

# Raumordnungsrecht

Daniel Ennöckl

# Raumordnung

- „Die Gesamtheit staatlicher Akte hoheitlicher und nichthoheitlicher Art, die darauf abzielen, den Staatsraum oder Teile davon nach den politischen Zielvorstellungen insbes iS wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Leitlinien zu gestalten.“
- planmäßige, vorausschauende Gestaltung
- nachhaltige und bestmögliche Nutzung und Sicherung des Lebensraumes
- im Interesse des Gemeinwohls
- Bedachtnahme auf Umweltschutz, wirtschaftliche und soziale Bedürfnisse der Bevölkerung

# Raumordnungsziele

- Schutz der Umwelt & natürliche Lebensgrundlagen
- Vorsorge für wirtschaftliche, kulturelle und soziale Erfordernisse
- Herstellung möglichst gleichwertig Lebensbedingungen
- Schutz vor Naturgewalten
- Vorsorge für die Bevölkerung
- Erhaltung lebensfähiger Landwirtschaft, Gewerbes, Industrie, Fremdenverkehr
- Schutz erhaltenswerter Kulturgüter
- Sicherung und Verbesserung der Siedlungsstruktur

# Grundsätze der RO

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Vorrang für Siedlungsstruktur nach innen
- Sparsame Verwendung von Energie
- Abstimmung mit benachbarten Räumen
- Vorrang von öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen

# Raumordnung

## Grundsätze & Ziele

RaumO-Programm  
der Länder

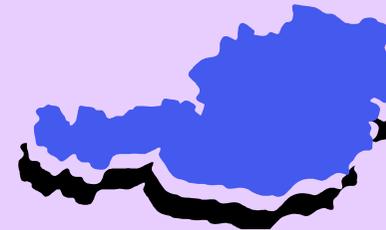
FWP der  
Gemeinde

Landesentwicklungs-  
programme

Bebauungsplan  
der Gemeinde

# Verfassungsrechtlicher Rahmen - Kompetenzen

- Raumordnung ist keine eigen Verwaltungsmaterie
- Kommt im B-VG nicht vor
- Ist Teil der anderen Kompetenzmaterien
- Zuständig daher Bund, Land & Gemeinden
- Sog Querschnittsmaterie



## **Bundeszuständigkeit**

- Eisenbahn- & Straßenwesen
- Schifffahrt
- Post- und Fernmeldewesen
- Bergwesen
- Forstrecht
- Wasserrecht
- Starkstromwege
- Militär

## **Landeszuständigkeit**

- Bauwesen
- Naturschutz
- Landesstraßen
- Landschaftspflege

# Verhältnis Bund - Land

Raumplanung des Bundes



Raumplanung der Länder

Raumplanung der  
Gemeinde ist  
nachgeordnet

- Berücksichtigungsprinzip
- Es ist auf Planungskompetenz des andren Bedacht zu nehmen
- Planungen der anderen Gebietskörperschaft dürfen nicht unterlaufen werden
- Widersprechende Planungsakte nur nach sorgfältiger Interessensabwägung



# Legalitätsprinzip des B-VG

- Gesetz muss so deutlich bestimmt sein, dass Handeln der Behörde vorhersehbar wird – im RaumO nicht so
- VfGH: finale Determinierung
- Schwache inhaltliche Bindung – dafür strenge Regelung des Verfahrens
- Umfassender Zielkatalog, vorgegebene Planungsaufgaben
- Strenge Prüfung und vollständige Erarbeitung der Entscheidungsgrundlagen
- „Legalität durch Verfahren“



# Unionsrecht

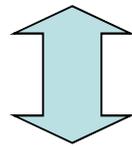
- FFH-RL, Natura 2000, Europaschutzgebiete
- SUP-RL
- Seveso III-RL
- UmgebungslärmRL



# Raumordnung der Länder

- Überörtliche Raumplanung
- Nicht nur Negativ- sondern auch Positivplanung
- Hierarchisch gegliederte Planungsinstrumente
- Teilweise verpflichtend, teilweise bei Bedarf

**Raumordnungsziele & -grundsätze**  
im Gesetz  
abstrakt & ohne Rangordnung



**Landesentwicklungs- und RaumO-Programme**  
Leitlinien für Landesplanung in VO  
Sach- und Regionalprogramme  
binden die regionale Planung der Gemeinde

# Raumordnung der Gemeinde

- Gemeinde im eWb
- Beschließt örtliche Raumplanung
- Überörtliche darf örtliche nicht verdrängen
- Örtliche muss sich in überörtliche einfügen
- Aufgabe ist Ordnung und Planung des Gemeindegebietes

## Instrumente:

- Räumliche Entwicklungsplan
- FWP
- Bebauungsplan



# Räumliches Entwicklungskonzept

- Entwicklung von Grundlagen für FWP
- hat Aussagen zu enthalten zu
  - angestrebte Bevölkerungsentwicklung
  - angestrebte Entwicklung von Wirtschaftssektoren
  - Berücksichtigung ökologisch bedeutsame Gebiete
  - Lage von Erholungsgebieten
  - Aufschließung neuer Straßen
- Erstellung zT als VO, zT als GR-Beschluss
- Stets Vorstufe zum FWP
- Verfahren teilweise unter Einbeziehung der Bevölkerung

# Räumliches Entwicklungskonzept

## **Wirkung des REK:**

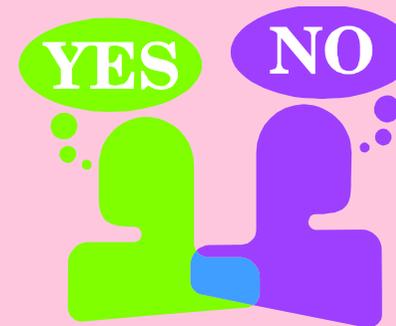
- Arbeitsvoraussetzung für FWP
- Darf nicht von RP des Landes abweichen
- Bei Unklarheiten des FWP Interpretationshilfe
- Bindet die Gemeinde bei der Erstellung des FWP
- In OÖ Teil des FWP

# Flächenwidmungsplan

- FWP ist eine VO der Gemeinde
- hat die geordnete Art der Nutzung der gesamten Fläche des Gemeindegebietes festzulegen (Widmung)
- Gemeinde dazu verpflichtet
- Wesentliche Bedeutung hat Verfahren zur Erstellung des FWP

# Verfahren zum FWP

- Absicht FWP zu erlassen an Amtstafel kundzumachen
- Aufzufordern Bauvorhaben/Bauplatzerklärung bekannt zu geben
- Bestimmte Institutionen können Anregungen einbringen
- Entwurf ist öffentlich aufzulegen - ortsüblich bekannt zugeben
- Frist 4 bis 6 Wochen
- Schriftliche Einwendung möglich
- GR beschließt FWP, Auseinandersetzung mit Einwendungen
- Von der LReg zu genehmigen
- FWP ist kundzumachen
- FWP tritt in Kraft



# Inhalt des FWP

- Plan plus dazugehöriger Wortlaut
- Widmungskategorien und Widmungsarten festzulegen
- Hauptkategorien: Bauland, Grünland, Vorbehalts/Sonderflächen
- Dazu bis zu 10 Widmungsarten (Wohngebiete, Gewerbe, Industrie, Zweitwohnsitze, gemischte Gebiete,...)
- Arten je nach Bundesland sehr unterschiedlich

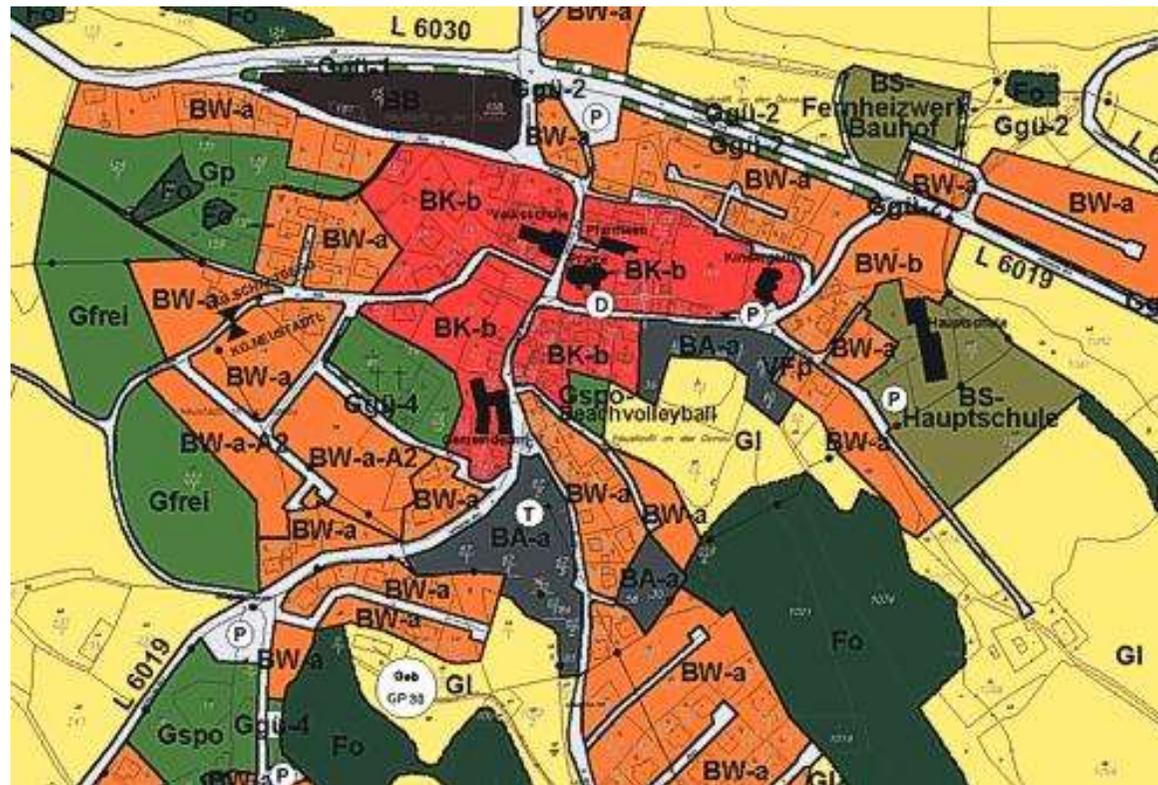
# Inhalt des FWP

- **Industriegebiete**, die für betriebliche Bauwerke bestimmt sind, die wegen ihrer Auswirkungen, ihrer Erscheinungsform oder ihrer räumlichen Ausdehnung nicht in den anderen Baulandwidmungsarten zulässig sind. Betriebe, die einen Immissionsschutz gegenüber ihrer Umgebung beanspruchen, sind unzulässig.
- **Wohngebiete**, die für Wohngebäude und die dem täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung dienenden Gebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche in das Ortsbild einer Wohnsiedlung eingeordnet werden können und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen;

# Wirkung des FWP

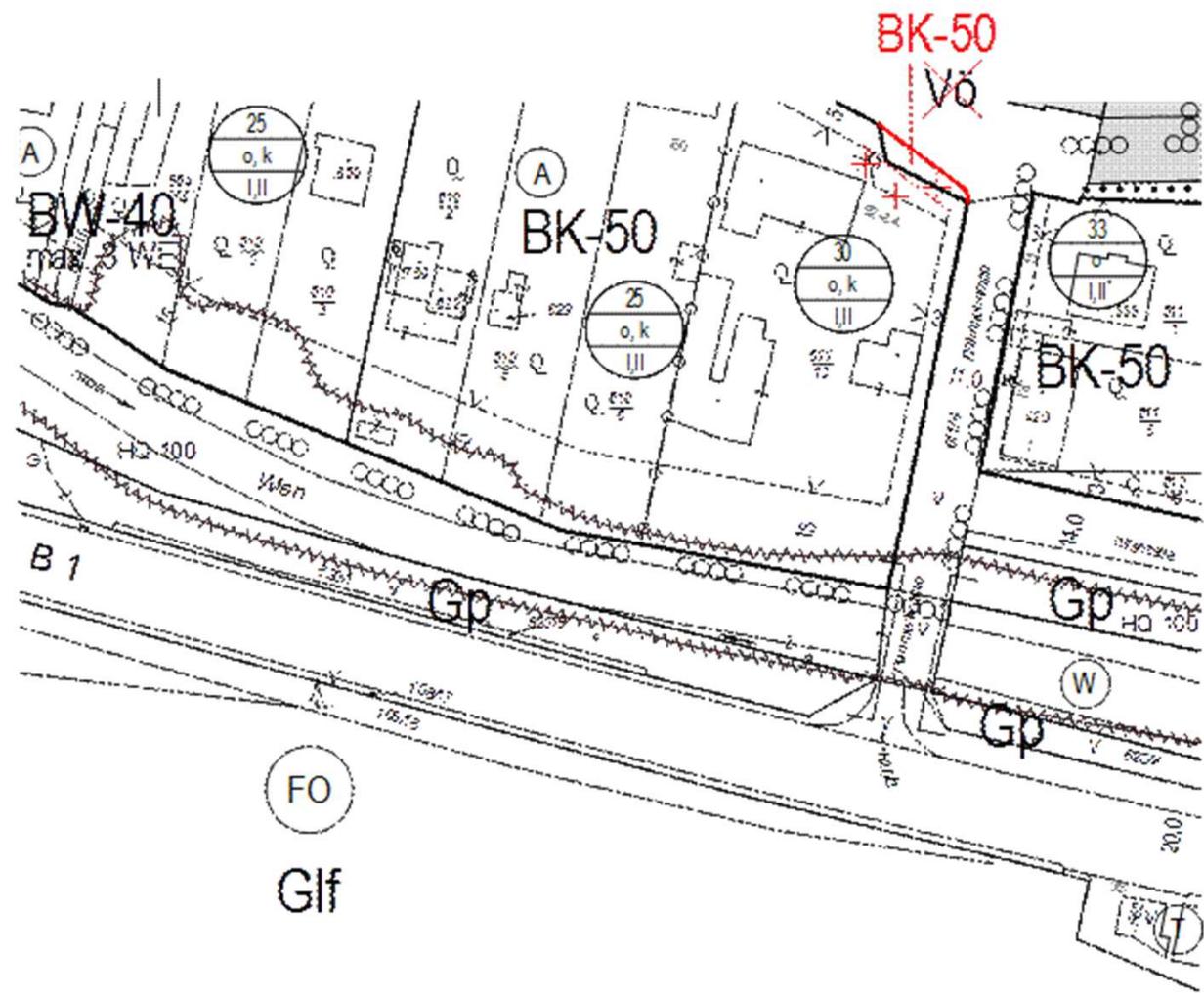
- Bindet die weiteren Rechtsakte wie Bebauungsplan, Bauplatzerklärung, Baubewilligung
- Für Wertverlust durch Umwidmung in Grünland zT Entschädigung, zT von frustrierten Aufwendungen, zT bei unbilliger Härte
- Wertsteigerung ist privates Interesse





# Bebauungsplan

- VO der Gemeinde
- Inhalt sind Straßenfluchtlinien, Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, bauliche Ausnutzbarkeit der Liegenschaft
- Planliche Darstellung plus Text
- Verfahren wie FWP, zT ohne explizite Genehmigung der LReg



# Rechtsschutz

- FWP und BP sind VO
  - Mit negativem Erk nach Art 144 B-VG zum VfGH (Erk-Beschwerde)
  - uU nach Art 139 B-VG zu VfGH (Individualantrag)
  - Unzumutbarkeit des Umwegs: kein negatives Bauansuchen mit Plänen
  - Aber negative Bauplatzerklärung
  - Nach Aufhebung alte VO nicht wieder in Kraft
  - Theorie vom weißen Fleck
  - <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/start.asp>
- X