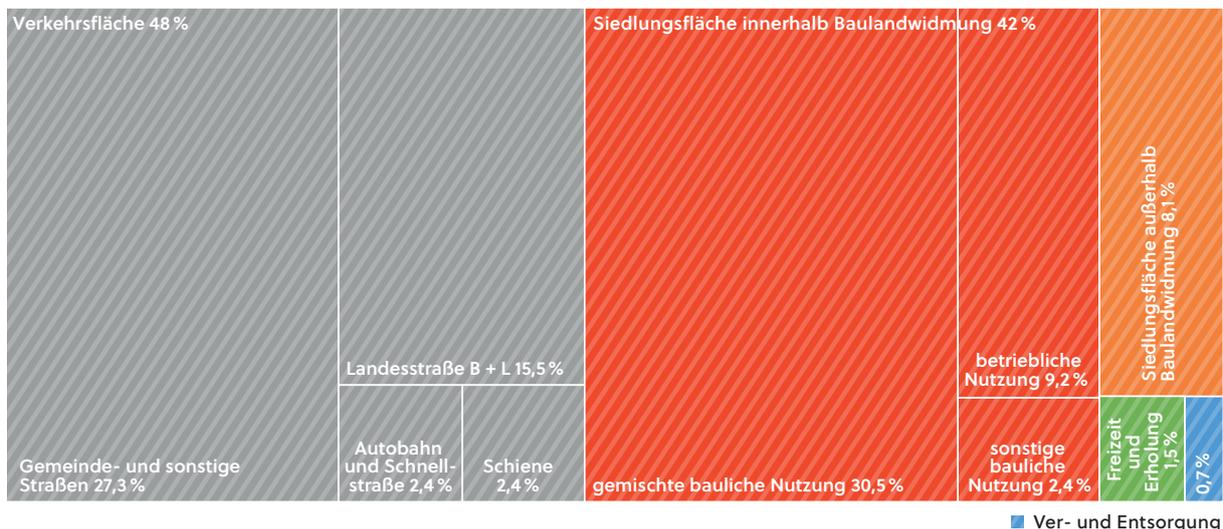


Bei **Verkehrsflächen** umfassen die versiegelten Flächen beispielsweise Fahrbahnen, Parkplätze der Autobahnen und Schnellstraßen, befestigte Nebenflächen. Unversiegelte Teile der Verkehrsflächen sind beispielsweise begrünte Böschungen, Randstreifen und Nebenflächen.

Bei **Siedlungsflächen** umfasst die Versiegelung insbesondere alle Gebäude, Nebengebäude, versiegelte Parkplätze und Lagerflächen, Carports sowie befestigte Wege auf den Grundstücken. Unversiegelt sind Hausgärten und weitere Grünflächen, die an die Gebäude angrenzen, sowie Baulandreserven (gewidmete, unbebaute Grundstücke).

Bei **Freizeit- und Erholungs-, Ver- und Entsorgungsflächen** sind insbesondere die Gebäude, technischen Bauwerke, Manipulationsflächen, Wege, Parkplätze etc. versiegelt.

## Versiegelung in Niederösterreich in Kategorien (Anteile in %)



Bei der Betrachtung der Versiegelung insgesamt zeigt sich, dass diese zu 42,2% auf die Siedlungsfläche innerhalb und 8,1% auf die Siedlungsfläche außerhalb der Baulandwidmung entfällt und zu 47,6% auf die Verkehrsflächen. Freizeit- und Erholungsflächen (1,5%) bzw. Ver- und Entsorgungsflächen (0,7%) haben anteilmäßig eine untergeordnete Bedeutung.

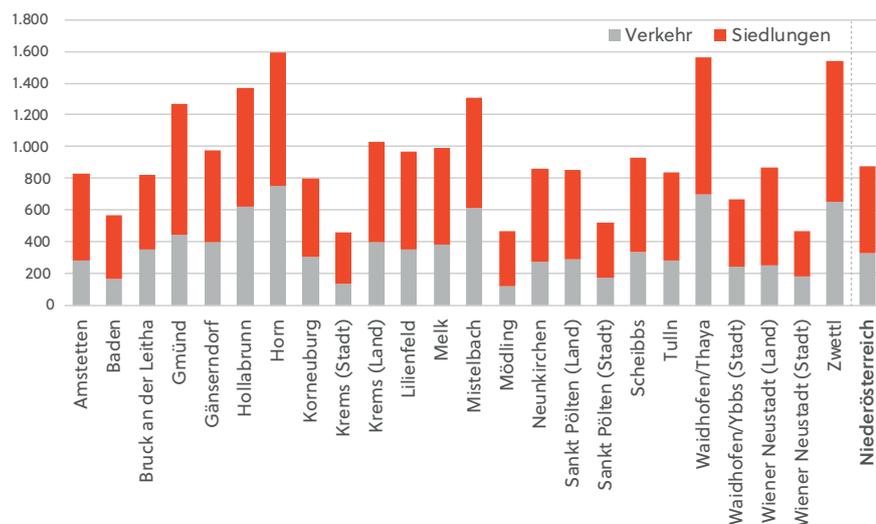
## Regionale Unterschiede

Der Anteil der Siedlungsflächen innerhalb des gewidmeten Baulands an der gesamten Flächeninanspruchnahme beträgt in Niederösterreich im Durchschnitt 47,0%. In den Bezirken reichen die Werte von 36,4% im Bezirk Scheibbs bis zu 61,1% im Bezirk Mödling.

Flächeninanspruchnahme findet auch außerhalb der Baulandwidmung statt, wie beispielsweise in Form von Häusern und Streusiedlungen im Grünland, Bauernhöfen, landwirtschaftlichen Gebäuden mit Nebenflächen sowie infrastrukturellen Bauwerken (Kläranlagen, Kraftwerken etc.). Der Anteil der Siedlungsfläche außerhalb der Baulandwidmung an der gesamten Siedlungsfläche liegt in Niederösterreich bei durchschnittlich 17,7% – in den Bezirken schwanken die Anteile zwischen 5,9% in der Landeshauptstadt Sankt Pölten und 38,8% im Bezirk Scheibbs.

Die Flächeninanspruchnahme liegt in Niederösterreich bei 960 m<sup>2</sup> pro Person. Die Werte variieren deutlich zwischen den Bezirken. In den Städten ist die Flächeninanspruchnahme pro Person wesentlich geringer als in den ländlich geprägten Bezirken. Die höchsten Werte – mit über 1.600 m<sup>2</sup> – weisen die Waldviertler Bezirke Horn, Waidhofen an der Thaya und Zwettl auf, die niedrigsten Werte die Städte Wiener Neustadt (537 m<sup>2</sup>) und Krems (513 m<sup>2</sup>) gefolgt vom Bezirk Mödling mit 527 m<sup>2</sup> pro Person.

### Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrsflächen in den Bezirken Niederösterreichs (in m<sup>2</sup> pro Person)



Dies deckt sich mit den Erfahrungswerten in anderen Bundesländern: In Städten ist die Flächeninanspruchnahme pro Person aufgrund der dichten Bebauung am geringsten. In Städten und Regionen mit knapper Flächenverfügbarkeit und hohen Grund- und Immobilienpreisen wird mit Fläche sparsamer umgegangen, auch aus rein wirtschaftlichen Gründen. In diesen ist die Flächeninanspruchnahme pro Person geringer, da trotz des oftmaligen Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstums effizienter mit Flächen umgegangen wird (u.a. mehrgeschossiger Wohnbau).

In jenen ländlichen Regionen, wo weniger Mangel an verfügbaren Flächen besteht und die Grundpreise niedriger sind, ist die Flächeninanspruchnahme pro Kopf deutlich höher. Dies betrifft sowohl die Siedlungs- als auch die Verkehrsflächen.

Mit der Verfügbarkeit von Grund und Boden gehen die Wohn-/Siedlungsformen einher. Die flächeneffiziente Bauweise der Mehrfamilienhäuser nimmt in der Regel deutlich weniger Fläche pro Person in Anspruch als freistehende Einfamilienhäuser.

Die Flächeninanspruchnahme bezogen auf den **Dauersiedlungsraum** zeigt, wie intensiv der für Landwirtschaft, Siedlungen und Verkehrsanlagen zur Verfügung stehende Raum genutzt wird. In Niederösterreich werden im Durchschnitt 14,0% des Dauersiedlungsraums in Anspruch genommen. In einigen Bezirken – Zwettl, Waidhofen an der Thaya, Horn, Hollabrunn, Mistelbach – liegen die Werte unter 10%. Wiener Neustadt (Stadt) weist mit 56,7% den höchsten Wert auf, gefolgt von Krems an der Donau (Stadt) mit 40,5%, Mödling (36,2%) und der Landeshauptstadt Sankt Pölten mit 34,2%.

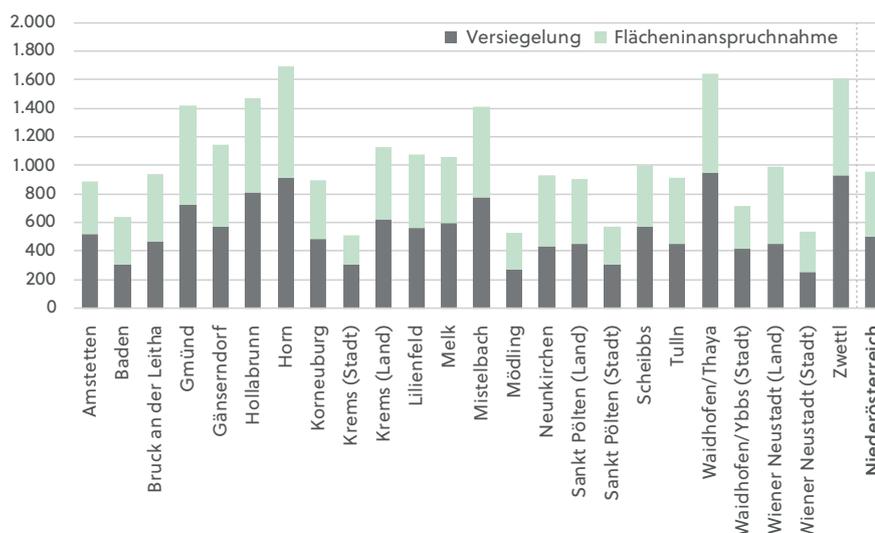
Von den in Niederösterreich gewidmeten Baulandflächen im Ausmaß von 86.659 ha sind rund 19.000 ha oder 22% nicht bebaut und stehen als **Baulandreserven** zur Verfügung. In den Bezirken liegen die Anteile der Baulandreserven zwischen 17% in den Bezirken Wiener Neustadt und Mödling und 25% im Bezirk Hollabrunn. Die Baulandreserven werden – sofern sie nicht landwirtschaftlich genutzt oder bewaldet sind – als Teil der Flächeninanspruchnahme erfasst, da aufgrund der Widmung die rechtliche Voraussetzung für eine bauliche Nutzung besteht. Die Nutzung vorhandener Baulandreserven vermeidet grundsätzlich die Ausweisung neuer Flächen, wobei dabei auch die Lagequalität der Baulandreserven eine wichtige Rolle spielt. Die Mobilisierung von Baulandreserven, insbesondere in zentralen Lagen, trägt in der Regel zu einer effizienteren Auslastung der bestehenden Infrastruktur bei.

Nicht bebaute Grundstücke können zum Teil auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Im Durchschnitt Niederösterreichs beträgt der Anteil der als Bauland gewidmeten, aber derzeit landwirtschaftlich genutzten bzw. bewaldeten Flächen an der gesamten Baulandwidmung 11,7%. In den Bezirken variieren die Werte zwischen 6,3% in Wiener Neustadt (Stadt) und um die 16% in den Bezirken Zwettl, Melk, Amstetten und Sankt Pölten (Stadt).

Im regionalen Vergleich zeigt sich, dass sowohl die Versiegelung als auch die Flächeninanspruchnahme in Städten am geringsten sind. Im Vergleich mit ländlich geprägten Bezirken lässt sich aus den pro Kopf Werten der effiziente Umgang mit den zur Verfügung stehenden Flächen ableiten.

In städtisch geprägten Bezirken sind vielfach über 50 Prozent der in Anspruch genommenen Flächen versiegelt, was aus der deutlich kompakteren Bebauung resultiert. Der Umgang mit öffentlichen Grün- und Freiflächen spielt in diesen Bezirken aufgrund des hohen Nutzungsdrucks oftmals eine wichtige Rolle.

## Versiegelung und gesamte Flächeninanspruchnahme je Bezirk (m<sup>2</sup> pro Person)



## Treiber der Flächeninanspruchnahme

Neben der Bodenverfügbarkeit und den unterschiedlichen Siedlungsstrukturen in städtisch und ländlich geprägten Räumen steht die Flächeninanspruchnahme auch mit der Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung in Zusammenhang. In dynamisch wachsenden Stadtregionen und Verdichtungsräumen nimmt die Bevölkerungszahl und somit die Nachfrage nach Wohnraum zu, der Widmungsdruck auf Grund und Boden steigt und steigende Grundstücks- und Immobilienpreise bedingen eine intensive Nutzung der knapp verfügbaren Flächen – die Flächeninanspruchnahme pro Person ist relativ gering.

Zur ÖROK-Regionalprognose 2021–2050



Die kleinräumige ÖROK-Bevölkerungsprognose 2021–2050 geht für Niederösterreich von einer weiteren Bevölkerungszunahme von +8,1% aus. Im Wiener Umland wird die Bevölkerungszahl stark wachsen, am stärksten in den Bezirken Gänserndorf und Bruck an der Leitha mit über +20%, gefolgt von den Bezirken Tulln (+17,4%), Korneuburg (+15,1%) und Wiener Neustadt (Stadt) mit +14,7%. Für die Bezirke des Waldviertels – Horn (-8,0%), Gmünd (-12,5%), Zwettl (-12,7%) – werden hingegen Bevölkerungsabnahmen prognostiziert, am stärksten für Waidhofen an der Thaya mit -14%.

In ländlichen Gemeinden mit großen Baulandreserven und rückläufigen Bevölkerungszahlen sind neben der lockeren Bebauung teilweise die große Baulandreserven ein wesentlicher Grund für die hohen Werte der Inanspruchnahme. Selbst wenn keine neuen Baulandwidmungen erfolgen, nimmt die Flächeninanspruchnahme pro Person im Zusammenspiel mit der sinkenden Bevölkerungszahl merklich zu.

Die Nachfrage nach Wohnraum – auch nach Nebenwohnsitzen – wird somit ein maßgeblicher Treiber für die Flächeninanspruchnahme in Niederösterreich bleiben. Dabei spielt nicht nur die dynamische Bevölkerungsentwicklung eine Rolle, sondern auch der Trend zu sinkenden Haushaltsgrößen und steigender Wohnfläche pro Person.

Der Bau von Wohnsiedlungen und Betrieben zieht die Errichtung von Verkehrsinfrastruktur nach sich. Während in dicht bebauten Städten der Anteil der Verkehrsflächen an der gesamten Flächeninanspruchnahme relativ niedrig ist, liegt er in ländlichen Regionen deutlich höher. Neben den regionalspezifisch unterschiedlichen Dichten ist auch die Übernahme von unterschiedlichen Versorgungsfunktionen der ländlichen für die städtischen Räume für diesen Umstand verantwortlich.



**Flächeninanspruchnahme und Versiegelung in  
Oberösterreich – Kontextinformationen und Beschrei-  
bung der Daten für das Referenzjahr 2022**

# Oberösterreich

*Oberösterreich ist ein dynamischer Lebens- und Wirtschaftsraum mit vielfältigen Landschaften und dementsprechend unterschiedlichen räumlichen und siedlungsstrukturellen Herausforderungen. Die Bevölkerung ist in den letzten 20 Jahren um über 140.000 Personen gewachsen.<sup>1</sup> Diese Entwicklungsdynamik führt zu weiterer Nachfrage nach Wohnraum, Industrie-, Gewerbe- und Handelsflächen sowie nach technischer und sozialer Infrastruktur. Die Entwicklungen konzentrieren sich einerseits auf den oberösterreichischen Zentralraum – die Stadtregion Linz ist der nach Wien bevölkerungsreichste Agglomerationsraum Österreichs<sup>2</sup> – andererseits auf den Achsenraum entlang der A1 Westautobahn. In den letzten Jahren hat sich die Entwicklungsdynamik zudem im Verflechtungsbereich mit dem Salzburger Zentralraum sowie entlang der neu errichteten S10 Mühlviertler Schnellstraße verstärkt. Die intensive Nutzung zeigt sich teilweise in höheren Anteilen an in Anspruch genommener Fläche am Dauersiedlungsraum, jedoch aufgrund der dichteren Bebauung mit geringeren pro Kopf-Werten als im übrigen Teil des Landes.*

*Die hügeligen Regionen des Mühlviertels sowie weite Teile des Alpenvorlandes sind stark landwirtschaftlich geprägt und weisen, auch mangels topographischer Einschränkungen, eine eher disperse Siedlungsstruktur auf. Dies zeigt sich in einem für Österreich relativ hohen Anteil an Dauersiedlungsraum sowie einem höheren Anteil an Siedlungsfläche außerhalb der Baulandwidmung. Ebenso ist die verkehrliche Erschließung der flachen und hügeligen Landesteile aufgrund der vorherrschenden Siedlungsstruktur mit erhöhtem Flächenbedarf verbunden.*

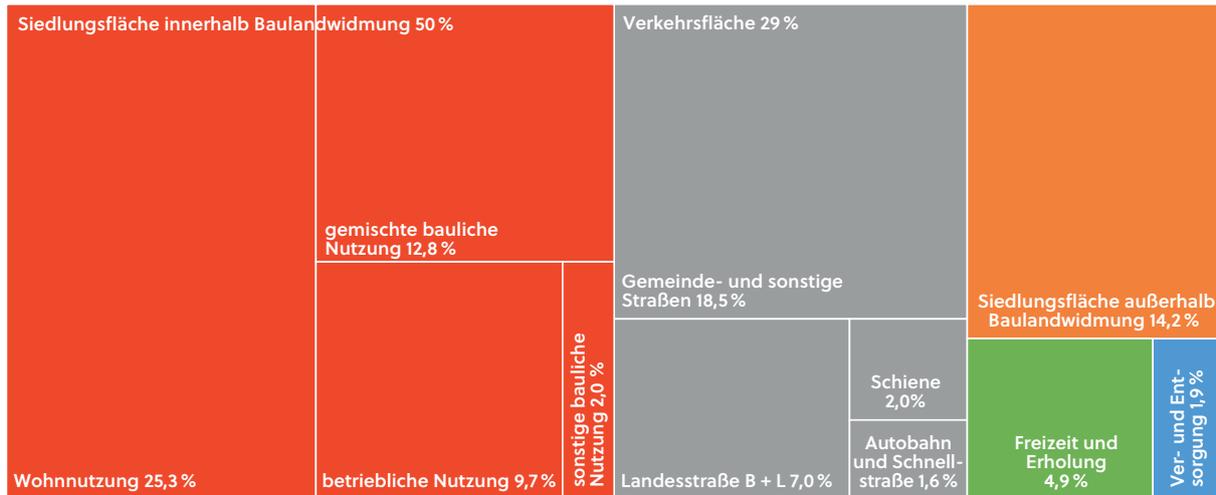
*In den alpinen Regionen konzentriert sich die Siedlungsentwicklung auf die topographisch geeigneten Räume, der zur Verfügung stehende Dauersiedlungsraum ist grundsätzlich intensiver genutzt. Im Detail sind die alpinen Regionen in Bezug auf ihre Bevölkerungs- und wirtschaftliche Entwicklung höchst unterschiedlich und sowohl ländlich peripher, wie im Ennstal, als auch intensiv touristisch, wie im Salzkammergut, geprägt. Die betriebliche Entwicklung konzentriert sich dabei auf einzelne regionale Zentren. Die Werte der Bezirke Gmunden, Kirchdorf und Steyr-Land sind dabei sowohl von ihren alpinen (südlichen) als auch außeralpinen (nördlichen) Flächenanteilen beeinflusst.*

*Entgegen der allgemeinen Tendenz zeigen die ländlich peripheren Regionen keine oder nur geringe Bevölkerungsrückgänge. Dies dürfte vor allem auf die gute Erreichbarkeit der regionalen Zentren zurückzuführen sein. Der einzige Bezirk, der in den letzten 20 Jahren von Bevölkerungsrückgang geprägt war, ist die drittgrößte Stadt des Landes, Steyr. Dies hängt vor allem mit der Altersstruktur der Einwohner:innen bzw. den Wanderungsbewegungen in die Umlandgemeinden zusammen. (© Land Oberösterreich)*

Die **gesamte Flächeninanspruchnahme** in Oberösterreich beträgt im Jahr 2022 1.060 km<sup>2</sup>. Das entspricht 8,8% der Landesfläche und 15,5% des Dauersiedlungsraums. Dieser in Anspruch genommene Anteil setzt sich zu 29,1% aus Verkehrsflächen, 49,9% Siedlungsflächen innerhalb der Baulandwidmung, 14,2% Siedlungsflächen außerhalb der Baulandwidmung, 4,9% Freizeit- und Erholungsflächen sowie 1,9% Ver- und Entsorgungsflächen zusammen.

1 <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/bevoelkerung/bevoelkerungsstand/bevoelkerung-zu-jahres-/-quartalsanfang>  
2 <https://www.stadtregionen.at/>

## Flächeninanspruchnahme in Oberösterreich in Kategorien (Anteile in %)

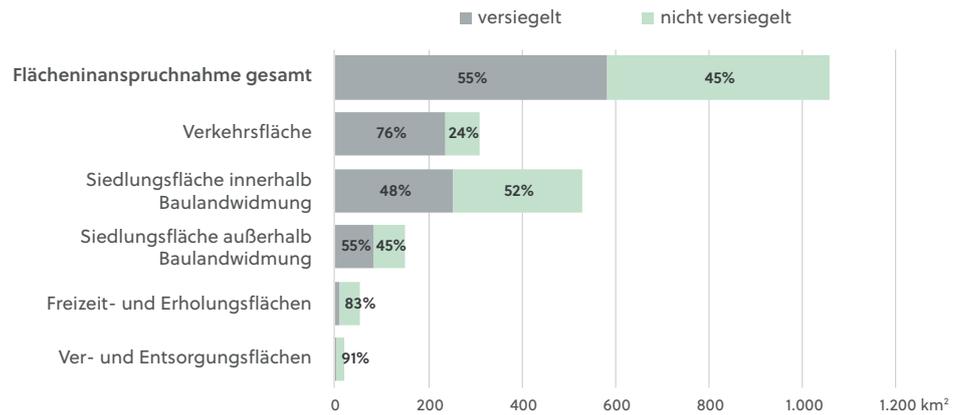


Die Abbildung zeigt die anteilmäßige Verteilung der Flächeninanspruchnahme auf die einzelnen Kategorien. Bei den **Siedlungen** innerhalb der Baulandwidmung dominiert die Wohnnutzung mit einem Anteil von 25,3% an der gesamten Flächeninanspruchnahme, gefolgt von der gemischten baulichen Nutzung (Wohnen und betriebliche Nutzung) mit 12,8%, der betrieblichen Nutzung mit 9,7% und der sonstigen baulichen Nutzung mit 2,0%.

Bei den **Verkehrsflächen** nehmen die Gemeinde- und sonstigen Straßen mit 18,5% den größten Anteil ein, gefolgt von den Landesstraßen B + L mit 7,0%, den Schienen mit 2,0% sowie Autobahnen und Schnellstraßen mit 1,6%. Diese Kennzahlen machen vor allem im Hinblick auf das weitverzweigte Gemeindestraßennetz, das zur Erschließung errichtet wird, die flächensparende Wirkung kompakter Siedlungsformen deutlich. Die hochrangige Verkehrsinfrastruktur spielt – in Bezug auf die Flächeninanspruchnahme – eine eher untergeordnete Rolle. Der Anteil der Verkehrsflächen an der gesamten Flächeninanspruchnahme variiert in Oberösterreich zwischen 18,3 und 38,3%, den niedrigsten Anteil weist die Stadt Steyr auf, den höchsten Anteil der Bezirk Freistadt.

Eine wichtige Teilmenge der Flächeninanspruchnahme ist die **Versiegelung**. Im Rahmen dieses Monitorings wird darunter die 100-prozentige Abdeckung des Bodens mit einer wasser- und luftundurchlässigen Schicht verstanden. Von der gesamten in Anspruch genommenen Fläche sind in Oberösterreich durchschnittlich rund 55% versiegelt, das sind 581 km<sup>2</sup>. Für die Siedlungsflächen innerhalb der Baulandwidmung liegt dieser Wert bei rund 48%, für jener außerhalb der Widmungen bei rund 55%. Verkehrsflächen sind zu rund 76% versiegelt, Freizeit- und Erholungsflächen zu 17%, Ver- und Entsorgungsflächen zu 9%.

## Anteil der Versiegelung an der Flächeninanspruchnahme nach Kategorien (in %)

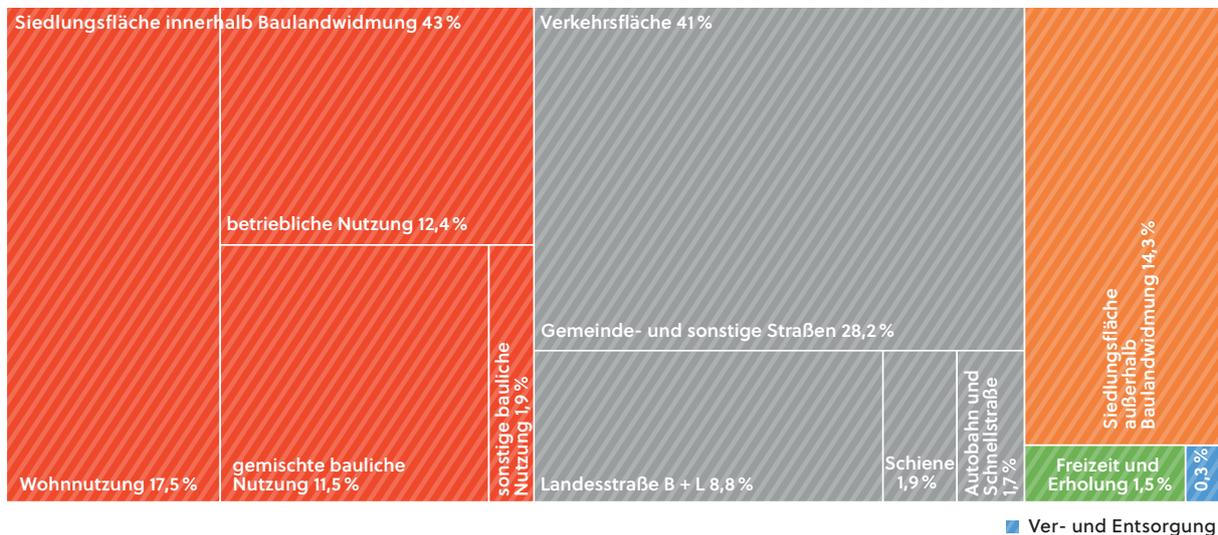


Bei **Verkehrsflächen** umfassen die versiegelten Flächen beispielsweise Fahrbahnen, Parkplätze der Autobahnen und Schnellstraßen, befestigte Nebenflächen. Unversiegelte Teile der Verkehrsflächen sind beispielsweise begrünte Böschungen, Randstreifen und Nebenflächen.

Bei **Siedlungsflächen** umfasst die Versiegelung insbesondere alle Gebäude, Nebengebäude, versiegelte Parkplätze und Lagerflächen, Carports sowie befestigte Wege auf den Grundstücken. Unversiegelt sind Hausgärten und weitere Grünflächen, die an die Gebäude angrenzen, sowie Baulandreserven (gewidmete, unbebaute Grundstücke).

Bei **Freizeit- und Erholungs-, Ver- und Entsorgungsflächen** sind insbesondere die Gebäude, technischen Bauwerke, Manipulationsflächen, Wege, Parkplätze etc. versiegelt.

## Versiegelung in Oberösterreich in Kategorien (Anteile in %)



Bei der Betrachtung der Versiegelung insgesamt zeigt sich, dass diese zu 43,4% auf die Siedlungsfläche innerhalb und 14,3% auf die Siedlungsfläche außerhalb der Baulandwidmung entfällt und zu 40,5% auf die Verkehrsflächen. Freizeit- und Erholungsflächen (1,5%) bzw. Ver- und Entsorgungsflächen (0,3%) haben anteilmäßig eine untergeordnete Bedeutung.

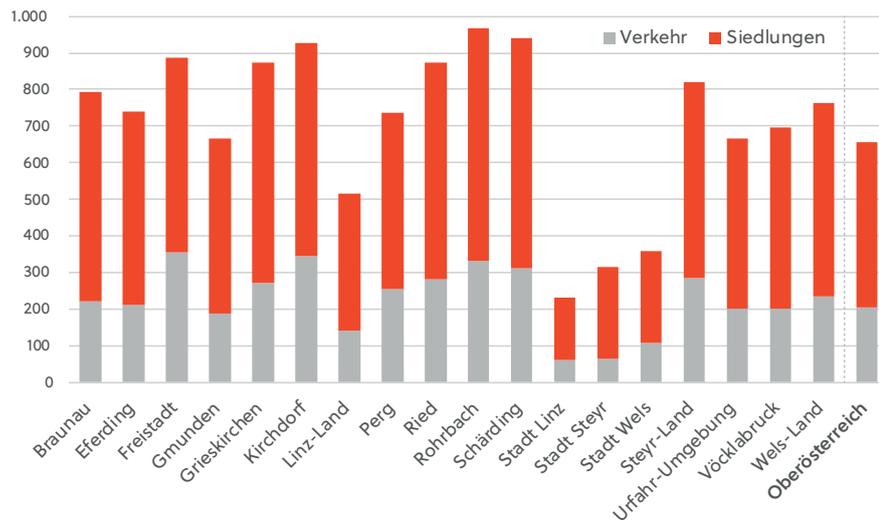
## Regionale Unterschiede

Der Anteil der Siedlungsflächen **innerhalb des gewidmeten Baulands** an der gesamten Flächeninanspruchnahme beträgt in Oberösterreich im Durchschnitt 49,9%. In den Bezirken reichen die Werte von 35,4% im Bezirk Freistadt bis zu 71,1% in der Stadt Steyr.

Flächeninanspruchnahme findet auch **außerhalb der Baulandwidmung** statt, wie beispielsweise in Form von Häusern und Streusiedlungen im Grünland, Bauernhöfen, landwirtschaftlichen Gebäuden mit Nebenflächen sowie infrastrukturellen Bauwerken (Kläranlagen, Kraftwerken etc.). Der Anteil der Siedlungsfläche außerhalb der Baulandwidmung an der gesamten Siedlungsfläche liegt in Oberösterreich bei durchschnittlich 22,1% – in den Bezirken schwanken die Anteile zwischen 3,4% in der Stadt Steyr und 37,9% im Bezirk Freistadt.

Die **Flächeninanspruchnahme** liegt in Oberösterreich bei 704 m<sup>2</sup> pro Person. Die Werte variieren deutlich zwischen den Bezirken. In der Landeshauptstadt Linz ist die Flächeninanspruchnahme pro Person wesentlich geringer als in den ländlich geprägten Bezirken. Die höchsten Werte – mit rund 1.000 m<sup>2</sup> – weisen die Bezirke Rohrbach, Schärding und Kirchdorf auf, die niedrigsten Werte die Städte Linz (256 m<sup>2</sup>), Steyr (344 m<sup>2</sup>) und Wels (383 m<sup>2</sup>).

### Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrsflächen in den Bezirken Oberösterreichs (in m<sup>2</sup> pro Person)



Dies deckt sich mit den Erfahrungswerten in anderen Bundesländern: In Städten ist die Flächeninanspruchnahme pro Person aufgrund der dichten Bebauung am geringsten. In Städten und Regionen mit knapper Flächenverfügbarkeit und hohen Grund- und Immobilienpreisen wird mit Fläche sparsamer umgegangen, auch aus rein wirtschaftlichen Gründen. In diesen ist die Flächeninanspruchnahme pro Person geringer, da trotz des oftmaligen Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstums effizienter mit Flächen umgegangen wird (u.a. mehrgeschoßiger Wohnbau).

In jenen ländlichen Regionen, wo weniger Mangel an verfügbaren Flächen besteht und die Grundpreise niedriger sind, ist die Flächeninanspruchnahme pro Kopf deutlich höher. Dies betrifft sowohl die Siedlungs- als auch die Verkehrsflächen. Mit der Verfügbarkeit von Grund und Boden gehen die Wohn-/Siedlungsformen einher. Die flächeneffiziente Bauweise der Mehrfamilienhäuser nimmt in der Regel deutlich weniger Fläche pro Person in Anspruch als freistehende Einfamilienhäuser.

Die Flächeninanspruchnahme bezogen auf den **Dauersiedlungsraum** zeigt, wie intensiv der für Landwirtschaft, Siedlungen und Verkehrsanlagen zur Verfügung stehende Raum genutzt wird. In Oberösterreich werden im Durchschnitt 15,5% des Dauersiedlungsraums in Anspruch genommen. Die Schwankungsbreite in den Regionen liegt zwischen rund 12% in den Bezirken Rohrbach, Ried, Freistadt, Schärding und Grieskirchen sowie 68,4% in der Landeshauptstadt Linz und ist in Zusammenhang mit den topographischen Gegebenheiten und administrativen Grenzen zu sehen. In den Städten ist bereits ein relativ hoher Anteil des Dauersiedlungsraums in Anspruch genommen, für das prognostizierte Bevölkerungswachstum, die Schaffung von mehr Wohnraum und die Ansiedlung entsprechender Arbeitsplätze stehen nicht mehr viele Flächen zur Verfügung.

Von den in Oberösterreich gewidmeten Baulandflächen (exkl. Verkehrsflächen) im Ausmaß von knapp 60.000 ha sind rund 11.000 ha oder 18,8% nicht bebaut und stehen als **Baulandreserve** zur Verfügung. In den Bezirken liegen die Anteile zwischen 9% in der Stadt Linz und 22% in den Bezirken Kirchdorf und Wels-Land. Die Baulandreserven werden – sofern sie nicht landwirtschaftlich genutzt oder bewaldet sind – als Teil der Flächeninanspruchnahme erfasst, da aufgrund der Widmung die rechtliche Voraussetzung für eine bauliche Nutzung besteht. Die Nutzung vorhandener Baulandreserven vermeidet grundsätzlich die Ausweisung neuer Flächen, wobei die Lagequalität der Baulandreserven eine wichtige Rolle spielt. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden trägt die Mobilisierung von Baulandreserven, insbesondere in zentralen Lagen, in der Regel zu einer effizienteren Auslastung der bestehenden Infrastruktur bei.

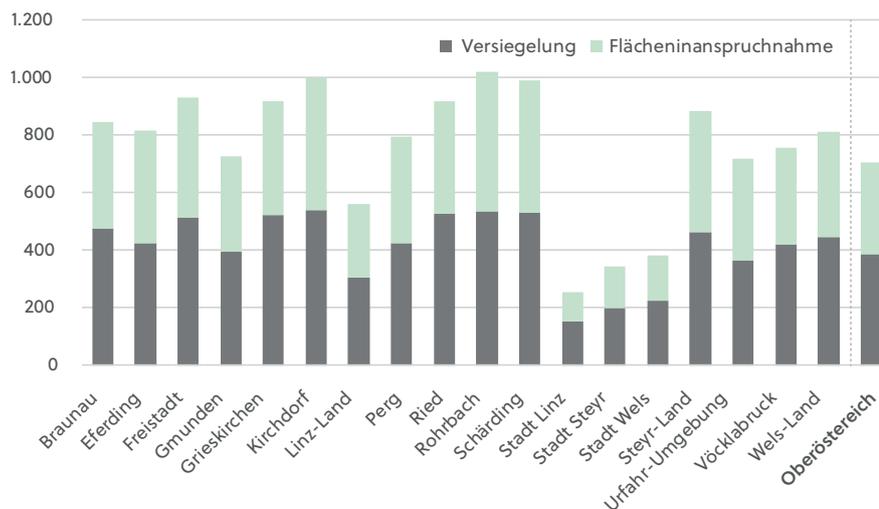
Nicht bebaute Grundstücke können zum Teil auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Im Durchschnitt Oberösterreichs beträgt der Anteil der als Bauland gewidmeten, aber derzeit landwirtschaftlich genutzten bzw. bewaldeten Flächen an der gesamten Baulandwidmung 11,3%. In den Bezirken variieren die Werte zwischen 1,7% in der Stadt Linz und 17% im Bezirk Ried.

Im regionalen Vergleich zeigt sich, dass sowohl die Versiegelung als auch die Flächeninanspruchnahme in Städten am geringsten sind. Im Vergleich mit ländlich geprägten Bezirken lässt sich aus den pro Kopf Werten der effiziente Umgang mit den zur Verfügung stehenden Flächen ableiten.

In städtisch geprägten Bezirken sind vielfach über 50 Prozent der in Anspruch genommenen Flächen versiegelt, was aus der deutlich kompakteren Bebauung resultiert. Der Umgang mit öffentlichen Grün- und Freiflächen spielt in diesen Bezirken aufgrund des hohen Nutzungsdrucks oftmals eine wichtige Rolle.

**Versiegelung und gesamte Flächeninanspruchnahme je Bezirk (m<sup>2</sup> pro Person)**

## Treiber der Flächeninanspruchnahme



Neben der Bodenverfügbarkeit und den unterschiedlichen Siedlungsstrukturen in städtisch und ländlich geprägten Räumen steht die Flächeninanspruchnahme auch mit der Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung in Zusammenhang. In dynamisch wachsenden Stadtregionen und Verdichtungsräumen nimmt die Bevölkerungszahl und somit die Nachfrage nach Wohnraum zu, der Widmungsdruck auf Grund und Boden steigt und steigende Grundstücks- und Immobilienpreise bedingen eine intensive Nutzung der knapp verfügbaren Flächen – die Flächeninanspruchnahme pro Person ist relativ gering.

Die kleinräumige ÖROK-Bevölkerungsprognose 2021–2050 geht für Oberösterreich von einer weiteren Bevölkerungszunahme von +8,1% aus. Im oberösterreichischen Zentralraum und im Bezirk Braunau wird die Bevölkerungszahl stark wachsen, am stärksten in Wels-Land mit +15,7%. Nur für die Bezirke Rohrbach und Steyr-Stadt werden Bevölkerungsabnahmen von -3,1 bzw. -0,6% prognostiziert.

Zur ÖROK-Regionalprognose 2021–2050



Die Nachfrage nach Wohnraum – auch nach Nebenwohnsitzen – wird somit ein maßgeblicher Treiber für die Flächeninanspruchnahme in Oberösterreich bleiben. Dabei spielt nicht nur die dynamische Bevölkerungsentwicklung im oberösterreichischen Zentralraum eine Rolle, sondern auch der Trend zu sinkenden Haushaltsgrößen und steigender Wohnfläche pro Person.

Für neue Wohnsiedlungen und Betriebe werden auch zusätzliche Flächen für die soziale und technische Infrastruktur benötigt, die Nachfrage nach Flächen für Freizeit- und Tourismuseinrichtungen sowie für die Energieerzeugung steigt ebenso. Der Bau von Wohnsiedlungen und Betrieben zieht die Errichtung von Verkehrsinfrastruktur nach sich. Während in dicht bebauten Städten der Anteil der Verkehrsflächen an der gesamten Flächeninanspruchnahme relativ niedrig ist, liegt er in ländlichen Regionen deutlich höher. Locker bebaute Einfamilienhaussiedlungen und Handelseinrichtungen am Orts-/Stadtrand ziehen weit mehr Flächen für Verkehrsinfrastruktur nach sich als kompaktere Siedlungsstrukturen.

# SbG.

Flächeninanspruchnahme und Versiegelung in  
Salzburg – Kontextinformationen und Beschreibung  
der Daten für das Referenzjahr 2022

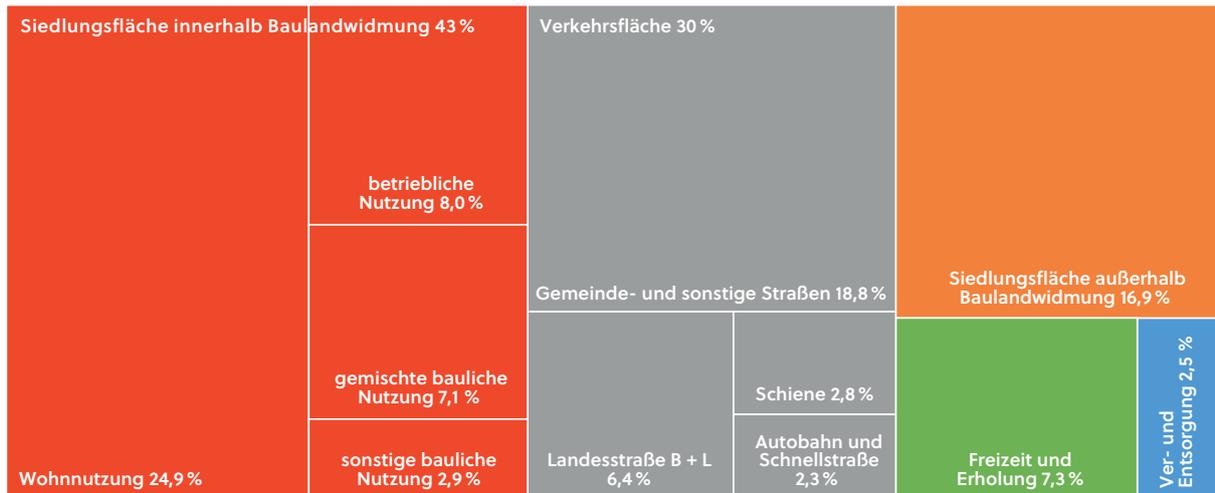
# Salzburg

*Das Bundesland Salzburg ist geprägt von sehr unterschiedlichen landschaftlichen, topographischen und siedlungsstrukturellen Voraussetzungen mit ebenso deutlichen Unterschieden in der Bevölkerungs- und Wirtschaftsstruktur und -dynamik. Während etwa der Zentralraum (Flachgau, Salzburg Stadt und Teile des Tennengaus) vielfach durch die Hügel- und Seenlandschaften geprägt ist, eröffnet sich südlich vom Pass Lueg mit der Innergebirgsregion eine alpine bis hochalpine Landschaft. Entsprechend gering ist dort der Anteil des Dauersiedlungsraums, der mit etwa einem 1/7 deutlich kleiner ausfällt als im Zentralraum mit knapp der Hälfte. Auch die sehr dynamische Bevölkerungsentwicklung Salzburgs seit den 1950er Jahren mit einer Zunahme von etwa 60% ist sehr ungleich über das Land verteilt: Während der Flachgau in den letzten 70 Jahrzehnten eine Zunahme von etwa 140% erfuhr, ein Wert der auch österreichweit im Spitzenfeld einzuordnen ist, lagen die Stadt Salzburg, der Tennengau, Pongau und Pinzgau etwa auf dem hohen Niveau des Landesschnitts. Der Lungau weist hier mit etwa 20% ein deutlich geringeres Wachstum auf, das zudem in der Bevölkerungsdynamik der 1950er bis 70er begründet ist, und seit Anfang der 80er-Jahre stagniert. Als ähnlich dynamisch wie die Bevölkerungsentwicklung ist auch die Verkehrs- und Wirtschaftsentwicklung zu bezeichnen, hier insbesondere der tertiäre Sektor.*

*Mit all diesen Entwicklungen sind auch direkt und indirekt Ansprüche an den Raum und an die nur begrenzt vorhandene Ressource Boden verknüpft. Mit dem österreichweit methodisch einheitlichen periodischen Monitoring wurde ein Instrument zur Raumbewachung entwickelt, mit dem künftig die Entwicklung der Flächeninanspruchnahme nicht nur messbar sein wird, sondern auch auf unterschiedlichen Betrachtungsmaßstäben (Gemeinden, Bezirk, Land, Bund) eruiert werden kann, inwieweit die Flächeninanspruchnahme eines Gebietes auch im Verhältnis zur Entwicklung, die dieses erfahren hat, steht. Das Flächenmonitoring stellt somit ein wichtiges Instrument dar, um die Dimension des Bodenverbrauchs zu beobachten und darauf aufbauend entsprechende Maßnahmen für dessen Eindämmung zu setzen. (© Land Salzburg)*

Die **gesamte Flächeninanspruchnahme** im Land Salzburg im Jahr 2022 beträgt 292 km<sup>2</sup>. Das entspricht 4,1% der Landesfläche und 19,5% des Dauersiedlungsraums. Dieser in Anspruch genommene Anteil setzt sich zu einem 30,3% aus Verkehrsflächen, 42,9% Siedlungsflächen innerhalb der Baulandwidmung, 16,9% Siedlungsflächen außerhalb der Baulandwidmung, 7,3% Freizeit- und Erholungsflächen sowie 2,5% Ver- und Entsorgungsflächen zusammen.

### Flächeninanspruchnahme im Land Salzburg in Kategorien (Anteile in %)

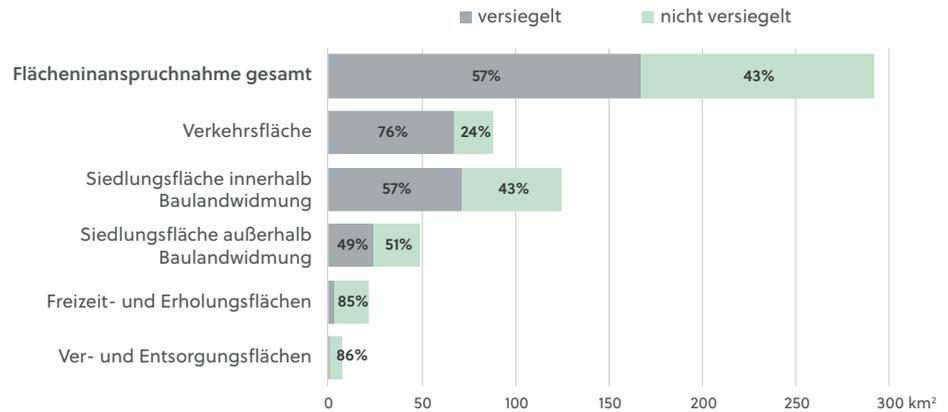


Die Abbildung zeigt die anteilmäßige Verteilung der Flächeninanspruchnahme auf die einzelnen Kategorien. Bei den **Siedlungen** innerhalb der Baulandwidmung dominiert die Wohnnutzung mit einem Anteil von 24,9% an der gesamten Flächeninanspruchnahme, gefolgt von der betrieblichen Nutzung mit 8,0%, der gemischten baulichen Nutzung (Wohnen und betriebliche Nutzung) mit 7,1% und der sonstigen baulichen Nutzung mit 2,9%.

Bei den **Verkehrsflächen** nehmen die Gemeinde- und sonstigen Straßen mit 18,8% den größten Anteil ein, gefolgt von den Landesstraßen B + L mit 6,4%, den Schienen 2,8% sowie Autobahnen und Schnellstraßen mit 2,3%. Diese Kennzahlen machen vor allem im Hinblick auf das weitverzweigte Gemeindestraßennetz, das zur Erschließung errichtet wird, die flächensparende Wirkung kompakter Siedlungsformen deutlich. Die hochrangige Verkehrsinfrastruktur spielt – in Bezug auf die Flächeninanspruchnahme – eine eher untergeordnete Rolle. Der Anteil der Verkehrsflächen an der gesamten Flächeninanspruchnahme variiert im Land Salzburg zwischen 24 und rund 37%, den niedrigsten Anteil weist die Stadt Salzburg auf, die höchsten Anteile die Bezirke Sankt Johann im Pongau und Tamsweg.

Eine wichtige Teilmenge der Flächeninanspruchnahme ist die Versiegelung. Im Rahmen dieses Monitorings wird darunter die 100-prozentige Abdeckung des Bodens mit einer wasser- und luftundurchlässigen Schicht verstanden. Von der gesamten in Anspruch genommenen Fläche sind in Salzburg durchschnittlich rund 57% versiegelt, das sind 167 km<sup>2</sup>. Für die Siedlungsflächen innerhalb der Baulandwidmung liegt dieser Wert bei rund 57%, für jene außerhalb der Widmungen bei rund 49%, Verkehrsflächen sind zu rund 76% versiegelt, Freizeit- und Erholungsflächen zu 15%, Ver- und Entsorgungsflächen zu 14%.

### Anteil der Versiegelung an der Flächeninanspruchnahme nach Kategorien (in %)

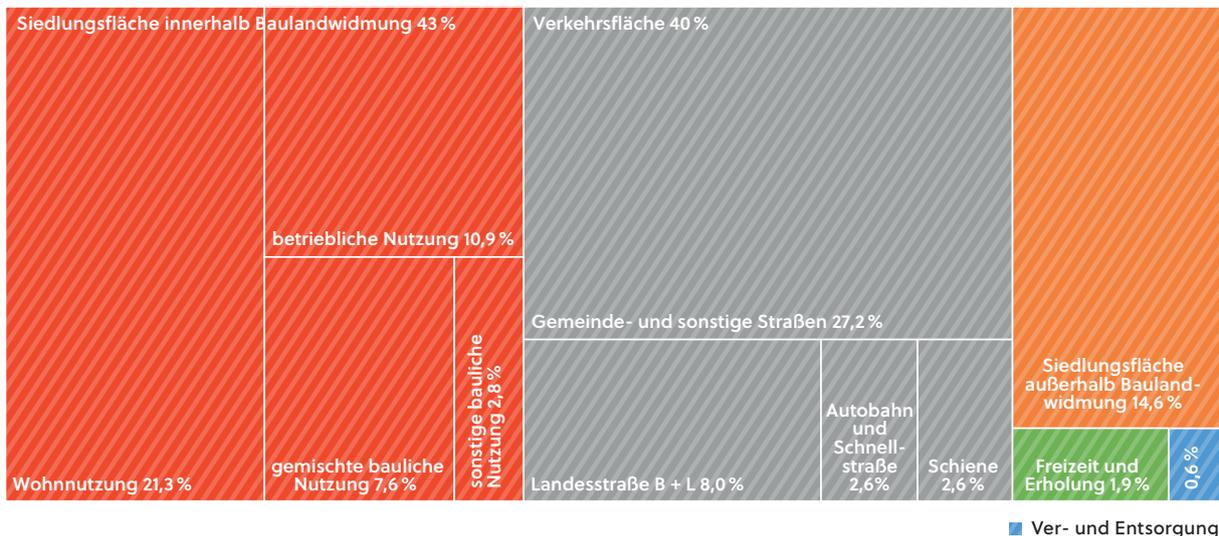


Bei **Verkehrsflächen** umfassen die versiegelten Flächen beispielsweise Fahrbahnen, Parkplätze der Autobahnen und Schnellstraßen, befestigte Nebenflächen. Unversiegelte Teile der Verkehrsflächen sind beispielsweise begrünte Böschungen, Randstreifen und Nebenflächen.

Bei **Siedlungsflächen** umfasst die Versiegelung insbesondere alle Gebäude, Nebengebäude, versiegelte Parkplätze und Lagerflächen, Carports sowie befestigte Wege auf den Grundstücken. Unversiegelt sind Hausgärten und weitere Grünflächen, die an die Gebäude angrenzen, sowie Baulandreserven (gewidmete, unbebaute Grundstücke).

Bei **Freizeit- und Erholungs-, Ver- und Entsorgungsflächen** sind insbesondere die Gebäude, technischen Bauwerke, Manipulationsflächen, Wege, Parkplätze etc. versiegelt.

### Versiegelung in Salzburg in Kategorien (Anteile in %)



Bei der Betrachtung der Versiegelung insgesamt zeigt sich, dass diese zu 42,7% auf die Siedlungsfläche innerhalb und 14,6% auf die Siedlungsfläche außerhalb der Baulandwidmung entfällt und zu 40,3% auf die Verkehrsflächen. Freizeit- und Erholungsflächen (1,9%) bzw. Ver- und Entsorgungsflächen (0,6%) haben anteilmäßig eine untergeordnete Bedeutung.

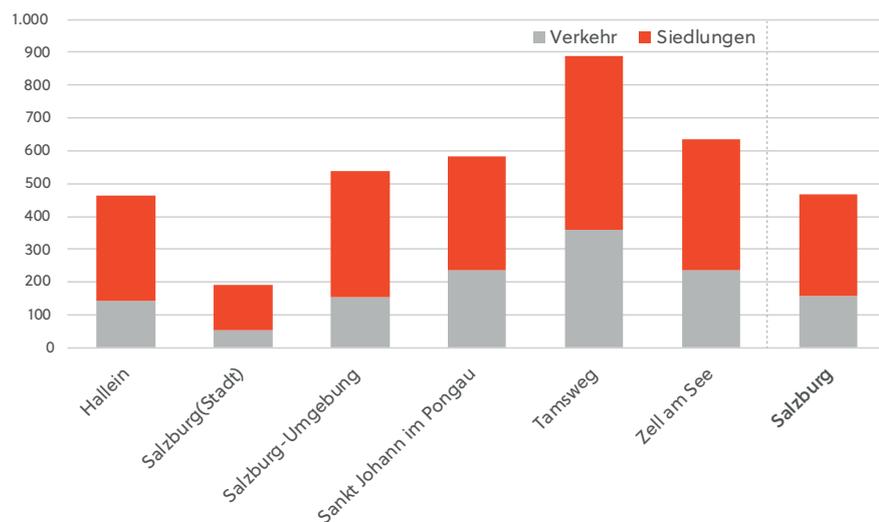
## Regionale Unterschiede

Der Anteil der Siedlungsflächen **innerhalb des gewidmeten Baulands** an der gesamten Flächeninanspruchnahme beträgt im Land Salzburg im Durchschnitt 42,9%. In den Bezirken reichen die Werte von rund 37% in den Bezirken St. Johann im Pongau, Tamsweg und Zell am See bis zu 57,8% in der Stadt Salzburg.

Flächeninanspruchnahme findet auch **außerhalb der Baulandwidmung** statt, wie beispielsweise in Form von Häusern und Streusiedlungen im Grünland, Bauernhöfen, landwirtschaftlichen Gebäuden mit Nebenflächen sowie infrastrukturellen Bauwerken (Kläranlagen, Kraftwerken etc.). Der Anteil der Siedlungsfläche außerhalb der Baulandwidmung an der gesamten Siedlungsfläche liegt im Land Salzburg bei durchschnittlich 28,3% – in den Bezirken schwanken die Anteile zwischen 7,5% in der Stadt Salzburg und 33,6% in den Bezirken Tamsweg und Hallein.

Die **Flächeninanspruchnahme** liegt im Land Salzburg bei 519 m<sup>2</sup> pro Person. Die Werte variieren deutlich zwischen den Bezirken. In der Landeshauptstadt Salzburg ist die Flächeninanspruchnahme mit 220 m<sup>2</sup> pro Person wesentlich geringer als in den ländlich geprägten Bezirken. Der Bezirk Tamsweg weist mit 965 m<sup>2</sup> pro Person den höchsten Wert auf.

### Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrsflächen in den Salzburger Bezirken (in m<sup>2</sup> pro Person)



Dies deckt sich mit den Erfahrungswerten in anderen Bundesländern: In Städten ist die Flächeninanspruchnahme pro Person aufgrund der dichten Bebauung am geringsten. In Städten und Regionen mit knapper Flächenverfügbarkeit und hohen Grund- und Immobilienpreisen wird mit Fläche sparsamer umgegangen, auch aus rein wirtschaftlichen Gründen. In diesen ist die Flächeninanspruchnahme pro Person geringer, da trotz des oftmaligen Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstums effizienter mit Flächen umgegangen wird (u.a. mehrgeschoßiger Wohnbau).

In jenen ländlichen Regionen, wo weniger Mangel an verfügbaren Flächen besteht und die Grundpreise niedriger sind, ist die Flächeninanspruchnahme pro Kopf deutlich höher. Dies betrifft sowohl die Siedlungs- als auch die Verkehrsflächen.

Mit der Verfügbarkeit von Grund und Boden gehen die Wohn-/Siedlungsformen einher. Die flächeneffiziente Bauweise der Mehrfamilienhäuser nimmt in der Regel deutlich weniger Fläche pro Person in Anspruch als freistehende Einfamilienhäuser.

Die Flächeninanspruchnahme bezogen auf den **Dauersiedlungsraum** zeigt, wie intensiv der für Landwirtschaft, Siedlungen und Verkehrsanlagen zur Verfügung stehende Raum genutzt wird. Im Land Salzburg werden im Durchschnitt 19,5% des Dauersiedlungsraums in Anspruch genommen. Die Schwankungsbreite in den Regionen liegt zwischen rund 17% in den Bezirken Zell am See und Tamsweg sowie 58,8% in der Landeshauptstadt und ist in Zusammenhang mit den topographischen Gegebenheiten und administrativen Grenzen zu sehen. In Regionen mit hohem Anteil an alpinen Berglagen steht weniger Dauersiedlungsraum zur Verfügung, in Städten ist bereits ein beträchtlicher Teil des Dauersiedlungsraums in Anspruch genommen – für das prognostizierte Bevölkerungswachstum, die Schaffung von mehr Wohnraum und die Ansiedlung entsprechender Arbeitsplätze stehen nicht mehr viele Flächen zur Verfügung.

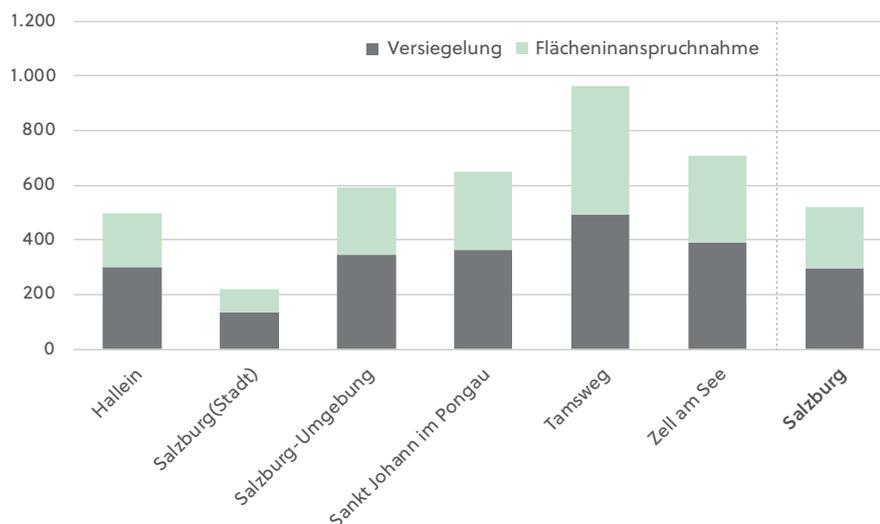
Von den im Land Salzburg gewidmeten Baulandflächen im Ausmaß von 13.500 ha sind rund 2.000 ha oder 15% nicht bebaut und stehen als **Baulandreserven** zur Verfügung. In den Bezirken liegen die Anteile der Baulandreserven am Bauland zwischen 8,4% in der Stadt Salzburg und 18,3% im Bezirk Tamsweg. Die Baulandreserven werden – sofern sie nicht landwirtschaftlich genutzt oder bewaldet sind – als Teil der Flächeninanspruchnahme erfasst, da aufgrund der Widmung die rechtliche Voraussetzung für eine bauliche Nutzung besteht. Die Nutzung vorhandener Baulandreserven vermeidet grundsätzlich die Ausweisung neuer Flächen, wobei dabei auch die Lagequalität der Baulandreserven eine wichtige Rolle spielt. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden trägt die Mobilisierung von Baulandreserven, insbesondere in zentralen Lagen, in der Regel zu einer effizienteren Auslastung der bestehenden Infrastruktur bei.

Nicht bebaute Grundstücke können zum Teil auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Im Salzburger Durchschnitt beträgt der Anteil der als Bauland gewidmeten, aber derzeit landwirtschaftlich genutzten bzw. bewaldeten Flächen an der gesamten Baulandwidmung 7,2%. In den Bezirken variieren die Werte zwischen 1,2% in der Landeshauptstadt und 12,3% im Bezirk Tamsweg.

Im regionalen Vergleich zeigt sich, dass sowohl die Versiegelung als auch die Flächeninanspruchnahme in Städten am geringsten sind. Im Vergleich mit ländlich geprägten Bezirken lässt sich aus den pro Kopf Werten der effiziente Umgang mit den zur Verfügung stehenden Flächen ableiten.

In städtisch geprägten Bezirken sind vielfach über 50 Prozent der in Anspruch genommenen Flächen versiegelt, was aus der deutlich kompakteren Bebauung resultiert. Der Umgang mit öffentlichen Grün- und Freiflächen spielt in diesen Bezirken aufgrund des hohen Nutzungsdrucks oftmals eine wichtige Rolle.

## Versiegelung und gesamte Flächeninanspruchnahme je Bezirk (m<sup>2</sup> pro Person)



## Treiber der Flächeninanspruchnahme

Neben der Bodenverfügbarkeit und den unterschiedlichen Siedlungsstrukturen in städtisch und ländlich geprägten Räumen steht die Flächeninanspruchnahme auch mit der Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung in Zusammenhang. In dynamisch wachsenden Stadtregionen und Verdichtungsräumen nimmt die Bevölkerungszahl und somit die Nachfrage nach Wohnraum zu, der Widmungsdruck auf Grund und Boden steigt und steigende Grundstücks- und Immobilienpreise bedingen eine intensive Nutzung der knapp verfügbaren Flächen – die Flächeninanspruchnahme pro Person ist relativ gering.

Zur ÖROK-Regionalprognose 2021–2050



Die kleinräumige ÖROK-Bevölkerungsprognose 2021–2050 geht für das Land Salzburg von einer weiteren Bevölkerungszunahme von +6,1% aus. Die stärksten Zunahmen werden für die nördlichen Landesteile erwartet: Salzburg-Umgebung (+10,8%), Hallein (+8,3%) und die Stadt Salzburg mit +5,6%. Einzig für den Bezirk Tamsweg wird ein Bevölkerungsrückgang (-8,5%) erwartet. In ländlichen Gemeinden mit einer rückläufigen Bevölkerungszahl sind neben der lockeren Bebauung teilweise auch die Baulandreserven ein wesentlicher Grund für die hohen Werte der Inanspruchnahme. Selbst wenn keine neuen Baulandwidmungen erfolgen, nimmt die Flächeninanspruchnahme pro Person im Zusammenspiel mit der sinkenden Bevölkerungszahl merklich zu.

Die Nachfrage nach Wohnraum – auch nach Nebenwohnsitzen – wird somit ein maßgeblicher Treiber für die Flächeninanspruchnahme im Land Salzburg bleiben. Dabei spielt nicht nur die dynamische Bevölkerungsentwicklung eine Rolle, sondern auch der Trend zu sinkenden Haushaltsgrößen und steigender Wohnfläche pro Person.

Der Bau von Wohnsiedlungen und Betrieben zieht die Errichtung von Verkehrsinfrastruktur nach sich. Während in dicht bebauten Städten der Anteil der Verkehrsflächen an der gesamten Flächeninanspruchnahme relativ niedrig ist, liegt er in ländlichen Regionen deutlich höher. Locker bebaute Einfamilienhaussiedlungen und Handelseinrichtungen am Orts-/Stadttrand ziehen weit mehr Flächen für Verkehrsinfrastruktur nach sich als kompaktere Siedlungsstrukturen.

# Stmk.

Flächeninanspruchnahme und Versiegelung in der  
Steiermark – Kontextinformationen und Beschreibung  
der Daten für das Referenzjahr 2022

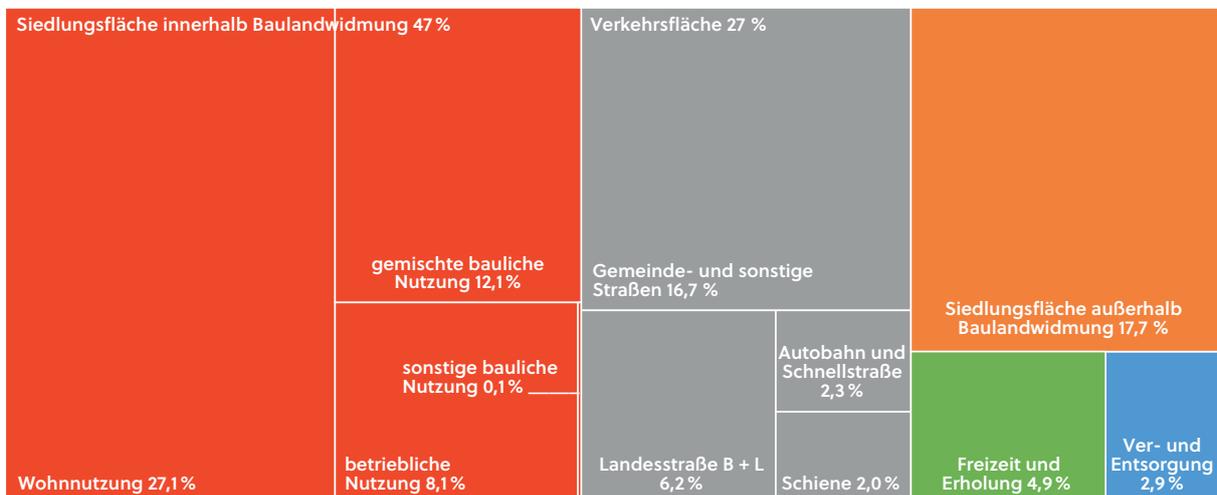
# Steiermark

Die Steiermark weist eine stark gegliederte Raumstruktur auf: Während die nördlichen und westlichen Landesteile einen alpinen Charakter mit eingeschränktem Dauersiedlungsraum und eine Konzentration der Siedlungsentwicklung in den Tallagen aufweisen, ist der Zentralraum sowie der Osten und Süden des Landes durch sanfte Hügel- und Riedelländer mit breiten Tälern entlang der Flüsse und damit einem vergleichsweise großem Flächenpotenzial für die Siedlungen geprägt. Diese landschaftliche Vielfalt begründet ein hohes touristisches Potenzial vom Ennstal über das Thermenland bis hin zu den Weinbaugebieten der Süd- und Weststeiermark.

Als traditionell industriell geprägtes Bundesland erstrecken sich ausgedehnte Industriezonen im Mur- und Mürztal, darüber hinaus aber auch im Bereich der Bezirkshauptstädte. Dynamischer Entwicklungsschwerpunkt ist der Grazer Zentralraum, als wirtschaftlicher Motor der Steiermark. In Verbindung mit dem ausgeprägten Bevölkerungswachstum mit Spitzen von mehr als 30% innerhalb von 10 Jahren besteht hier ein besonders hoher Bedarf an Koordination in der Raumentwicklung, während in den ländlichen Regionen mit prognostizierten Bevölkerungsrückgängen der Schwerpunkt auf die Aufrechterhaltung der Versorgung in entlegeneren Gebieten durch regionale Entwicklungsprojekte zu legen ist. (© Land Steiermark)

Die **gesamte Flächeninanspruchnahme** in der Steiermark im Jahr 2022 beträgt 1.008 km<sup>2</sup>. Das entspricht 6,1% der Landesfläche und 19,3% des Dauersiedlungsraums. Dieser in Anspruch genommene Anteil setzt sich zu 27,2% aus Verkehrsflächen, 47,4% Siedlungsflächen innerhalb der Baulandwidmung, 17,7% Siedlungsflächen außerhalb der Baulandwidmung, 4,9% Freizeit- und Erholungsflächen sowie 2,9% Ver- und Entsorgungsflächen zusammen.

Flächeninanspruchnahme in der Steiermark in Kategorien (Anteile in %)

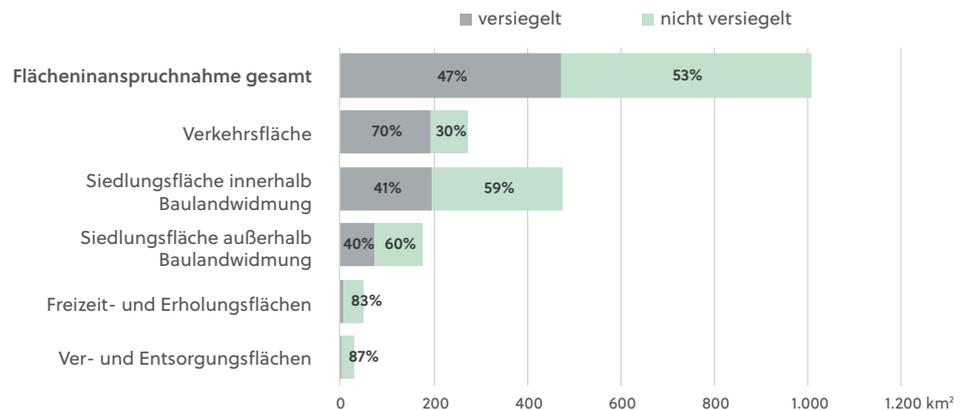


Die Abbildung zeigt die anteilmäßige Verteilung der Flächeninanspruchnahme auf die einzelnen Kategorien. Bei den **Siedlungen** innerhalb der Baulandwidmung dominiert die Wohnnutzung mit einem Anteil von 27,1% an der gesamten Flächeninanspruchnahme, gefolgt von der gemischten baulichen Nutzung (Wohnen und betriebliche Nutzung) mit 12,1% und der betrieblichen Nutzung mit 8,1%. Die sonstige bauliche Nutzung spielt mit 0,1% eine vernachlässigbare Rolle.

Bei den **Verkehrsflächen** nehmen die Gemeinde- und sonstigen Straßen mit 16,7% den größten Anteil ein, gefolgt von den Landesstraßen B + L mit 6,2%, den Schienen mit 2,0% sowie Autobahnen und Schnellstraßen mit 2,3%. Diese Kennzahlen machen vor allem im Hinblick auf das weitverzweigte Gemeindestraßennetz, das zur Erschließung errichtet wird, die flächensparende Wirkung kompakter Siedlungsformen deutlich. Die hochrangige Verkehrsinfrastruktur spielt – in Bezug auf die Flächeninanspruchnahme – eine eher untergeordnete Rolle. Der Anteil der Verkehrsflächen an der gesamten Flächeninanspruchnahme variiert in der Steiermark zwischen 16,6 und 33,7%, den niedrigsten Anteil weist die Landeshauptstadt Graz auf, die höchsten Anteile die Bezirke Liezen (32,7%) und Murau (33,7%).

Eine wichtige Teilmenge der Flächeninanspruchnahme ist die **Versiegelung**. Im Rahmen dieses Monitorings wird darunter die 100-prozentige Abdeckung des Bodens mit einer wasser- und luftundurchlässigen Schicht verstanden. Von der gesamten in Anspruch genommenen Fläche sind in der Steiermark durchschnittlich rund 47% versiegelt, das sind 471 km<sup>2</sup>. Für die Siedlungsflächen innerhalb der Baulandwidmung liegt dieser Wert bei rund 41%, für jener außerhalb der Widmungen bei rund 40%. Verkehrsflächen sind zu rund 70% versiegelt, Freizeit- und Erholungsflächen zu 17%, Ver- und Entsorgungsflächen zu 13%.

#### Anteil der Versiegelung an der Flächeninanspruchnahme nach Kategorien (in %)

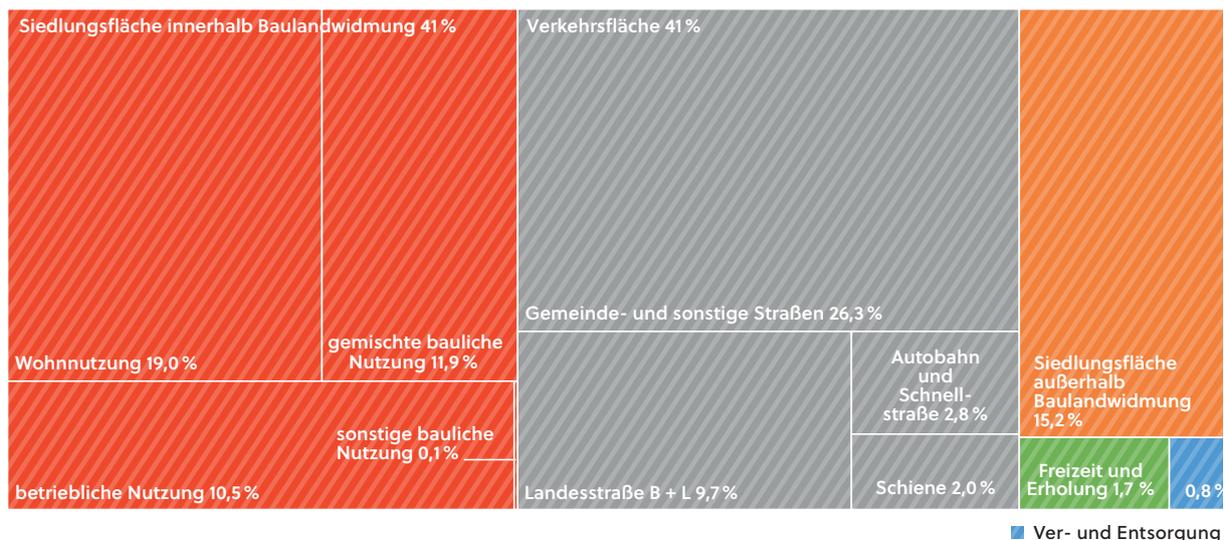


Bei **Verkehrsflächen** umfassen die versiegelten Flächen beispielsweise Fahrbahnen, Parkplätze der Autobahnen und Schnellstraßen, befestigte Nebenflächen. Unversiegelte Teile der Verkehrsflächen sind beispielsweise begrünte Böschungen, Randstreifen und Nebenflächen.

Bei **Siedlungsflächen** umfasst die Versiegelung insbesondere alle Gebäude, Nebengebäude, versiegelte Parkplätze und Lagerflächen, Carports sowie befestigte Wege auf den Grundstücken. Unversiegelt sind Hausgärten und weitere Grünflächen, die an die Gebäude angrenzen, sowie Baulandreserven (gewidmete, unbebaute Grundstücke).

Bei **Freizeit- und Erholungs-, Ver- und Entsorgungsflächen** sind insbesondere die Gebäude, technischen Bauwerke, Manipulationsflächen, Wege, Parkplätze etc. versiegelt.

## Versiegelung in der Steiermark in Kategorien (Anteile in %)



Bei der Betrachtung der Versiegelung insgesamt zeigt sich, dass diese zu 41,4% auf die Siedlungsfläche innerhalb und 15,2% auf die Siedlungsfläche außerhalb der Baulandwidmung entfällt und zu 40,8% auf die Verkehrsflächen. Freizeit- und Erholungsflächen (1,7%) bzw. Ver- und Entsorgungsflächen (0,8%) haben anteilmäßig eine untergeordnete Bedeutung.

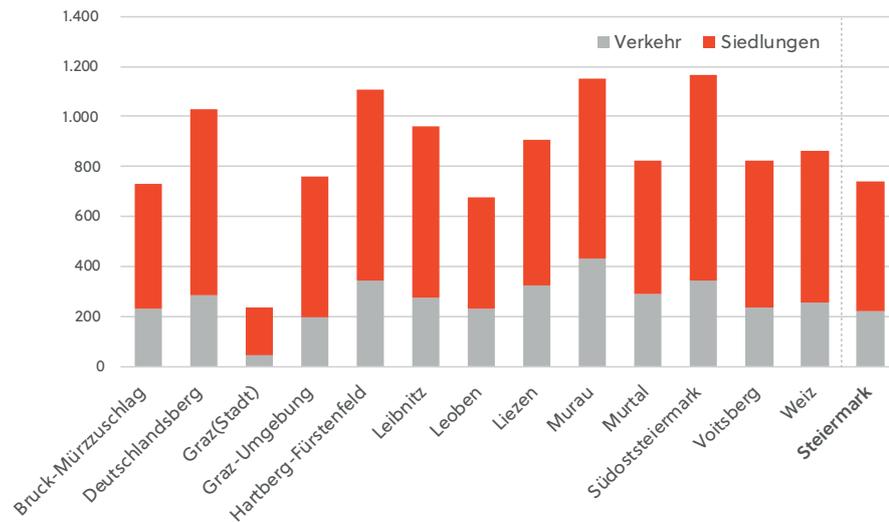
## Regionale Unterschiede

Der Anteil der Siedlungsflächen **innerhalb des gewidmeten Baulands** an der gesamten Flächeninanspruchnahme beträgt in der Steiermark im Durchschnitt 47,4%. In den Bezirken reichen die Werte von 34,4% im Bezirk Murau bis zu 73,4% in der Landeshauptstadt Graz.

Flächeninanspruchnahme findet auch außerhalb der Baulandwidmung statt, wie beispielsweise in Form von Häusern und Streusiedlungen im Grünland, Bauernhöfen, landwirtschaftlichen Gebäuden mit Nebenflächen sowie infrastrukturellen Bauwerken (Kläranlagen, Kraftwerken etc.). Der Anteil der Siedlungsfläche außerhalb der Baulandwidmung an der gesamten Siedlungsfläche liegt in der Steiermark bei durchschnittlich 27,2% – in den Bezirken schwanken die Anteile zwischen 4,4% in der Stadt Graz und 38,9% im Bezirk Murau.

Die **Flächeninanspruchnahme** liegt in der Steiermark bei 804 m<sup>2</sup> pro Person. Die Werte variieren deutlich zwischen den Bezirken. In der Landeshauptstadt Graz ist die Flächeninanspruchnahme mit 254 m<sup>2</sup> pro Person wesentlich geringer als in den ländlich geprägten Bezirken. Die Bezirke Südoststeiermark und Murau weisen mit rund 1.250 m<sup>2</sup> die höchsten Werte auf, gefolgt von den Bezirken Hartberg-Fürstenfeld mit 1.181 m<sup>2</sup> und Deutschlandsberg mit 1.080 m<sup>2</sup> pro Person.

## Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrsflächen in den Bezirken der Steiermark (in m<sup>2</sup> pro Person)



Dies deckt sich mit den Erfahrungswerten in anderen Bundesländern: In Städten ist die Flächeninanspruchnahme pro Person aufgrund der dichten Bebauung am geringsten. In Städten und Regionen mit knapper Flächenverfügbarkeit und hohen Grund- und Immobilienpreisen wird mit Fläche sparsamer umgegangen, auch aus rein wirtschaftlichen Gründen. In diesen ist die Flächeninanspruchnahme pro Person geringer, da trotz des oftmaligen Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstums effizienter mit Flächen umgegangen wird (u.a. mehrgeschoßiger Wohnbau).

In jenen ländlichen Regionen, wo weniger Mangel an verfügbaren Flächen besteht und die Grundpreise niedriger sind, ist die Flächeninanspruchnahme pro Kopf deutlich höher. Dies betrifft sowohl die Siedlungs- als auch die Verkehrsflächen. Mit der Verfügbarkeit von Grund und Boden gehen die Wohn-/Siedlungsformen einher. Die flächeneffiziente Bauweise der Mehrfamilienhäuser nimmt in der Regel deutlich weniger Fläche pro Person in Anspruch als freistehende Einfamilienhäuser.

Die Flächeninanspruchnahme bezogen auf den **Dauersiedlungsraum** zeigt, wie intensiv der für Landwirtschaft, Siedlungen und Verkehrsanlagen zur Verfügung stehende Raum genutzt wird. In der Steiermark werden im Durchschnitt 19,3% des Dauersiedlungsraums in Anspruch genommen. Die Schwankungsbreite in den Regionen liegt zwischen 12,3% im Bezirk Murau und 70,9% in der Landeshauptstadt und ist in Zusammenhang mit den topographischen Gegebenheiten und administrativen Grenzen zu sehen. In der Stadt Graz ist bereits ein relativ hoher Anteil des Dauersiedlungsraums in Anspruch genommen, für das prognostizierte Bevölkerungswachstum, die Schaffung von mehr Wohnraum und die Ansiedlung entsprechender Arbeitsplätze stehen nicht mehr viele Flächen zur Verfügung.

Von den in der Steiermark gewidmeten Baulandflächen im Ausmaß von 55.300 ha sind rund 12.600 ha oder 22,8% nicht bebaut und stehen als **Baulandreserven** zur Verfügung. In den Bezirken liegen die Anteile der Baulandreserven zwischen 14,9% in der Stadt Graz und 27,2% im Bezirk Hartberg-Fürstenfeld. Die Baulandreserven werden – sofern sie nicht landwirtschaftlich genutzt oder bewaldet sind – als Teil der Flächeninanspruchnahme erfasst, da aufgrund der Widmung die rechtliche Voraussetzung für eine bauliche Nutzung besteht. Die Nutzung vorhandener Baulandreserven vermeidet grundsätzlich die Ausweisung neuer

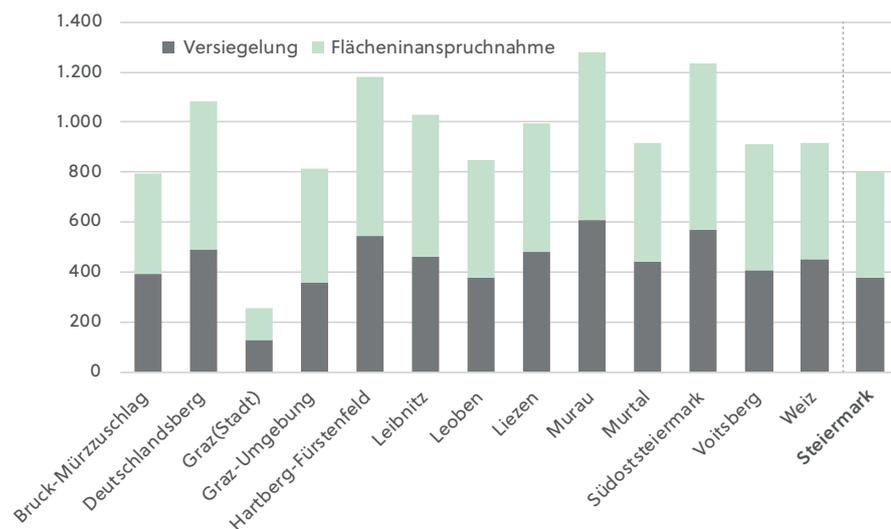
Flächen, wobei dabei auch die Lagequalität der Baulandreserven eine wichtige Rolle spielt. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden trägt die Mobilisierung von Baulandreserven, insbesondere in zentralen Lagen, in der Regel zu einer effizienteren Auslastung der bestehenden Infrastruktur bei.

Nicht bebaute Grundstücke können zum Teil auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Im Durchschnitt der Steiermark beträgt der Anteil der als Bauland gewidmeten, aber derzeit landwirtschaftlich genutzten bzw. bewaldeten Flächen an der gesamten Baulandwidmung 13,6%. In den Bezirken variieren die Werte zwischen 3,6% in der Landeshauptstadt und 20,4% im Bezirk Murtal.

Im regionalen Vergleich zeigt sich, dass sowohl die Versiegelung als auch die Flächeninanspruchnahme in Städten am geringsten sind. Im Vergleich mit ländlich geprägten Bezirken lässt sich aus den pro Kopf Werten der effiziente Umgang mit den zur Verfügung stehenden Flächen ableiten.

In städtisch geprägten Bezirken sind vielfach über 50 Prozent der in Anspruch genommenen Flächen versiegelt, was aus der deutlich kompakteren Bebauung resultiert. Der Umgang mit öffentlichen Grün- und Freiflächen spielt in diesen Bezirken aufgrund des hohen Nutzungsdrucks oftmals eine wichtige Rolle.

### Versiegelung und gesamte Flächeninanspruchnahme je Bezirk (m<sup>2</sup> pro Person)



## Treiber der Flächeninanspruchnahme

Neben der Bodenverfügbarkeit und den unterschiedlichen Siedlungsstrukturen in städtisch und ländlich geprägten Räumen steht die Flächeninanspruchnahme auch mit der Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung in Zusammenhang. In dynamisch wachsenden Stadtregionen und Verdichtungsräumen nimmt die Bevölkerungszahl und somit die Nachfrage nach Wohnraum zu, der Widmungsdruck auf Grund und Boden steigt und steigende Grundstücks- und Immobilienpreise bedingen eine intensive Nutzung der knapp verfügbaren Flächen – die Flächeninanspruchnahme pro Person ist relativ gering.

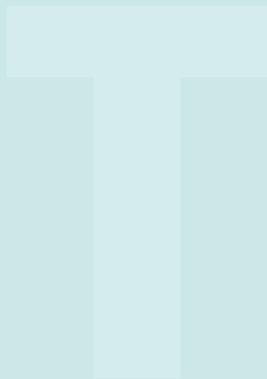
Zur ÖROK-Regional-  
prognose 2021–2050



Die kleinräumige ÖROK-Bevölkerungsprognose 2021–2050 geht für die Steiermark von einer weiteren Bevölkerungszunahme von +2,3% aus. Im Grazer Zentralraum wird die Bevölkerungszahl stark wachsen, am stärksten im Bezirk Graz-Umgebung mit +16% und in der Stadt Graz mit +11%. In den Bezirken Leibnitz und Weiz wird ebenfalls ein Bevölkerungswachstum erwartet. Für alle anderen Bezirke werden Bevölkerungsabnahmen prognostiziert – am stärksten in den Bezirken Murau (-16%), Murtal (-11%), Leoben (-9%) und Bruck-Mürzzuschlag mit -7%. In ländlichen Gemeinden mit großen Baulandreserven und rückläufigen Bevölkerungszahlen sind neben der lockeren Bebauung teilweise die große Baulandreserven ein wesentlicher Grund für die hohen Werte der Inanspruchnahme. Selbst wenn keine neuen Baulandwidmungen erfolgen, nimmt die Flächeninanspruchnahme pro Person im Zusammenspiel mit der sinkenden Bevölkerungszahl merklich zu.

Die Nachfrage nach Wohnraum – auch nach Nebenwohnsitzen – wird somit ein maßgeblicher Treiber für die Flächeninanspruchnahme in der Steiermark bleiben. Dabei spielt nicht nur die dynamische Bevölkerungsentwicklung im Zentralraum eine Rolle, sondern auch der Trend zu sinkenden Haushaltsgrößen und steigender Wohnfläche pro Person.

Der Bau von Wohnsiedlungen und Betrieben zieht die Errichtung von Verkehrsinfrastruktur nach sich. Während in dicht bebauten Städten der Anteil der Verkehrsflächen an der gesamten Flächeninanspruchnahme relativ niedrig ist, liegt er in ländlichen Regionen deutlich höher. Locker bebaute Einfamilienhaussiedlungen und Handelseinrichtungen am Orts-/Stadttrand ziehen weit mehr Flächen für Verkehrsinfrastruktur nach sich als kompaktere Siedlungsstrukturen.



Flächeninanspruchnahme und Versiegelung in Tirol –  
Kontextinformationen und Beschreibung der Daten  
für das Referenzjahr 2022

# Tirol

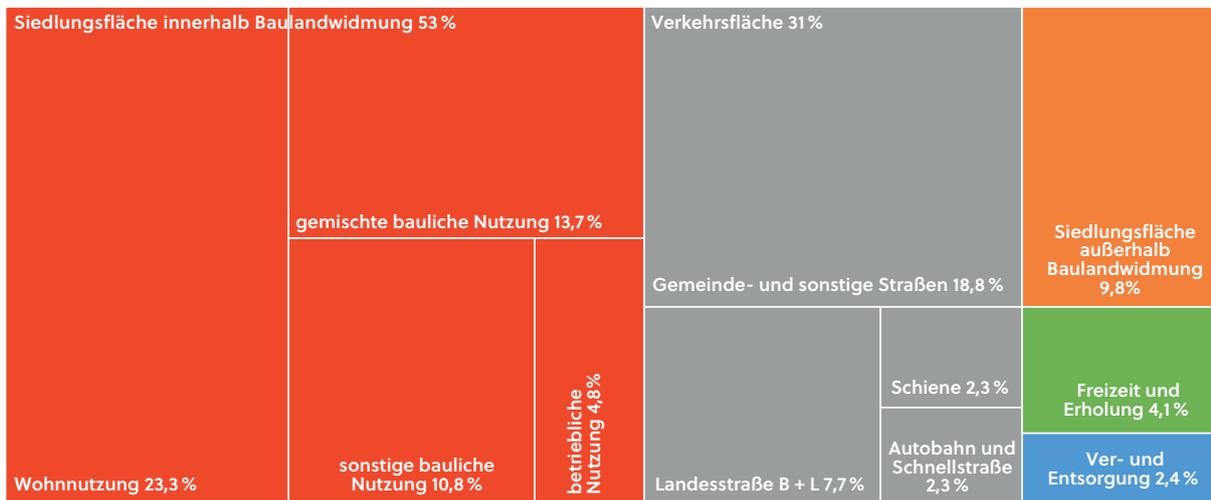
*Tirol, ein dynamischer Lebens- und Wirtschaftsraum, eingebettet in alpin topographische Rahmenbedingungen, wie sie in unmittelbarer Form selten Realität sind. Das Land Tirol verfügt über einen hohen landschaftlichen Erholungs- und Attraktivitätsfaktor, der sich in beträchtlichen touristischen Besuchsfrequenzen deutlich niederschlägt. Aber auch die zunehmende Belastung auf Grund der Transitfunktion in Mitteleuropa führt zur Erhöhung des Druckes auf eben diesen sehr beschränkten Lebensraum.*

*In Tirol ist nur ein geringer Teil der gesamten Landesfläche dauerhaft nutzbar und als Siedlungsraum geeignet. Dem gegenüber steht seit den 1950er Jahren eine hochdynamische Entwicklung wie noch nie in der Geschichte Tirols: Die Bevölkerung hat auf Grund der Wanderungsbewegungen des 20. Jahrhunderts in den letzten 70 Jahren um mehr als 50 % zugenommen, die Anzahl der Gebäude ist in diesem Zeitraum um 130 % angewachsen und die Zahl der Erwerbstätigen um 80 % gestiegen.*

*Nahezu alle gestaltenden Aktivitäten des Menschen beanspruchen Fläche und damit Raum zur Umsetzung. Und genau aufgrund dieser Inanspruchnahme des begrenzt verfügbaren Gutes Raum gilt es verantwortlich mit den vorhandenen Ressourcen umzugehen. Das kontinuierliche Monitoring der Flächeninanspruchnahme bietet dafür ein effektives Instrumentarium. (© Land Tirol)*

Die **gesamte Flächeninanspruchnahme** in Tirol beträgt im Jahr 2022 364 km<sup>2</sup>. Das entspricht 2,9% der Landesfläche und 23,2% des Dauersiedlungsraums. Dieser in Anspruch genommene Anteil setzt sich zu 31,1% aus Verkehrsflächen, 52,6% Siedlungsflächen innerhalb der Baulandwidmung, 9,8% Siedlungsflächen außerhalb der Baulandwidmung, 4,1% Freizeit- und Erholungsflächen sowie 2,4% Ver- und Entsorgungsflächen zusammen.

## Flächeninanspruchnahme in Tirol in Kategorien (Anteile in %)

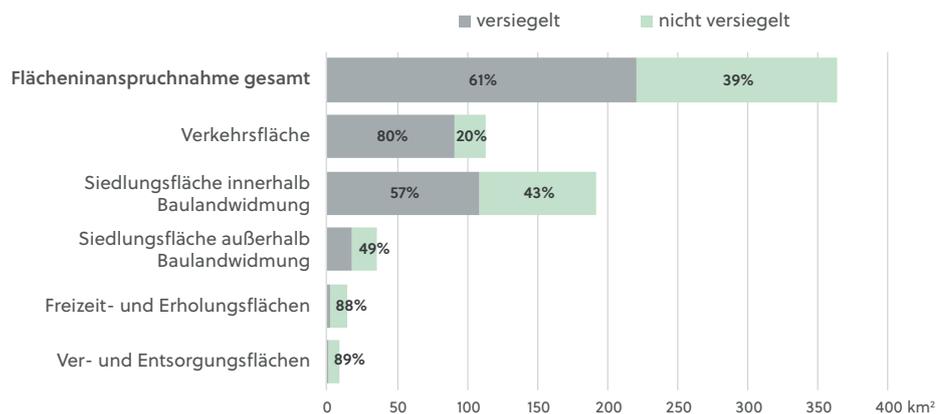


Die Abbildung zeigt die anteilmäßige Verteilung der Flächeninanspruchnahme auf die einzelnen Kategorien. Bei den Siedlungen innerhalb der Baulandwidmung dominiert die Wohnnutzung mit einem Anteil von 23,3% an der gesamten Flächeninanspruchnahme, gefolgt von der gemischten baulichen Nutzung (Wohnen und betriebliche Nutzung) mit 13,7%, der sonstigen baulichen Nutzung mit 10,8 % und der betrieblichen Nutzung mit 4,8 %.

Bei den **Verkehrsflächen** nehmen die Gemeinde- und sonstigen Straßen mit 18,8% den größten Anteil ein, gefolgt von den Landesstraßen B + L mit 7,7%, den Schienen sowie Autobahnen und Schnellstraßen mit jeweils 2,3%. Diese Kennzahlen machen vor allem im Hinblick auf das weitverzweigte Gemeindestraßennetz, das zur Erschließung errichtet wird, die flächensparende Wirkung kompakter Siedlungsformen deutlich. Die hochrangige Verkehrsinfrastruktur spielt – in Bezug auf die Flächeninanspruchnahme – eine eher untergeordnete Rolle. Zu beachten ist die topographische Situation, die zur Überwindung von Geländeunterschieden naturgemäß längere Wege erfordert als im Flachland. Der Anteil der Verkehrsflächen an der gesamten Flächeninanspruchnahme variiert in Tirol zwischen 26 und 37%, den niedrigsten Anteil weist die Landeshauptstadt Innsbruck auf, die höchsten Anteile die Bezirke Landeck und Lienz.

Eine wichtige Teilmenge der Flächeninanspruchnahme ist die Versiegelung. Im Rahmen dieses Monitorings wird darunter die 100-prozentige Abdeckung des Bodens mit einer wasser- und luftundurchlässigen Schicht verstanden. Von der gesamten in Anspruch genommenen Fläche sind in Tirol durchschnittlich rund 61% versiegelt, das sind 220 km<sup>2</sup>. Für die Siedlungsflächen innerhalb der Baulandwidmung liegt dieser Wert bei rund 57%, für jener außerhalb der Widmungen bei rund 51%, Verkehrsflächen sind zu rund 80% versiegelt, Freizeit- und Erholungsflächen zu 12%, Ver- und Entsorgungsflächen zu 11%.

#### Anteil der Versiegelung an der Flächeninanspruchnahme nach Kategorien (in %)

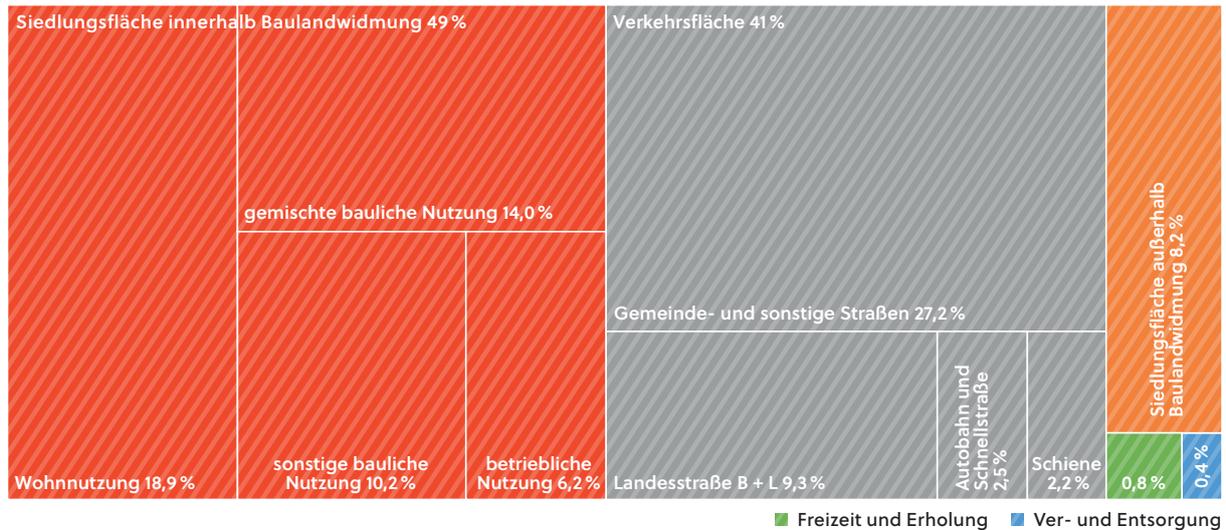


Bei **Verkehrsflächen** umfassen die versiegelten Flächen beispielsweise Fahrbahnen, Parkplätze der Autobahnen und Schnellstraßen, befestigte Nebenflächen. Unversiegelte Teile der Verkehrsflächen sind beispielsweise begrünte Böschungen, Randstreifen und Nebenflächen.

Bei **Siedlungsflächen** umfasst die Versiegelung insbesondere alle Gebäude, Nebengebäude, versiegelte Parkplätze und Lagerflächen, Carports sowie befestigte Wege auf den Grundstücken. Unversiegelt sind Hausgärten und weitere Grünflächen, die an die Gebäude angrenzen, sowie Baulandreserven (gewidmete, unbebaute Grundstücke).

Bei **Freizeit- und Erholungs-, Ver- und Entsorgungsflächen** sind insbesondere die Gebäude, technischen Bauwerke, Manipulationsflächen, Wege, Parkplätze etc. versiegelt.

## Versiegelung in Tirol in Kategorien (Anteile in %)



Bei der Betrachtung der Versiegelung insgesamt zeigt sich, dass diese zu 49,3% auf die Siedlungsfläche innerhalb und 8,2% auf die Siedlungsfläche außerhalb der Baulandwidmung entfällt und zu 41,2% auf die Verkehrsflächen. Freizeit- und Erholungsflächen (0,8%) bzw. Ver- und Entsorgungsflächen (0,4%) haben anteilmäßig eine untergeordnete Bedeutung.

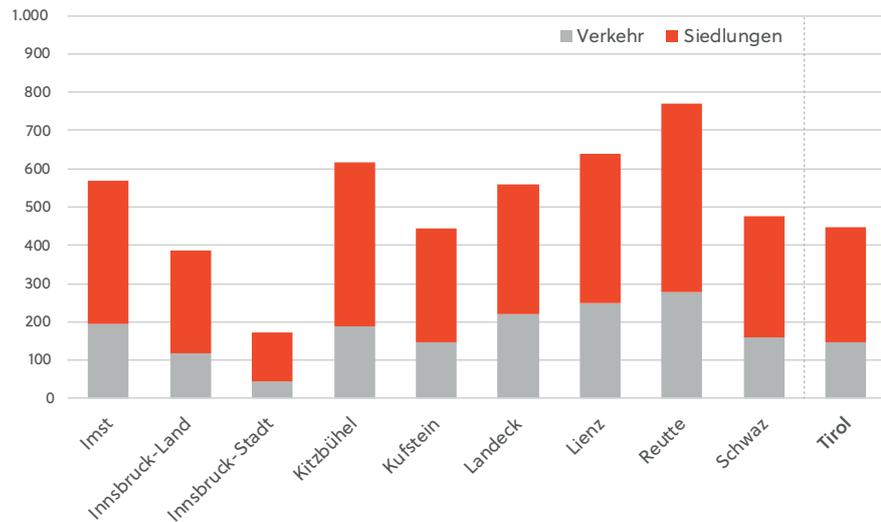
## Regionale Unterschiede

Der Anteil der Siedlungsflächen innerhalb des gewidmeten Baulands an der gesamten Flächeninanspruchnahme beträgt in Tirol im Durchschnitt 52,6%. In den Bezirken reichen die Werte von 46,8% im Bezirk Landeck bis zu 69,8% in der Stadt Innsbruck.

Flächeninanspruchnahme findet auch außerhalb der Baulandwidmung statt, wie beispielsweise in Form von Häusern und Streusiedlungen im Grünland, Bauernhöfen, landwirtschaftlichen Gebäuden mit Nebenflächen sowie infrastrukturellen Bauwerken (Kläranlagen, Kraftwerken etc.). Der Anteil der Siedlungsfläche außerhalb der Baulandwidmung an der gesamten Siedlungsfläche liegt in Tirol bei durchschnittlich 15,8% – in den Bezirken schwanken die Anteile zwischen 4,7% in Innsbruck und 24,6% im Bezirk Kitzbühel.

Die Flächeninanspruchnahme liegt in Tirol bei 477 m<sup>2</sup> pro Person. Die Werte variieren deutlich zwischen den Bezirken. In der Landeshauptstadt Innsbruck ist die Flächeninanspruchnahme mit 174 m<sup>2</sup> pro Person wesentlich geringer als in den ländlich geprägten Bezirken. Der Bezirk Reutte weist mit 834 m<sup>2</sup> den höchsten Wert auf.

## Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrsflächen in den Tiroler Bezirken (in m<sup>2</sup> pro Person)



Dies deckt sich mit den Erfahrungswerten in anderen Bundesländern: In Städten ist die Flächeninanspruchnahme pro Person aufgrund der dichten Bebauung am geringsten. In Städten und Regionen mit knapper Flächenverfügbarkeit und hohen Grund- und Immobilienpreisen wird mit Fläche sparsamer umgegangen, auch aus rein wirtschaftlichen Gründen. In diesen ist die Flächeninanspruchnahme pro Person geringer, da trotz des oftmaligen Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstums effizienter mit Flächen umgegangen wird (u.a. mehrgeschossiger Wohnbau).

In jenen ländlichen Regionen, wo weniger Mangel an verfügbaren Flächen besteht und die Grundpreise niedriger sind, ist die Flächeninanspruchnahme pro Kopf deutlich höher. Dies betrifft sowohl die Siedlungs- als auch die Verkehrsflächen. Mit der Verfügbarkeit von Grund und Boden gehen die Wohn-/Siedlungsformen einher. Die flächeneffiziente Bauweise der Mehrfamilienhäuser nimmt in der Regel deutlich weniger Fläche pro Person in Anspruch als freistehende Einfamilienhäuser.

Die Flächeninanspruchnahme bezogen auf den **Dauersiedlungsraum** zeigt, wie intensiv der für Landwirtschaft, Siedlungen und Verkehrsanlagen zur Verfügung stehende Raum genutzt wird. In Tirol werden im Durchschnitt 23,2% des Dauersiedlungsraums in Anspruch genommen. Die Schwankungsbreite in den Regionen liegt zwischen 17,6% im Bezirk Kitzbühel und 64,7% in der Landeshauptstadt und ist in Zusammenhang mit den topographischen Gegebenheiten und administrativen Grenzen zu sehen. In Regionen mit hohem Anteil an alpinen Berglagen steht weniger Dauersiedlungsraum zur Verfügung, in Städten ist bereits ein beträchtlicher Teil des Dauersiedlungsraums in Anspruch genommen – für das prognostizierte Bevölkerungswachstum, die Schaffung von mehr Wohnraum und die Ansiedlung entsprechender Arbeitsplätze stehen nicht mehr viele Flächen zur Verfügung.

Von den in Tirol gewidmeten Baulandflächen im Ausmaß von 21.649 ha sind rund 3.650 ha oder 17% nicht bebaut und stehen als **Baulandreserven** zur Verfügung. In den Bezirken liegen die Anteile der Baulandreserven zwischen 12,1% im Bezirk Kitzbühel und 21,9% im Bezirk Reutte. Die Baulandreserven werden – sofern sie nicht landwirtschaftlich genutzt oder bewaldet sind – als Teil der Flächenin-

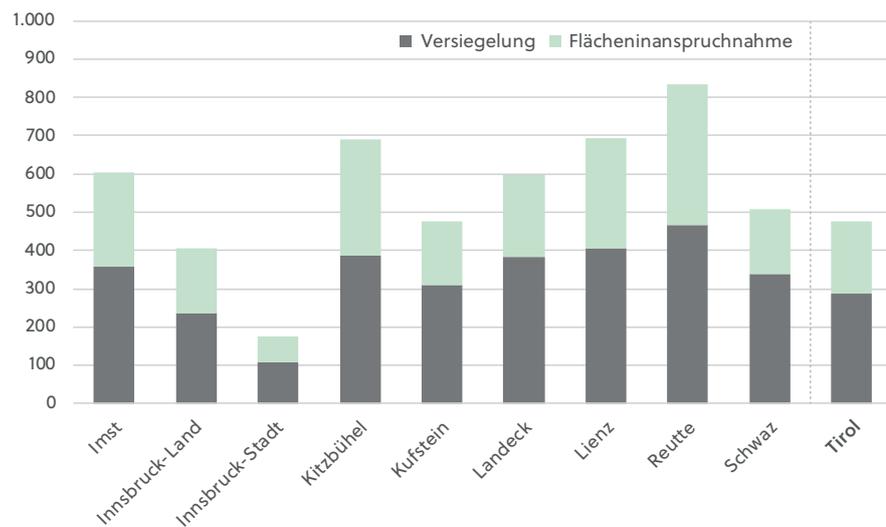
sprachnahme erfasst, da aufgrund der Widmung die rechtliche Voraussetzung für eine bauliche Nutzung besteht. Die Nutzung vorhandener Baulandreserven vermeidet grundsätzlich die Ausweisung neuer Flächen und damit auch neuer Verkehrswege, wobei dabei auch die Lagequalität der Baulandreserven eine wichtige Rolle spielt. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden trägt die Mobilisierung von Baulandreserven, insbesondere in zentralen Lagen, in der Regel zu einer effizienteren Auslastung der bestehenden Infrastruktur bei.

Nicht bebaute Grundstücke können zum Teil auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Im Tiroler Durchschnitt beträgt der Anteil der als Bauland gewidmeten, aber derzeit landwirtschaftlich genutzten bzw. bewaldeten Flächen an der gesamten Baulandwidmung 11,4%. In den Bezirken variieren die Werte zwischen 7,1% in der Landeshauptstadt und 15,3% im Bezirk Reutte.

Im regionalen Vergleich zeigt sich, dass sowohl die Versiegelung als auch die Flächeninanspruchnahme in Städten am geringsten sind. Im Vergleich mit ländlich geprägten Bezirken lässt sich aus den pro Kopf Werten der effiziente Umgang mit den zur Verfügung stehenden Flächen ableiten.

In städtisch geprägten Bezirken sind vielfach über 50 Prozent der in Anspruch genommenen Flächen versiegelt, was aus der deutlich kompakteren Bebauung resultiert. Der Umgang mit öffentlichen Grün- und Freiflächen spielt in diesen Bezirken aufgrund des hohen Nutzungsdrucks oftmals eine wichtige Rolle.

#### Versiegelung und gesamte Flächeninanspruchnahme je Bezirk (m<sup>2</sup> pro Person)



## Treiber der Flächeninanspruchnahme

Neben der Bodenverfügbarkeit und den unterschiedlichen Siedlungsstrukturen in städtisch und ländlich geprägten Räumen steht die Flächeninanspruchnahme auch mit der Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung in Zusammenhang. In dynamisch wachsenden Stadtregionen und Verdichtungsräumen nimmt die Bevölkerungszahl und somit die Nachfrage nach Wohnraum zu, der Widmungsdruck auf Grund und Boden steigt und steigende Grundstücks- und Immobilienpreise bedingen eine intensive Nutzung der knapp verfügbaren Flächen – die Flächeninanspruchnahme pro Person ist relativ gering.

Zur ÖROK-Regional-  
prognose 2021–2050



Die kleinräumige ÖROK-Bevölkerungsprognose 2021–2050 geht für Tirol von einer weiteren Bevölkerungszunahme von +8,3% aus. Im Raum Innsbruck und im Unterinntal wird die Bevölkerungszahl stark wachsen, am stärksten in Innsbruck-Land mit +14,6%. Nur für die Bezirke Lienz und Landeck werden Bevölkerungsabnahmen von -7,5 bzw. -1,6% prognostiziert. In ländlichen Gemeinden mit großen Baulandreserven und einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung nimmt die Flächeninanspruchnahme pro Person selbst dann zu, wenn keine weiteren Flächen mehr als Bauland gewidmet werden.

Die Nachfrage nach Wohnraum – auch nach Nebenwohnsitzen – wird somit ein maßgeblicher Treiber für die Flächeninanspruchnahme in Tirol bleiben. Dabei spielt nicht nur die dynamische Bevölkerungsentwicklung eine Rolle, sondern auch der Trend zu sinkenden Haushaltsgrößen und steigender Wohnfläche pro Person.

Der Bau von Wohnsiedlungen und Betrieben zieht die Errichtung von Verkehrsinfrastruktur nach sich. Während in dicht bebauten Städten der Anteil der Verkehrsflächen an der gesamten Flächeninanspruchnahme relativ niedrig ist, liegt er in ländlichen Regionen deutlich höher. Locker bebaute Einfamilienhaussiedlungen und Handelseinrichtungen am Orts-/Stadttrand ziehen weit mehr Flächen für Verkehrsinfrastruktur nach sich als kompaktere Siedlungsstrukturen.

vblog.

Flächeninanspruchnahme und Versiegelung in  
Vorarlberg – Kontextinformationen und Beschreibung  
der Daten für das Referenzjahr 2022

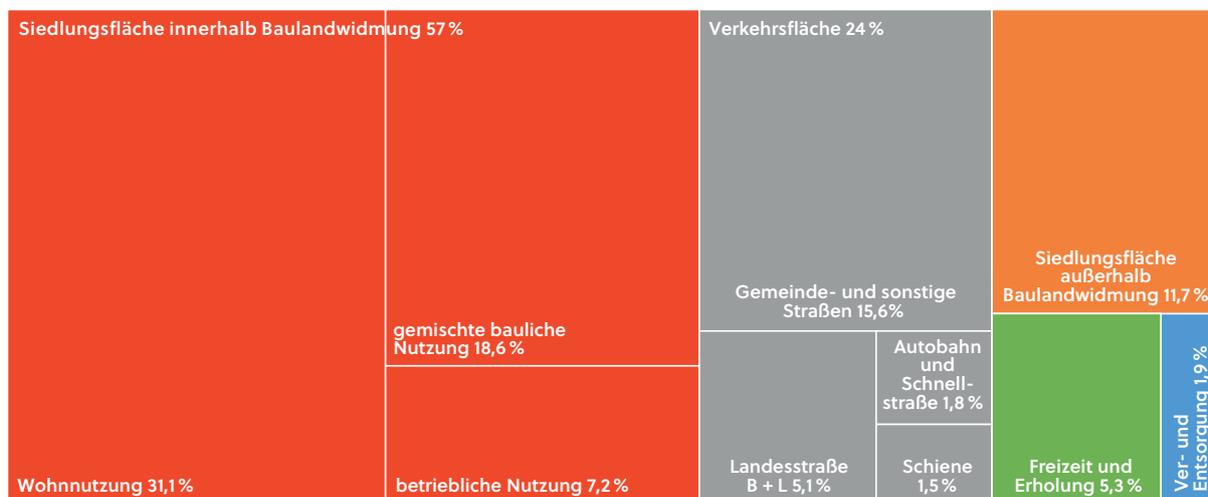
# Vorarlberg

Vorarlberg hat sich in den letzten Jahrzehnten sehr dynamisch entwickelt. Das Bevölkerungswachstum lag in den letzten 30 Jahren bei knapp 30%, die Beschäftigtenzahlen haben in diesem Zeitraum um mehr als 50% zugenommen. Die Bevölkerungsprognose für 2030 zeigt einen anhaltenden Wachstumstrend. Bei genauerer regionaler Betrachtung zeigt sich ein etwas differenzierteres Bild. Aufgrund der alpinen Raumstruktur mit nur 27% Dauersiedlungsraum leben ca. 80% der Bevölkerung des Landes (Stand 31.12.2022: ca. 407.000 Hauptwohnsitze) in den Siedlungen im Rheintal und Walgau. Der Großteil des Bevölkerungswachstums konzentriert sich auf diesen Ballungsraum.

In den ländlichen Landesteilen bzw. in den alpinen Tälern gibt es eine etwas weniger starke Dynamik. Aufgrund der auch in den ländlichen Landesteilen meist guten Verkehrsanbindungen und der vielerorts kurzen Wege in die Ballungsräume weisen nur wenige Gemeinden eine negative Bevölkerungsbilanz auf. Vor allem im Rheintal und Walgau, aber auch in einigen Tourismusgemeinden, führt die knappe Flächenverfügbarkeit zu hohen Grundstücks- und Immobilienpreisen und generell zu einem hohem Siedlungsdruck auf die verbliebenen Freiflächen. (© Land Vorarlberg)

Die **gesamte Flächeninanspruchnahme** in Vorarlberg beträgt im Jahr 2022 166 km<sup>2</sup>. Das entspricht 6,4% der Landesfläche und 29,2% des Dauersiedlungsraums. Dieser in Anspruch genommene Anteil setzt sich zu 24,0% aus Verkehrsflächen, 57,0% Siedlungsflächen innerhalb der Baulandwidmung, 11,7% Siedlungsflächen außerhalb der Baulandwidmung, 5,3% Freizeit- und Erholungsflächen sowie 1,9% Ver- und Entsorgungsflächen zusammen.

Flächeninanspruchnahme in Vorarlberg in Kategorien (Anteile in %)

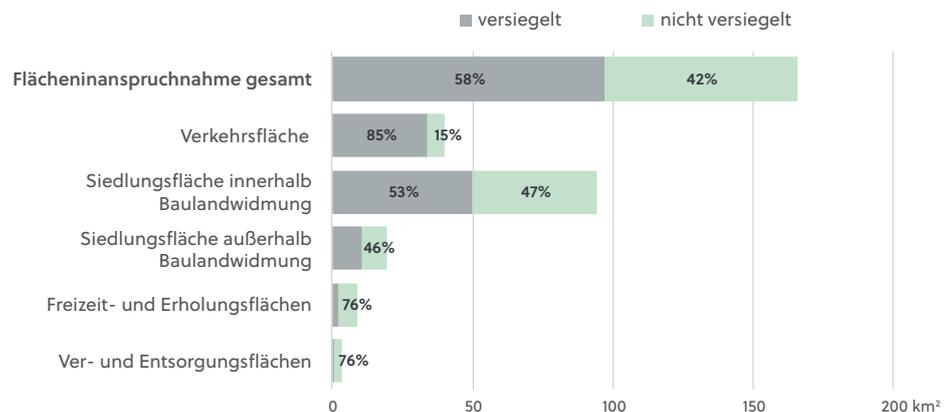


Die Abbildung zeigt die anteilmäßige Verteilung der Flächeninanspruchnahme auf die einzelnen Kategorien. Bei den Siedlungen innerhalb der Baulandwidmung dominiert die Wohnnutzung mit einem Anteil von 31,1% an der gesamten Flächeninanspruchnahme, gefolgt von der gemischten baulichen Nutzung (Wohnen und betriebliche Nutzung) mit 18,6% und der betrieblichen Nutzung mit 7,2%.

Bei den **Verkehrsflächen** nehmen die Gemeinde- und sonstigen Straßen mit 15,6% den größten Anteil ein, gefolgt von den Landesstraßen B + L mit 5,1%, den Schienen mit 1,5% sowie Autobahnen und Schnellstraßen mit 1,8%. Diese Kennzahlen machen vor allem im Hinblick auf das weitverzweigte Gemeindestraßennetz, das zur Erschließung errichtet wird, die flächensparende Wirkung kompakter Siedlungsformen deutlich. Die hochrangige Verkehrsinfrastruktur spielt – in Bezug auf die Flächeninanspruchnahme – eine eher untergeordnete Rolle. Der Anteil der Verkehrsflächen an der gesamten Flächeninanspruchnahme in Vorarlberg liegt in den Bezirken Dornbirn und Feldkirch bei jeweils 20,9%, in Bregenz bei 25,4%, den höchsten Anteil weist der Bezirk Bludenz mit 28,2% auf.

Eine wichtige Teilmenge der Flächeninanspruchnahme ist die **Versiegelung**. Im Rahmen dieses Monitorings wird darunter die 100-prozentige Abdeckung des Bodens mit einer wasser- und luftundurchlässigen Schicht verstanden. Von der gesamten in Anspruch genommenen Fläche sind in Vorarlberg durchschnittlich rund 58% versiegelt, das sind 97 km<sup>2</sup>. Für die Siedlungsflächen innerhalb der Baulandwidmung liegt dieser Wert bei rund 53%, für jener außerhalb der Widmungen bei rund 54%. Verkehrsflächen sind zu rund 85% versiegelt, Freizeit und Erholungsflächen sowie Ver- und Entsorgungsflächen zu jeweils 24%.

#### Anteil der Versiegelung an der Flächeninanspruchnahme nach Kategorien (in %)

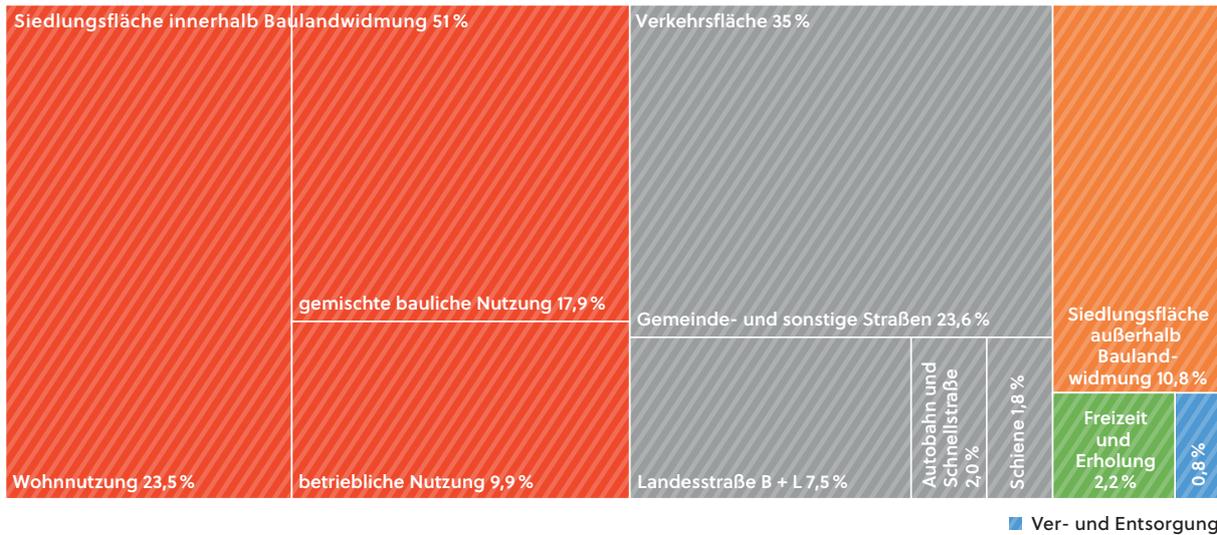


Bei **Verkehrsflächen** umfassen die versiegelten Flächen beispielsweise Fahrbahnen, Parkplätze der Autobahnen und Schnellstraßen, befestigte Nebenflächen. Unversiegelte Teile der Verkehrsflächen sind beispielsweise begrünte Nebenflächen und Böschungen.

Bei **Siedlungsflächen** umfassen die versiegelten Flächen insbesondere alle Gebäude, Nebengebäude, versiegelte Parkplätze, Carports sowie befestigte Wege auf den Grundstücken. Unversiegelt sind Hausgärten und weitere Grünflächen, die an die Gebäude angrenzen sowie Baulandreserven (gewidmete, unbebaute Grundstücke), sofern diese nicht aktiv landwirtschaftlich genutzt werden oder bewaldet sind.

Bei **Freizeit- und Erholungs-, Ver- und Entsorgungsflächen** sind insbesondere die Gebäude, technischen Bauwerke, Wege, Parkplätze etc. versiegelt, woraus der geringe Versiegelungsgrad resultiert.

## Versiegelung in Vorarlberg in Kategorien (Anteile in %)



Bei der Betrachtung der Versiegelung insgesamt zeigt sich, dass diese zu 51,3% auf die Siedlungsfläche innerhalb und 10,8% auf die Siedlungsfläche außerhalb der Baulandwidmung entfällt und zu 34,9% auf die Verkehrsflächen. Freizeit- und Erholungsflächen (2,2%) bzw. Ver- und Entsorgungsflächen (0,8%) haben anteilmäßig eine untergeordnete Bedeutung.

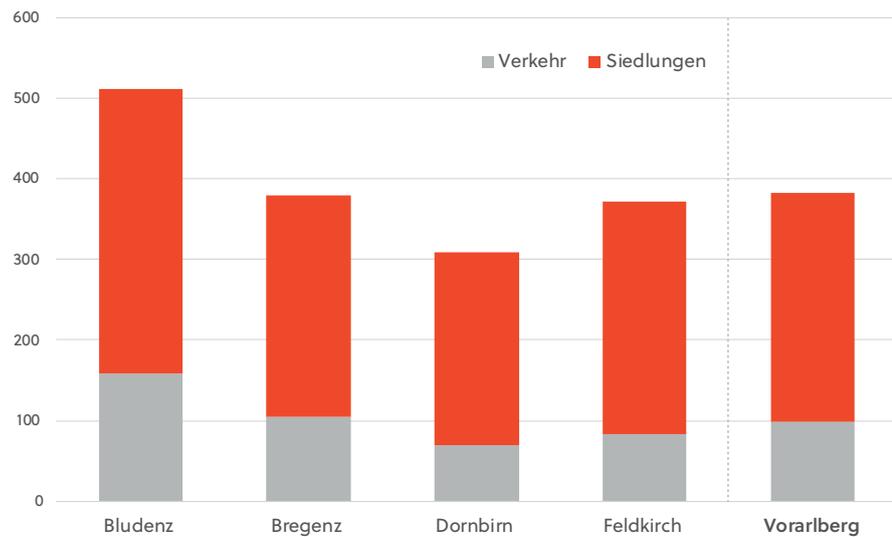
## Regionale Unterschiede

Der Anteil der Siedlungsflächen innerhalb des gewidmeten Baulands an der gesamten Flächeninanspruchnahme beträgt in Vorarlberg im Durchschnitt 57%. In den Bezirken reichen die Werte von 46,2% im Bezirk Bludenz bis zu 66,2% im Bezirk Dornbirn.

Flächeninanspruchnahme findet auch außerhalb der Baulandwidmung statt, wie beispielsweise in Form von Häusern und Streusiedlungen im Grünland, Bauernhöfen, landwirtschaftlichen Gebäuden mit Nebenflächen sowie infrastrukturellen Bauwerken (Kläranlagen, Kraftwerken etc.). Der Anteil der Siedlungsfläche außerhalb der Baulandwidmung an der gesamten Siedlungsfläche liegt in Vorarlberg bei durchschnittlich 17,1%, in den Bezirken schwanken die Anteile zwischen 8,7% im Bezirk Dornbirn und 26,4% im Bezirk Bludenz.

Die Flächeninanspruchnahme liegt in Vorarlberg bei 413 m<sup>2</sup> pro Person. Die Werte variieren zwischen 331 m<sup>2</sup> im Bezirk Dornbirn und 562 m<sup>2</sup> im Bezirk Bludenz.

## Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrsflächen in den Vorarlberger Bezirken (in m<sup>2</sup> pro Person)



Dies deckt sich mit den Erfahrungswerten in anderen Bundesländern: In Städten ist die Flächeninanspruchnahme pro Person aufgrund der dichten Bebauung am geringsten. In Städten und Regionen mit knapper Flächenverfügbarkeit und hohen Grund- und Immobilienpreisen wird mit Fläche sparsamer umgegangen, auch aus rein wirtschaftlichen Gründen. In diesen ist die Flächeninanspruchnahme pro Person geringer, da trotz des oftmaligen Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstums effizienter mit Flächen umgegangen wird (u.a. mehrgeschobiger Wohnbau).

In jenen ländlichen Regionen, wo weniger Mangel an verfügbaren Flächen besteht und die Grundpreise niedriger sind, ist die Flächeninanspruchnahme pro Kopf deutlich höher. Dies betrifft sowohl die Siedlungs- als auch die Verkehrsflächen. Mit der Verfügbarkeit von Grund und Boden gehen die Wohn-/Siedlungsformen einher. Die flächeneffiziente Bauweise der Mehrfamilienhäuser nimmt in der Regel deutlich weniger Fläche pro Person in Anspruch als freistehende Einfamilienhäuser.

Die Flächeninanspruchnahme bezogen auf den **Dauersiedlungsraum** zeigt, wie intensiv der für Landwirtschaft, Siedlungen und Verkehrsanlagen zur Verfügung stehende Raum genutzt wird. In Vorarlberg werden im Durchschnitt 29,2% des Dauersiedlungsraums in Anspruch genommen. Die Schwankungsbreite in den Regionen liegt zwischen 22,2% im Bezirk Bregenz und 41,7% im Bezirk Dornbirn und ist in Zusammenhang mit den topographischen Gegebenheiten und administrativen Grenzen zu sehen. In Regionen mit hohem Anteil an alpinen Berglagen steht weniger Dauersiedlungsraum zur Verfügung, in städtischen Agglomerationen ist bereits ein beträchtlicher Teil des Dauersiedlungsraums in Anspruch genommen – für das prognostizierte Bevölkerungswachstum, die Schaffung von mehr Wohnraum und die Ansiedlung entsprechender Arbeitsplätze stehen nicht mehr viele Flächen zur Verfügung.

Von den in Vorarlberg gewidmeten Baulandflächen im Ausmaß von 11.200 ha sind rund 2.500 ha oder 22,1% nicht bebaut und stehen als **Baulandreserven** zur Verfügung. In den Bezirken liegen die Anteile zwischen 20,2% im Bezirk Dornbirn und 24,5% im Bezirk Feldkirch. Die Baulandreserven werden – sofern sie nicht landwirtschaftlich genutzt oder bewaldet sind – als Teil der Flächeninanspruch-

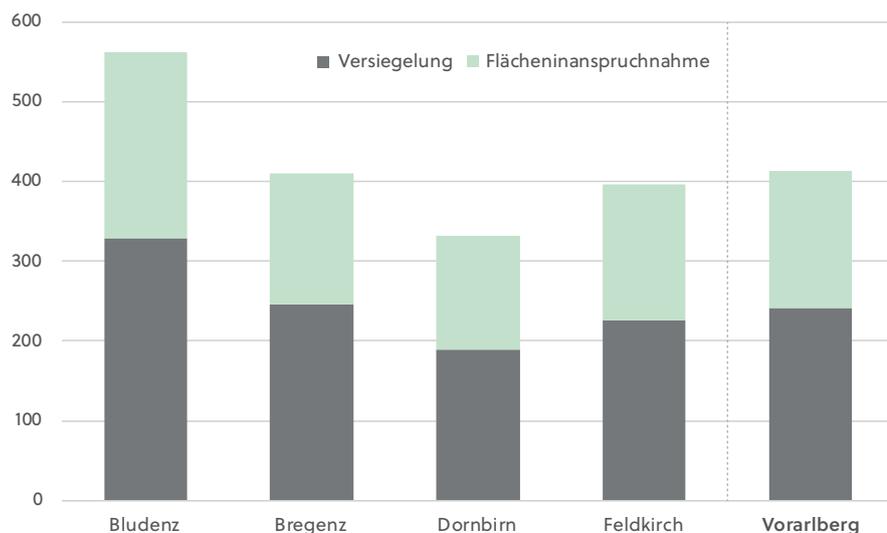
nahme erfasst, da aufgrund der Widmung die rechtliche Voraussetzung für eine bauliche Nutzung besteht. Die Nutzung vorhandener Baulandreserven vermeidet grundsätzlich die Ausweisung neuer Flächen, wobei dabei auch die Lagequalität der Baulandreserven eine wichtige Rolle spielt. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden trägt die Mobilisierung von Baulandreserven, insbesondere in zentralen Lagen, in der Regel zu einer effizienteren Auslastung der bestehenden Infrastruktur bei.

Nicht bebaute Grundstücke können zum Teil auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Im Vorarlberg Durchschnitt beträgt der Anteil der als Bauland gewidmeten, aber derzeit landwirtschaftlich genutzten bzw. bewaldeten Flächen an der gesamten Baulandwidmung 15,6%. In den Bezirken variieren die Werte zwischen 11,1% im Bezirk Dornbirn und 19,7% im Bezirk Bludenz.

Im regionalen Vergleich zeigt sich, dass sowohl die Versiegelung als auch die Flächeninanspruchnahme in Städten am geringsten sind. Im Vergleich mit ländlich geprägten Bezirken lässt sich aus den pro Kopf Werten der effiziente Umgang mit den zur Verfügung stehenden Flächen ableiten.

In städtisch geprägten Bezirken sind vielfach über 50 Prozent der in Anspruch genommenen Flächen versiegelt, was aus der deutlich kompakteren Bebauung resultiert. Der Umgang mit öffentlichen Grün- und Freiflächen spielt in diesen Bezirken aufgrund des hohen Nutzungsdrucks oftmals eine wichtige Rolle.

#### Versiegelung und gesamte Flächeninanspruchnahme je Bezirk (m<sup>2</sup> pro Person)



## Treiber der Flächeninanspruchnahme

Neben der Bodenverfügbarkeit und den unterschiedlichen Siedlungsstrukturen in städtisch und ländlich geprägten Räumen steht die Flächeninanspruchnahme auch mit der Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung in Zusammenhang. In dynamisch wachsenden Stadtregionen und Verdichtungsräumen nimmt die Bevölkerungszahl und somit die Nachfrage nach Wohnraum zu, der Widmungsdruck auf Grund und Boden steigt und steigende Grundstücks- und Immobilienpreise bedingen eine intensive Nutzung der knapp verfügbaren Flächen – die Flächeninanspruchnahme pro Person ist relativ gering.

Zur ÖROK-Regional-  
prognose 2021–2050



Die kleinräumige ÖROK-Bevölkerungsprognose 2021-2050 geht für Vorarlberg von einer weiteren Bevölkerungszunahme von +9,5% aus. In allen Bezirken wird die Bevölkerungszahl wachsen, am stärksten in den Bezirken Dornbirn und Feldkirch mit +12,6% bzw. +11,3%. Für den Bezirk Bludenz wird mit +5,9% das geringste Bevölkerungswachstum prognostiziert.

Die Nachfrage nach Wohnraum – auch nach Nebenwohnsitzen – wird somit ein maßgeblicher Treiber für die Flächeninanspruchnahme in Vorarlberg bleiben. Dabei spielt nicht nur die dynamische Bevölkerungsentwicklung eine Rolle, sondern auch der Trend zu sinkenden Haushaltsgrößen und steigender Wohnfläche pro Person.

Der Bau von Wohnsiedlungen und Betrieben zieht die Errichtung von Verkehrsinfrastruktur nach sich. Während in dicht bebauten Städten der Anteil der Verkehrsflächen an der gesamten Flächeninanspruchnahme relativ niedrig ist, liegt er in ländlichen Regionen deutlich höher. Locker bebaute Einfamilienhaussiedlungen und Handelseinrichtungen am Orts-/Stadtrand ziehen weit mehr Flächen für Verkehrsinfrastruktur nach sich als kompaktere Siedlungsstrukturen.



**Flächeninanspruchnahme und Versiegelung in Wien –  
Kontextinformationen und Beschreibung der Daten  
für das Referenzjahr 2022**

# Wien

*Die Bundeshauptstadt ist eine der am schnellsten wachsenden Metropolen im deutschsprachigen Raum. Seit 2005 ist Wien um etwa 300.000 Einwohner\*innen gewachsen, was der Größe einer Stadt wie Graz entspricht. Auch für die kommenden Jahrzehnte wird mit einem anhaltenden Bevölkerungszuwachs gerechnet: Demnach sollen 2048 in Wien etwa 2,2 Millionen Menschen leben. (Quelle: Stadt Wien, Wirtschaft, Arbeit und Statistik, 2023)*

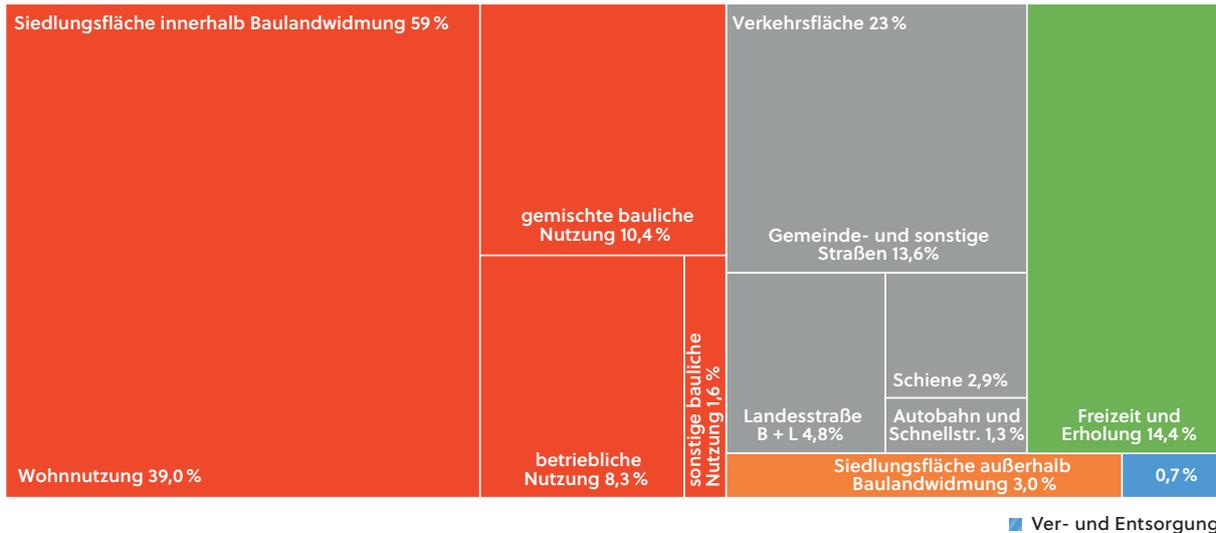
*Vor dem Hintergrund dieser dynamischen demografischen und auch wirtschaftlichen Entwicklung war und ist es ein zentrales Ziel der Stadtplanung den hohen Anteil an Grün- und Freiräumen nachhaltig zu sichern. Das impliziert die gezielte Weiterentwicklung der Bestandsstadt durch sanfte Nachverdichtung oder Umnutzung, sowie eine gesteuerte Stadterweiterung durch die effiziente Nutzung von Potenzialflächen an infrastrukturell gut erschlossenen Lagen. Leisbarkeit und kompakte Siedlungsformen mit einem guten Nutzungsmix im Sinne einer Stadt der kurzen Wege sind wesentliche Elemente und Zielvorgaben der Stadtentwicklung.*

*Das gezielte Heranziehen ausgewählter landwirtschaftlicher Flächen innerhalb des Stadtgebiets zur Errichtung urbaner, dh. hochrangig erschlossener, kompakter Siedlungsformen muss dabei im gesamtheitlichen Kontext verstanden werden und ist sowohl im Sinne des Klimaschutzes als auch aus volkswirtschaftlichen Erwägungen einer Zersiedelung mit weitaus höherem Bodenverbrauch und Versiegelungsgrad vorzuziehen. Zudem auch insbesondere konventionelle landwirtschaftliche Nutzungen unter ökologischen Gesichtspunkten keine nachhaltige Sicherung von wertvollen Böden garantieren.*

*Zur laufenden Analyse und Evaluierung des Flächenbedarfs bedient man sich eines Baulandmonitorings, das sowohl die Grundstücksverfügbarkeit sowie den Entwicklungs- und Realisierungsstand der Flächenmobilisierung im Blick behält. Über den wohnfonds\_wien und die Wirtschaftsagentur Wien verfügt die Stadt Wien zudem über konkrete Steuerungsinstrumentarien zur nachhaltigen strategischen Flächensicherung. Mit dem Leitbild Grünräume wurde darüber hinaus ein Instrument etabliert, das bestehende Landschafts- und Großgrünräume nachhaltig sichert und auch künftige Bedarfe der Grünversorgung mitberücksichtigt. (© Land Wien)*

Die **gesamte Flächeninanspruchnahme** in Wien im Jahr 2022 beträgt 245 km<sup>2</sup>. Das entspricht 59,1% der Landesfläche und 73% des Dauersiedlungsraums. Dieser in Anspruch genommene Anteil setzt sich zu 22,6% aus Verkehrsflächen, 59,3% Siedlungsflächen innerhalb der Baulandwidmung, 3,0% Siedlungsflächen außerhalb der Baulandwidmung, 14,4% Freizeit- und Erholungsflächen sowie 0,7% Ver- und Entsorgungsflächen zusammen.

## Flächeninanspruchnahme in Wien in Kategorien (Anteile in %)

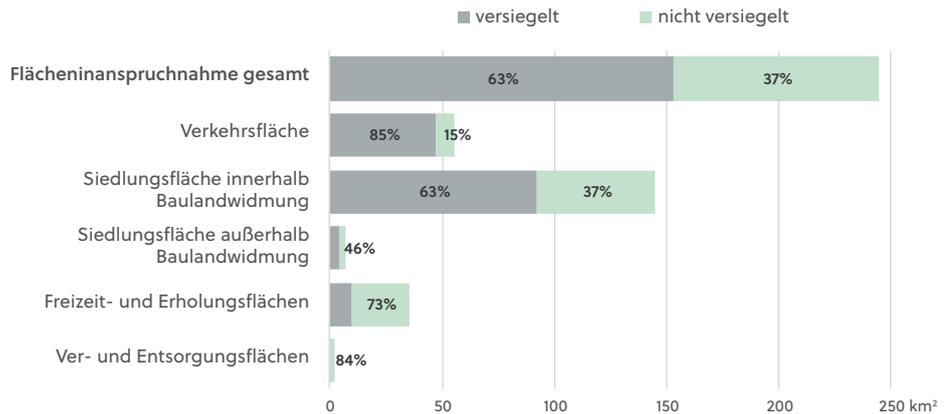


Die Abbildung zeigt die anteilmäßige Verteilung der Flächeninanspruchnahme auf die einzelnen Kategorien. Bei den **Siedlungen** innerhalb der Baulandwidmung dominiert die Wohnnutzung mit einem Anteil von 39,0% an der gesamten Flächeninanspruchnahme, gefolgt von der gemischten baulichen Nutzung (Wohnen und betriebliche Nutzung) mit 10,4%, der betrieblichen Nutzung mit 8,3% und der sonstigen baulichen Nutzung mit 1,6%.

Bei den **Verkehrsflächen** nehmen die Gemeinde- und sonstigen Straßen mit 13,6% den größten Anteil ein, gefolgt von den Landesstraßen B + L mit 4,8%, den Schienen mit 2,9% sowie Autobahnen und Schnellstraßen mit 1,3%. Diese Kennzahlen machen vor allem im Hinblick auf das weitverzweigte Gemeindestraßennetz, das zur Erschließung errichtet wird, die flächensparende Wirkung kompakter Siedlungsformen deutlich. Die hochrangige Verkehrsinfrastruktur spielt – in Bezug auf die Flächeninanspruchnahme – eine eher untergeordnete Rolle. Der Anteil der Verkehrsflächen an der gesamten Flächeninanspruchnahme variiert in Wien zwischen 17 und 39%, die niedrigsten Anteile weisen die Bezirke Liesing und Hietzing auf, die höchsten Anteile die Bezirke Innere Stadt und Brigittenau. Dabei spielen allerdings auch spezifische Gegebenheiten, wie die großzügig angelegte Ringstraße oder große Bahnhofsflächen, eine Rolle.

Eine wichtige Teilmenge der Flächeninanspruchnahme ist die **Versiegelung**. Im Rahmen dieses Monitorings wird darunter die 100-prozentige Abdeckung des Bodens mit einer wasser- und luftundurchlässigen Schicht verstanden. Von der gesamten in Anspruch genommenen Fläche sind in Wien durchschnittlich rund 63% versiegelt, das sind 153 km<sup>2</sup>. Für die Siedlungsflächen innerhalb der Baulandwidmung liegt dieser Wert bei rund 63%, für jener außerhalb der Widmungen bei rund 54%. Verkehrsflächen sind zu rund 85% versiegelt, Freizeit- und Erholungsflächen zu 27%, Ver- und Entsorgungsflächen zu 16%.

## Anteil der Versiegelung an der Flächeninanspruchnahme nach Kategorien (in %)

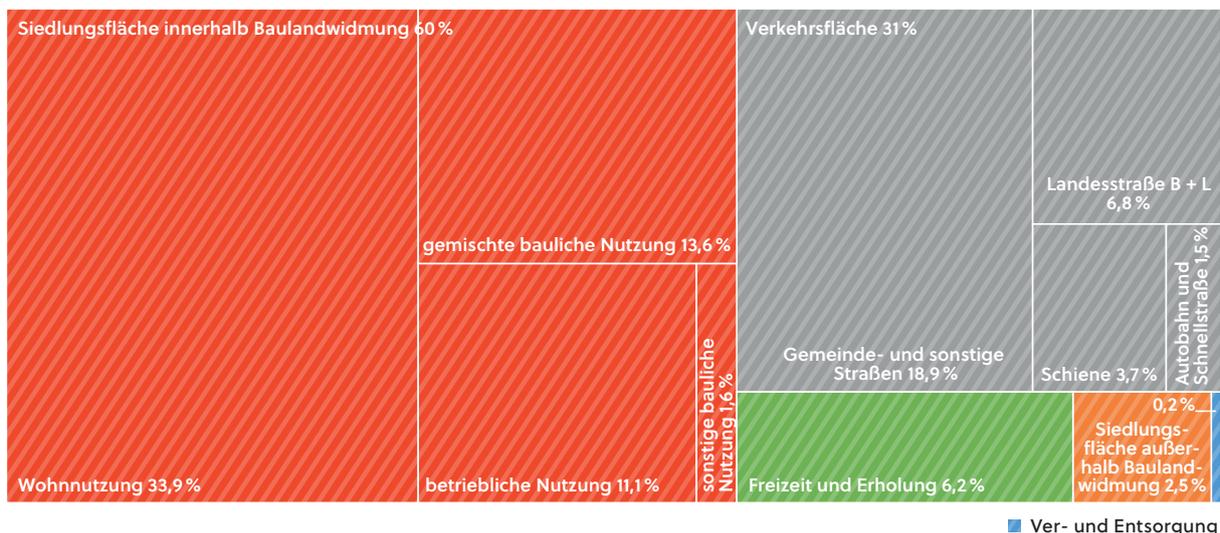


Bei **Verkehrsflächen** umfassen die versiegelten Flächen beispielsweise Fahrbahnen, Parkplätze der Autobahnen und Schnellstraßen, befestigte Nebenflächen. Unversiegelte Teile der Verkehrsflächen sind beispielsweise begrünte Böschungen, Randstreifen und Nebenflächen.

Bei **Siedlungsflächen** umfasst die Versiegelung insbesondere alle Gebäude, Nebengebäude, versiegelte Parkplätze und Lagerflächen, Carports sowie befestigte Wege auf den Grundstücken. Unversiegelt sind Hausgärten und weitere Grünflächen, die an die Gebäude angrenzen, sowie Baulandreserven (gewidmete, unbebaute Grundstücke).

Bei **Freizeit- und Erholungs-, Ver- und Entsorgungsflächen** sind insbesondere die Gebäude, technischen Bauwerke, Manipulationsflächen, Wege, Parkplätze etc. versiegelt.

## Versiegelung in Wien in Kategorien (Anteile in %)



Bei der Betrachtung der Versiegelung insgesamt zeigt sich, dass diese zu 59,3% auf die Siedlungsfläche innerhalb und 2,5% auf die Siedlungsfläche außerhalb der Baulandwidmung entfällt, zu 31% auf die Verkehrsflächen sowie zu 6,2% auf Freizeit- und Erholungsflächen. Ver- und Entsorgungsflächen haben mit 0,2% eine anteilmäßig untergeordnete Bedeutung.

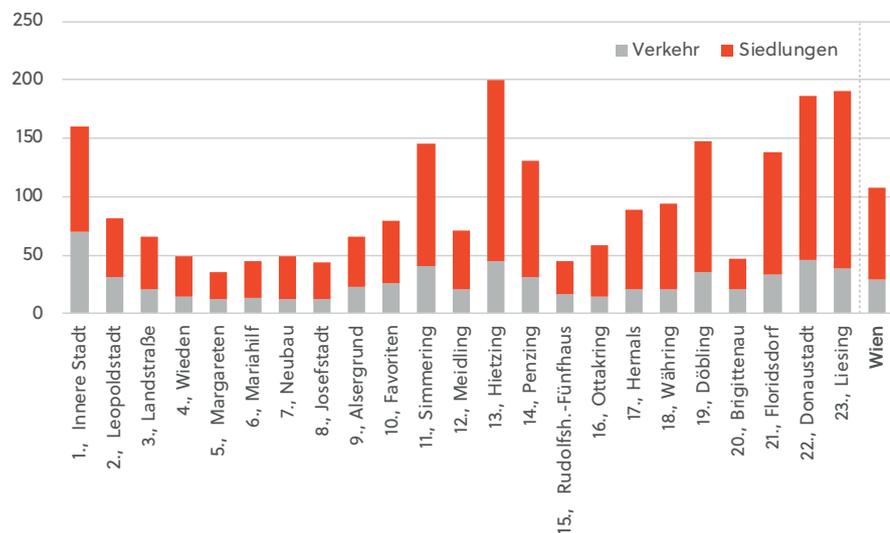
## Regionale Unterschiede

Der Anteil der Siedlungsflächen **innerhalb des gewidmeten Baulands** an der gesamten Flächeninanspruchnahme beträgt in Wien im Durchschnitt 59,3%. In den Bezirken reichen die Werte von 40,7% im Bezirk Leopoldstadt bis zu rund 71% in den Bezirken Neubau, Josefstadt und Liesing.

Inanspruchnahme findet auch **außerhalb der Baulandwidmung** statt. Der Anteil der Siedlungsfläche außerhalb der Baulandwidmung an der gesamten Siedlungsfläche liegt in Wien bei durchschnittlich 4,7%, in den Bezirken schwanken die Anteile zwischen 0 und maximal 10% in Simmering und Döbling.

Die **Flächeninanspruchnahme** liegt in Wien bei 127 m<sup>2</sup> pro Person. Die Werte variieren deutlich zwischen den Bezirken. In den inneren Bezirken ist die Flächeninanspruchnahme pro Person wesentlich geringer als in den Außenbezirken. Der 13. Bezirk Hietzing weist mit 264 m<sup>2</sup> pro Person den höchsten Wert auf, der 5. Bezirk Margareten mit 37 m<sup>2</sup> den niedrigsten.

### Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrsflächen in den Wiener Bezirken (in m<sup>2</sup> pro Person)



In Städten ist die Flächeninanspruchnahme pro Person aufgrund der dichten Bebauung am geringsten. In Gebieten mit knapper Flächenverfügbarkeit und hohen Grund- und Immobilienpreisen wird mit Fläche sparsamer umgegangen, auch aus rein wirtschaftlichen Gründen. In diesen ist die Flächeninanspruchnahme pro Person geringer, da trotz des Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstums effizienter mit Flächen umgegangen wird. Die flächeneffiziente Bauweise der Mehrfamilienhäuser nimmt in der Regel deutlich weniger Fläche pro Person in Anspruch als freistehende Einfamilienhäuser. In locker bebauten Gebieten, in denen mehr Fläche potenziell zur Verfügung steht, ist die Flächeninanspruchnahme pro Person deutlich höher. Dies betrifft sowohl die Siedlungs- als auch die Verkehrsflächen.

Die Flächeninanspruchnahme bezogen auf den **Dauersiedlungsraum** zeigt, wie intensiv der für Landwirtschaft, Siedlungen und Verkehrsanlagen zur Verfügung stehende Raum genutzt wird. In Wien werden im Durchschnitt 73% des Dauersiedlungsraums in Anspruch genommen. Die Schwankungsbreite in den Bezirken liegt zwischen 56,7% in der Donaustadt sowie über 98% und mehr u.a. in Margareten, Mariahilf, Neubau, Alsergrund und Josefstadt. In diesen dicht

bebauten inneren Bezirken ist somit bereits ein beträchtlicher Teil des Dauer-siedlungsraums in Anspruch genommen – für das prognostizierte Bevölkerungswachstum, die Schaffung von mehr Wohnraum und die Ansiedlung entsprechender Arbeitsplätze stehen nicht mehr viele Flächen zur Verfügung.

Von den in Wien gewidmeten Baulandflächen im Ausmaß von 14.700 ha sind rund 1.100 ha oder 7,7% nicht bebaut und stehen als **Baulandreserven** zur Verfügung. Die Anteile der Baulandreserven liegen in einigen innerstädtischen Bezirken unter oder bei rund einem Prozent in den Bezirken Innere Stadt, Margareten, Mariahilf, Neubau, Alsergrund sowie Josefstadt. Den höchsten Wert weist die Donaustadt mit knapp 11% auf.

Diese Werte zeigen deutlich den geringen Spielraum auf, den die Stadt Wien angesichts der prognostizierten Bevölkerungszunahme für den notwendigen Wohnungsneubau und damit in Verbindung entsprechendem Infrastrukturausbau hat. Zugleich sind auch Flächen für Betriebsstandorte zu schaffen und öffentlicher Freiraum zu sichern, um den Menschen zum einen Arbeitsplätze und zum anderen ein attraktives Wohnumfeld zu bieten. Die Baulandreserven werden – sofern sie nicht landwirtschaftlich genutzt oder bewaldet sind – als Teil der Flächeninanspruchnahme erfasst, da aufgrund der Widmung die rechtliche Voraussetzung für eine bauliche Nutzung besteht.

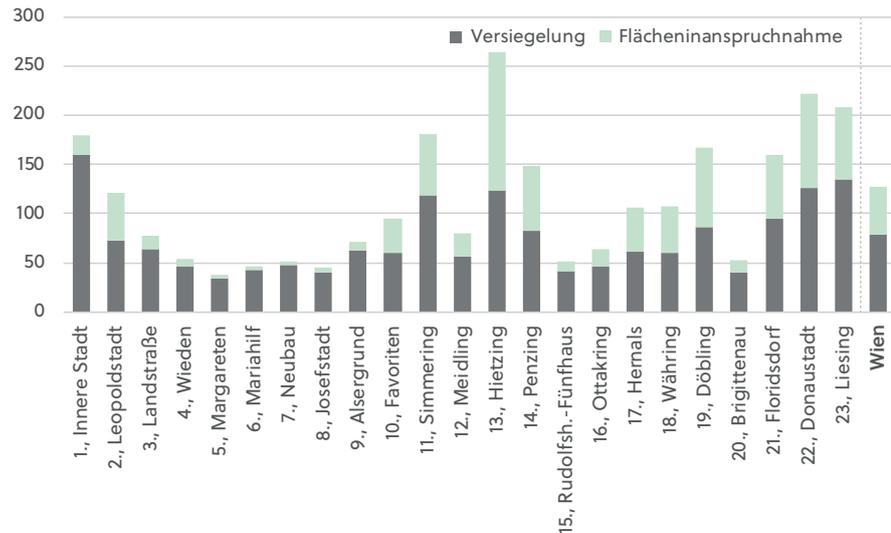
Auch in Wien sind – wie in ländlicher geprägten Bundesländern – nicht bebaute Grundstücke zum Teil weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Im Wiener Durchschnitt werden 1,3% der als Bauland gewidmeten Flächen landwirtschaftlich genutzt. Der höchste Anteil findet sich mit 3,6% in der Donaustadt, gefolgt von rund 2% in Floridsdorf und Simmering. In den meisten Bezirken wird Bauland allerdings sehr wenig bis gar nicht landwirtschaftlich genutzt.

Im Vergleich mit dem Österreich-Durchschnitt zeigt sich, dass sowohl die Versiegelung als auch die Flächeninanspruchnahme pro Kopf in Wien am geringsten sind. Im Vergleich mit ländlich geprägten Bezirken lässt sich daraus der effiziente Umgang mit den zur Verfügung stehenden Flächen ableiten.

Vergleichsweise höhere Werte an Flächeninanspruchnahme und Versiegelung weisen die Wiener Außenbezirke auf (z.B. Simmering, Hietzing, Floridsdorf, Donaustadt), wobei diese alle deutlich unter dem Durchschnitt von Österreich liegen.

In den innerstädtischen Bezirken sind über 95 Prozent der in Anspruch genommenen Flächen versiegelt, was aus der besonders dichten Bebauung resultiert. Die Sicherung von öffentlichen Grün- und Freiflächen spielt in diesen Bezirken aufgrund des hohen Nutzungsdrucks eine wichtige Rolle.

## Versiegelung und gesamte Flächeninanspruchnahme je Bezirk (m<sup>2</sup> pro Person)



## Treiber der Flächeninanspruchnahme

Neben der Bodenverfügbarkeit und den unterschiedlichen Siedlungsstrukturen steht die Flächeninanspruchnahme auch mit der Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung in Zusammenhang. In dynamisch wachsenden Stadtregionen und Verdichtungsräumen – wie der Stadt Wien – nimmt die Bevölkerungszahl und somit die Nachfrage nach Wohnraum zu, der Widmungsdruck auf Grund und Boden steigt und steigende Grundstücks- und Immobilienpreise bedingen eine intensive Nutzung der knapp verfügbaren Flächen – die Flächeninanspruchnahme pro Person ist relativ gering.

Zur ÖROK-Regionalprognose 2021–2050



Die kleinräumige ÖROK-Bevölkerungsprognose 2021–2050 geht für Wien von einer weiteren Bevölkerungszunahme von +14,1% aus. Die größten Zuwächse sind in den Außenbezirken zu erwarten – Donaustadt +27%, Liesing +26%, Floridsdorf +20%, Simmering +17% und Favoriten +14%. Bevölkerungsabnahmen werden für keinen Bezirk prognostiziert, die geringsten Anstiege sind in den bereits dicht bebauten inneren Bezirken zu erwarten, wie in der Inneren Stadt mit +1,1%, in Alsergrund mit +1,6% und der Josefstadt mit +4,7%.

Die Nachfrage nach Wohnraum wird somit ein maßgeblicher Treiber für die Flächeninanspruchnahme in Wien bleiben. Dabei spielt nicht nur die dynamische Bevölkerungsentwicklung eine Rolle, sondern auch der Trend zu sinkenden Haushaltsgößen und steigender Wohnfläche pro Person.

Der Bau von Wohnsiedlungen und Betrieben zieht die Errichtung von Verkehrsinfrastruktur nach sich. Locker bebaute Einfamilienhaussiedlungen und Handelseinrichtungen am Stadtrand ziehen in der Regel weit mehr Flächen für Verkehrsinfrastruktur nach sich als kompaktere Siedlungsstrukturen.



# Anhang: Begriffsbestimmungen

Die hier angeführten Definitionen sind fachlich im Rahmen der Arbeitsgruppe Raubeobachtung abgestimmt und mit der methodisch-technischen Umsetzung im Modell zur Erfassung von Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung verknüpft. Ausführliche inhaltlich-technische Erläuterungen zu Datenquellen und der konkreten Berechnungsmethodik zu den einzelnen Kategorien sind in den Metadaten zur Baseline 2022 auf der ÖROK-Homepage veröffentlicht.

Als „**in Anspruch genommen**“ im Sinne des Monitorings gelten Flächen, die durch menschliche Eingriffe verändert und/oder bebaut sind und damit für die land- und/oder forstwirtschaftliche Produktion und als natürlicher Lebensraum nicht mehr zur Verfügung stehen. Die Inanspruchnahme umfasst Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke sowie die Flächen für Freizeit-, Erholungs- und Ver- und Entsorgungszwecke. Sie kann sowohl versiegelte, teilweise versiegelte als auch nicht versiegelte Flächen enthalten. Baulandreserven (nicht bebaute Grundstücke im Bauland) werden als in Anspruch genommen erfasst, sofern diese nicht mehr aktiv landwirtschaftlich genutzt werden oder bewaldet sind.

**Versiegelung** im Rahmen des Monitorings betrifft Flächen, die durchgehend mit einer gänzlich wasser- und luftundurchlässigen Schicht abgedeckt sind (Versiegelungsgrad von 100%). Da die Versiegelung von Flächen immer mit einer baulichen Änderung einhergeht, sind versiegelte Flächen eine Teilmenge der Flächeninanspruchnahme. Sie umfassen alle Gebäude und einen wesentlichen Teil der Verkehrsflächen. Für alle Kategorien der Flächeninanspruchnahme erfolgt eine Auswertung des jeweiligen Versiegelungsgrades.

**Siedlungsflächen** bestehen aus Gebäuden und Freiflächen für die unterschiedlichen Nutzungen wie Wohnen, Arbeiten, Bildung und Verwaltung sowie Betriebsflächen für Gewerbe, Industrie, Logistik etc. Je nach Lage kann zwischen Siedlungsflächen innerhalb und außerhalb des gewidmeten Baulands unterschieden werden.

**Siedlungsflächen innerhalb des gewidmeten Baulandes:** Diese bestehen aus bebauten, teilweise bebauten sowie unbebauten Grundstücken im gewidmeten Bauland, sofern diese nicht aktiv landwirtschaftlich genutzt oder bewaldet sind. Es erfolgt eine Untergliederung der Inanspruchnahme anhand der aggregierten Widmungskategorien (siehe unten).

**Gewidmetes Bauland:** dazu erfolgt durch die Bundesländer eine Zuordnung der unterschiedlichen länderspezifischen Widmungsarten in vier aggregierte Widmungskategorien, in denen laut Raumordnungsgesetzen überwiegend bauliche Nutzungsformen möglich sind:

- **Wohnnutzung:** Widmungsarten, in denen überwiegend Wohnnutzungen möglich sind.
- **gemischte bauliche Nutzung:** Widmungsarten, in denen überwiegend gemischte bauliche Nutzungsformen möglich sind
- **betriebliche Nutzung:** Widmungsarten, in denen überwiegend betriebliche Nutzungsformen möglich sind
- **sonstige bauliche Nutzung:** sonstige Widmungsarten, in denen überwiegend bauliche Nutzungsformen möglich sind

Die **Baulandreserven** (unbebaute Grundstücke im Bauland) werden – sofern sie nicht landwirtschaftlich genutzt oder bewaldet sind – als Teil der Flächeninanspruchnahme erfasst, da aufgrund der Widmung die rechtliche Voraussetzung für eine bauliche Nutzung besteht.

**Siedlungsflächen außerhalb des gewidmeten Baulandes** umfassen Gebäude außerhalb der Baulandwidmung und ihre funktional zugehörigen Flächen (Gebäudenebenenflächen, direkt angrenzende Gärten, DKM-Betriebsflächen, Pufferflächen), wie zum Beispiel Häuser oder Streusiedlungen im Grünland, Bauernhöfe und weitere landwirtschaftliche Gebäude mit ihren Nebenflächen sowie infrastrukturelle Bauwerke (Kläranlagen, Kraftwerke etc.).

**Verkehrsflächen** umfassen alle Straßen, befestigte befahrbare Wege (z.B. landwirtschaftliche Güterwege) mit Ausnahme der Forst- und Almstraßen, Schienen sowie die funktional zugehörigen Flächen für den ruhenden Verkehr (z.B. Parkplätze, Bahnanlagen). Je nach Zuständigkeit werden die Verkehrsflächen untergliedert in:

- Autobahnen und Schnellstraßen
- Landesstraßen B + L
- Gemeinde- und sonstige Straßen
- Schienen

**Freizeit- und Erholungsflächen** umfassen die Flächen für Freizeit- und Erholungsnutzungen, wie z.B. Park- und Sportanlagen, Golfplätze, Campingplätze, etc.

**Ver- und Entsorgungsflächen** bestehen aus Betriebsflächen von Ver- und Entsorgungsinfrastruktur, wie Kläranlagen, Umspannwerken, Kraftwerken sowie Deponien und Abbaufächen, soweit sie nicht in den Siedlungsflächen miterfasst sind.

**Flächen für die Energieproduktion** durch Freiflächen-Photovoltaik, Windkraftanlagen und Strommasten bilden eine gesonderte Kategorie. Zukünftig sollen diese Flächen im Rahmen des Monitorings als eigene Auswertungskategorie – gesondert von der Flächeninanspruchnahme durch Siedlungs- und Verkehrsflächen, Freizeit- und Erholungs-, Ver- und Entsorgungsflächen – erfasst werden.



**Die Ergebnisse der Baseline 2022** (als Excel-Dateien) sowie Informationen zum Modell stehen auf der ÖROK-Website zur Verfügung.

[www.oerok.gv.at/monitoring-flaecheninanspruchnahme](http://www.oerok.gv.at/monitoring-flaecheninanspruchnahme)



**Kartendarstellungen** zu den unterschiedlichen Kategorien der Flächeninanspruchnahme sowie ein erläuterndes Exposé sind im ÖROK-Atlas veröffentlicht.

[www.oerok-atlas.at/#indicator/100](http://www.oerok-atlas.at/#indicator/100)

### **Impressum**

© 2023 Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK), Wien  
Alle Rechte vorbehalten.

### **Medieninhaber und Herausgeber**

Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK)  
Geschäftsführer: Mag. Johannes Roßbacher / Mag. Markus Seidl  
Fleischmarkt 1, A-1010 Wien  
Tel.: +43 (1) 535 34 44  
oerok@oerok.gv.at  
www.oerok.gv.at

### **Projektkoordination**

Mag. Eliette Felkel, Dipl.-Ing. Paul Himmelbauer

### **Fachliche Ausarbeitung**

Mag. Wolfgang Neugebauer, Dipl.-Ing. Dr. Erich Dallhammer, ÖIR GmbH

### **Datengrundlage**

ÖROK-Monitoring Flächeninanspruchnahme und Versiegelung (2022)  
Dipl.-Ing. Gebhard Banko, Dipl.-Ing. Ivo Offenthaler, Dipl.-Ing. Michael Weiß,  
MSc. Karin Wannemacher, Umweltbundesamt

### **Grafische Gestaltung**

Katrin Pfleger, [www.pflegergrafik.at](http://www.pflegergrafik.at)  
Layoutgrundlage: buero bauer, [www.buerobauer.com](http://www.buerobauer.com)



[www.oerok.gv.at](http://www.oerok.gv.at)

