



## DIPLOMARBEIT

# KEIN VERFÜGBARES BAULAND TROTZ BAULANDRESERVEN?

Möglichkeiten einer nachhaltigen Innenentwicklung im Zusammenhang mit Baulandreserve  
am Beispiel der Gemeinde Gols

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades  
einer Diplom-Ingenieurin  
unter der Leitung von

**Ao.Univ.Prof. Dipl.-Ing. Dr. techn. Andreas Voigt**  
Fachbereich Örtliche Raumplanung (ifoer)  
Institutsnummer E280/4

eingereicht an der Technischen Universität Wien  
Fakultät für Architektur und Raumplanung

von  
**Julia Christina Rapp, BSc.**  
01226779

Mönchhof, 24.05.2018

---

Julia Christina Rapp, BSc.

## **Eidesstattliche Erklärung**

Ich, JULIA CHRISTINA RAPP, BSc., versichere hiermit an Eides statt, dass ich die vorliegende Diplomarbeit, „Kein verfügbares Bauland trotz Baulandreserven? Möglichkeiten einer nachhaltigen Innenentwicklung im Zusammenhang mit Baulandreserven am Beispiel der Gemeinde Gols“, 134 Seiten, gebunden, selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe. Die aus fremden Quellen direkt oder indirekt übernommenen Gedanken wurden als solche kenntlich gemacht. Diese Diplomarbeit wurde von mir bisher weder im Inland noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt und auch bisher nicht veröffentlicht.

Mönchhof, 24.05.2018

---

Julia Christina Rapp, BSc.

## **Danksagung**

An dieser Stelle möchte ich all jenen Menschen danken, die mich während des Studiums unterstützt haben.

Besonderer Dank gilt Herrn Ao.Univ.Prof. Dipl-Ing. Dr.techn. Andreas Voigt für die Betreuung meiner Diplomarbeit. Ich möchte mich für die fachlichen Anregungen und konstruktive Kritik während der Erstellung herzlich bedanken.

Weiters möchte ich mich auch bei meinen Eltern bedanken, die mir während meiner Ausbildungszeit immer zur Seite standen.

„Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird in der vorliegenden Masterarbeit die gewohnte männliche Sprachform bei personenbezogenen Substantiven und Pronomen verwendet. Dies impliziert jedoch keine Benachteiligung des weiblichen Geschlechts, sondern soll im Sinne der sprachlichen Vereinfachung als geschlechtsneutral zu verstehen sein.“

## **Kurzfassung**

Zahlreiche Gemeinden im ländlichen Raum weisen einen sehr hohen Anteil an Baulandreserven auf. Vor allem im Burgenland liegt dieser Anteil bei ca. 30%, wodurch das Bundesland zu den Spitzenreitern zählt. Durch prognostizierte steigende Bevölkerungszahlen im Bezirk Neusiedl am See wird auch der zukünftige Flächenverbrauch weiter ansteigen. Diesem Baulandparadoxon, dass trotz vieler Baulandreserven wenig Bauland zur Verfügung steht und somit auch ein Baulandüberhang den Baulandnachfrager gegenübersteht, gilt es entgegenzuwirken bzw. einzudämmen, um die daraus resultierenden Folgen für die Siedlungsentwicklung einer Gemeinde, wie eine mögliche Zersiedelung, so gering wie möglich zu halten.

Durch diese Verhältnisse stehen schwache, sowie wachsende Gemeinden vor der Herausforderung, die Ortschaft nachhaltig nach „Innen“ zu entwickeln. Das bedeutet einerseits die Ausnützung der Baulandreserven in einer Gemeinde und andererseits mögliche Leerstände zu revitalisieren und recyceln. Das Problem dabei ist, dass die Baulandreserven zum größten Teil in privater Hand sind und die Grundeigentümer diese nicht veräußern oder widmungskonform nutzen. In dieser Arbeit geht es darum, aufzuzeigen welche Möglichkeiten Gemeinden durch baulandmobilisierende Maßnahmen haben, an die Baulandreserven zu kommen und welche rechtlichen Verankerungen im Zusammenhang mit Innen- und Siedlungsentwicklung es gibt. Des Weiteren wird ein „Best Practice“ – Modell anhand der Gemeinde Gols entwickelt, um aufzuzeigen wie eine mögliche Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung aussehen könnte.

## **Abstract**

Many communities in rural areas show a very high percentage rate of building land reserves. Especially in Burgenland, this rate is around 30%, making it one of the front runners. Forecasted population growth in the area of Neusiedl am See will also increase future land use. In case of this building land paradox, that in spite of many building land reserves little building land is available and thus a building land overhang the building land demand, it's important to counteract or contain the increase of future land use in order to keep the resulting consequences for the settlement development of a community, such as possible sprawl, as low as possible.

Due to these conditions, weak and growing communities are faced with the challenge of developing the village sustainably into "interior". On one hand, this means utilizing the building land reserves in a community and, on the other hand, revitalizing and recycling possible vacancies. The problem with that is that almost all building land reserves are owned by private individuals, who do not sell or use them in accordance with the law. The aim of this thesis is to show which possibilities municipalities have by building land mobilization arrangements, to get access to the building land reserves and which laws and regulations to satisfy relating to interior and settlement development. Furthermore, a "best practice" model is being developed by the municipality of Gols in order to show what a possible interior development or densification could look like.

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung</b> .....	<b>1</b>
1.1. Problemstellung .....	1
1.2. Motivation.....	3
1.3. Zieldefinition und Abgrenzung des Themas.....	3
1.4. Aufbau und Methodik der Arbeit .....	4
1.5. Relevante Grundbegriffe dieser Arbeit.....	6
1.5.1. Baulandreserven.....	6
1.5.2. Nachhaltige Entwicklung .....	8
<b>2. Theorie</b> .....	<b>9</b>
2.1. Flächeninanspruchnahme (Flächenverbrauch).....	9
2.1.1. Folgen der Flächeninanspruchnahme .....	13
2.2. Innenentwicklung und Nachverdichtung .....	15
2.3. Flächenmanagement.....	17
2.3.1. Österreich .....	17
2.3.1.1. Niederösterreich FlächenManagementDatenbank.....	17
2.3.2. Schweiz .....	19
2.3.2.1. raum+ Methode .....	19
2.3.2.2. Metron Dichtebox .....	22
2.4. Zwischenfazit .....	23
<b>3. Rechtliche Grundlagen</b> .....	<b>25</b>
3.1. Nationale Planungs- und Steuerungsinstrumente.....	26
3.1.1. Österreichische Strategie für Nachhaltige Entwicklung (NSTRAT) .....	26
3.1.2. Österreichische Strategie Nachhaltige Entwicklung (ÖSTRAT) .....	27
3.1.3. Österreichische Raumordnungskonzept 2011 .....	27
3.1.4. Burgenländisches Raumplanungsgesetz .....	30
3.2. Überörtliche Raumplanung.....	31
3.3. Örtliche Planungsinstrumente .....	33
3.3.1. Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK) .....	33

3.3.2.	Flächenwidmungsplan.....	33
3.3.3.	Bebauungsplan bzw. Bebauungsrichtlinien.....	36
3.4.	Baulandmobilisierende Maßnahmen .....	37
3.4.1.	Bebauungsfristen.....	38
3.4.2.	Vertragsraumordnung.....	39
3.4.3.	Widmung geförderter Wohnbau.....	39
3.4.4.	Rückwidmung von Bauland in Grünland .....	40
3.4.5.	Grundstückszusammenlegung .....	40
3.4.6.	Aufschließungsbeiträge .....	41
3.4.7.	Freiraumschutz.....	41
3.4.8.	Bodenbeschaffungsfonds .....	42
3.4.9.	Dichtebestimmungen .....	42
3.5.	Zwischenfazit .....	44
<b>4.</b>	<b>Empirie.....</b>	<b>45</b>
4.1.	Definition des Schlüsselraums .....	45
4.1.1.	Räumliche Analyse.....	47
4.1.2.	SWOT - Analyse .....	67
4.2.	Ermittlung der Siedlungsflächenreserven in der Schlüsselregion.....	69
4.2.1.	Ermittlung der Flächenbilanz.....	69
4.2.2.	Ermittlung der Baulandbilanz .....	71
4.3.	Übersicht der Siedlungsflächenreserven der Gemeinde Gols.....	73
4.3.1.	Anforderungen an Übersichten von Siedlungsflächenreserven.....	73
4.3.2.	Akteure .....	75
4.3.3.	Übersicht der Baulandreserven der Gemeinde Gols.....	78
4.4.	Zwischenfazit .....	79
<b>5.</b>	<b>Konzeption eines „Best Practice“ Modells im Fallbeispiel der Gemeinde Gols .....</b>	<b>81</b>
5.1.	Kategorisierung der Baulandreserven anhand der raum+ Methode.....	82
5.2.	Gebäudetypologie und Geschosshöhe.....	85
5.3.	Grundeigentümer .....	85
5.4.	IST-Szenario Verdichtung .....	87
5.4.1.	Berechnung städtebauliche Kennzahlen.....	90

5.4.2.	Beispiele für Nachverdichtung .....	93
5.5.	Innenentwicklung anhand von Infrastrukturen .....	96
5.5.1.	Städtebauliche Kennzahlen .....	99
5.5.2.	Beispiele für Nachverdichtung .....	99
5.6.	Zwischenfazit .....	101
<b>6.</b>	<b>Erkenntnisse und Ausblick.....</b>	<b>102</b>
<b>7.</b>	<b>Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen für Gemeinden .....</b>	<b>105</b>
	<b>Abkürzungsverzeichnis .....</b>	<b>109</b>
	<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>110</b>
	<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>117</b>
	<b>Tabellenverzeichnis .....</b>	<b>119</b>
	<b>Kartenverzeichnis .....</b>	<b>119</b>
	<b>Anhang.....</b>	<b>120</b>
	Leitfadengestütztes Interview .....	120
	Experten-Interview.....	121
	Bilanzen der Gemeinde Mönchhof.....	123
	Bilanzen der Gemeinde Nickelsdorf.....	124
	Bilanzen der Gemeinde Weiden am See .....	125
	Fotodokumentation, Gemeinde Gols (eigene Fotos).....	126

## 1. Einleitung

In dieser Arbeit geht es um die nachhaltige Siedlungsentwicklung hinsichtlich der Problematik von Baulandreserven in einer Gemeinde. Durch den Titel dieser Arbeit „Kein verfügbares Bauland trotz Baulandreserven?“ wird auf das Problem von Baulandreserven hingewiesen, welches in der Problemstellung dieses Kapitels thematisiert und näher beschrieben wird. Darauf folgt die Motivation, sich mit dem Thema näher auseinanderzusetzen. Schlussendlich wird noch auf die Ziele und Abgrenzung, sowie den Aufbau der Arbeit eingegangen. Des Weiteren werden grundlegende Begriffe, welche im Titel zu finden sind, näher erläutert und der Bezug dieser zur Thematik der Arbeit hergestellt.

### 1.1. Problemstellung

In Österreich weisen zahlreiche Gemeinden, vor allem jene im ländlichen Raum, einen sehr hohen Anteil an gewidmeten, aber nicht bebautem Bauland auf. Der Anteil in den einzelnen Bundesländern ist dabei sehr unterschiedlich, es wird von Anteilen zwischen 6% und 34% gesprochen. Vor allem das Burgenland zählt hierbei zu den Spitzenreitern mit 30%.<sup>1</sup> Diese Werte verdeutlichen, dass beinahe die gesamte Bevölkerung nochmals in einem Ort untergebracht werden könnte. Das Problem hierbei ist das so genannte Baulandparadoxon. Das bedeutet, dass in einer Gemeinde viele Baulandreserven vorhanden sind, aber wenig Bauland zur Verfügung steht. Somit besteht ein Baulandüberhang, welches wiederum den Baulandnachfragen gegenübersteht. Ein weiteres Problem ist, dass bereits derzeit in vielen Gemeinden zu wenig Siedlungsfläche vorhanden bzw. eingegrenzt ist und die Bevölkerung weiter steigen wird.

Mittels der Bevölkerungsprognose der Statistik Austria vom Jahr 2016 wird im Burgenland ein Bevölkerungswachstum von ca. 18% bis ins Jahr 2080 vorausgesagt. Im Jahr 2016 lebten im Bezirk Neusiedl am See rund 58.000 Einwohner, welches ca. 20% der Bevölkerung des Burgenlandes ausmacht. Durch die gute Standortbedingung wächst vor allem das Nordburgenland. Dieses zeichnete ein Plus von 0,5 -1% im Gegensatz zum restlichen Burgenland auf. Daher wird sich auch das zukünftige Wachstum in diesem Bezirk situieren.<sup>2</sup>

Durch die ansteigenden Bevölkerungszahlen wird auch der Flächenverbrauch für die Siedlungsentwicklung weiter steigen. Hier kommt hinzu, dass Boden ein begrenztes Gut ist und in Österreich ein Dauersiedlungsraum von 37,3% gemessen an der Landesfläche im Jahr 2016

---

<sup>1</sup> Prokop, Grund genug? Flächenmanagement in Österreich, 2011, S. 13ff

<sup>2</sup> Statistik Austria, Statistisches Jahrbuch, 2017, S. 42ff

besteht. Da das Burgenland von weiten, großräumigen Flächen, wie Wiesen und Äcker, im Gegensatz zu den westlichen Ländern geprägt ist, hat das Land auch einen Dauersiedlungsraum von 61%.<sup>3</sup> Hier ist allerdings zu beachten, dass dieser nicht allein für Wohnen verwendet wird. Ein Großteil der Fläche fällt hier auf Landwirtschaft, Industrie, Gewerbe oder Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Durch diese ändernden Verhältnisse stehen vor allem wachsende Gemeinden vor der Herausforderung, die Ortschaft für die Zukunft nachhaltig zu gestalten. Ebenso muss die zukünftige Entwicklung den Zielen der Raumordnung und Raumplanung gerecht werden, wie einerseits die Zersiedelung zu verhindern. Hier gilt Innenentwicklung der Außenentwicklung vorzuziehen. Die Problematik hierbei ist, dass die sogenannten Baulandreserven in den Siedlungsgebieten nahezu zur Gänze in den Händen von Privateigentümern liegen. Diese horten die Reserven aus unterschiedlichsten Gründen und erschweren eine Ausweisung an neuem Bauland für die Deckung von Wohnfläche im Siedlungsgebiet. (Baulandparadoxon) Baulandreserven sind dabei Flächen bzw. Grundstücke, welche zwar als Bauland gewidmet sind, aber nicht als solches genutzt werden, also unternutzt sind oder anders, beispielsweise als Grün- oder landwirtschaftliche Flächen genutzt werden. Der Ausbaugrad liegt bei diesen bei 0%.<sup>4</sup>

Diese Arbeit soll aufzeigen, welche Möglichkeiten Gemeinden haben, um die Baulandreserven mobil zu machen. Worin die Stärken und Schwächen in den nationalen Planungs- und Steuerungsinstrumenten liegen bzw. ob und wie rechtliche Grundlagen den Umgang mit Baulandreserven beinhalten. Des Weiteren soll durch die Konzipierung eines „Best Practice“ Modell in der Beispielgemeinde Gols aufgezeigt werden, wie Innenentwicklung in einer Gemeinde durch die Nutzung der Baulandreserven aussehen könnte.

---

<sup>3</sup> Umweltbundesamt, Definition Flächeninanspruchnahme, 2016

<sup>4</sup> Nebel, Schweizweite Abschätzung der Nutzungsreserven 2017, S. 3ff

## 1.2. Motivation

Das Interesse für die Thematik dieser Forschungsarbeit resultiert aus persönlichen Anliegen. Sei es durch Gespräche mit der Bevölkerung oder auch mit Gemeinderatsmitgliedern wurde die Problematik der Siedlungsentwicklungen und in weiterer Folge der Baulandreserven von der Autorin oftmals besprochen und diskutiert. Ebenso gibt es zahlreiche Bekannte welche seit langem auf der Suche nach einem geeigneten und auch bezahlbaren Bauplatz sind. Durch diese Aspekte wuchs das Interesse an der Thematik und dem Wunsch sich näher damit auseinanderzusetzen. Das Thema der Innenentwicklung ist nicht nur in Österreich, sondern auch in zahlreichen anderen Ländern für die Planungswelt von höchster Relevanz und Notwendigkeit für das Handeln.

## 1.3. Zieldefinition und Abgrenzung des Themas

Im Rahmen dieser Arbeit, soll basierend auf der Problemstellung, aufgezeigt werden:

- Welche rechtlichen Verankerungen mit dem Umgang mit Baulandreserven gibt es?
- Welche Möglichkeiten gibt es um nachhaltige Siedlungsentwicklung zu forcieren bzw. die Flächen für eine mögliche Bebauung zu sichern (aus Sicht der Gemeinde)?
- Wie kann die Ortsgestaltung in der Gemeinde Gols aussehen?

Diese Arbeit soll Möglichkeiten einer nachhaltigen Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung für Gemeinden aufzeigen. Es geht hierbei um die Möglichkeiten der Gemeinden, um Baulandreserven mobil zu machen und um Möglichkeiten für die Um-/Nutzung der bestehenden Baulandreserven der Widmungskategorie Bauland, um vorerst die vorhandenen Potentiale auszunützen und die Neuausweisung von Bauland einzudämmen bzw. bis auf weiteres zu verhindern.

Es geht dabei rein um gewidmetes, aber nicht bebautes Bauland, welches unternutzt wird. Damit ist gemeint, dass es als landwirtschaftliche Fläche oder einfach als Grünfläche sichtbar ist. Grundstücke die z.B. als Garten, sichtbar mit Gartenhütte o.ä., genutzt werden, sind in dieser Arbeit als genutzt und somit als bebaut anzusehen.

Weiters sind damit keine Vorbehaltsflächen, welche laut dem burgenländischen Raumplanungsgesetz §17, Flächen die im allgemeinem Interesse der Bevölkerung liegen, wie Verkehrsflächen oder Flächen für die Errichtung öffentlicher Bauten und sonstigen Einrichtungen

und Anlagen, beispielsweise Amtshäuser, Kirchen oder Schulen<sup>5</sup>, oder Aufschließungsflächen gemeint. Aufschließungsflächen wären Flächen, die für eine spätere Bebauung angedacht werden, aber aufgrund mangelnder Erschließung im Moment noch nicht bebaut werden können.<sup>6</sup>

## **1.4. Aufbau und Methodik der Arbeit**

Diese Arbeit umfasst im Ganzen vier Teile, wobei es zwei Schwerpunkte gibt. Ersterer liegt bei den rechtlichen Grundlagen bzw. den baulandmobilisierenden Maßnahmen. Zweitens geht es in dem empirischen Teil, Konzipierung des „Best Practice“ Modells in der Gemeinde Gols als Fallbeispiel.

### **Einleitung**

Das einleitende Kapitel ist in dieser Arbeit als Problemstellung definiert. Im weiteren Sinn umfasst es die Motivation und das Interesse an dem Thema der Arbeit, sowie der Zieldefinition. Das Kapitel beinhaltet des Weiteren die themenrelevanten Begriffserklärungen und Grundlagen des Themas. Es wird hier auf die Flächeninanspruchnahme eingegangen und weshalb Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung relevante Begriffe für die Nutzung von Baulandreserven sind.

### **Theorie**

Der theoretische Abschnitt dieser Diplomarbeit umfasst die Darstellung der politischen, rechtlichen Verankerungen in den überörtlichen und örtlichen Planungs- und Steuerungsinstrumenten im Burgenland. Diese bilden die Grundlagen und sind deshalb für die weiteren Planungen von großer Relevanz und Notwendigkeit. Im weiteren Schritt werden noch die für das Burgenland verfügbaren baulandmobilisierenden Maßnahmen erörtert, welche für diese Arbeit einen hohen Stellenwert aufweisen. Im letzten Schritt wird auf den Stand der Forschung eingegangen. Hier geht es um mögliche Planungsansätze in Bezug auf Flächenmanagement in den Ländern Österreich und der Schweiz. Im Gegensatz zum folgenden praktischen Teil erfolgte dieser hauptsächlich durch Literaturrecherche.

### **Empirie**

Der praktische Teil der Arbeit beginnt mit der Definition, sowie der Wahl des Schlüsselraums im nördlichen Burgenland, als auch durch die Beschreibung der kleinregionalen Situation der Bezug zur Praxis dieses Themas hergestellt wird. Dafür werden die Siedlungsflächenreserven

---

<sup>5</sup> Amt der burgenländischen Landesregierung, Bgld. RPG, 1969, LGBl. 2015, §17

<sup>6</sup> ebd., §14 (2)

überblicksmäßig in ausgewählten Gemeinden ermittelt und graphisch dargestellt. In einem weiteren Schritt wird auf die Testgemeinde Gols näher eingegangen, um einen Bezug von der überörtlichen auf die örtliche Ebene herzustellen. Für diese Ortschaft soll schlussendlich ein „Best Practice“ Modell für die nachhaltige Ortsgestaltung aufgezeigt werden. Die Daten für die Analysen wurden einerseits mittels Literaturrecherche, sowie durch Google Maps erhoben und andererseits durch die einzelnen Gemeinden, sowie vom Land Burgenland zur Verfügung gestellt.

Ablaufschema zur Grundlagenentwicklung des „Best Practice“ Modell:



Abbildung 1: Ablaufschema zur Grundlagenentwicklung, eigene Darstellung

## Schlussteil

Im letzten Teil der Arbeit wird ein Ausblick bzw. Erkenntnisse aus dieser Arbeit definiert. Des Weiteren werden Handlungsempfehlungen bzw. Schlussfolgerungen für die Gemeinden abgeleitet. Dabei geht es darum, dass diese Arbeit nur einen derzeitigen Bestand aufzeigt und es sinnvoll ist je nach Planungsbedarf weiter auszuführen.

Um auch praktische Überlegungen in die Arbeit miteinbeziehen zu können und dadurch die angedachten Möglichkeiten entweder zu festigen oder nochmals zu überdenken, wurden zwei qualitative Befragungsmethoden angewendet. Einerseits wurde ein Experteninterview mit Herrn Josef Schmidbauer vom Raumplanungsbüro A.I.R. und andererseits ein Leitfadengestütztes Interview mit Vertretern der burgenländischen Landesregierung der Abteilung Raumplanung, Frau Cornelia Frank und Frau Andrea Fischbach, durchgeführt. Diese wurden mittels Gesprächsprotokolle festgehalten.

## 1.5. Relevante Grundbegriffe dieser Arbeit

Als Einstieg in die Thematik der Baulandreserven werden in diesem Abschnitt die relevanten Grundbegriffe kurz erläutert und definiert, welche Aussage sie für die Arbeit aufweisen. Diese Begriffe sind deswegen relevant, da sie vor allem im Titel, aber auch in der Arbeit immer wieder vorkommen.

### 1.5.1. Baulandreserven

Dieser Begriff ist in dieser Arbeit gleichzustellen mit Nutzungsreserven (in der Schweiz verwendeter Begriff) oder Siedlungsflächenreserven. Darunter werden Flächen oder Potentiale verstanden, die in einer rechtskräftigen Baulandwidmung (in der Schweiz: Bauzone) liegen, also als Bauland gewidmet sind, aber nicht genutzt werden.<sup>7</sup> Es geht dabei also um die Differenz der realisierten Nutzung und der zulässigen Nutzung, gemessen anhand des Ausbaugrades. Bei realisierter Nutzung liegt dieser bei 100%, bei Reserven darunter. Die Baulandreserven können durch Änderungen der Nutzung widmungskonform genutzt werden.

Scholl beschreibt dabei vier Typen der Nutzungsreserven, welche sich in zwei Hauptgruppen gliedern:

#### 1.5.1.1. Unbebaute Nutzungsreserven

Unbebaute Nutzungsreserven weisen eine Ausbaugrad von 0% auf und werden in Innere unbebaute Nutzungsreserven (oder Bauzonenreserven) oder Aussenreserven unterteilt. Innere unbebaute Reserven sind Flächen, welche innerhalb des Siedlungsgebietes liegen, wie beispielsweise Baulücken oder Innenentwicklungspotentiale. Aussenreserven hingegen liegen außerhalb des eingezonten Siedlungsgebietes, also innerhalb der Siedlungsgrenzen.

#### 1.5.1.2. Bebaute Nutzungsreserven

Bei den bebauten Nutzungsreserven wurde die Fläche einer widmungskonformen Nutzung unterzogen. Jedoch liegt der Ausbaugrad unter 100% (Geschossflächenreserven) oder er liegt bei 100%, die Bebauung wird aber nicht mehr genutzt, wie beispielsweise bei Leerstand eines Gebäudes. Bei Geschossflächenreserven werden die rechtlich zulässigen Geschossflächen nicht vollständig in Anspruch genommen, das bedeutet, dass hier noch Potential wäre, diese auszuschöpfen. Beispielsweise durch Aufstockung, Anbau oder Ausbau des Dachgeschosses.

---

<sup>7</sup> Hefinger, Innen- vor Außenentwicklung, 2015, S. 43

Bei bebauten Potentialen handelt es sich um Brachflächen wie Bahnareale oder Landwirtschaftsbetriebe in einer Wohnzone. Diese werden nicht mehr genutzt und hier besteht Potential diese umzunutzen.

Zu inneren Nutzungsreserven zählen hier aber nur die bebauten Potentiale, Geschossflächenreserven und innere unbebaute Reserven. Da Aussenreserven außerhalb des Siedlungsgebietes liegen.<sup>8</sup>

Für diese Arbeit sind nur innere unbebaute Reserven (Ausbaugrad = 0%) relevant und werden als Baulandreserven oder Siedlungsflächenreserven ident verwendet.

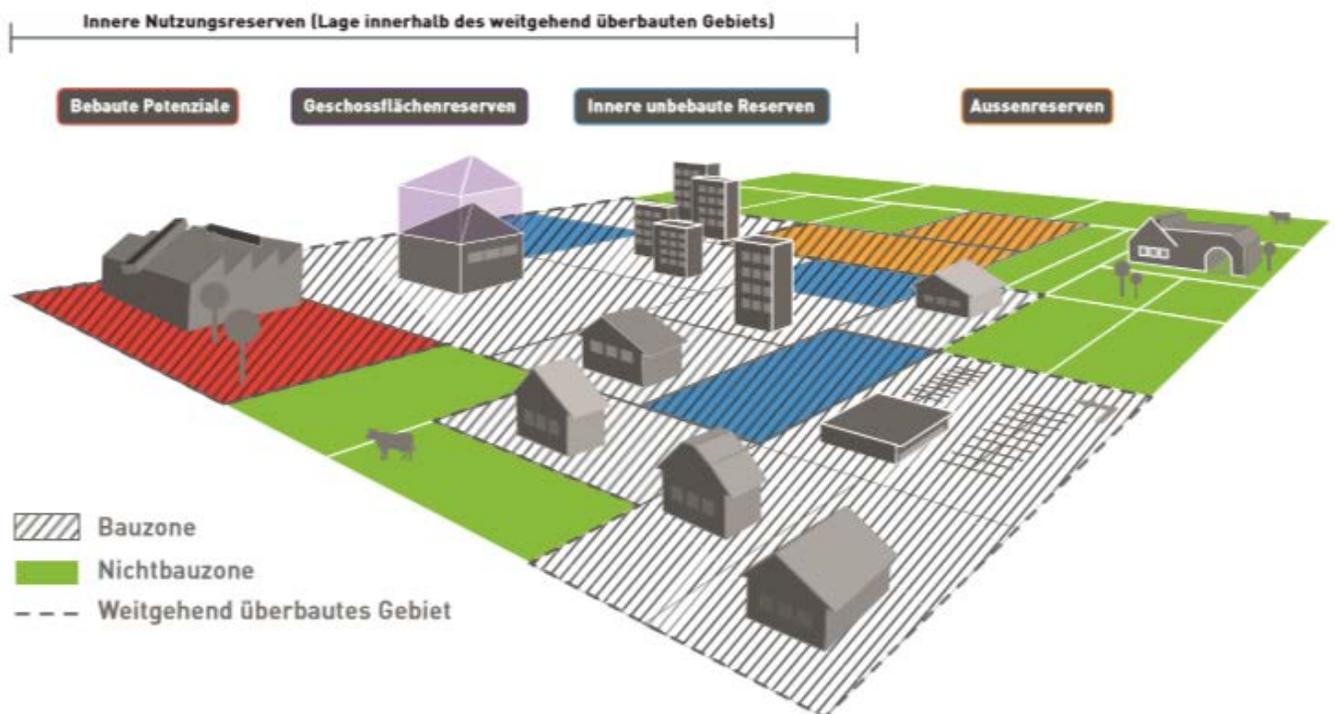


Abbildung 2: Abgrenzung der inneren Nutzungsreserven von den Aussenreserven (Quelle: Nebel, Schweizweite Abschätzung der Nutzungsreserven, 2017; S. 5)

<sup>8</sup> Nebel, Schweizweite Abschätzung der Nutzungsreserven 2017, S. 3ff

## 1.5.2. Nachhaltige Entwicklung

Beim zweiten Begriff, welcher im Titel zu finden ist, geht es um die Möglichkeiten einer nachhaltigen Innenentwicklung. Aber was wird unter Nachhaltigkeit oder nachhaltiger Entwicklung verstanden? In der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie wird der Begriff als folgender definiert:

*„Nachhaltige Entwicklung ist eine Entwicklung, die den Bedürfnissen der heutigen Generation entspricht, ohne die Möglichkeiten künftiger Generationen zu gefährden, ihre eigenen Bedürfnisse zu befriedigen [...]“* oder *„Jede Generation muss ihre Aufgaben selbst lösen und darf sie nicht den kommenden Generationen aufbürden“*.<sup>9</sup>

Nach der Österreichischen Strategie Nachhaltige Entwicklung geht es um langfristige Leitbilder zu planungsrelevanten Themen wie der Umwelt, Wirtschaft, Beschäftigungs- oder Sozialpolitik. Es geht darum, gemeinsam Ziele für die Sicherung der Lebensqualität zu entwickeln. *„Nachhaltige Entwicklung ist daher die Antwort auf die Herausforderung, gesellschaftliche, wirtschaftliche und ökologische Prozesse verantwortungsbewusst zu steuern.“*<sup>10</sup> Nachhaltige Entwicklung beinhaltet drei Dimensionen: ökonomisch, sozial und ökologisch, welche durch Strategien und Programme berücksichtigt werden.<sup>11</sup>

Für diese Arbeit bedeutet der Begriff, das Wachstum der Gemeinden in dem Ausmaß nach „Innen“ zu lenken, um „Außen“ Flächen für die Erholung, den Freiraum und mögliche Siedlungsflächen für die nächsten Generationen zu schützen. Es sollen also zuerst bestehende Baulandreserven genutzt und Leerstände revitalisiert und recycelt werden, um eine kompakte Siedlung zu schaffen. Die Entwicklung der Gemeinde soll auf langfristige Sicht geplant, die Fehler der Vergangenheit gut überdacht und mögliche Maßnahmen angedacht werden, um der zukünftigen Generation diese Lasten nicht aufzubürden.

---

<sup>9</sup> Deutsche Bundesregierung, Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie, 2016, S. 24

<sup>10</sup> BMLFUW, NSTRAT, 2002, S. 2

<sup>11</sup> BMNT, Nachhaltige Entwicklung, 2018

## 2. Theorie

Das zweite Kapitel soll den theoretischen Zugang zu dem Thema der Arbeit aufzeigen. Der theoretische Bezugsrahmen gilt einerseits als Fundament für das skizzierte Problem und auf der anderen Seite dient es als Grundlage für das in Kapitel 6 entwickelte „Best Practice“ Modell. Es werden aktuelle Trends und Entwicklungen des Flächenverbrauchs in Österreich aufgezeigt und die Ursachen, sowie Auswirkungen geklärt und diskutiert. Im Weiteren wird beschrieben, weshalb Innenentwicklung und Nachverdichtung wichtige Faktoren für eine zukünftige, nachhaltige Richtung der Siedlungsentwicklung darstellen. Als letzter Punkt wird auf das Flächenmanagement eingegangen und Programme oder Strategien durch anderer Länder Bezug auf Österreich genommen und diese verglichen.

### 2.1. Flächeninanspruchnahme (Flächenverbrauch)

Unter dem Begriff Flächenverbrauch wird nach dem Umweltbundesamt *„der unmittelbare und dauerhafte Verlust biologisch produktiven Bodens durch Verbauung und Versiegelung für Siedlungs- und Verkehrszwecke [...]“* verstanden.<sup>12</sup>

Nach Marte ist der Begriff Flächeninanspruchnahme dem Begriff Flächenverbrauch vorzuziehen, da Boden oder Fläche nicht „verbraucht“ werden kann, so wie Boden auch nicht erzeugt werden kann, sondern die Nutzung der Flächen geändert wird.<sup>13</sup> Die Summe der Flächeninanspruchnahme setzt sich anhand von zwei großen Kategorien zusammen: Baufläche (Gebäude und Gebäudenebenenflächen, Gärten, und Betriebsflächen, sowie Friedhöfen) und Verkehrsfläche (Straßenverkehrsanlagen, Verkehrsrandflächen, Parkplätze und Schienenverkehrsanlagen). Zusätzlich zu diesen werden Abbauf Flächen, Halden und Deponien, sowie Freizeitflächen zur Summe der Flächeninanspruchnahme gezählt.<sup>14</sup> Das bedeutet, dass hier nicht nur von bebauter Fläche, wie Gebäuden zu sprechen ist, sondern auch von nicht bebauter Fläche, wie Gärten oder Erholungsflächen.

---

<sup>12</sup> Umweltbundesamt, 7. Umweltkontrollbericht, 2004, S. 112

<sup>13</sup> Marte, Innenentwicklung und Nachverdichtung, 2017, S. 6f

<sup>14</sup> Umweltbundesamt, Definition Flächeninanspruchnahme, 2016

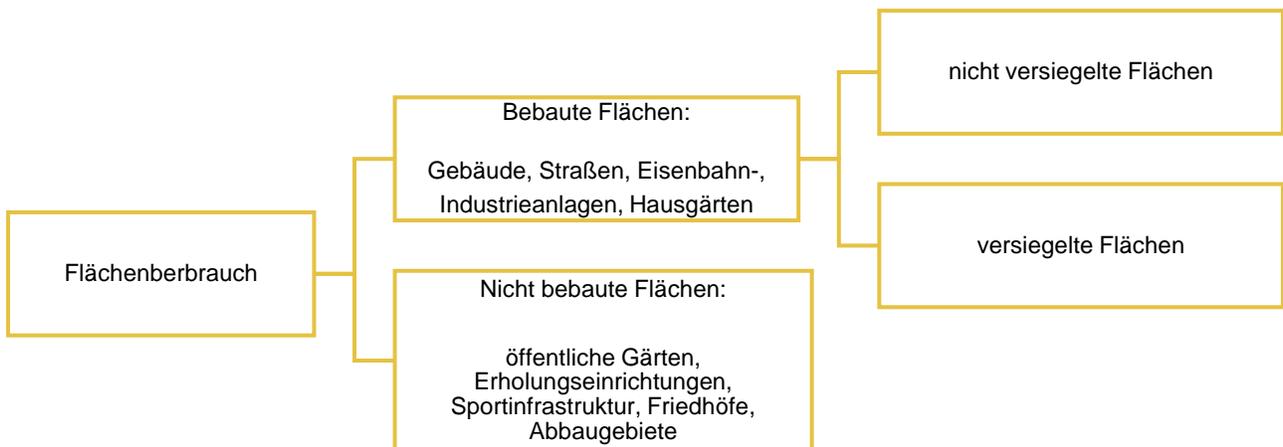


Abbildung 3: Schemaskizze der Flächeninanspruchnahme (Quelle: Banko, Status und Trends, 2004; eigene Darstellung)

Vergleicht man die durchschnittliche Siedlungsanspruchnahme der Länder Deutschland, Österreich und Schweiz, so ist auffallend, dass Österreich den zweithöchsten Wert aufweist (20,3 ha pro Tag) und Deutschland einen Spitzenwert von 115 ha darlegt. Nimmt man dazu den Faktor pro Einwohner hinzu, wendet sich das Ganze. Bei der durchschnittlichen Siedlungsanspruchnahme pro Jahr und Einwohner weist Österreich den höchsten Wert mit 8,8 m<sup>2</sup> und Deutschland 5,1 m<sup>2</sup> auf. Die Schweiz liegt bei beiden Betrachtungen hinter den beiden Vergleichsländern.<sup>15</sup>

Im EU-Vergleich (24 Länder) liegt Österreich in der oberen zweiten Hälfte, was den Siedlungs- und Verkehrsflächenanteil angeht. Dies bedeutet, dass der Anteil in Österreich nicht so hoch ist, wie in anderen Ländern, beispielsweise den Spitzenreitern Belgien oder Niederlande, auch in Ungarn oder Slowakei ist dieser Anteil höher, aber es ist noch Potential nach unten offen um diesen Anteil zu reduzieren. Lettland, weist ca. ein Viertel des österreichischen Anteils auf.<sup>16</sup>

Das größte Problem des Flächenverbrauchs ist dabei der Anteil an gewidmeten, aber nicht bebautem Bauland. In Österreich beträgt der Anteil an den sogenannten Baulandreserven im Durchschnitt 26,6% des Baulandes. Da diese vor allem in Privateigentum stehen und deswegen als Nicht-verfügbar gelten, stehen Gemeinden vor großen Herausforderungen und notwendigen Maßnahmen.<sup>17</sup>

<sup>15</sup> Nebel, Siedlungsflächenmanagement Schweiz, 2013, S. 15

<sup>16</sup> ebd., S. 16

<sup>17</sup> Prokop, Grund genug? Flächenmanagement in Österreich, 2011, S. 13

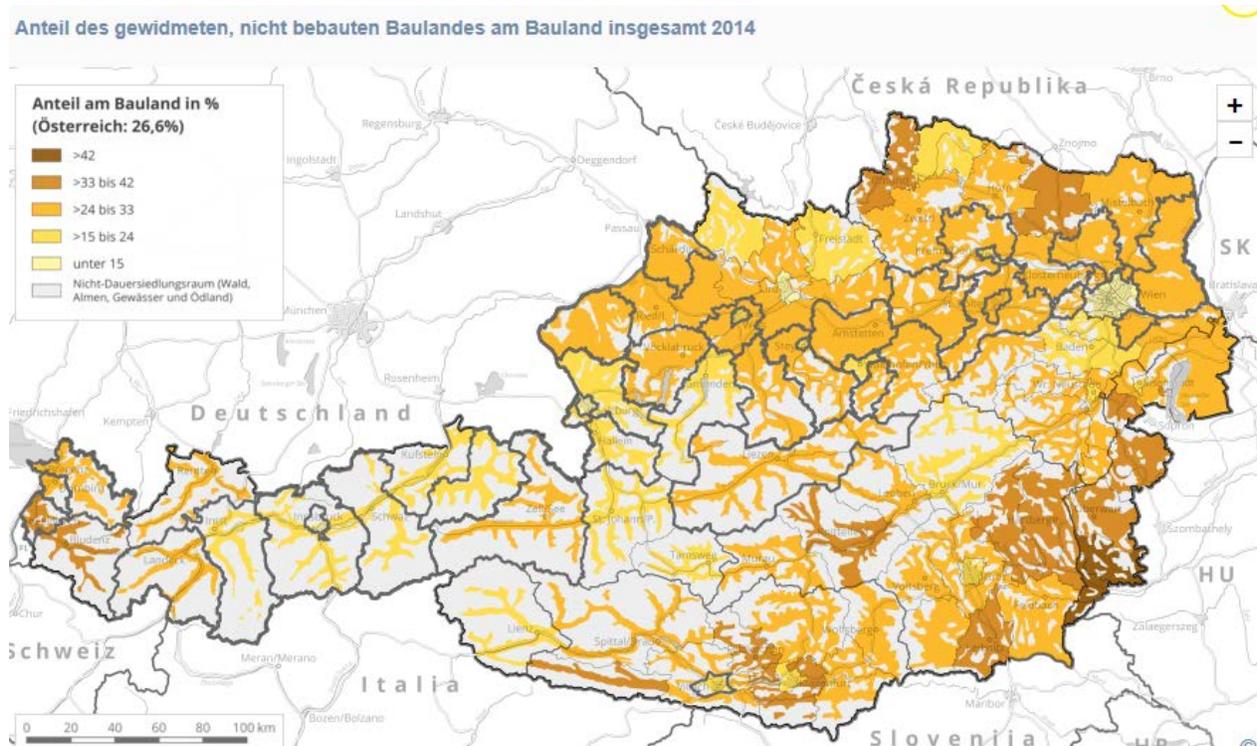


Abbildung 4: Anteil an gewidmeten, nicht bebauten Bauland 2014 (Quelle: ÖROK; ÖROK-Atlas, Themenfelder)

Ein Begriff der mit der Flächeninanspruchnahme nahezu ident übereingehet ist die Bodenversiegelung. Darunter wird die Bedeckung des Bodens mittels einer Decke, meist aus Asphalt oder Beton, erklärt. Durch diese Schicht erhält der Boden eine Trägerfunktion, somit können Häuser gebaut werden oder die Fläche als Verkehrsflächen, wie Straßen, genutzt werden. Ca. 40% der Flächen verlieren dabei seine biologische Funktion, wie die Wasserspeicherung oder -verdunstung.<sup>18</sup>

Täglich werden, wird die Periode 2013-2016 betrachtet, in Österreich durchschnittlich 14,7 ha pro Tag versiegelt. Dieser Wert ist deutlich höher als der Zielwert der Strategie für nachhaltige Entwicklung, welcher eine Reduktion von 2,5 ha/Tag sehen würde. Im Jahr 2016 lag der größte Anteil an der Flächeninanspruchnahme für die Bau- und Verkehrsflächen (6,2 ha/Tag).<sup>19</sup> Nach der ÖROK Empfehlung Nr. 50 lag der Anteil an Versiegelung im Jahr 2015 bei 41% der versiegelten Flächen für Siedlungs- und Verkehrsflächen.<sup>20</sup>

<sup>18</sup> Umweltbundesamt, Bodenversiegelung, 2016

<sup>19</sup> Umweltbundesamt, 7. Umweltkontrollbericht, 2004, S. 111ff

<sup>20</sup> ÖROK, ÖROK-Empfehlung Nr. 50, 2001

Wird die Entwicklung der Versiegelung betrachtet, ist sichtbar, dass zwar der Versiegelungsgrad in den Jahren von 2001 – 2016 deutlich angestiegen ist, die Bevölkerungszahlen jedoch moderat geblieben sind.<sup>21</sup>

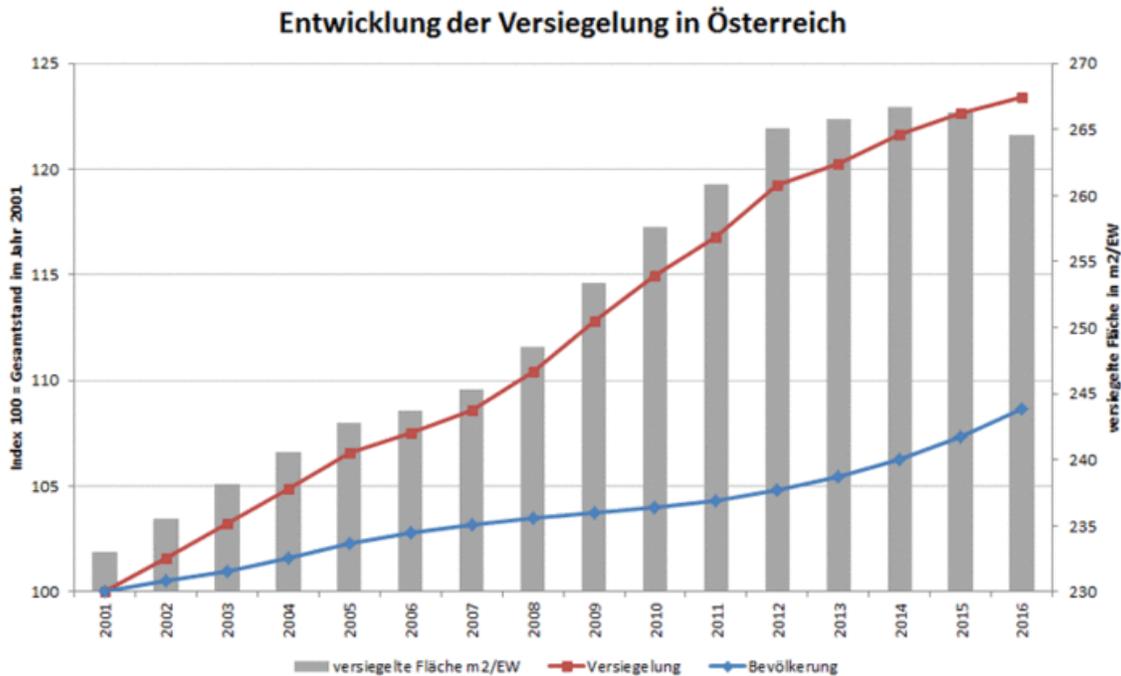


Abbildung 5: Entwicklung der Versiegelung in Österreich (Quelle: Umweltbundesamt, Bodenversiegelung, 2016)

Vielmehr ist die erhöhte Flächeninanspruchnahme und somit auch der Versiegelungsgrad mit den veränderten Lebensstandards und Lebensgewohnheiten zurückzuführen. Beispielsweise ist in den Jahren von 1980 bis 2001 die durchschnittliche Wohnungsgröße von 108 auf 123 m<sup>2</sup> gestiegen. Weitere Faktoren sind, dass eine stärkere Entflechtung der Generationen erfolgt und die Zahl der Singlehaushalte ansteigt.<sup>22</sup> So änderte sich die durchschnittliche Haushaltsgröße in den Jahren 1985 bis 2017 von durchschnittlichen 2,67 auf 2,2 Personen pro Haushalt.

Im Jahr 2017 gab es in Österreich 3.890.000 Privathaushalte. Von diesen sind ca. 60% Einfamilienhaushalte. Diese sind definiert als Paare, mit oder ohne Kindern bzw. weiteren Personen oder Ein-Eltern-Haushalte. Ungefähr 1,5% von den gesamten Privathaushalten sind Zwei- oder Mehrfamilienhaushalte. Die restlichen 3,5% sind als Nichtfamilienhaushalte definiert und gliedern sich in Einpersonenhaushalte (~ 95%) und Mehrpersonenhaushalte.<sup>23</sup> Nach dem Umweltbundesamt bewohnten im Jahr 2001 30% der Haushalte eine Person und im Jahr 2030

<sup>21</sup> Umweltbundesamt, Bodenversiegelung, 2016

<sup>22</sup> Umweltbundesamt, 7. Umweltkontrollbericht, 2004, S. 111ff

<sup>23</sup> Statistik Austria, Haushalte, 2018

soll der Anteil bei 35% liegen.<sup>24</sup> Die Wirtschaftskammer Österreich prognostiziert eine Haushaltsstruktur von 2020-2060. Hier liegen die Anteile von Einpersonenhaushalten bei 37,8% (2020) und im Jahr 2060 soll dieser Anteil sogar bei 41,3% liegen. Das bedeutet, dass nahezu die Hälfte der Haushalte von nur einer Person bewohnt werden würden.<sup>25</sup>

Diese Personen wohnten am 31.10.2011 in 2.191.280 Gebäude und 4.441.408 Wohnungen. Vergleicht man diese mit dem Stichtag im Jahr 2001, so zeigt sich eine Zunahme von 7,1% bzw. 15%. Dies bedeutet, dass nahezu 4/5 der Bevölkerung in Ein- oder Zweifamilienhäuser wohnt, welche sich wieder in der Flächeninanspruchnahme widerspiegelt.<sup>26</sup> Auch das Umweltbundesamt unterstützt diese Aussage, nach dem 2001 die Hälfte aller Wohnungen die neu gebaut wurden, Ein- oder Zweifamilienhäuser waren.

Ursachen für die erhöhte Flächeninanspruchnahme sind nicht nur demographische Entwicklungen, vielmehr geht es um einen Ursache-Wirkung-Kreislaufs. Durch die flächenfordernden Siedlungsentwicklungen benötigt man ein ebenso flächenforderndes Verkehrskonzept. Wird wiederum dieses ausgebaut, geht der Trend oder vielmehr fördert die Politik den Trend des eigenen Hauses auf dem Land. Neben diesen gibt es noch zahlreiche sozioökonomische und wirtschaftliche Faktoren. Beispielsweise war in der Vergangenheit der Verkauf von Boden eine zusätzliche Einnahmequelle.<sup>27</sup>

### **2.1.1. Folgen der Flächeninanspruchnahme**

Neben zahlreichen Ursachen gibt es auch viele Folgen bzw. Auswirkungen der zunehmenden Flächeninanspruchnahme. Diese werden nach Fuhrmann in drei Kategorien: ökologische, ökonomische und soziale Folgen, eingeteilt.

Bei den ökologischen Folgen geht es um die Zerstörung von Böden und deren Funktionen (Ökosysteme) und den damit zusammenhängenden Einfluss auf die Umwelt. Durch die Nutzung und zum größten Teil auch Versiegelung von Boden gehen Flächen für die Pflanzen- und Tierwelt, sowie auch für die Land- und Forstwirtschaft verloren bzw. gibt es immense Einschränkungen. Der Naturhaushalt, sowie der Wasserhaushalt kann sich nur erschwert regulieren und Ausgleichswirkungen durch Filterfunktion oder die Wasserspeicherung sind kaum oder gar nicht

---

<sup>24</sup> Umweltbundesamt, 7. Umweltkontrollbericht, 2004, S. 111ff

<sup>25</sup> WKO, Prognose Haushaltsstruktur 2020-2060, 2018

<sup>26</sup> Statistik Austria, Bestand an Gebäude und Wohnungen, 2017

<sup>27</sup> Umweltbundesamt, 7. Umweltkontrollbericht, 2004, S. 111ff

mehr möglich. Durch Zersiedelung kommt es häufig ebenso zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen, welches wiederum das Klima beeinträchtigt.

Als ökonomische Folgen werden vor allem die volkswirtschaftlichen Kosten für die Wohnraumschaffung, sowie Infrastrukturkosten genannt. Hierzu zählt der Erschließungsaufwand, welcher in einem dichter bebauten Siedlungsgebiet geringer ist als in einem weniger dichten, „verstreuten“ Gebiet, nicht nur in Österreich. Somit ergibt sich die Tatsache, dass ein freistehendes Einfamilienhaus einen höheren Erschließungsaufwand aufweist, als ein dicht bebautes Wohngebiet.<sup>28</sup>

Laut der ÖROK Empfehlung Nr. 56 belaufen sich die Errichtungskosten für die technische Infrastruktur bei einem freistehenden Einfamilienhaus mit 1.000m<sup>2</sup> Parzellen auf ca. € 24.200, bei einer Reihenhaussiedlung liegen diese ca. bei der Hälfte.<sup>29</sup>

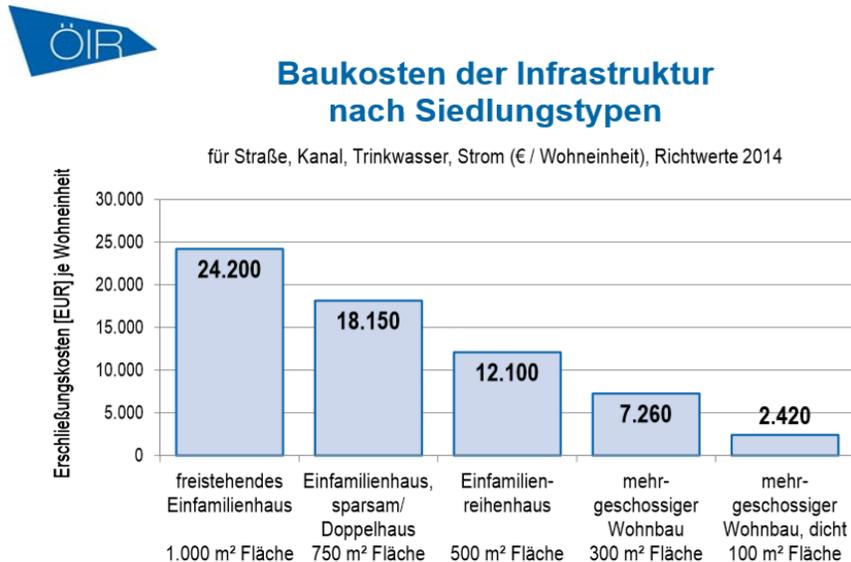


Abbildung 6: Baukosten der Infrastruktur nach Siedlungstypen (Quelle: Dallhammer, Die Folgekosten der aktuellen Siedlungsentwicklung, 2014, S. 4)

In der Schweiz zeigt sich ebenfalls diese Tatsache. So liegen die Erschließungskosten eines Hochhauses in der Stadt bei 750 CHF pro Einwohner und Jahr und in einer Randgemeinde bei 1.000 CHF. Vergleicht man die Einfamilienhäuser liegen diese bei den Kosten gleich auf. Das bedeutet, dass es bei verdichteten Wohnbauformen, wie Hochhäusern oder Reihenhäusern, die Erschließungskosten wesentlich geringer sind als bei Einfamilienhäusern.<sup>30</sup>

<sup>28</sup> Fuhrmann, Nachhaltiges kommunales Flächenmanagement, 2015, S. 33ff

<sup>29</sup> ÖROK, ÖROK-Empfehlung Nr. 50, 2001, S. 8

<sup>30</sup> Nebel, Siedlungsflächenmanagement Schweiz, 2013, S. 17

Als letzten Punkten werden die sozialen Folgen erwähnt. Hierbei handelt es sich vor allem um den demographischen Wandel und den dessen Anforderungen an Siedlungen. Durch die Zunahme der „älteren“ Generation stellen sich ein Erfordernis an barrierefreies Bauen oder kurze Wege.<sup>31</sup>

Die genannten Folgen sind jedoch nur ein Auszug aus sehr vielen und auch komplexen Auswirkungen der Flächeninanspruchnahme. Jedoch zeigen diese Entwicklungen die Notwendigkeit der Steuerung der Siedlungsentwicklung sehr deutlich auf und die damit dringend notwendige Handlung der Politik bezüglich des Flächenmanagements.

## **2.2. Innenentwicklung und Nachverdichtung**

Eine Möglichkeit der Zunahme der Flächeninanspruchnahme entgegenzuwirken ist die Innenentwicklung oder Nachverdichtung.

Unter Innenentwicklung wird das Wachstum nach Innen angestrebt. Die Nachfrage nach Wohnraum soll nicht durch Neuausweisungen von Bauland an den Ortsrändern geschehen. Es geht in erster Linie um Wachstum in den Ortskernen bzw. innerhalb der Gemeinden durch Nutzung der Baulandreserven oder des Leerstands.

Nach dem Flächenmanagement NÖ ist Innen vor Außen notwendig, weil dadurch der Boden- und Landschaftsverbrauch reduziert wird, Zersiedelung, sowie die daraus resultierende Verödung der Ortskerne, eingedämmt bzw. vermieden werden kann und auch die bereits bestehende Infrastruktur besser genützt werden kann. Des Weiteren können Baulücken oder Brachflächen im Ort sinnvoller und vor allem nachhaltiger genutzt werden. Folglich werden dadurch Freiraum- und Erholungsqualitäten an den Ortsrändern gesichert und erhalten.<sup>32</sup>

Für Innenentwicklung werden drei wesentliche Ausgangsproblematiken genannt. Diese sind die fehlende Akzeptanz für hohe bauliche Dichten, die Mobilisierungshindernisse für Reserven im Bestand und es fehlen Denkmuster für die Innenentwicklung.<sup>33</sup>

Mit der Definition der „Innenentwicklung“ beschäftigt sich auch Nebel. Er versteht in seiner Arbeit unter dem Begriff, dass die Siedlungsentwicklung konzentriert erfolgen soll und einer Siedlungsausdehnung außerhalb des erschlossenen Gebietes entgegengewirkt wird. Ebenfalls

---

<sup>31</sup> Fuhrmann, Nachhaltiges kommunales Flächenmanagement, 2015, S. 36

<sup>32</sup> Amt der niederösterreichischen Landesregierung, Innen vor Außen, 2017

<sup>33</sup> Grams, Spielräume für Dichte, Vortrag, 2018

sollen die Siedlungsqualitäten so erhalten bleiben und Siedlungsentwicklung auch vorrangig an Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, wie beispielsweise Bahnhöfen, erfolgen.<sup>34</sup>

Um eine kompakte und konzentrierte Innenentwicklung zu erlangen, spielt der Begriff Nachverdichtung eine Rolle. Hier gibt es nach Nebel mehrere Definitionen von Dichte, wobei es hier um quantitative Festlegungen geht, da die Qualität kaum fassbar ist.

Art der Dichte	Definition	Quantifizierung
Bauliche Dichte	Überbaute Fläche, Geschossfläche oder Bauvolumen pro Flächeneinheit	Ausnutzungsziffer, Geschossflächenziffer, Baumassenziffer
Einwohnerdichte	Zahl der Einwohner pro Flächeneinheit	Einwohner pro Hektare
Belegungsdichte	Zahl der Einwohner pro Raumeinheit	Einwohner pro Wohnung
Beschäftigtendichte	Zahl der Beschäftigten pro Flächeneinheit	Beschäftigte pro Hektare
Arbeitsplatzdichte	Zahl der Arbeitsplätze pro Flächeneinheit	Arbeitsplätze pro Hektare
Räumlich-visuelle Dichte	Grad der erlebbaren baulichen-räumlichen Geschlossenheit	m <sup>3</sup> /% (Volumen in Bezug zum Bebauungsgrad)
Interaktionsdichte oder soziale Dichte	Menge und Qualität der möglichen Sozialkontakte pro Siedlungseinheit	In Bezug zur Einwohnerdichte und des öffentlichen Raums
Regelungsdichte	Menge der in einer Gesellschaft festgelegten Regeln und Normen	Anzahl Bauvorschriften pro Gemeinde

Tabelle 1: Arten der Dichte (Quelle: Nebel, Siedlungsflächenmanagement, 2013, S. 21f)

Dabei ist es wichtig, nicht nur die bauliche Dichte in Betracht zu ziehen, sondern im raumplanerischen Kontext alle möglichen Dichte-Unterscheidungen zu behandeln, um eine qualitätsvolle Planung bezüglich der Innenentwicklung und Nachverdichtung eines Siedlungsgebietes zu erlangen und um Fehlplanungen /-entscheidungen zu vermeiden.<sup>35</sup>

Grams hingegen definiert die bauliche Dichte als Schlüsselgröße der Innenentwicklung, da durch das revidierte Raumplanungsgesetz in der Schweiz keinen Neuausweisungen mehr durchgeführt

<sup>34</sup> Nebel, Siedlungsflächenmanagement, 2013, S. 21

<sup>35</sup> Nebel, Siedlungsflächenmanagement, 2013, S. 22

werden dürfen, solange die Gemeinde einen Reserveanteil aufweist, der die Nachfrage der nächsten 15 Jahre sicherstellen kann.<sup>36</sup>

In Österreich werden die Dichteziffern in den Bauordnungen der Länder festgelegt und unterscheiden sich nur geringfügig. Im Burgenland sind diese im Landesentwicklungsprogramm festgelegt und werden in Kapitel 4.2.1. erläutert.

## **2.3. Flächenmanagement**

Innenentwicklung und die effiziente und qualitativ hochwertige Nutzung von vorhandenen Reserven kann durch die Erstellung einer flächendeckenden Übersicht bis zu einem Flächenmanagement erzielt werden. Dieses Thema wurde bereits auch in zahlreichen Diplomarbeiten und Dissertationen behandelt, wie beispielsweise in der Dissertation von Anita Grams „Spielraum für Dichte“. Im nachfolgenden Kapitel werden Möglichkeiten des Flächenmanagements in den Ländern Österreich und Schweiz aufgezeigt.

### **2.3.1. Österreich**

In Österreich wurde bisher nur eine Möglichkeit für den Umgang mit Siedlungsflächenreserven initiiert. In Niederösterreich wurde eine Datenbank auf Grundlage einer bayrischen Datenbank installiert, welche nur auf Bundeslandebene und nur in Niederösterreich vorhanden ist und nicht österreichweit.

#### **2.3.1.1. Niederösterreich FlächenManagementDatenbank**

Seit dem Jahr 2014 gibt es in Niederösterreich einen Ansatz für den Umgang mit Flächen, die Flächenmanagement Datenbank. Der Grundgedanke dieses Ansatzes ist ein flächensparender Umgang mit Grund und Boden, der nur erreicht werden kann, wenn allen beteiligten Akteure bewusst wird, wie notwendig ein Flächenmanagement ist und zu einer Handlung bereit sind. Im Kern geht es darum, dass vor allem die Innenentwicklung anstatt der Außenentwicklung stattfinden und vorangebracht werden muss. Sie wird nicht nur in kleinen Gemeinden, sondern auch in großen Städten angewendet. Entwickelt wurde die Datenbank in Bayern, Deutschland, vom Landesamt für Umwelt und wurde kostenlos an das Amt der Niederösterreichischen Landesregierung zur Verfügung gestellt und in 4 Pilotgemeinden erprobt. Bei der Datenbank geht es um die Erfassung, Verwaltung und Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen, wie z.B. Baulücken. Sie ist ein wesentliches Instrument der Gemeinden um aktives Flächenmanagement

---

<sup>36</sup> Grams, Spielraum für Dichte, 2017, S. 11

zu betreiben und Bauland zu mobilisieren. Gemeinden können dieses Tool kostenlos nutzen, die Gemeindegeldern damit steuern und die Kommunikation mit den Grundstückseigentümern forcieren. Es ermöglicht eine Auswertung, Bilanzierung, sowie ein Monitoring für Wohnbauland und eine Basis für eine Grundstücksbörse.

Laut dem Handbuch NÖ FlächenManagementDatenbank bringt sie:

- *„einen Überblick über die Entwicklungschancen in den Innenbereichen der eigenen Gemeinde*
- *klare Erkenntnisse, welche Grundstücke oder Flächen tatsächlich und in welcher Form verfügbar sind*
- *einen Rahmen, um eine weitere Nutzung freier Grundstücke sowie leer stehender Gebäude oder untergenutzter Immobilien zu diskutieren*
- *die Möglichkeit, EigentümerInnen systematisch anzusprechen und zur entsprechenden Freigabe zu motivieren“<sup>37</sup>*

Im ersten Schritt werden die Potentiale der Innenentwicklung erhoben, das bedeutet, dass der Bestand von Baulücken, Brachflächen, sowie Leerstände von Wohnhäusern erfasst und bewertet werden, auch hinsichtlich des Leerstandrisikos. Dabei werden auch Rahmenbedingungen wie Denkmalschutz oder Zentrumszonen berücksichtigt und erfasst. Die Erfassung erfolgt hier in der Datenbank, mittels eigener Eingabemaske und ebenso durch Bildaufnahmen. Nach der Erfassung und Bewertung der Potentiale werden EigentümerInnen zu Verkaufsbereitschaft oder zukünftige Nutzungs- bzw. Bebauungsabsichten durch Gespräche und Fragebögen, befragt. Dabei werden sie auch über Innenentwicklung informiert, um die Bewusstseinsbildung zu fördern. Diese Informationen bilden sodann die Basis für eine Grundstücksbörse, welche über die Gemeinde Homepage oder in einer Kooperation mit Immobilienmakler-Büros ersichtlich ist. Das Flächenmanagement funktioniert nur durch ein laufendes Monitoring über das Flächenangebot. Durch die Datenbank wird eine Auswertung der Grundstücke und/oder Gebäude gegeben, bei welchen eine neue oder andere Nutzung zugeführt werden könnte. Es ermöglicht eine Abschätzung der Innenentwicklung, also auch der Gemeindeentwicklung und ergibt Prognosen des künftigen Wohnbaulandbedarfs.

---

<sup>37</sup> Amt der niederösterreichischen Landesregierung, FlächenManagementDatenbank, 2015

In den 4 Pilotgemeinden war durch das Flächenmanagement möglich, einige Objekte bzw. Grundstücke zum Verkauf zu mobilisieren bzw. zu renovieren und reaktivieren.<sup>38</sup>

Laut Gesprächen mit Vertretern der Landesregierung Burgenland, wird in den nächsten Jahren, ein ähnliches Tool zum Flächenmanagement auch im Land Burgenland installiert werden. Die Anfangsgespräche sind im Laufen bzw. teilweise bereits abgeschlossen.<sup>39</sup>

## **2.3.2. Schweiz**

Die Schweiz ist in raumplanerischer Hinsicht definitiv ein Vorreiter-Land. Die raum+ Methode der ETH Zürich zählt zu den derzeit besten Methoden um qualitativ Flächenmanagement zu ermitteln, darzustellen und um nachhaltig Siedlungsentwicklung zu betreiben. Deshalb dient diese Methode auch in vielen Diplomarbeiten und Dissertationen als Vorlage und wird auf viele andere Gebiete in Österreich angepasst übertragen.

### **2.3.2.1. raum+ Methode**

Die raum+ Methode der ETH Zürich wurde entwickelt um Siedlungsflächenreserven zu erheben. Sie soll Übersichten über räumliche, quantitative und qualitative Reserven geben, um anschließend gezielte Maßnahmen und Strategien entwickeln zu können. Des Weiteren stellt die Methode eine Grundlage für ein effektives Siedlungsflächenmanagement dar und soll somit die Kontrolle des Siedlungswachstums stützen. Aufgebaut wird die Methode anhand von 6 Bestandteilen.

Für das Flächenmanagement stellt vor allem der Punkt 2 einen wesentlichen Bestandteil dar. Hier geht es um die Erarbeitung der Flächenübersichten in drei Schritten.

---

<sup>38</sup> Amt der niederösterreichischen Landesregierung, FlächenManagementDatenbank, 2015

<sup>39</sup> Interview mit Vertretern der burgenländischen Landesregierung, am 23.01.2018

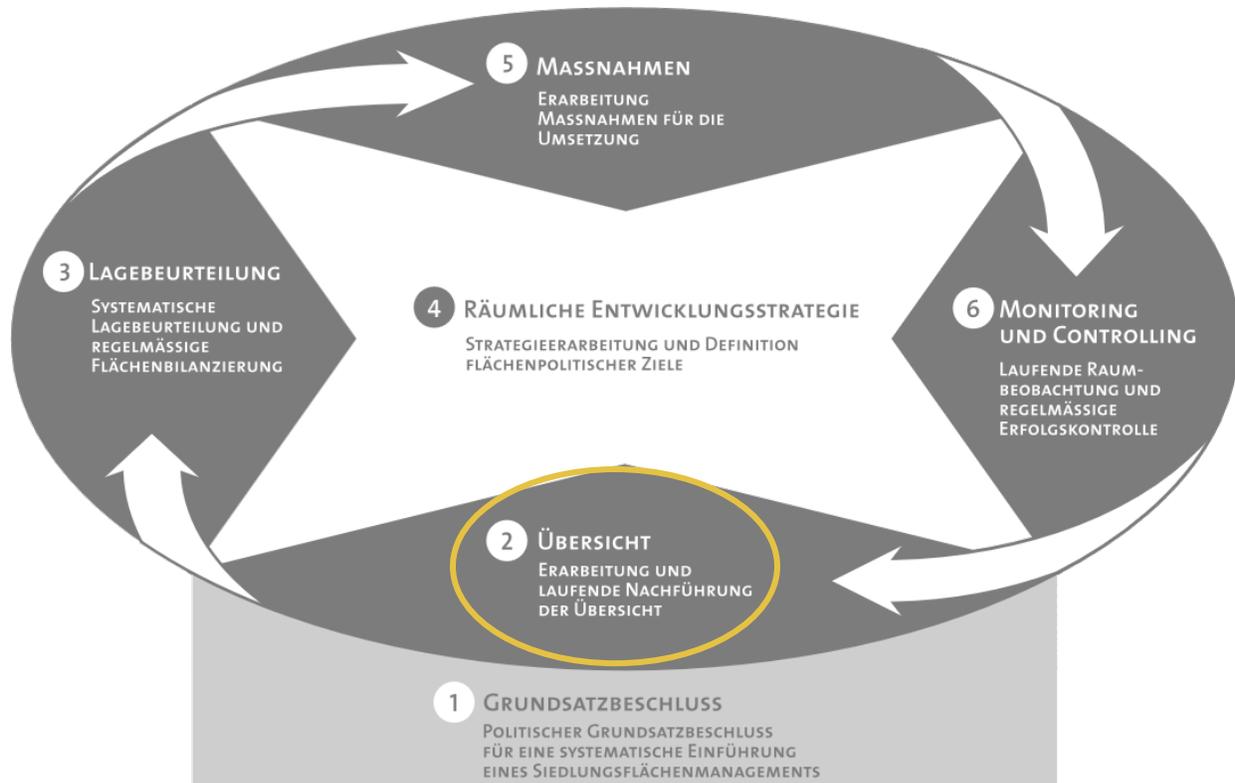


Abbildung 7: Bestandteile des Siedlungsflächenmanagements (ETH Zürich, raum+, 2013)

## Vorarbeiten

Im ersten Schritt werden mit Hilfe von digitalen Datengrundlagen wie Orthofotos, Zonenplänen etc., Siedlungsflächenreserven ermittelt und eine GIS-Analyse durchgeführt. Danach werden die Flächen mittels einer Luftbildauswertung überprüft und ihnen Merkmale wie Nutzungszone zugewiesen.

## Erhebung

Nach den Vorarbeiten werden in den Gemeinden Erhebungen durchgeführt. Dabei werden die Flächen auf Richtigkeit überprüft, korrigiert oder ergänzt und Gespräche mit lokalen Gemeindevertretern geführt. Es werden Themen wie Brachflächen, nicht mehr benötigte Areale, etc. diskutiert und das Flächenpotential erhoben. Die in der Erhebung erfassten Flächen werden in drei Kategorien eingestuft. Die einzelnen Kategorien werden anhand von unterschiedlichen Eigenschaften eingeteilt, wie beispielsweise der Größe und nachfolgend erläutert und aufgezeigt.

**Baulücke:** sind unbebaute Grundstücke mit einer Größe von mindestens 200 bis maximal 2000m<sup>2</sup>, inner- oder außerhalb des weitgehend überbauten Gebietes in der Bauzone

**Innenentwicklungspotential:** stellen un-/bebaute Flächen über 2000m<sup>2</sup> innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes in der Bauzone dar

**Aussenreserve:** unbebaute Grundstücke über 2000m<sup>2</sup> außerhalb des weitgehend überbauten Gebietes, aber in der Bauzone

Neben den 3 Kategorien werden noch Wohngebiete erfasst, in welcher Verdichtung andenkbar wäre, sogenannte Nachverdichtungsquartiere. Diese werden mit Gemeindevertretern, sowie lokalen Akteuren erhoben und die Bereitschaft zur Nachverdichtung diskutiert.



Abbildung 8: Darstellung der raum+ Kategorien (Quelle: ETH Zürich, raum+, 2013)

## Nachbereitung und Auswertung

Bei dem letzten Schritt geht es um die Vollständigkeit und Plausibilität der Daten, ebenso erfolgt eine Auswertung. Erst wenn diese, sogenannte Qualitätskontrolle, abgeschlossen ist, wird die Plattform für die Gemeinden zugänglich.<sup>40</sup>

<sup>40</sup> ETH Zürich, raum+, 2013

### 2.3.2.2. Metron Dichtebox

Die Metron Dichtebox wurde vom Unternehmen Metron, welches ein Dienstleistungsunternehmen für die Fachbereiche Architektur, Raumentwicklung, Verkehr, Landschaft und Umwelt, ist, 2011 ins Leben gerufen. Ziel der Dichtebox ist es eine qualitätsbewusste, zielgerichtete Verdichtung im bereits bestehenden Siedlungsgebiet. Hierfür wurden sieben Werkzeuge entwickelt:

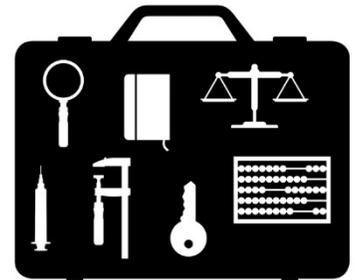
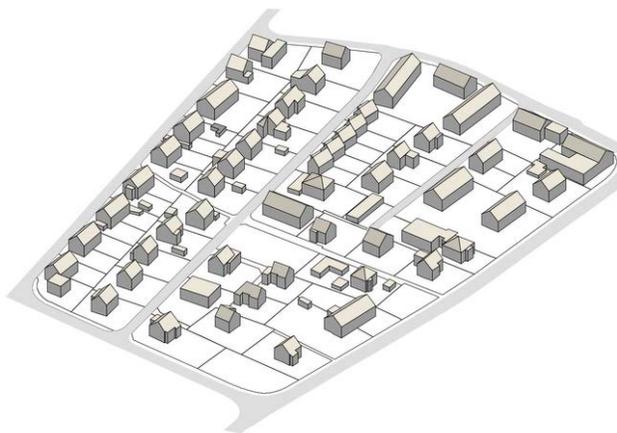
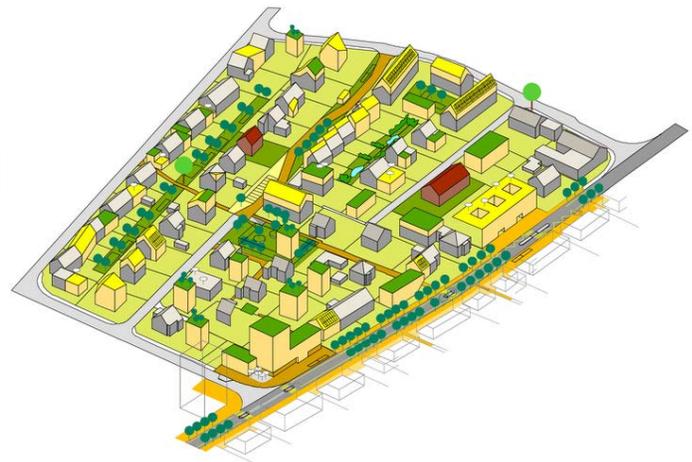


Abbildung 9: Metron Dichtebox  
(Quelle: Metron, Dichtebox, 2012)

**Tool 1 Potentiallupe:** In diesem Schritt wird untersucht welche Innenentwicklungspotentiale es gibt, wo sie geortet werden und wo sich prioritäres Handeln lohnt. Es werden Lücken und Reserven, sowie die Strukturen des Gebietes anhand von Gebäudetyp, Bauperiode, Altersstruktur, EinwohnerInnen und Dichte, freie Reserven und Erschließungswege analysiert. In einem zweiten Schritt werden die Siedlungs-, Verkehrs- und Freiraumstrukturen untersucht und so das Gebiet konkretisiert.



Vorher



Nachher

Abbildung 10: Siedlungsgebiet vor Anwendung der Metron Dichtebox  
(Quelle: Metron, Dichtebox, 2012)

Abbildung 11: Siedlungsgebiet nach Anwendung der Metron Dichtebox  
(Quelle: Metron, Dichtebox, 2012)

**Tool 2 Dichtespritze:** Bei der Dichtespritze geht es darum, wie der bestehende Siedlungsraum verändert werden kann und wie er danach aussieht. Es geht konkret um die Darstellung der Typologien im Quartier, wie Bebauung, Erschließung und Freiraum.

**Tool 3 Qualitätswaage:** Es geht darum, einen Balance zwischen Qualität und Dichte zu erlangen und um Fragestellungen wie Qualitäten entstehen können und welche Steuerungsregeln es bezüglich dieser Qualitäten gibt. Hier kommt der Quartiersstrukturplan ins Spiel, der als neues Instrument der Planung hinsichtlich der Verdichtung gilt.

**Tool 4 Renditeschieber:** Beim Renditeschieber geht es einerseits um die Aufzeigung von privaten Effekten, wie Wertsteigerungen oder Auswirkungen auf den Immobilienmarkt. Andererseits geht es um öffentliche Effekte der Verdichtung.

**Tool 5 Dichteschlüssel:** Im Dichteschlüssel sollen neue Vorschläge für die Verankerung des Quartiersstrukturplans aufgezeigt werden, sowie der Nutzungspläne.

**Tool 6 Dichteagenda:** Wie der Name Agenda schon andeutet, werden darunter die Prozesse, Verfahren und das Management verstanden.

**Tool 7 Dichtezwinge:** Die Dichtezwinge gibt verbindliche Dichtevorgaben vor. Es geht um Mindestdichten in Bauzonenreserven und um Verdichtungs-Spielräume im überbauten Siedlungsraum.<sup>41</sup> Durch diese soll der Baulandüberhang reduziert werden und die künftige Baulandausweisung eingeschränkt und Rücksicht auf landwirtschaftliche Flächen genommen werden.<sup>42</sup>

Diese Arbeit fokussiert sich in der weiteren Gestaltung vor allem auf die Nutzung der Siedlungsflächenreserven als Möglichkeit der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Dabei sind die unterschiedlichen Planungs- und Steuerungsinstrumente der Raumplanung gefordert, welche im nächsten Kapitel näher erläutert werden.

## 2.4. Zwischenfazit

In diesem Kapitel wurde dargestellt, wie wichtig ein Handeln bezüglich der Siedlungsentwicklung einer Gemeinde ist. Kurz zusammengefasst zählt Österreich in Bezug auf die durchschnittliche Siedlungsflächeninanspruchnahme zu den Spitzenreitern mit einem durchschnittlichen Verbrauch von 20,3 ha pro Tag und 8,8m<sup>2</sup> pro Jahr und Einwohner. Ebenfalls liegt Österreich bei dem Verbrauch an Siedlungs- und Verkehrsflächenanteilen in der oberen Hälfte. Das Hauptproblem

---

<sup>41</sup> Metron, Dichtebox, 2012

<sup>42</sup> Schieder, Erkundung von Potenzialen und Strategien der Innenentwicklung und Nachverdichtung am Beispiel der Stadt Krems, 2017, S. 35ff

und auch die Thematik dieser Arbeit sind die Baulandreserven. Also jene Flächen, welche gewidmet, aber nicht bebaut sind. Diese liegen in Österreich durchschnittlich bei 26,6% des Baulands, im Burgenland sogar bei 30%. Des Weiteren fehlen in Folge nicht nur Siedlungsflächen bei weiter steigenden Bevölkerungszahlen und gleichzeitigem Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgrößen. Aufgrund dieser Tatsachen gibt es zahlreiche ökologische, ökonomische und soziale Folgen der erhöhten Flächeninanspruchnahme. Um diese so gering wie möglich zu halten, kann eine nachhaltige Innenentwicklung oder Nachverdichtung zielführend sein.

Für diese ist eine flächendeckende Übersicht bzw. ein qualitatives Flächenmanagement als Grundlage anzustreben. Bei Flächenmanagement ist vor allem die Schweiz ein großer Vorreiter. In diesem Land gibt es seit der Novellierung des Raumplanungsgesetzes eine hochwertige Methode um Flächenmanagement qualitativ zu betreiben. Die raum+ Methode der ETH Zürich ist deswegen sehr gut, da sie die einzelnen Flächen im ersten Schritt in verschiedene Kategorien einteilt, wodurch diese transparenter für die Planung werden. Des Weiteren werden diese nicht nur von Planungsträgern ermittelt, sondern auch durch Gespräche mit lokalen Vertretern.

Eine weitere Methode aus der Schweiz ist die Metron Dichtebox. Hier geht es nicht um die Darstellung von Reserven, sondern um die qualitätsvolle Verdichtung. Es werden Entwicklungspotentiale erhoben, sowie untersucht und anhand dieser aufgezeigt, wie nachverdichtet werden könnte. Wobei hier Mindestdichten vorgegeben werden. Wichtig dabei ist auch die Balance zwischen Qualität und Dichte zu erlangen.

Hingegen der Schweiz gibt es in Österreich derzeit nur die niederösterreichische FlächenManagementDatenbank. Diese wurde auf Grundlage einer bayrischen Datenbank erstellt und dient der Erfassung, Verwaltung und Aktivierung der Innenentwicklungspotentiale. Durch diese soll Bauland mobilisiert werden, da aufgezeigt wird, beispielsweise welche Grundstücke oder Gebäude unbebaut oder zum Kauf angeboten werden.

Die beiden Schweizer Methoden sind beides sehr gute Methoden, um den Akteuren eine Übersicht bzw. eine Planungsgrundlage zu bieten, um ein notwendiges Handeln deutlich zu machen. Ebenso kann auf diesen Methoden gut aufgebaut werden, wie zum Beispiel eine Datenbank basierend auf den beiden Methoden zu erstellen. Da dann auch in verschiedenen Größen oder anderen Kriterien kategorisiert wird und das Management bzw. die Planung dadurch vereinfacht.

### 3. Rechtliche Grundlagen

Raumplanung und Raumordnung ist in Österreich kompetenzrechtlich eine komplexe Materie. Das bedeutet, dass die Zuständigkeit sich auf Bund, Ländern und Gemeinden aufteilt. Dem Bund wird dabei die sektorale Zuständigkeit, z.B. im Wasserrecht, zugewiesen, wie Art. 10 des Bundesverfassungsgesetzes besagt. Die Länder können hingegen planerisch tätig werden, denn sie weisen eine umfassende Planungsbefugnis nach dem B-VG auf. Art. 15 (1) des B-VG besagt: „Soweit eine Angelegenheit nicht ausdrücklich durch die Bundesverfassung der Gesetzgebung oder auch der Vollziehung des Bundes übertragen ist, verbleibt sie im selbständigen Wirkungsbereich der Länder.“<sup>43</sup> Die Gemeinden können sich nach dem übertragenen Wirkungsbereich des Bundes und der Länder selbst verwalten. In diesen fällt die örtliche Raumplanung.<sup>44</sup> Auch das Handbuch für Kommunalpolitiker widerspiegelt diese Auffassung. Die Gemeinde hat als zentrale Steuerungsaufgabe die örtliche Raumordnung als Aufgabe. Diese soll als Grundlage für eine langfristige Gemeindeentwicklung dienen und auch alle Aufgabenfelder die in einer Gemeinde vorkommen mitbedenken. Dafür hat jedes Bundesland in Österreich ein eigenes Gesetz, je nach Bundesland Raumordnungs- oder Raumplanungsgesetz, welche unterschiedliche Regelungen beinhaltet.<sup>45</sup> Im folgenden Teil der Arbeit wird untersucht, ob es durch die Planungs- und Steuerungsinstrumente Einfluss auf die Siedlungsentwicklung gibt. Da es sich in dieser Arbeit um eine Gemeinde im Burgenland handelt, wird in diesem Teil der Arbeit das Hauptaugenmerk auf die burgenländischen Gesetze und Programme gerichtet, jedoch auch auf andere Bundesländer verwiesen.

Die Raumordnung hat auf unterschiedlichen Ebenen unterschiedliche Instrumente zur Verfügung um planerisch tätig zu werden:

- **Bundesebene:** Ressortplanungen des Bundes (z.B. hochrangiges Straßennetz);
- **Landesebene:** Landesraumordnungsprogramme/-konzepte, Raumordnungs-Sachprogramme für das gesamte Landesgebiet;
- **Regionale Ebene:** Regionale Raumordnungsprogramme, Regionale Raumordnungs-Sachprogramme;
- **Gemeindeebene:** Örtliches Entwicklungskonzept, Flächenwidmungsplanung, Bebauungsplanung.<sup>46</sup>

---

<sup>43</sup> RIS, B-VG, 1945, BGBl. I Nr. 138/2017, Art. 10 & Art. 15 (1)

<sup>44</sup> Umweltbundesamt, rechtliche Grundlagen, 2018

<sup>45</sup> KPV, Handbuch für Kommunalpolitiker, 2006, S. 27

<sup>46</sup> Umweltbundesamt, rechtliche Grundlagen, 2018

### 3.1. Nationale Planungs- und Steuerungsinstrumente

In Österreich stehen dem Bund wenige Möglichkeiten in die Raumplanung und Raumordnung des Landes einzugreifen, auch hinsichtlich der Siedlungsentwicklung, zur Verfügung. Dieser kann nur in Kooperation mit dem Land oder auch gemeinsam mit den Gemeinden strategische Dokumente zum Thema Flächennutzung, Raumentwicklung, Siedlungsstrukturen, etc. entwickeln. Eine Auswahl dieser werden am Beginn des Subkapitels angeführt. Da in Österreich die Raumplanungsgesetze, welche Landesangelegenheit sind, die Grundlage der überörtlichen und örtlichen Raumplanung bilden, wird als letzten Punkt auf das burgenländische Raumplanungsgesetz eingegangen. Grund dafür ist, dass der Bund hierarchisch über dem Land und der Gemeinde steht.

Um den Rahmen der Arbeit nicht zu sprengen werden nur nationale Planungs- und Steuerungsinstrumente angeführt, da diese als Grundlage internationale bzw. europarechtliche Grundlagen aufweisen und in dieser Arbeit spezifisch das Bundesland Burgenland als Beispiel herangezogen wird.

#### 3.1.1. Österreichische Strategie für Nachhaltige Entwicklung (NSTRAT)

In Österreich gibt es seit 2001 die Österreichische Strategie für Nachhaltige Entwicklung, NSTRAT. Diese wurde vom Bund initiiert und vom Ministerrat beschlossen. Die Nachhaltigkeitsstrategie behandelt die Themen Wirtschaft, Soziales und Umwelt und hat dazu vier Handlungsfelder mit je fünf Leitziele definiert. Die Handlungsfelder sind: Lebensqualität in Österreich, Österreich als dynamischer Wirtschaftsstandort, Lebensräume Österreich und Österreichs Verantwortung.<sup>47</sup> Im dritten Handlungsfeld ist das Leitziel 13 – Verantwortungsvolle Raumnutzung und Raumentwicklung für den Umgang mit den Siedlungsstrukturen wichtig. Nach diesem sollen die Vielfalt der Landschaft sowie die Ökosysteme erhalten werden. Eine zukünftige Herausforderung wird es sein *„für die gesellschaftspolitisch erforderliche, ressourcenverbrauchende Nutzungen eine Standortoptimierung vorzunehmen, die alle relevanten Aspekte der Nachhaltigkeit berücksichtigt.“*

Verbunden mit dieser Herausforderung gibt es die Bestrebung dem Wachstum des Versiegelungsgrads entgegenzuwirken, indem vorhandener Baulandüberhang abgebaut wird, keine weitere Möglichkeit um Baulandreserven entstehen zu lassen zulässt, sowie effektiv

---

<sup>47</sup> BMNT, NSTRAT Strategie des Bundes, 2018

Flächennutzung durch Verdichtung ermöglicht und die öffentliche Hand aktiv Bodenpolitik betreibt, um nur einige zu nennen.<sup>48</sup>

### **3.1.2. Österreichische Strategie Nachhaltige Entwicklung (ÖSTRAT)**

Eine weitere Strategie gibt es seit dem Jahr 2010, entwickelt von dem Bund und den Ländern gemeinsam, die Nachhaltigkeitsstrategie, besser gesagt Österreichische Strategie Nachhaltige Entwicklung, kurz ÖSTRAT. Diese nutzt als Grundlage die Ziele der Nachhaltigkeitsstrategie der EU und des Bundes, sowie Strategien und Programmen der Länder zu dem Thema der nachhaltigen Entwicklung. Innerhalb dieser wurden unterschiedliche Arbeitsprogramme und Initiativen zu neun Themenschwerpunkte erarbeitet, welche sich an Politik und Verwaltung richten.<sup>49</sup> Ein wichtiges Ziel ist beispielsweise die naturräumlichen und ökologischen Lebensgrundlagen in Österreich zu bewahren.<sup>50</sup> Im Arbeitsprogramm 2011 werden die neun Themenfelder aufgelistet mit den jeweiligen Herausforderungen und Zielen. Der Punkt 2.3 Themenfeld: Nachhaltigkeit auf lokaler und regionaler Ebene, sieht als einen Handlungsbedarf die Raumordnung und -entwicklung. Darunter sollen Flächen nachhaltig für die räumliche Entwicklung durch Miteinbeziehung den Bedürfnissen von der zukünftigen Bevölkerung unter Bedachtnahme jeder Altersgruppe gesichert werden. Weiters ist auf langfristige Sicht die Erschließung- sowie Infrastruktur zu planen und auf eine optimierte Flächennutzung zu achten. Dabei geht es auch um die Gestaltung von Siedlungsstrukturen wie Flächensparen, Zersiedlung zu vermeiden, Ortskerne zu stärken, im Hinblick auf die Zukunft. Dies soll durch eine Kooperation zwischen den Gebietskörperschaften erreicht werden.<sup>51</sup>

### **3.1.3. Österreichische Raumordnungskonzept 2011**

Das dritte für Österreich wichtige strategische Steuerungsinstrument ist das Österreichische Raumentwicklungskonzept (ÖREK). Dieses wird von der Österreichischen Raumordnungskonferenz, welche aus Bund, Ländern und Gemeinden besteht, erarbeitet. Das aktuelle ÖREK wurde im Jahr 2011 veröffentlicht und besteht aus einem Leitbild: *„Eine gemeinsame Strategie für die räumliche Entwicklung Österreichs 2011 bis 2021“*<sup>52</sup> und einem Handlungsprogramm mit vier Säulen und den dazugehörigen Maßnahmen zu raumrelevanten Planungsthemen.

---

<sup>48</sup> BMLFUW, NSTRAT, 2002, S. 70f

<sup>49</sup> BMNT, ÖSTRAT Bund-Länder Strategie, 2018

<sup>50</sup> BMLFUW, ÖSTRAT, 2010, S.5

<sup>51</sup> BMNT, ÖSTRAT, Arbeitsprogramm 2011ff, S. 6ff

<sup>52</sup> ÖROK, ÖREK, 2011, Vorwort

Die vier Säulen sind wie folgt definiert:

- 1. Säule – Regionale und nationale Wettbewerbsfähigkeit
- 2. Säule – Gesellschaftliche Vielfalt und Solidarität
- 3. Säule – Klimawandel, Anpassung und Ressourceneffizienz
- 4. Säule – Kooperative und effiziente Handlungsstrukturen<sup>53</sup>

Für die Siedlungsentwicklung ist vor allem die 3. Säule von großem Interesse. Herausforderungen die innerhalb dieser Säule angesprochen werden sind einerseits die Zunahme der Siedlungs- und Wirtschaftsflächen infolge der zunehmenden Bevölkerung und des wachsenden Wohlstands, sowie die Potenziale für die Innenentwicklung noch immer nicht ausgeschöpft werden. Darüber hinaus geht es auch um die Bodenversiegelungen, die den Flächen für Straßennetze zuzuschreiben sind, sowie den Auswirkungen auf den Freiraum.

Zu dem Thema Flächensparen und Flächenmanagement werden einige Wirkungsziele, sowie Handlungsmaßnahmen aufgezeigt, wie der Ausschnitt aus dem ÖREK 2011 zeigt.

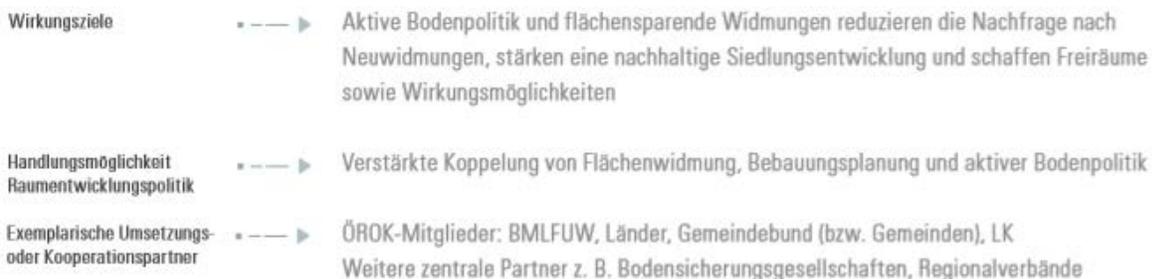


Abbildung 12: Wirkungsziele und Handlungsmöglichkeiten zum Flächenmanagement (Quelle: ÖROK, ÖREK, 2011, S. 35)

Wirkungsziele sind beispielsweise, dass durch aktive Bodenpolitik und flächensparende Widmungen die Nachfrage nach neuen Widmungen reduziert werden. Dies kann durch die verbesserte Kooperation von Flächenwidmungs- oder Bebauungsplanungen und der aktiven Bodenpolitik erreicht werden. Partner dazu wären Land, Gemeinde und Bundesministerien.

Im Großen und Ganzen kann gesagt werden, dass ein sorgsamerer Umgang mit Grund und Boden forciert werden muss. Es soll weiters aktiv Bodenpolitik betrieben werden, indem man

---

<sup>53</sup> ÖROK, ÖREK, 2011, Inhaltsverzeichnis

Flächen effizienter nutzt oder bestehendes Bauland mobilisiert. Hier geht es ebenso um Vertragsraumordnung, also um Verträge um eine widmungskonforme Nutzung zu garantieren.<sup>54</sup>

Die im ÖREK 2011 beinhalteten Handlungsvorschläge werden durch ÖREK-Partnerschaften umgesetzt und als sogenannte ÖROK Empfehlung oder in einer Schriftenreihe publiziert. Für die Arbeit relevante Themen wurden in zwei bereits abgeschlossenen Partnerschaften bearbeitet.<sup>55</sup> Diese sind die Partnerschaft „Flächenmonitoring & -management“ aus dem Jahr 2014 und „Flächensparen, Flächenmanagement und aktive Bodenpolitik“ aus dem Jahr 2017. Zusätzlich gibt es eine Publikation in der Schriftenreihe Nr. 189 aus 2013 zum Thema Flächenfreihaltung für linienhafte Infrastrukturvorhaben, sowie eine aktuelle Partnerschaft „Stärkung der Orts- und Stadtkerne“.<sup>56</sup>

In der **ÖREK-Empfehlung Nr. 56 „Flächensparen, Flächenmanagement & aktive Bodenpolitik“** geht es um die Sicherstellung und Erhaltung der natürlichen Funktionen des Gut Boden und der Siedlungsnutzung der Menschen für Wohnen und Arbeit. Das Problem bei der Siedlungsentwicklung besteht, dass viele Flächen ineffizient genutzt werden und daraus ein erhöhter Flächenverbrauch resultiert. Die Empfehlung widerspiegelt zum größten Teil die Ziele des ÖREK 2011.

Des Weiteren geht es darum, dass die Baulandnachfrage sehr abhängig von den Wohnwünschen der Bevölkerung ist. Häufig sind diese nicht mit einer nachhaltigen Flächennutzung sowie den Herausforderungen von räumlicher Entwicklung in Einklang zu bringen. Daher ist es wichtig, das Bewusstsein für dieses Thema zu bilden und stärken und die Vorteile einer kompakten Siedlungsentwicklung aufzuzeigen. Dabei geht es auch um die Mobilisierung von Reserven in den Ortskernen und in Nähe des Zentrums.

Die Empfehlung Nr. 56 besagt weiter, für alle Planungsebenen, überörtlich oder örtlich, Strategien und Instrumente mit adäquaten Maßnahmen zu definieren und initiieren. Es soll die Neuausweisung von Bauland eingedämmt und somit auch der Baulandüberhang eingeschränkt werden und Nachverdichtung, sowie Nutzung von Brachflächen zu fördern.

---

<sup>54</sup> ÖROK, ÖREK, 2011, S. 70ff

<sup>55</sup> ÖROK, ÖREK, 2011, Aufgaben und Produkte

<sup>56</sup> ÖROK, ÖREK, 2011, S. 87ff

Beispiele für Empfehlungen:

**„1.b. „Flächen effizient nützen“**

- *Vermeidung von Zersiedelung*
- *Erhaltung bzw. Schaffung kompakter Siedlungen, „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“*
- *Ausrichtung der Baulandausweisungen an bestehenden Infrastrukturen sowie an gut ausgestatteten Siedlungsbereichen*
- *Mobilisierung von Baulandreserven*
- *Verstärktes Flächenrecycling und Nachnutzung von Brachflächen und leerstehender Bausubstanz*
- *Berücksichtigung des mit zunehmender Bevölkerung steigenden Grünraumbedarfs in Siedlungsbereichen*<sup>57</sup>

### **3.1.4. Burgenländisches Raumplanungsgesetz**

Das burgenländische Raumplanungsgesetz dient als Grundlage für die örtliche Planung. Auf ihr basierend werden das örtliche Entwicklungskonzept, der Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan erstellt. Diese dürfen dem Bgl. RPG nicht widersprechen. Gegliedert ist es in drei Abschnitte: überörtliche und örtliche Raumordnung, sowie die Bestimmungen über die Vollziehung dieses Gesetzes.

Zum Thema Siedlungsentwicklung besagt das Bgl. RPG nach §1 (13): *„Das Siedlungssystem soll derart entwickelt werden, dass die Bevölkerungsdichte eines Raumes mit seiner ökologischen und wirtschaftlichen Tragfähigkeit im Einklang steht und dass eine bestmögliche Abstimmung der Standorte [...] erreicht wird. Die Erhaltung bzw. Belegung von Stadt- und Ortskernen ist zu gewährleisten.“*<sup>58</sup>

Außerdem soll die Bevölkerung von Umweltschäden oder Naturgefahren durch die richtige Standortwahl von dauergenutzten Einrichtungen, wie Wohnhäuser es sind, geschützt werden.<sup>59</sup> Des Weiteren hat die Landesregierung einen Landesraumordnungsplan zu erlassen, welche die

---

<sup>57</sup> ÖROK, Empfehlung Nr. 56, 2017, S. 14ff

<sup>58</sup> Amt der burgenländischen Landesregierung, Bgl. RPG, 1969, LGBl. 44/2015, §1 (13)

<sup>59</sup> Amt der burgenländischen Landesregierung, Bgl. RPG, 1969, LGBl. 44/2015, §1 (5)

Maßnahmen für „erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt erwarten lassen“,<sup>60</sup> sowie einen Entwicklungsplan (siehe 3.2.1.) und die Pflicht zur Umweltprüfung.

Die Landesregierung muss weiteres Raumforschung betreiben. Das bedeutet, dass sie die bisherige und vor allem zukünftige Entwicklung des Raums zu erforschen hat. Dabei sind die naturgegebenen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse zu berücksichtigen.<sup>61</sup>

Im zweiten Abschnitt geht es um die örtliche Raumplanung, auf diese wird in Punkt 4.3. näher eingegangen.

## **3.2. Überörtliche Raumplanung**

In der überörtlichen Raumplanung sollen Entwicklungsprogramme für (Klein-)Regionen entwickelt werden, welche die örtliche Raumplanung unterstützt und als Vorgabe fungieren.<sup>62</sup> Die Entwicklungsprogramme dienen somit als Grundlage für alle raumrelevanten Planungen, sowohl auf regionaler als auch örtlicher Ebene. Im Burgenland wurde bisher ein Entwicklungsprogramm initiiert.

In diesen sollen unterschiedliche Themen der Raumplanung, wie beispielsweise die funktionale Raumgliederung oder Siedlungsgrenzen definiert und festgelegt werden. Es geht um maßgeschneiderte Ziele und Maßnahmen der Siedlungsentwicklung.<sup>63</sup>

Eine weitere Möglichkeit die Entwicklung auf überörtlicher Planung zu unterstützen, erfolgt über Sachprogramme<sup>64</sup> oder über Entwicklungskonzepte.

### **3.2.1. Landesentwicklungsprogramm Burgenland 2011 (LEP 2011)**

Das Landesentwicklungsprogramm für Burgenland wurde am 29.11.2011 von der Burgenländischen Landesregierung beschlossen. In diesem Programm werden die Ziele für eine nachhaltige, ökonomische, ökologische und sozial gerechte Entwicklung bis 2020 aufgezeigt. Als Dachdokument des Landes werden unterschiedliche Fachbereiche und Sektoren auf unterschiedlichen Ebenen dargestellt und bezieht sich auf eine Steuerungs- bzw. Koordinationsfunktion. Dabei geht es ebenso um die Integration der Nachbarstaaten Ungarn und Slowakei, sowie den Nachbarbundesländern Wien und Niederösterreich und Steiermark. In der

---

<sup>60</sup> Amt der burgenländischen Landesregierung, Bgld. RPG, 1969, LGBl. 44/2015, §2a (1)

<sup>61</sup> Amt der burgenländischen Landesregierung, Bgld. RPG, 1969, LGBl. 44/2015, §3

<sup>62</sup> Umweltbundesamt, 7. Umweltkontrollbericht, 2004, S. 121ff

<sup>63</sup> Kanonier, österreichischer Baukulturreport, 2006

<sup>64</sup> Umweltbundesamt, 7. Umweltkontrollbericht, 2004, S. 121ff

Strategie geht es dabei um 5 thematische Schwerpunkte, wie beispielsweise Wirtschaft und Infrastruktur. Für diese wurden Entwicklungs- und Zukunftsempfehlungen erarbeitet und dargestellt. Das LEP 2011 ist eine verbindliche Verordnung und weswegen auf Gemeindeebene die Zielsetzungen berücksichtigt werden müssen.

In Kapitel 2.6. des LEP 2011 findet das Thema der Siedlungsentwicklung, Siedlungsstruktur Platz. Es geht um die Anforderung, die Siedlungsentwicklung so zu forcieren, um den Wohnraumbedarf für die Bevölkerung ausreichend und zu vertretbaren Kosten decken. Wobei hier immer wieder der Aspekt des flächensparenden Entwickelns deutlich gemacht wird. Einerseits kann dies mit Ausweitung oder Sanierung des Bestandes erfolgen, oder andererseits mit Verdichtung im Wohnbau. Wobei hier die Altersstruktur und damit die Nutzungsansprüche beachtet werden müssen. Neben diesen gibt es noch zahlreiche weitere Ziele die verfolgt werden:

- 2.6.4. Siedlungsgebiete sind **konzentriert, räumlich begrenzt, flächensparend und nachhaltig** zu entwickeln. Siedlungskörper sind abzurunden und vorrangig im Anschluss an bestehende Bebauung zu erweitern.
- **Zersiedlung ist zu vermeiden.**
- 2.6.5. **Kompakte Siedlungsentwicklung** ist in erster Linie durch das Schließen von Baulücken im bestehenden Siedlungskörper zu erreichen. Diesbezüglich sind Instrumente der Baulandmobilisierung verstärkt im bestehenden Siedlungskörper anzuwenden.
- 2.6.6. **Neue Siedlungsgebiete** sind nur dort und unter dem Aspekt der nachhaltigen Siedlungsentwicklung auszuweisen, wo eine gute Erschließung durch den öffentlichen und/oder privaten Verkehr und eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung gewährleistet ist.
- 2.6.7. In **Streusiedlungsgebieten** ist die Errichtung von Einzelgebäuden in isolierter Lage zu vermeiden. [...] Größere Siedlungserweiterungen haben dort möglichst in einem funktionalen Zentrum bzw. im unmittelbaren Anschluss an ein funktionales Zentrum zu erfolgen.<sup>65</sup>

---

<sup>65</sup> Amt der burgenländischen Landesregierung, LEP 2011, 2011, S. 42ff

### 3.3. Örtliche Planungsinstrumente

Nach dem Handbuch für Kommunalpolitiker soll die örtliche Raumplanung *„in möglichst umfassender Weise die Grundlage einer langfristigen Gemeindeentwicklung schaffen [...]“*.<sup>66</sup> Dabei gibt es nach den Raumplanungsgesetzen drei wesentliche Planungs- bzw. Steuerungsinstrumente: örtliches Entwicklungskonzept, Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan. Für die Erstellung dieser Instrumente sind die Gemeinden in ihrer Selbstverwaltung verantwortlich und dürfen den überörtlichen Planungsinstrumenten nicht widersprechen.

#### 3.3.1. Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK)

Für die Erstellung eines ÖEK gilt es zuerst eine umfassende Bestandsaufnahme hinsichtlich der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Gegebenheiten durchzuführen. Auf dieser Grundlage werden maßgeschneiderte Ziele und Maßnahmen für unterschiedlichste Bereiche, wie beispielsweise Siedlungs- und Freiraumentwicklung, Baulandbedarf, etc. entwickelt. Anders als in anderen Raumplanungsgesetzen ist im Burgenland die Erstellung eines örtlichen Entwicklungskonzeptes nicht im Raumplanungsgesetz geregelt.

#### 3.3.2. Flächenwidmungsplan

Das eigentlich essenzielle Instrument ist der Flächenwidmungsplan. Mit diesem werden die Flächen in einem Siedlungsgebiet gegliedert und somit ist dieses Instrument auch jenes, mit welchem die stärkste Wirkung erzielt werden kann. Die Widmung der Flächen gibt die Nutzung dieser vor. Dabei ist darauf zu achten, dass die Maßnahmen des Bundes oder Landes und benachbarter Gemeinden beachtet werden. Die Form und Verwendung von Planzeichen wird durch eine gesonderte Verordnung festgelegt und geregelt.

Das burgenländische Raumplanungsgesetz besagt: *„das Gemeindegebiet ist entsprechend den Gegebenheiten der Natur und unter Berücksichtigung der abschätzbaren wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Entwicklung der Gemeinde räumlich zu gliedern und Widmungsarten festzulegen.“*<sup>67</sup> Generell werden die Flächen in Bauland, Grünland und Verkehrsfläche gegliedert, jedoch gibt es je nach Bundesland andere Bezeichnungen oder weitere Unterkategorien.

---

<sup>66</sup> KPV, Handbuch für Kommunalpolitiker, 2006, S. 27

<sup>67</sup> Amt der burgenländischen Landesregierung, Bgld. RPG, 1969, LGBl. 44/2015, §12 (1)

Des Weiteren können noch Vorbehaltsflächen jedoch nur nach Bedarf erkenntlich gemacht werden.

### **Bauland**

Für eine Baulandwidmung muss die Fläche auf Grundlage von natürlichen Voraussetzungen für die Bebauung geeignet sein. Ein weiterer wichtiger Punkt ist, dass solche Flächen den voraussichtlichen Baulandbedarf einer Gemeinde decken sollten. Wenn durch die Erschließung eines Gebietes unwirtschaftliche Aufwendungen, für Wasser-, Abwasser-, Stromversorgung oder für den Verkehr entstehen würden oder das Gebiet aufgrund von Grundwasser-, Bodenverhältnissen oder Hochwassergefahr nicht geeignet ist, ist eine Widmung auszuschließen.

In der Widmung Bauland sind folgende Widmungsarten zweckmäßig gesondert auszuweisen:

Wohngebiet, Dorfgebiet, Geschäftsgebiet, Industriegebiet, Betriebsgebiet, Gemischtes Baugebiet, Baugebiet für Erholungs- oder Fremdenverkehrseinrichtungen, Sondergebiet, Baugebiet für förderbaren Wohnbau

Ebenfalls in dieser Kategorie können Aufschließungsgebiete ausgewiesen werden. Diese sind Flächen, die in einer bestimmten Reihenfolge, nach einer gewissen Zeit, erschlossen werden können.

### **Verkehrsflächen**

Als Verkehrsflächen dürfen nur Flächen gewidmet werden, die der Abwicklung des Verkehrs oder der Aufschließung von Bauland und Grünland förderlich sind oder für die Erhaltung und Schutz der Verkehrsanlagen und Versorgungsleitungen dienen.

### **Grünflächen**

Als Grünfläche werden jene Flächen bezeichnet, die keine Widmung als Bauland, Verkehrsfläche oder Vorbehaltsfläche aufweisen.

### **Vorbehaltsflächen**

Im burgenländischen Raumplanungsgesetz werden auch sogenannte Vorbehaltsflächen definiert. Diese können zur Sicherung der allgemeinen Interessen der Bevölkerung für beispielsweise Verkehrsflächen, sowie für die Errichtung von öffentlichen Bauten und sonstigen

standortbedingten Einrichtungen und Anlagen, wie Amtshäuser, Kirchen, Schulen, Kindergärten und dergleichen ausgewiesen werden.

Bei der weiteren Betrachtung der Flächenwidmungen werden nur die erstgenannten Widmungen herangezogen, da es sich in dieser Arbeit um die Behandlung von Siedlungsflächenreserven in den Kategorien: Bauland-Wohngebiet, -Dorfgebiet, -gemischtes Baugebiet und Baugebiet für geförderten Wohnbau, - für Erholungs- oder Fremdenverkehrseinrichtungen handelt.

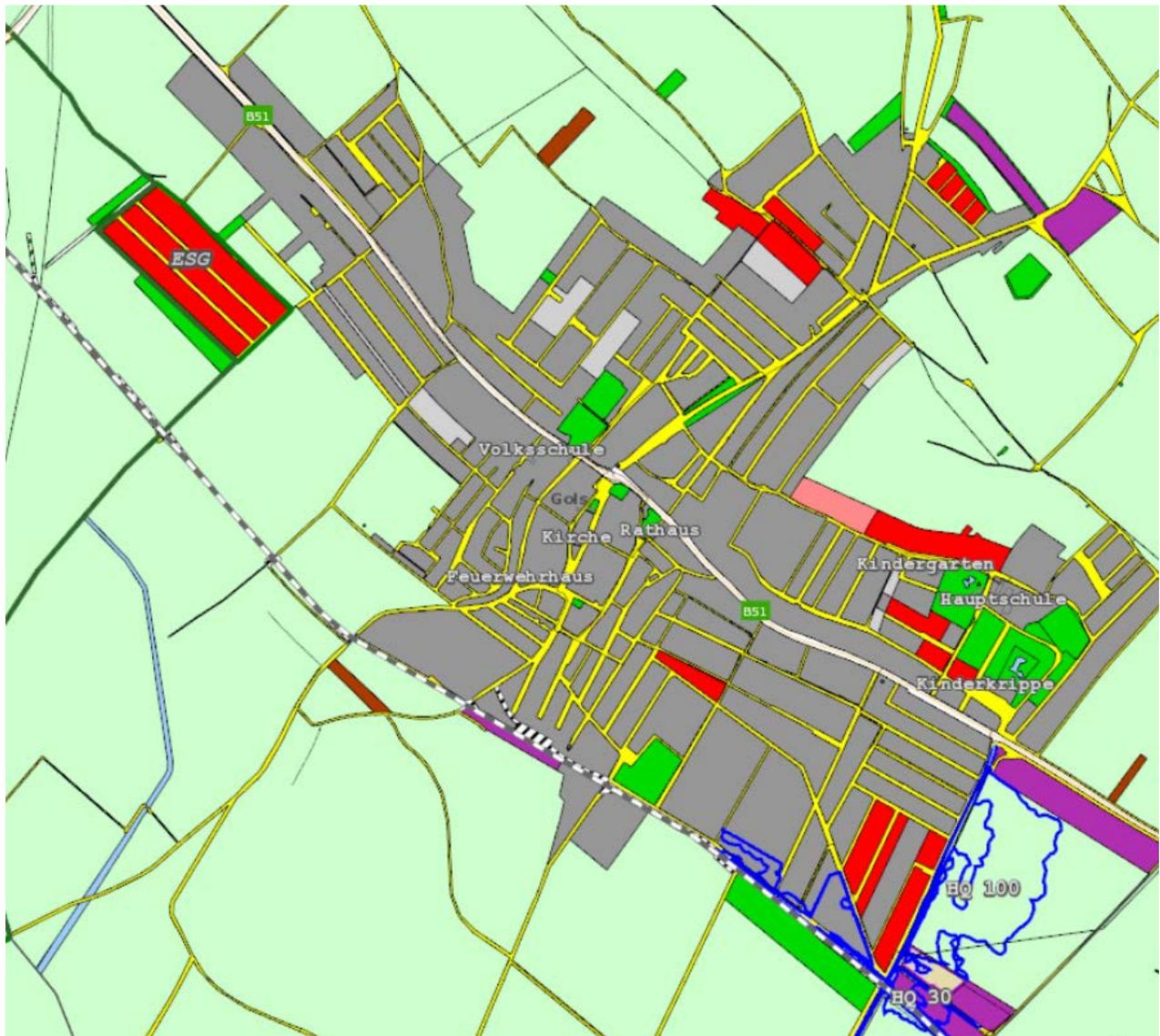


Abbildung 13: Flächenwidmungsplan der Gemeinde Gols (Quelle: Gemeinde Gols, Flächenwidmungsplan, GeoDaten Burgenland, 2018)

### 3.3.3. Bebauungsplan bzw. Bebauungsrichtlinien

In der örtlichen Raumordnung geben das Örtliche Raumordnungsprogramm oder Entwicklungskonzept zusammen mit dem Flächenwidmungsplan die planerischen Festlegungen vor. Die Umsetzung dieser in den Gemeinden erfolgt mithilfe des Bebauungsplans. Er regelt die Baubewilligungen und fasst somit im Bauverfahren konkrete Bauführungen auf.<sup>68</sup>

In Bebauungsplänen wird nach dem Handbuch für Kommunalpolitiker „die Mindestgröße der Baugrundstücke, die bauliche Ausnutzung (Bebauungsdichte), die Bauungsweise, die Geschossanzahl oder die Bauhöhe und das Ausmaß der Verkehrsflächen festgelegt.“<sup>69</sup>

Im Burgenland liegt es der Gemeinde rechtlich offen einen Bebauungsplan zu erstellen. Erstellt diese keinen müssen Bebauungsrichtlinien festgelegt werden, welche für die Gemeinden verpflichtend sind und dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen dürfen. Sofern es einen Bebauungsplan in der Gemeinde gibt, ist dieser gültig und es müssen keine Richtlinien festgelegt werden. Die Inhalte der Richtlinien belaufen sich auf Bauungsweise, Baulinie, maximale Gebäudehöhen und allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude. Bei der Erlassung hat die Vermeidung von Beeinträchtigungen der Nachbarn ebenso einen hohen Stellenwert.<sup>70</sup> Das Problem hierbei ist, dass für Nicht-Einhaltung des Bebauungsplans, sowie der Richtlinien keine Sanktionen vorhanden sind bzw. durchgeführt werden.<sup>71</sup>

Gibt es weder Bebauungspläne/Teilbebauungspläne oder Bebauungsrichtlinien in einer Gemeinde tritt die Burgenländische Bauordnung auf Grundlage des Burgenländischen Baugesetzes in Kraft. Diese regelt ebenso die Bauweisen und Abstände bei Bebauung eines Baugrundstückes. Dabei muss der Baubestand, sowie das Ortsbild berücksichtigt werden.

Bei der Bauungsweise gibt es drei Arten: geschlossen, offen und halboffen. Geschlossen bedeutet beispielsweise: „1. geschlossene Bebauung, wenn die Hauptgebäude in geschlossener Straßenfront beidseitig an die seitlichen Grundstücksgrenzen anzubauen sind.“<sup>72</sup>

Bebauungsweise:

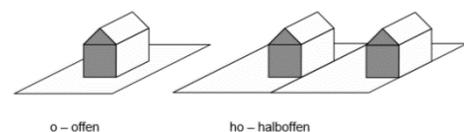


Abbildung 14: Auszug der Bauweisen in der Gemeinde Gols  
(Quelle: A.I.R., Bebauungsplan Gemeinde Gols, 2018)

<sup>68</sup> Kanonier, Siedlungsentwicklung im Spannungsfeld zwischen Anspruch und Realität, 2008

<sup>69</sup> KP, Handbuch für Kommunalpolitiker, 2006, S. 31

<sup>70</sup> Amt der burgenländischen Landesregierung, Bgld. RPG, 1969, LGBl. 44/2015, §25a

<sup>71</sup> Interview mit Vertretern der burgenländischen Landesregierung, am 23.01.2018

<sup>72</sup> Amt der burgenländischen Landesregierung, Burgenländische Bauverordnung, 2008, §5 (1)

Dabei geht es nicht nur um die Art der Bebauung am Grundstück, sondern auch um Mindestabstände zu Nachbargrundstücken, sowie zu den Gehsteigen und Fahrbahnen.

Für die Gemeinde Gols gibt es seit 2013 Bebauungsrichtlinien, welche durch den Bebauungsplan im Jahr 2014 adaptiert wurden. In diesem wurden die bestehenden Bebauungsrichtlinien bzw. Teilbebauungspläne aufgezeigt und geringfügige Änderungen vorgenommen. Des Weiteren wurden für das gesamte Ortsgebiet die Kriterien des Bebauungsplans schriftlich dargestellt.

<b>3</b>	<p><b>Hauptstraße NW Abschnitt, aufgelockerte Bebauung, offener Eindruck</b></p> <p><u>Bebauungsweise:</u> ho, g, o</p> <p><u>Geschoßanzahl, Gebäudehöhe:</u> I bis max. 5 m; II 7,5 m</p> <p><u>Dachneigung:</u> 25 – 35°, 35 – 45°</p> <p><u>Dachform:</u> S, W, (KW)</p> <p><u>Hauptfirst:</u> senkrecht zur seitlichen Grundstücksgrenze, aber nicht typisch (parallel zur seitlichen Grundstücksgrenze)</p> <p><u>Vorgärten:</u> keine bis &gt; 10 m</p> <p><u>Einfriedungen:</u> offen oder keine</p> <p><u>weitere Besonderheiten/Hinweise:</u> kleiner Abschnitt im Nordwesten mit gE</p>
----------	---

Abbildung 15: Auszug aus dem Bebauungsplan Gols (Quelle: A.I.R., Bebauungsplan Gemeinde Gols, 2018)

### 3.4. Baulandmobilisierende Maßnahmen

Baulandmobilisierende Maßnahmen dienen zur Steuerung der Flächeninanspruchnahme. Durch diese wird bereits versucht eine nachhaltige Flächenentwicklung bzw. Siedlungsentwicklung zu forcieren. Arthur Kanonier definiert in seiner Vorlesung Bodenmobilisierung wie folgt: „Bei Baulandausweisungen soll sichergestellt werden, dass in absehbarer Zeit eine plankonforme Verwendung erfolgt.“<sup>73</sup> Oftmals wurde in den Gemeinden in der Vergangenheit viele Planungsfehler begangen, wie zu viel Bauland ausgewiesen oder sich auch nach Wünschen der Bevölkerung gerichtet. Das Problem dabei ist, dass erst viele Jahre danach diese Fehler sichtbar werden. In fast jeder Gemeinde zeigen sie sich durch zahlreiche Baulücken innerorts. Ein weiteres Problem ist, dass diese Flächenreserven eine mangelnde Verfügbarkeit aufweisen. Aufgrund der aufgezeigten Tatsachen bezüglich der Flächeninanspruchnahme in Kapitel 2 ist eine Mobilisierung der Flächenreserven von äußerster Notwendigkeit.

In diesem Subkapitel soll aufgezeigt werden, welche Möglichkeiten bestehen, um Innenentwicklung und Nachverdichtung zu forcieren. Denn nach §11a des Bgld. RPG haben „Die Gemeinden im Rahmen der örtlichen Raumplanung unter Berücksichtigung der vorhandenen

<sup>73</sup> Kanonier, Möglichkeiten und Grenzen der Baulandmobilisierung im Raumordnungsrecht, 2014, S. 3ff

*Baulandreserven und des abschätzbaren Baulandbedarfs von fünf bis zehn Jahren Maßnahmen zur Baulandmobilisierung zu treffen.“<sup>74</sup>*

	B	Ktn	NÖ	OÖ	Sb	St	T	V	W
Bebauungsfristen	■		■		■	■	■		
Vertragsraumordnung	■	■	■	■	■	■	■	■	
Grundstückszusammenlegung	■				■	■		■	
Aufschließungsbeiträge	■			■	■				
Bodenbeschaffungsgesetz		■			■		■	■	■
Freiraumschutz	■	■	■	■	■			■	■

*Tabelle 2: baulandmobilisierende Maßnahmen der Bundesländer (Quelle: Kanonier, Möglichkeiten und Grenzen der Baulandmobilisierung im Raumordnungsrecht, 2014, S. 2, eigene Darstellung)*

Anhand der Tabelle ist gut ersichtlich, welche baulandmobilisierenden Maßnahmen in den Bundesländern bestehen. Wie gut erkennbar ist, gibt es die einzelnen Maßnahmen nicht in jedem Bundesland, lediglich dem Land Salzburg stehen alle Maßnahmen zur Verfügung. An zweiter Stelle steht das Land Burgenland, welches bis auf die Bodenbeschaffungsfonds, ebenfalls alle Maßnahmen nutzen kann. Folgende Instrumente stehen im Burgenland zur Verfügung:<sup>75</sup>

### 3.4.1. Bebauungsfristen

*„Bei der Widmung von Bauland kann eine Gemeinde eine Befristung von fünf bis zehn Jahren festlegen. Diese ist im Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen. Die Gemeinde kann für unbebaute Grundstücke nach Ablauf der Frist innerhalb eines Jahres die Widmung ändern, wobei ein allfälliger Entschädigungsanspruch gemäß §27 nicht entsteht.“ (vgl. Bgld. RPG §11a (2))<sup>76</sup>*

Eine Bebauungsfrist ist in dem Fall sinnvoll, wenn die Gemeinde für die Deckung des örtlichen Baubedarfs Grundstücke benötigt. Denn den Grundeigentümern steht rechtlich eine Widmung nicht zu. Die Bebauungsfrist muss bei neu auszuweisendem Bauland durchgeführt werden.

In der steiermärkischen Raumplanung sind einige Voraussetzungen zu erfüllen, um eine Bebauungsfrist festzulegen. Beispielsweise muss es ein vollwertiges Bauland oder Aufschließungsgebiet sein und mindestens 3000m<sup>2</sup> aufweisen. Bei Festlegung der Bebauungsfrist werden auch die Rechtsfolgen bestimmt. Diese können die entschädigungslose

<sup>74</sup> Amt der burgenländischen Landesregierung, Bgld. RPG, 1969, LGBl. 44/2015, §11a

<sup>75</sup> Kanonier, Möglichkeiten und Grenzen der Baulandmobilisierung im Raumordnungsrecht, 2014, S. 2

<sup>76</sup> Amt der burgenländischen Landesregierung, Bgld. RPG, 1969, LGBl. 44/2015, §11a

Rückwidmung ins Freiland oder Nachfolgenutzungsfestlegungen wie eine Sondernutzung sein. Des Weiteren kann es zu einer Investitionsabgabe für die Grundeigentümer kommen.<sup>77</sup>

### **3.4.2. Vertragsraumordnung**

Den Gemeinden ist es erlaubt, auch privatwirtschaftlich tätig zu werden bzw. Maßnahmen zu setzen, indem sie verschiedene Vereinbarungen mit den Grundeigentümern abschließen. Dabei geht es erstens um Vereinbarungen über den Erwerb von Grundstücken um den örtlichen Baubedarf zu decken. Vereinbarungen für eine Bebauung des Grundstücks innerhalb einer bestimmten Frist, mit Rechtsnachfolgen bei Nichteinhaltung.<sup>78</sup>

### **3.4.3. Widmung geförderter Wohnbau**

Im Flächenwidmungsplan sollen Flächen für förderbaren Wohnbau einer gesonderten Widmung zugeschrieben werden. Kraft dieser werden geeignete Flächen reserviert und können nicht für eine andere Nutzung verwendet werden. Durch Verträge (Vereinbarungen) mit Grundeigentümern vor der Umwidmung werden die widmungskonforme Nutzung der Flächen sichergestellt bzw. dem förderbaren Wohnbau zugeschrieben. Dabei gibt es in den Raumordnungsgesetzen der Bundesländer verschiedene Auffassungen dazu. In der Steiermark zielt das Gesetz auf eine Zurverfügungstellung bzw. eine Überlassung in Tirol von geeigneten Grundstücken für diese Widmung ab. Im Burgenland gibt es keine konkrete Klausel dafür, jedoch gibt es Bestimmungen, die darauf abzielen, den örtlichen Baubedarf zu decken. Der geförderte Wohnbau könnte dazu beitragen, diesen Bedarf zu verwirklichen. Das Problem dabei ist, dass dies oftmals als Enteignung gesehen wird, muss das schonendste Mittel eingesetzt werden. Um dies zu umgehen, könnten beispielsweise eine Vereinbarung abgeschlossen werden, indem der Grundeigentümer sich verpflichtet das Grundstück innerhalb von 5-10 Jahren zu bebauen. Kommt er diesem Vertrag nicht nach, könnte ein sogenannter Eigentumsübertrag in Betracht gezogen werden und das Grundstück einer Widmung des geförderten Wohnbaus zugeschrieben werden.<sup>79</sup> Besteht so eine Widmung für ein Grundstück, dürfen dort nur mehr Reihenhäuser, Wohnblöcke etc. von Genossenschaften, die den geförderten Wohnbau unterstützen, errichtet werden.

---

<sup>77</sup> Amt der steiermärksichen Landesregierung, StROG, 2010, LGBl. 117/2017, §36

<sup>78</sup> Amt der burgenländischen Landesregierung, Bgld. RPG, 1969, LGBl. 44/2015, §11a (3)

<sup>79</sup> ÖROK, Schriftenreihe Nr. 191, 2014, S. 49

### 3.4.4. Rückwidmung von Bauland in Grünland

Nach Ablauf einer Befristung von Bauland könnten die bis zu dem Ablauf noch nicht bebautem bzw. noch nicht mit dem Bau begonnenen Grundstücke rückgewidmet werden. Das bedeutet, dass sie wieder als Widmung Grünland anstelle von Bauland im Flächenwidmungsplan ersichtlich wären. Die Gemeinde kann aber nicht einfach aus Belieben ein Grundstück rückwidmen, es muss dafür einen Grund geben, wie beispielsweise eine Vereinbarung für eine Bebauungsfrist. Wird diese nicht erfüllt, ist eine Rückwidmung unter Umständen und Begründung möglich.

Wurde das Bauland nicht bebaut, aber keine Vereinbarung über eine Bebauungsfrist getroffen und rückgewidmet, so entstehen Entschädigungsansprüche. Weitere Ansprüche können anfallen, wenn das Grundstück als Bauland gekauft wurde oder durch Erbteilung erworben und als Bauland gewertet wurde und schon Kosten für die Bauvorbereitung entstanden sind.<sup>80</sup> Nach dem NÖ ROG gibt es für einige Fälle keine Entschädigungspflicht und zwar wenn das Grundstück noch nicht baureif war, die Widmung bei Neuwidmung bereits befristet war, das Grundstück in einem Gebiet liegt, welches durch Naturgefahren bedroht ist, Kosten für den Grundeigentümer anfielen, als die Rückwidmung bereits öffentlich aufgelegt ist.<sup>81</sup>

### 3.4.5. Grundstückszusammenlegung

Aufgrund von baulandmobilisierenden Maßnahmen können auch Zusammenlegungsübereinkommen zwischen Gemeinde und Grundeigentümern abgeschlossen werden. In diesen Übereinkommen geht es um *„die Verbesserung der Grundstücksstruktur im Hinblick auf eine geordnete und flächensparende Bebauung sowie einer entsprechenden Erschließung.“* Inhalte sind der Zusammenlegungsplan, die Zuweisung der neuen Grundstücke, Tragung der Kosten der Zusammenlegungsmaßnahmen, sowie der Erschließungskosten.<sup>82</sup> Die Zusammenlegung ist ident mit dem Begriff der Baulandumlegung. Dabei geht es, dass nachteilige Grundstücksstrukturen neu geordnet werden und somit eine Bebauung ermöglichen. Das Problem hier ist, dass es sich nicht um einen einzigen Grundeigentümer handelt und diese gemeinsam den Plan der Baulandumlegung verfolgen.<sup>83</sup>

---

<sup>80</sup> ONZ, Rückwidmungen von Bauland in Grünland im Burgenland und Niederösterreich, 2017, S. 4ff

<sup>81</sup> Kanonier, Vorlesungsunterlagen, Boden- und Raumordnungsrecht I, 2013

<sup>82</sup> Amt der burgenländischen Landesregierung, Bgld. RPG, 1969, LGBl. 44/2015, §11a (4)

<sup>83</sup> ÖROK, Schriftenreihe Nr. 191, 2014, S. 54ff

### 3.4.6. Aufschließungsbeiträge

Im Rahmen der privatwirtschaftlichen Tätigkeiten können zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern Vereinbarungen über die Tragung von Erschließungskosten abgeschlossen werden.<sup>84</sup> Das oberösterreichische Raumordnungsgesetz sieht durch den §25 eine genauere Definition vor:

*„(1) Die Gemeinde hat dem Eigentümer eines Grundstücks oder Grundstücksteils, das im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als Bauland gewidmet, jedoch nicht bebaut ist, je nach Aufschließung des Grundstücks durch eine gemeindeeigene Abwasserentsorgungsanlage, eine gemeindeeigene Wasserversorgungsanlage (§ 1 Abs. 1 Oö. Interessentenbeiträge-Gesetz 1958) oder eine öffentliche Verkehrsfläche der Gemeinde einen Aufschließungsbeitrag vorzuschreiben. Abgabepflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Vorschreibung Eigentümer des Grundstücks oder Grundstücksteils ist. [...]“<sup>85</sup>*

Laut der ÖROK Empfehlung „Leistbares Wohnen“ kommt es dadurch zu einer beachtlichen Wirkung für die Baulandmobilisierung, abhängig von der Höhe der Abgabenbelastung. Ebenfalls können diese Abgaben für die Gemeinden durch die finanziellen Rückflüsse einen Anreiz darstellen.<sup>86</sup>

### 3.4.7. Freiraumschutz

Der Freiraumschutz wird im Burgenland innerhalb des Landesentwicklungsprogramms 2011 abgedeckt. So gibt es dort einige Empfehlungen für die Nutzung und den Erhalt der Natur- und Kulturlandschaft, damit dessen Naturhaushalt dauerhaft erhalten bleibt. Der Erhalt soll in Zusammenarbeit mit einer kompakten Siedlungsentwicklung entstehen. Dabei sind wichtige Landschaftsteile oder Grünverbindungen zu erhalten und nicht zu bebauen.

*„Die vorhandene Grünausstattung soll dabei bewahrt oder durch passende landschaftsgestaltende Maßnahmen verbessert werden.“*

Das heißt, dass die Vielfalt und Eigenart der Landschaften durch angepasste Maßnahmen bezüglich der Pflege oder Erhaltung, sowie der Neuanpflanzung zu berücksichtigen und zu gewährleisten sind.

---

<sup>84</sup> Amt der burgenländischen Landesregierung, Bgld. RPG, 1969, LGBl. 44/2015, §11 (3c)

<sup>85</sup> Amt der oberösterreichischen Landesregierung, Oö ROG, 1994, LGBl. 69/2015, §25

<sup>86</sup> ÖROK, Schriftenreihe Nr. 191, 2014, S. 55

Für das nördliche Burgenland wichtig ist vor allem der Aspekt der Uferzonen, da ein großer Teil am Seeufer liegt. Diese Zonen sollen frei zugänglich sein und von Verbauung freizuhalten. Maßnahmen sollen der Charakteristik des Landschaftsbildes entsprechen und das Gewässer nicht beeinträchtigen. Die Schutzfunktion des Schilfgürtels ist sicherzustellen.<sup>87</sup>

### **3.4.8. Bodenbeschaffungsfonds**

Eine weitere Maßnahme der Gemeinden um Bauland zu mobilisieren geht über die aktive Bodenpolitik durch den Ankauf von Liegenschaften im Rahmen ihrer verfügbaren Finanzierungsressourcen. Hier gibt es Möglichkeiten der Unterstützung durch Baulandsicherungsgesellschaften oder Bodenbeschaffungsfonds. Diese Möglichkeit wird im Bgld. RPG nicht behandelt.

Im Tiroler Raumordnungsgesetz wird durch §98 zur Unterstützung der Gemeinden der Tiroler Bodenfonds errichtet. Diesem obliegen der Erwerb von Grundstücken und die entgeltliche Weitergabe dieser, sowie Zuschüsse an Gemeinden für den Erwerb von Grundstücken, der Sanierung oder Revitalisierung von Ortskernen, um nur einige Beispiele zu nennen.<sup>88</sup>

### **3.4.9. Dichtebestimmungen**

Die Bestimmungen über die Bebauungsdichten werden im Burgenland im Landesentwicklungsprogramm 2011 definiert. Dabei gilt es zwei Arten zu unterscheiden. Ersteres geht es um die Bedarfsabschätzung von zentralen Orten mit der wirtschaftlichen Komponente. Hier gilt es eine Mindestwohndichte von 55 EinwohnerInnen pro Hektar Bruttobauland zu forcieren. Bei zentralen Orten und bei Betriebs-, Gewerbe- und Industriestandorten mit regionalen Stellenwert gilt es eine Mindestwohndichte von 40 EinwohnerInnen pro Hektar anzustreben. Wobei bei Ausnutzung von Bauland vorrangig die verdichtete Bebauung anzustreben ist, aber auf Licht, Luft und Besonnung Rücksicht genommen werden muss.<sup>89</sup>

In der Steiermark gibt es für Dichtebestimmungen eine Bebauungsdichteverordnung 1993. In dieser werden die Mindest- und Höchstwerte für die Bebauungsdichte angegeben, siehe Abb. 16.

---

<sup>87</sup> Amt der burgenländischen Landesregierung, LEP, 2011, S. 38

<sup>88</sup> Amt der tiroler Landesregierung, TROG, 2016, LGBl. 101/2016, §98

<sup>89</sup> Amt der burgenländischen Landesregierung, LEP, 2011, S. 62

§ 2		
Bebauungsdichte		
Für nachstehende Baugebiete nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz 1974 werden folgende Mindest- und Höchstwerte der Bebauungsdichte bestimmt:		
a) reine Wohngebiete	0,2	0,8
b) allgemeine Wohngebiete	0,2	1,4
c) Kerngebiete	0,5	2,5
d) Gewerbegebiete	0,2	2,5
e) Industrie- und Gewerbegebiete 1	0,2	2,5
f) Industrie- und Gewerbegebiete 2	0,2	2,5
g) Dorfgebiete	0,2	1,5
h) Kurgebiete	0,2	0,8
i) Erholungsgebiete	0,2	0,8
j) Gebiete für Einkaufszentren 1	0,5	2,5
k) Gebiete für Einkaufszentren 2	0,5	2,5
l) Ferienwohngebiete	0,2	0,8

Anm.: in der Fassung [LGBl. Nr. 61/2003](#)

Abbildung 16: Beispiel für Bebauungsdichte (Quelle: Bebauungsdichteverordnung Steiermark, 1993, LGBl. 58/2011, §2)

Weitere Maßnahmen zur Baulandmobilisierung sind **bewusstseinsbildende Maßnahmen**. Laut der ÖROK-Empfehlung Nr. 50 um die Vermittlung und Darstellung von Fehlentscheidungen, der bisherigen Entwicklung, um Aufzeigen der Kosten die dadurch entstanden sind, sowie Lösungsbeispielen und „best practice“ Modellen. Weiters sollen Pilotprojekte initiiert und unterstützt werden, sowie eine neue Grundlage von Informationssystemen für die Öffentlichkeitsarbeit geschaffen und genutzt wird. Für das Flächenmanagement sollen Vermarktungsmaßnahmen eingesetzt werden und Projektentwicklungen gefördert, um hochwertige Standorte in Siedlungsgebieten zu definieren. Ein weiterer wesentlicher Punkt sind kooperative Verfahren zwischen Planungsträgern und Betroffenen, sowie auf den unterschiedlichen Planungsebenen wie Bund, Land und Gemeinden oder auch Regionen. Ebenfalls immer wichtiger werden interdisziplinäre Lösungs- und Planungsansätze. Da in die Planung immer öfter verstärkt verschiedene Ebenen und Themen mit angedacht werden müssen. Ebenso sollen für eine verbesserte Zusammenarbeit Planungs- und Gemeindeverbände, sowie Bürgerinitiativen und kommunale Aktionsgruppen gegründet werden. Bei der Planung selbst sollen alle Planbetroffenen miteinbezogen werden.<sup>90</sup>

*„Um Baulandreserven mobil zu machen bzw. die Eigentümer dazu zu bringen, das nicht oder anderweitig genutzte Grundstück zu bebauen oder zu verkaufen, muss ein Diskussionsprozess mit den Betroffenen stattfinden. In diesem müsste das öffentliche Interesse und mögliche Vorteile im Falle der Verwertung dargelegt werden“,* so Schmidtbauer.<sup>91</sup>

<sup>90</sup> ÖROK, ÖROK-Empfehlung Nr. 50, 2001, S. 7ff

<sup>91</sup> Experteninterview, Raumplanungsbüro A.I.R., Josef Schmidtbauer, 24.04.2018

### 3.5. Zwischenfazit

Um dem Baulandparadoxon, dass trotz vieler Baulandreserven wenig Bauland zur Verfügung steht und somit auch ein Baulandüberhang der Baulandnachfrager gegenübersteht, entgegenzuwirken, stehen der Gemeinde einige Maßnahmen zur Verfügung. Wie durch das Raumplanungsbüro A.I.R. bestätigt, fehlen klare übergeordnete Gesetze zur Problematik der Baulandreserven bzw. zu den Möglichkeiten der Baulandmobilisierung. Das Problem hierbei ist, dass vor allem im Burgenland nicht viel über das Raumplanungsgesetz hinsichtlich der Siedlungsentwicklung geregelt ist. In diesem steht lediglich, dass die Gemeinden die Möglichkeiten der baulandmobilisierenden Maßnahmen haben. Hier könnten die einzelnen Maßnahmen besser beschrieben und auch beispielsweise Dichtevorgaben, die zwar auch in der Steiermark eine eigene Verordnung aufweisen, Platz finden.

Auch in den überörtlichen Planungs- und Steuerungsinstrumenten gibt es zwar Vorgaben, die besagen, dass die Entwicklung ressourcenschonend und flächenschonend passieren soll, jedoch fehlen hier zum größten Teil wesentliche Maßnahmen. Viele Ziele sind nicht verpflichtend bzw. gibt es keine verpflichtenden Maßnahmen, sondern dienen lediglich als ein Orientierungskriterium. Beispielsweise steht in der NSTRAT, dass vorhandener Baulandüberhang abgebaut werden soll und es keine Möglichkeiten geben soll, Baulandreserven entstehen zu lassen, aber nicht wie dies passieren soll. Auch im ÖREK 2011 geht es um die Mobilisierung von bestehendem Bauland. Hier ist angeführt, dass dies mittels Vertragsraumordnung geschehen kann.

Auf Ebene der örtlichen Raumplanung gilt ähnliches. Durch Flächenwidmungspläne wird versucht, die Siedlungsentwicklung in eine Richtung zu lenken. Jedoch wurden in der Vergangenheit zahlreiche Fehlentscheidungen getroffen, die es der Gemeinde jetzt erschwert baulandmobilisierende Maßnahmen durchzuführen. Des Weiteren gibt es in Österreich 9 unterschiedliche Gesetze mit verschiedenen Auslegungen. Viele davon haben bessere Ausformulierungen der betreffenden baulandmobilisierenden Maßnahmen getroffen, als es das Burgenland aufweist. Hier könnte eine Zusammenarbeit der Bundesländer sinnvoll sein, um ein für Österreich einheitliches System zu schaffen.

## 4. Empirie

Der praktische Teil erfolgte anhand einer multiskalaren Bearbeitung. Das bedeutet, dass zuerst ein Schlüsselraum ausgewählt, anhand einer räumlichen Analyse näher betrachtet und das Thema der Arbeit aufgegriffen wird. Anschließend wird für den Schlüsselraum eine Flächenbilanz ermittelt und für die Gemeinde Gols, als Fallbeispiel, eine Übersicht über die Siedlungsflächenreserven graphisch dargestellt. Hier gilt es einige Anforderungen zur Erstellung der Übersicht zu beachten, sowie die wichtigsten Akteure benannt werden.

Im weiteren Schritt, Kapitel 5, wurde das Thema anhand der Beispielgemeinde Gols im Detail betrachtet und die ermittelten und dargestellten Siedlungsflächenreserven anhand der raum+ Methode der ETH Zürich kategorisiert. Anhand dieser Gemeinde wurde ein „Best Practice“ Modell entwickelt. Es wird also auch von einem theoretischen auf einen praktischen Aspekt des Themas übergegriffen. Das bedeutet, dass das Kapitel 4 den Grundstein für die Ausarbeitung in Kapitel 5 legt.

### 4.1. Definition des Schlüsselraums

Als Schlüsselraum wurde in dieser Diplomarbeit eine Kleinregion definiert, welche in den nächsten Schritten näher beleuchtet wird. Die ausgewählte Region befindet sich im nördlichsten Teil des Burgenlandes, genauer gesagt im Bezirk Neusiedl am See und weist eine Fläche von ungefähr 1.000 km<sup>2</sup><sup>92</sup> auf. Die Lage bekundet vor allem durch die Nähe zur Bundeshauptstadt Wien, sowie zur Landeshauptstadt Eisenstadt gute Standortbedingungen. Weiters grenzt die Region Ostwestlich an das Nachbarland Ungarn und im Nordosten an die Slowakei (siehe Abbildung 17).

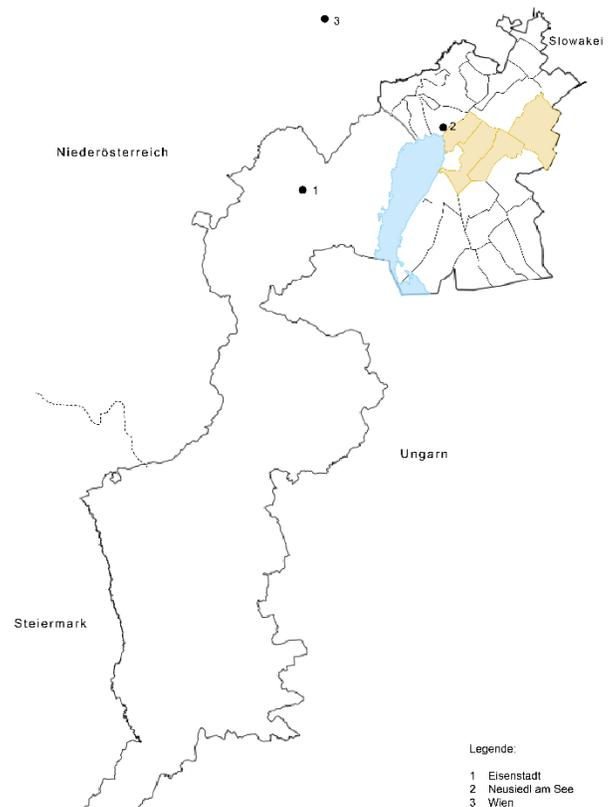


Abbildung 17: Darstellung Schlüsselraum (eigene Darstellung, maßstabslos)

<sup>92</sup> Ermittlung der Fläche anhand der Daten auf den Webseiten der einzelnen Gemeinden.

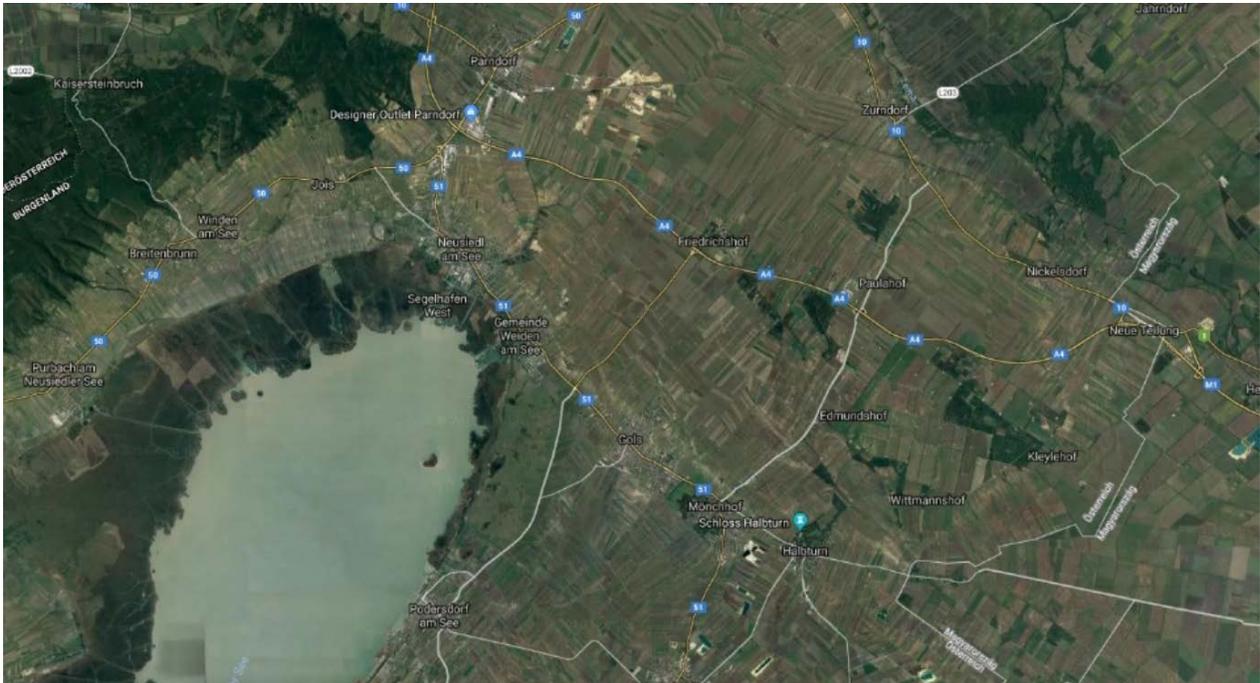


Abbildung 18: Topographie des Schlüsselraums (Quelle: Google Maps, 2018)

Die Region gehört zum Verwaltungsbezirk Neusiedl am See, welcher mit seinen 27 Gemeinden und ca. 53.000 Einwohnern der bevölkerungsreichste Bezirk des gesamten Bundeslandes ist. Topographisch ist die Region durch weite, flache Ebene gekennzeichnet.

Die ausgewählten Ortschaften für den Schlüsselraum sind:

- Gols
- Mönchhof
- Nickelsdorf
- Weiden am See

Die Auswahl dieses Bezirkes obliegt persönlichen Gründen der Autorin, sowie den Grundlagen, welche in der räumlichen Analyse näher beleuchtet werden. Im Weiteren wird der Begriff Schlüsselraum und Kleinregion als identer Begriff verwendet.

Ein wichtiger Punkt vorab ist, dass die ausgewählte Kleinregion eine wachsende Region ist. An dieser Stelle muss erwähnt werden, dass nicht nur wachsende Regionen, sondern vor allem auch schrumpfende bzw. stagnierende Regionen an Herausforderungen gestellt sind, welche sich maßgeblich unterscheiden. Wachsende Regionen stehen vor der Tatsache, dass die bereits vorhandenen, gewidmeten, aber nicht bebauten Grundstücke sehr wohl Abnehmer finden würden,

die Grundeigentümer diese jedoch nicht verkaufen, also horten. Das bedeutet, die Gemeinden weisen Zuzug auf und könnten weiterwachsen. Hier stellt sich selbstverständlich wieder die Frage, ob das Ziel der Gemeinde ist, größer zu werden. Denn bei steigenden Bevölkerungszahlen muss auch die Infrastruktur gegeben sein und natürlich kommt hier der finanzielle Aspekt, die finanzielle Möglichkeit der Gemeinde ins Spiel. Einige Gemeinden würden sich wünschen zu wachsen, können es sich aber nicht „leisten“ neue Einrichtungen, wie Kindergärten, Schulen, Supermärkte oder die Anbindung an ein höherrangiges ÖV-System sicherzustellen. Schrumpfende Regionen hingegen „kämpfen“ damit, diese Infrastrukturen trotz sinkenden Bevölkerungszahlen zu sichern. Sie stehen vor der Herausforderung, Bevölkerungszahlen zu gewinnen und bieten oftmals Grundstücke zu sehr günstigen Preisen an. In diesen Gemeinden ist das Hauptproblem der Teufelskreis, in dem sie sich aufgrund von der Bevölkerungsentwicklung und der Sicherstellung der Infrastruktur, befinden.

#### **4.1.1. Räumliche Analyse**

Mithilfe der räumlichen Analyse wird der Schlüsselraum anhand der Kriterien Demographie, Siedlungsstruktur, Naturraum, Verkehr und sozialen Infrastruktur betrachtet. Dabei wird von dem derzeitigen IST-Zustand ausgegangen. Die Analyse dient zur Erhebung von Potentialen, sowie Konflikten der Region. Ein weiterer Punkt für die Durchführung der Analyse war es, einen Überblick über die Region zu bekommen und um ein besseres Verständnis für die Auswahl der Gemeinde, sowie der folgenden Gestaltungsmöglichkeiten, zu erlangen. Wobei hier ein besonderes Augenmerk auf die Siedlungsstruktur gelegt wird, welche vor allem für das Kapitel 6 von großer Bedeutung ist.

Im ersten Schritt wird ein kurzer Überblick anhand eines Steckbriefes jeder gewählten Ortschaft gegeben. Durch diese wird die Lage, sowie durch die Fläche und Einwohnerzahl die Bevölkerungsdichte erkennbar. Es erfolgt hierbei nur eine Verortung, die Infrastruktur wird im Folgenden näher erläutert und aufgezeigt.

#### 4.1.1.1. Steckbriefe der ausgewählten Gemeinden

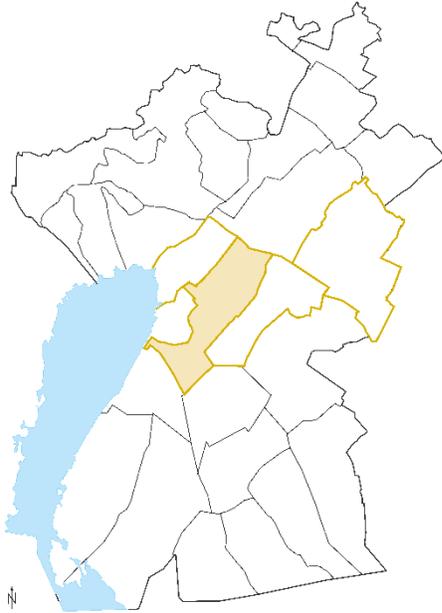


Abbildung 19: Lage Gols  
(maßstabslos, eigene Darstellung)

##### Gols

---

EinwohnerInnen:	3.900
Fläche:	42,19km <sup>2</sup>
Bürgermeister:	Hans Schrammel (SPÖ)
Einwohnerdichte:	92,44 Einwohner / km <sup>2</sup>

---

Gols wurde im Jahr 1217 das erste Mal urkundlich erwähnt und gilt als Herz der Weinbauregion Neusiedlersee-Seewinkel. Fast die Hälfte der Fläche wird dem Weinbau zugeschrieben und wird als die größte Weinbaugemeinde des Burgenlandes beschrieben und vermittelt bis heute noch „den typischen Charme eines nordburgenländischen Winzerorts“. Ebenfalls bekannt ist die Gemeinde aufgrund der Braukultur. Seit 2007 gibt es eine Familienbrauerei, welche über die Ortschaft hinaus bekannt ist. Des Weiteren ist hier das einzige Freibad des südöstlichen Teils des Nordburgenlandes zu finden.<sup>93</sup>

##### Mönchhof

---

EinwohnerInnen:	2.300
Fläche:	33,52m <sup>2</sup>
Bürgermeister:	Joseph Kolby (ÖVP)
Einwohnerdichte:	68,61 Einwohner / km <sup>2</sup>

---

Im Jahr 1217 wurde die Gemeinde Mönchhof erstmalig urkundlich genannt, durch den Namen Gut Leginthov. Dieses wurde durch das Stift Heiligenkreuz den Zisterziensern geschenkt, weshalb in der Gemeinde auch das Kloster Marienkron zu finden ist. Dieses wird als Kneippkurhaus geführt und macht die Gemeinde zu einem Kurort. Des Weiteren ist nach den Aufzeichnungen Mönchhof die älteste Weinbaugemeinde Österreichs. Um die Kultur aufrechtzuerhalten und aufzuzeigen wurde aus privater Hand das Dorfmuseum initiiert, wodurch auch viele Touristen die Ortschaft besuchen.<sup>94</sup>

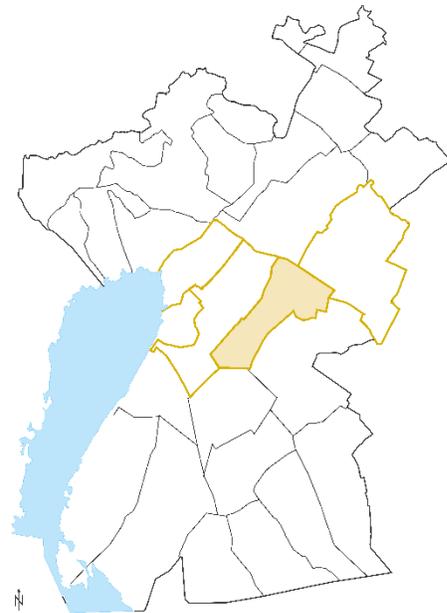


Abbildung 20: Lage Mönchhof  
(maßstabslos, eigene Darstellung)

<sup>93</sup> Gemeinde Gols, Homepage, 2018

<sup>94</sup> Gemeinde Mönchhof, Homepage, 2018

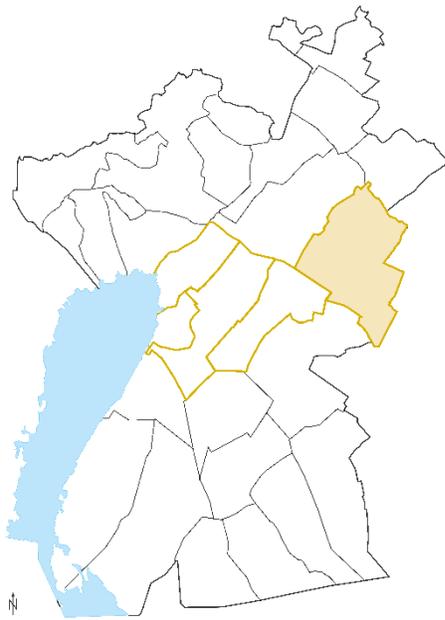


Abbildung 21: Lage Nickelsdorf  
(maßstabslos, eigene Darstellung)

## Nickelsdorf

---

EinwohnerInnen:	1.754
Fläche:	60,75 km <sup>2</sup>
Bürgermeister:	Gerhard Zapfl (SPÖ)
Einwohnerdichte:	28,87 Einwohner / km <sup>2</sup>

---

Nickelsdorf liegt direkt an der Grenze zum Nachbarstaat Ungarn und ist somit eine der östlichst gelegenen Ortschaften von Österreich. Im Jahr 1532 wurde sie unter einem ungarischen Namen erstmalig erwähnt. Bekannt ist die Gemeinde vor allem durch das Nova Rock Festival, welches jedes Jahr im Juni Tausende Besucher anzieht.<sup>95</sup>

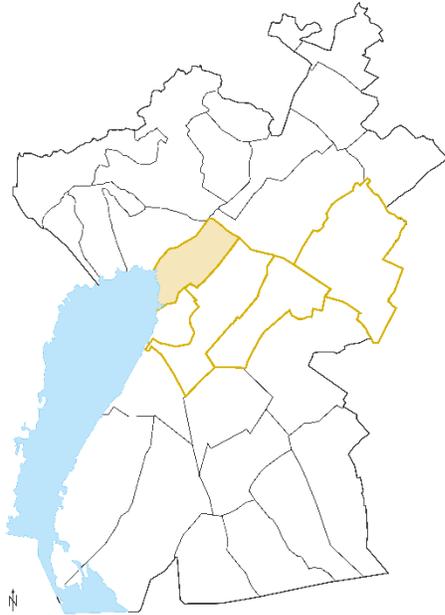


Abbildung 22: Lage Weiden am See  
(maßstabslos, eigene Darstellung)

## Weiden am See

---

EinwohnerInnen:	2.262
Fläche:	32,51km <sup>2</sup>
Bürgermeister:	Wilhelm Schwartz (ÖVP)
Einwohnerdichte:	69,57 Einwohner / km <sup>2</sup>

---

Im Jahr 1338 wurde Weiden erstmals urkundlich erwähnt und war bis 1413 im Besitz des Pressburger Domkapitels. Anschließend war es als einzig burgenländische Gemeinde im Besitz des Raaber Domkapitels, durch welchen einige bedeutende Gebäude erbaut wurden. Durch den direkten Seezugang etablierte sich Weiden am See als eine der bedeutendsten Tourismusgemeinden des nördlichen Burgenlandes.<sup>96</sup>

<sup>95</sup> Wikipedia, Gemeinde Nickelsdorf, 2017

<sup>96</sup> Gemeinde Weiden am See, Homepage, 2018

#### 4.1.1.2. Demographie

Das Burgenland ist hinter Vorarlberg das zweitkleinste Bundesland von Österreich (mit Ausnahme von Wien) und weist auch die geringsten Zahlen der Wohnbevölkerung von Österreich auf. Am 01.01.2018 verzeichnete das Bundesland 292.697 Einwohner, um 0,26% mehr als im Jahr davor. Betrachtet man nur das Burgenland, so ist im Norden, in den Bezirken Neusiedl am See und Eisenstadt, Eisenstadt-Umgebung, sowie Mattersburg, eine Bevölkerungsveränderung von 0,5 bis 2% im Jahr 2017 zu verzeichnen. Im südlichen Burgenland hingegen betrug die Zunahme max. 0,5% bzw. waren die Bevölkerungszahlen rückläufig.<sup>97</sup>

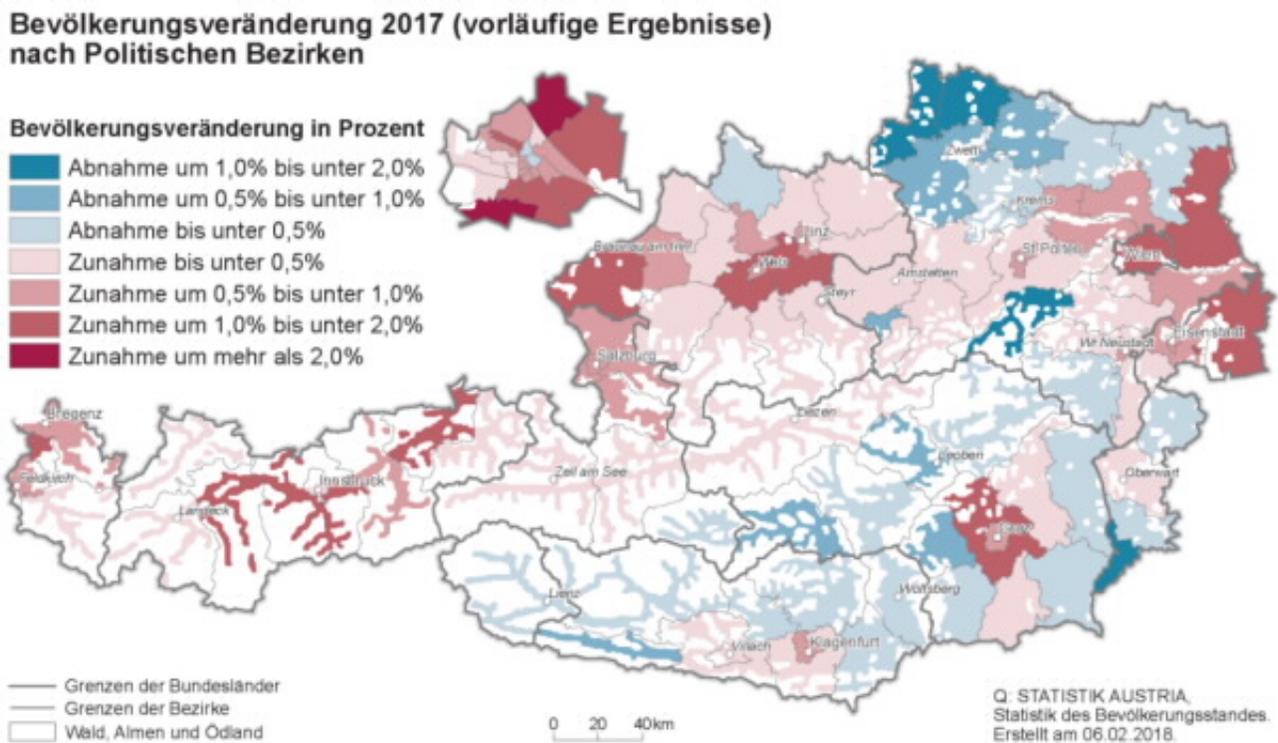


Abbildung 23: Bevölkerungsveränderung 2017 (Quelle: Statistik Austria, Bevölkerungsstruktur, 2018)

Wird die Bevölkerungsveränderung 2006-2016 des Bezirkes Neusiedl am See betrachtet, sind vor allem Kittsee (61,8%), Neusiedl am See (32,1%) und Parndorf (19,4%) die großen Gewinner. Darauf folgen 4 Gemeinden, welche eine positive Veränderung von über 15% aufweisen. Die

<sup>97</sup> Statistik Austria, Bevölkerungsstruktur, 2018

restlichen positiven Gemeinden weisen eine Veränderung von ca. 5-12% auf. Die nördlichen Gemeinden des Bezirkes hatten alle eine negative Veränderung zu verzeichnen.

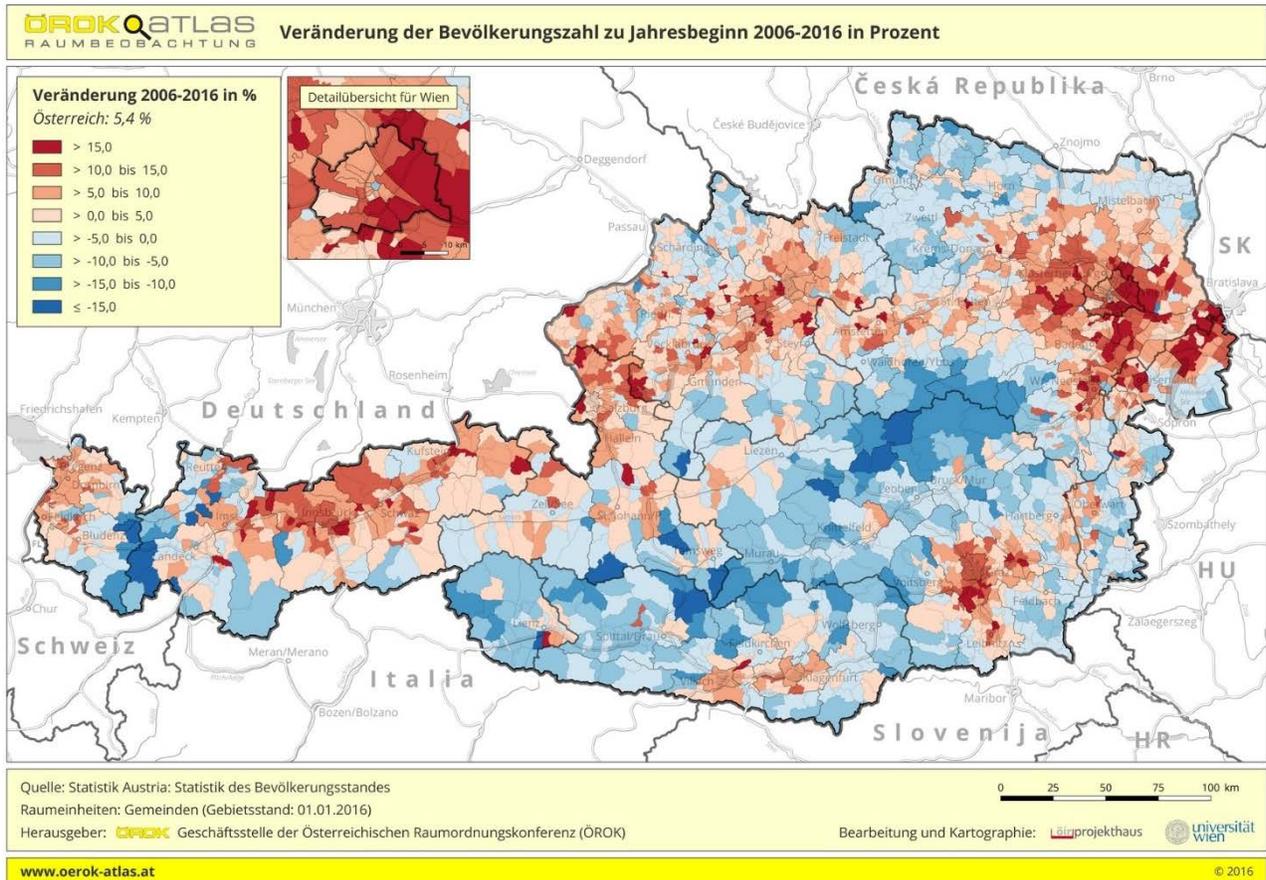


Abbildung 24: Veränderung der Bevölkerungszahl von 2006-2016 (Quelle: ÖROK-Atlas, 2016)

Der höhere Zuwachs dieser Gemeinden kann mit der unmittelbaren Nähe und schnellen Verkehrsanbindung nach Wien erklärt werden. Die südöstlichen Gemeinden des nördlichen Burgenlandes weisen einen Rückgang auf. Ein Grund dafür ist womöglich, dass in diesem Raum nur geringe oder keine Beschäftigungsmöglichkeiten vorhanden sind und die Fahrzeit nach Wien ab eine Stunde pro Fahrtrichtung beträgt.

Nach der Bevölkerungsprognose 2014-2030 des ÖROK-Atlas wird auch der Bezirk Neusiedl am See, mit Ausnahme von Eisenstadt Stadt, jener sein, der im Burgenland am stärksten an den Bevölkerungszahlen zunehmen wird.<sup>98</sup>

<sup>98</sup> ÖROK, ÖROK-Atlas, Themenfelder

Dies sind Fakten dafür, dass das Thema der Flächeninanspruchnahme und somit auch der Innenentwicklung eine wichtige Rolle spielen und Einfluss auf viele Planungsebenen und Themengebiete haben wird.

### Altersverteilung

Bevölkerung am 1.1.2016 nach Alter, Geschlecht und Staatsangehörigkeit:

Bezirk Gemeinde	Insgesamt	Geschlecht		Altersgruppen von ... bis unter ... Jahren			Anteil Älterer
		männl.	weibl.	0-16	16-65	65 und mehr	
<b>Neusiedl am See</b>	68.007	28.648	29.481	8.022	88.994	11.291	19,6
<b>Gols</b>	3.849	1.945	1.904	498	2.642	709	18,4
<b>Mönchhof</b>	2.283	1.151	1.132	320	1.509	454	19,9
<b>Nickelsdorf</b>	1.753	870	883	229	1.139	385	22,0
<b>Weiden am See</b>	2.357	1.158	1.199	310	1.550	497	21,1
<b>Zurndorf</b>	2.148	1.092	1.056	285	1.434	429	20,0

Tabelle 3: Bevölkerung am 1.1.2016 (Quelle: Statistik Burgenland, eigene Darstellung)

Ein weiteres demographisches Merkmal, welches für zukünftige Projekte von Bedeutung ist, stellt die Altersverteilungen innerhalb der Kleinregion dar. Die Tabelle 3 zeigt die Altersverteilung jeder Gemeinde nach 3 Klassen: 0-16, 16-65 und über 65 für die einzelnen Gemeinden des Schlüsselraums. Demnach gibt es den höchsten Anteil bei der Altersgruppe zwischen 16-65, wobei der Anteil an über 65-jährigen nicht zu vernachlässigen ist.

Die steigende Anzahl an älteren Personen, die in ganz Österreich und somit auch im Bezirk Neusiedl am See (Veränderungsgrad zwischen 40-50%<sup>99</sup>) zu beobachten ist, stellt ebenfalls gewisse Ansprüche an die sozialen Infrastrukturen im Schlüsselraum. Aus diesem Grund muss in Zukunft auch besonders an die alternde Bevölkerung gedacht werden, um ihnen ein angenehmes Leben innerhalb der Region ermöglichen zu können.

<sup>99</sup> ÖROK, ÖROK-Regionalprognosen, 2014, S. 6

## Beschäftigte, Arbeitsplätze und Pendler

Im Jahr 2013 waren von den Beschäftigten 25.321 Personen im Bezirk Neusiedl am See, am Wohnort beschäftigt, das heißt, dass diese in der Gemeinde in der sie wohnhaft waren, entweder auch dort arbeiteten oder in eine andere Gemeinde pendelten. Des Weiteren waren im Bezirk Neusiedl am See 16.894 Personen am Arbeitsort beschäftigt, das bedeutet, dass sie in einer anderen Gemeinde wohnhaft waren. Für die ausgewählten Ortschaften entfallen 24% auf ersteres und 20% auf den zweiten Punkt. Des Weiteren waren im Jahr 2016 über 8% im gesamten Burgenland der erwerbsfähigen Personen als Arbeitslos gemeldet.

Im Jahr 2010 pendelten von den ausgewählten Gemeinden ~60 bis 80% der Erwerbstätigen in andere Gemeinden oder Bundesländer und in die Gemeinden pendelten zwischen ~30 bis 50% aus anderen Gemeinden oder Bundesländer. Das liegt daran, dass in den Gemeinden nur 20-35 Arbeitsplätze pro 100 Einwohner (2015) vorhanden sind. Wobei dieser Wert im Vergleich mit den Daten aus dem Jahr 2012 tendenziell leicht gestiegen ist.<sup>100</sup> Werden die Einpendler aus anderen Bezirken betrachtet, zeigt sich, dass vor allem Erwerbstätige aus den Nachbarbezirken ihren Arbeitsort im Bezirk Neusiedl am See aufweisen. Betrachtet man die Auspendler aus dem Bezirk Neusiedl am See zeigt sich, dass es den größten Anteil nach Wien zieht, aber auch welche nach Salzburg, Linz oder Graz pendeln. Dies zeigt sich auch auf kleinregionaler Ebene. Hier pendelt ebenso der größte Anteil nach Wien.<sup>101</sup>

Der Anteil am Primärsektor beträgt im Bezirk Neusiedl am See rund 8%, am Sekundärsektor unter 20% und aufgrund der landwirtschaftlichen Tätigkeit, vor allem im Weinbau, liegt der Anteil am tertiären Sektor bei 72,8% im Jahr 2012.<sup>102</sup>

Der Bezirkshauptort weist auch den höchsten Anteil an Arbeitsplätzen, mit Ausnahme des Outlet Centers in Parndorf, auf.



Abbildung 25: Outlet Center Parndorf, (Quelle: Wikipedia, Designer Outlet Parndorf)

<sup>100</sup> ÖROK, ÖROK-Atlas, Themenfelder

<sup>101</sup> Statistik Austria, Einpendler und Auspendler, interaktive Karten, 2015

<sup>102</sup> ÖROK, ÖROK-Atlas, Themenfelder

#### 4.1.1.3. Siedlungsstruktur und Haushalte

Eine weitere Betrachtung der Siedlungsstruktur erfolgt über die Flur-, Siedlungs- und Hofformen. Bei der Flurform herrscht aufgrund der flachen, leicht hügeligen Landschaft die Gewannflur vor, welche sich auch nach Besiedelung noch abzeichnet. Das Hauptmerkmal der Gewannflur ist die schmale Grundbreite der einzelnen Streifen.

Durch diese entwickelte sich entsprechend die Hof- und Siedlungsform Streckhöfe bzw. auch Haken- oder Zwerchhöfe bei breiteren Fluren. Weiter mögliche Hofformen sind Drei- und Vierseithöfe in Regionen wo hauptsächlich Acker- und Grünlandwirtschaft vorherrschen.<sup>103</sup>

- **Streckhof:** lineare Anordnung von Wohn-, Wirtschafts- und Stallungsgebäude
- **Hakenhof:** ähnlich dem Streckhof, jedoch mit hinterem L-förmigen Abschluss des Innenhofes
- **Zwerchhof:** wie der Hakenhof, jedoch straßenseitig erschlossen
- **Dreiseithof:** Wohn-, Wirtschafts- und Stalltrakt umschließen dreiseitig einen Innenhof
- **Vierseithof:** wie der Dreiseithof, jedoch straßenseitig geschlossen mit zwei straßenseitigen Giebeln<sup>104</sup>

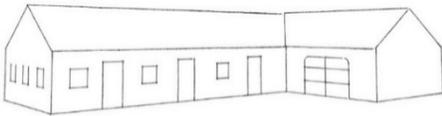


Abbildung 28: Skizze Hackenhof  
(eigene Darstellung)

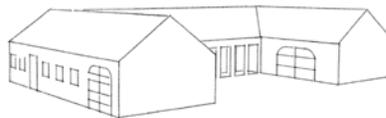


Abbildung 27: Skizze Zwerchhof  
(eigene Darstellung)

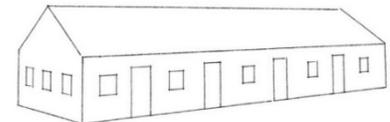


Abbildung 26: Skizze Streckhof  
(eigene Darstellung)

Durch diese Hofformen entwickelten sich im nördlichen Burgenland vor allem Anger- und Straßendörfer. In der Region Seewinkel finden sich vor allem Angerdörfer.<sup>105</sup>

Ein Angerdorf wurde um einen Anger, grüne Dorfmitte, Bach, Brunnen, angelegt. Ein weiteres Merkmal ist, dass die Kirche meist außerhalb des Ortes errichtet wurde und sich an die Höfe Gärten anschließen. Besiedelt wurden diese zwischen dem 11. und 13. Jahrhundert und es gab mehrere Varianten wie beispielsweise Breit- und Längsanger, Dreiecksanger oder Rundanger. Charakteristische Hofformen sind Haken- und Streckhöfe.

<sup>103</sup> Moser, et al., Wohnbau im Ortsbild, 1988, S. 61

<sup>104</sup> Linzer, Vorlesungsunterlagen Dorferneuerung und ländliche Entwicklungsplanung Block 2, 2016

<sup>105</sup> Kleemaier-Wetl, Baukulturelles Erbe versus Klimaschutz und Modernität, 2015, S. 101

Beim Straßendorf war die erste Besiedelung im 12./13. Jahrhundert, es gab ebenfalls Hake- und Streckhöfe. Weitere Merkmale waren weiträumige Anlagen mit geradlinig verlaufenden Dorfstraßen und gegliederte Baublöcke, sowie rechteckige Grundstücke.<sup>106</sup>

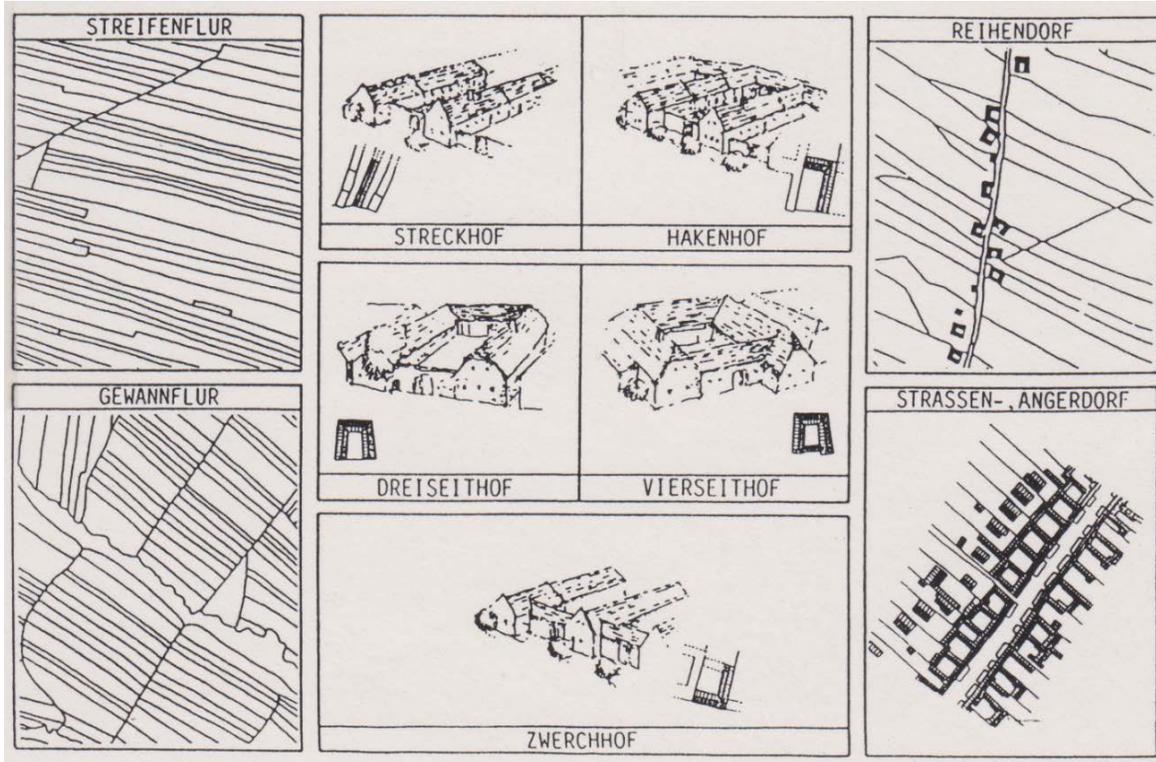


Abbildung 29: Flurformen, Hofformen, Dorfformen (Quelle: Moser, et al., Wohnbau im Ortsbild, 1988)

Typisch für das Burgenland sind auch sogenannte Hintausgassen mit Stadelreihen. Bei der Gestaltung der Außenräume gibt es öffentliche, halböffentliche (Vorgärten) oder private (Hof, Garten) Räume.<sup>107</sup> Die ausgewählten Dörfer haben einen ähnlichen Besiedlungszeitraum aufzuweisen. Dafür spricht auch, dass das Nordburgenland zu den ältesten Siedlungsgebieten des Burgenlandes zählt.<sup>108</sup>

Mittlerweile ist der vorherrschende Gebäudetyp im nördlichen Burgenland charakteristisch für die Peripherie, das Einfamilienhaus mit Garten. Vereinzelt werden in den einzelnen Ortschaften auch Mehrfamilienhäuser vorgefunden, sowie auch immer häufiger Wohnblocks – Tendenz steigend.

<sup>106</sup> Linzer, Vorlesungsunterlagen Dorferneuerung und ländliche Entwicklungsplanung Block 2, 2016

<sup>107</sup> Moser, et al., Wohnbau im Ortsbild, 1988, S. 61ff

<sup>108</sup> Gemeinde Gols, Homepage, 2018

Somit beinhalten laut der PGO Gemeinden im Burgenland ca. 98% der Gebäude 1-2 Wohnungen, ebenso Regionen die eine hohe Entwicklungsdynamik aufweisen.

Die PGO besagt in ihrem Bericht weiters, dass Gebäude mit 3-10 oder mehr Wohnungen nur in den größeren Städten, sowie Bruckneudorf einen hohen Anteil aufweisen.<sup>109</sup>

Werden die Haushaltszahlen der Privathaushalte zwischen 2010 und 2016 der Statistik Austria verglichen, wird ein allgemeiner natürlich resultierender Anstieg der Haushalte sichtbar, wobei der Anteil an Einpersonenhaushalte mehr gestiegen ist als jener der Mehrpersonenhaushalte. Insgesamt gibt es im Burgenland einen Anteil von 30,6% an Einzelpersonenhaushalten und 69,3% an Mehrpersonenhaushalte im Jahr 2016 zu verzeichnen.<sup>110</sup> Diese Veränderung widerspiegelt sich auch in der durchschnittlichen Haushaltsgröße. So war im Burgenland im Jahr 2010 noch bei 2,43, lag dieser im Jahr 2017 bereits nur mehr bei 2,33 Personen pro Haushalt.<sup>111</sup> Laut Prognosen der WKO wird der Anteil an Einpersonenhaushalte bis ins Jahr 2020 auf 31,2% und bis ins Jahr 2060 auf 35,3% ansteigen.<sup>112</sup> Wobei die durchschnittliche Wohngröße pro Wohnung im Burgenland im Jahr 2016 bei ca. 123m<sup>2</sup> lag, welcher der höchste Anteil in Österreich ist.<sup>113</sup>

Aufgrund dieser Prognosen der Haushaltsstruktur wird auch die Anzahl an Gebäuden und Wohnungen steigen und dadurch wird auch Flächenverbrauch hierfür hoch ausfallen. Der zukünftig zu erwartende Bevölkerungszuwachs mit dem sich die Region auseinandersetzen muss, wird nur mit einer angepassten Siedlungspolitik zu bewältigen sein, wie dichtere Wohnformen bzw. Nachverdichtung. In zukünftigen Planungen soll auch auf den Erhalt des Charmes und ländlichen Charakters der Ortschaften eingegangen werden. Hier könnten wieder Hofformen aufgegriffen werden. Jedoch kann nur sehr schwierig mit Sicherheit festgehalten werden, wie viele Menschen auf wie viel Wohnraum verteilt leben und leben werden.

---

<sup>109</sup> PGO, Monitoring der Siedlungsentwicklung in der Stadtregion+, 2017, S. 77

<sup>110</sup> Statistik Austria, Privathaushalte nach Haushaltsgröße, 2016

<sup>111</sup> Statistik Austria, Haushalte, 2018

<sup>112</sup> WKO, Prognose Haushaltsstruktur 2020-2060

<sup>113</sup> Statistik Austria, Wohnsituation, 2018

#### 4.1.1.4. Naturraum/Freiraum

Auf der folgenden Karte 1 ist ersichtlich, dass im gesamten Neusiedler Bezirk keine größeren zusammenhängenden Waldflächen vorhanden sind. Eine Ausnahme bildet lediglich das Leithagebirge im Westen. Diese Großlandschaft verläuft zwischen den Bundesländern Burgenland und Niederösterreich und reicht von Neusiedl am See bis Eisenstadt. Ebenso wird das Leithagebirge als Ausläufer der Alpen gesehen. Der restliche Bezirk liegt in der sogenannten kleinen Ungarischen Tiefebene. Zu dieser zählen die Großlandschaften Parndorfer Platte, Hanság, Leithaboden, Seewinkel und Neusiedler See. Die Parndorfer Platte hat den größten Landschaftsteil mit 220 km<sup>2</sup>, welcher jedoch durch die A4 zerschnitten wird.<sup>114</sup> Alle genannten Großflächen stehen für eine weite, flache Landschaft, welche den Bezirk Neusiedl am See ausmacht und prägt, wie ebenfalls auf der Karte 1 erkennbar ist. Durch diese Fläche gibt es nur einen sehr geringen Anteil an Windschutz, weshalb die Region für die **Nutzung der Windkraft** besonders geeignet ist. Allein die PÜSPÖK Group plante und errichtete in den Jahren von 2001 bis 2013 7 Windparkanlagen im Bezirk Neusiedl am See.<sup>115</sup>



Abbildung 30: Windkraftanlagen Mönchhof/Gols (eigenes Foto, 2018)

<sup>114</sup> Fischer M. A. & al., Burgenlandflora

<sup>115</sup> Püspök Group, Homepage

## Naturschutz

Insgesamt gibt es laut der Statistik Burgenland 65 Schutzgebiete auf einer Fläche von ca. 136000 ha. Davon gibt es einen Nationalpark, den Nationalpark Neusiedler See – Seewinkel, mit einer Fläche von ca. 90 km<sup>2</sup>. Dieser war der erste grenzüberschreitende Nationalpark, Österreich – Ungarn, in Österreich. Neben diesen gibt es noch 8 Naturschutzgebiete und ein Natur- und Landschaftsschutzgebiet im Bezirk Neusiedl am See. Der Naturpark Neusiedler See – Leithagebirge umfasst 5 Gemeinden des Bezirkes und ist Teil des Nationalparks Neusiedlersee – Seewinkel.

Dazu kommen noch sechs **NATURA 2000** Gebiete. Diese basieren auf Grundlage der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH) und Vogelschutzrichtlinie und sollen den Biotop- und Artenschutz innerhalb der EU sicherstellen. Neusiedler See – Nordöstliches Leithagebirge, Zurndorfer Eichenwald, Nickelsdorfer Haidel, Parndorfer Heide, Waasen – Hanság sind nominiert nach den FFH-Richtlinie und das Vogelschutzgebiet Parndorfer Platte – Heideboden (ausgewiesen nach der Vogelschutzrichtlinie). Alle Gebiete, mit Ausnahme des letztgenannten, sind Europaschutzgebiet. Die Natura 2000 Gebiete weisen eine Fläche von ca. 64.500 ha auf.<sup>116</sup> Die FFH-Richtlinie dient zur Sicherung der natürlichen Lebensräume, verankert im Burgenland durch die Schutzkategorie „Europaschutzgebiet“ im Naturschutzgebiet und ersichtlich im Flächenwidmungsplan.<sup>117</sup>

## UNESCO-Welterbe

Aufgrund der zahlreich vorhandenen tierischen Lebensräume, sowie Fauna- und Florazonen, wurde im Jahr 2001 die Landschaft rund um den Neusiedler See in die UNESCO-Welterbeliste aufgenommen und als „Region von außergewöhnlichem und universellem Wert“ etikettiert. Dadurch wird deutlich, welch hohen Stellenwert der See in Bezug auf das Klima und dadurch auf die vorherrschende Vegetation aufweist.<sup>118</sup> Auf der nachfolgenden Abbildung 31 wird sichtbar, dass nur ein Teil der ausgewählten Gemeinden, wie etwa Weiden am See oder Gols in der Kernzone bzw. der Pufferzone des Unesco-Welterbes liegen.<sup>119</sup>

---

<sup>116</sup> Statistik Burgenland

<sup>117</sup> Vorlesungsunterlagen Kulturlandschaftsentwicklung, DI Hannes Schaffer, mecca consulting

<sup>118</sup> UNESCO Weltkulturerbe, Burgenland, Homepage

<sup>119</sup> Neusiedlersee, Unesco Weltkulturerbe

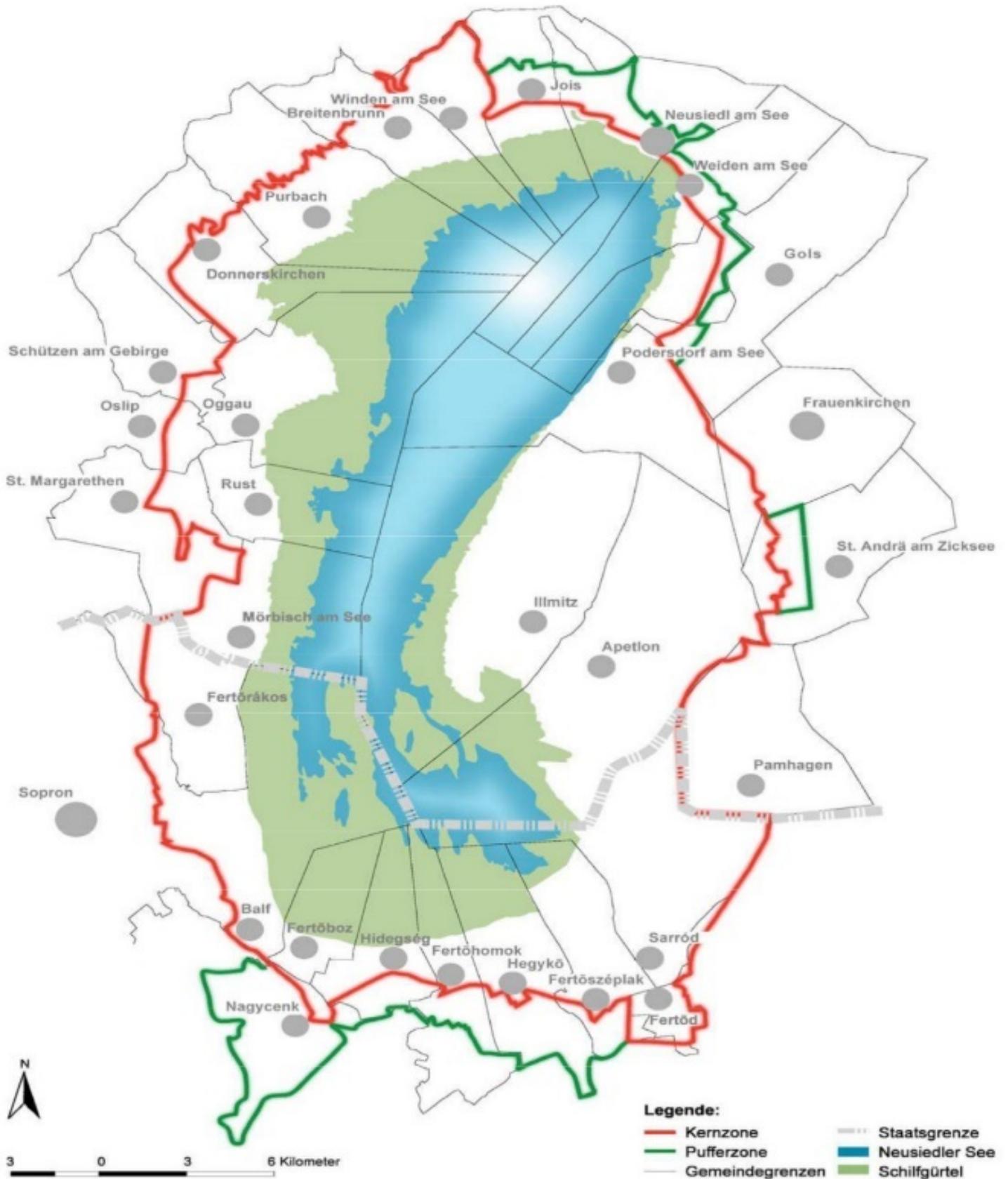


Abbildung 31: UNESCO Weltkulturerbegebiet (Quelle: Neusiedlersee, UNESCO Weltkulturerbe, 2006)

## Gewässernetz

Der Gewässer Anteil des Bezirkes Neusiedl am See beträgt ca. 57% der Gesamtfläche an Gewässern im gesamten Burgenland und nimmt dabei den größten Teil ein. Grund für diesen hohen Anteil ist die Lage des Neusiedler Sees. Dieser ist der zweit größte See in Österreich, mit einer Fläche von 315 km<sup>2</sup> (ca. Hälfte davon ist Schilffläche) und liegt auf österreichischer Seite zur Gänze im Bezirk Neusiedl am See.

Der einzige Fluss der den Bezirk Neusiedl am See quert ist die Leitha. Dieser fließt von Nickelsdorf bis Potzneusiedl und von dort an der Burgenländisch-Niederösterreichischen Grenze entlang Richtung Süd-Westen.<sup>120</sup>

Bekannt ist diese Region vor allem aber durch die vielen Lacken im Seewinkel, im östlichen Teil des Neusiedler Sees. Deren Hauptbestandteil ist Salz und dadurch viele Tiere anlockt und einen begünstigten Lebensraum für diese, als auch Pflanzen bietet.

## Klima

Die Region um den Neusiedler See zeichnet sich durch ein stark kontinentales Klima aus. Das bedeutet, wenig Jahresniederschläge und heiße, trockene Sommermonate. Deswegen wird sie auch als die wärmste Region in Österreich bezeichnet. Vor allem der See selbst hat eine hohe Beeinflussung des Klimas. Durch die große Wasserfläche gibt er noch während der Nachtzeiten Wärme ab.<sup>121</sup>

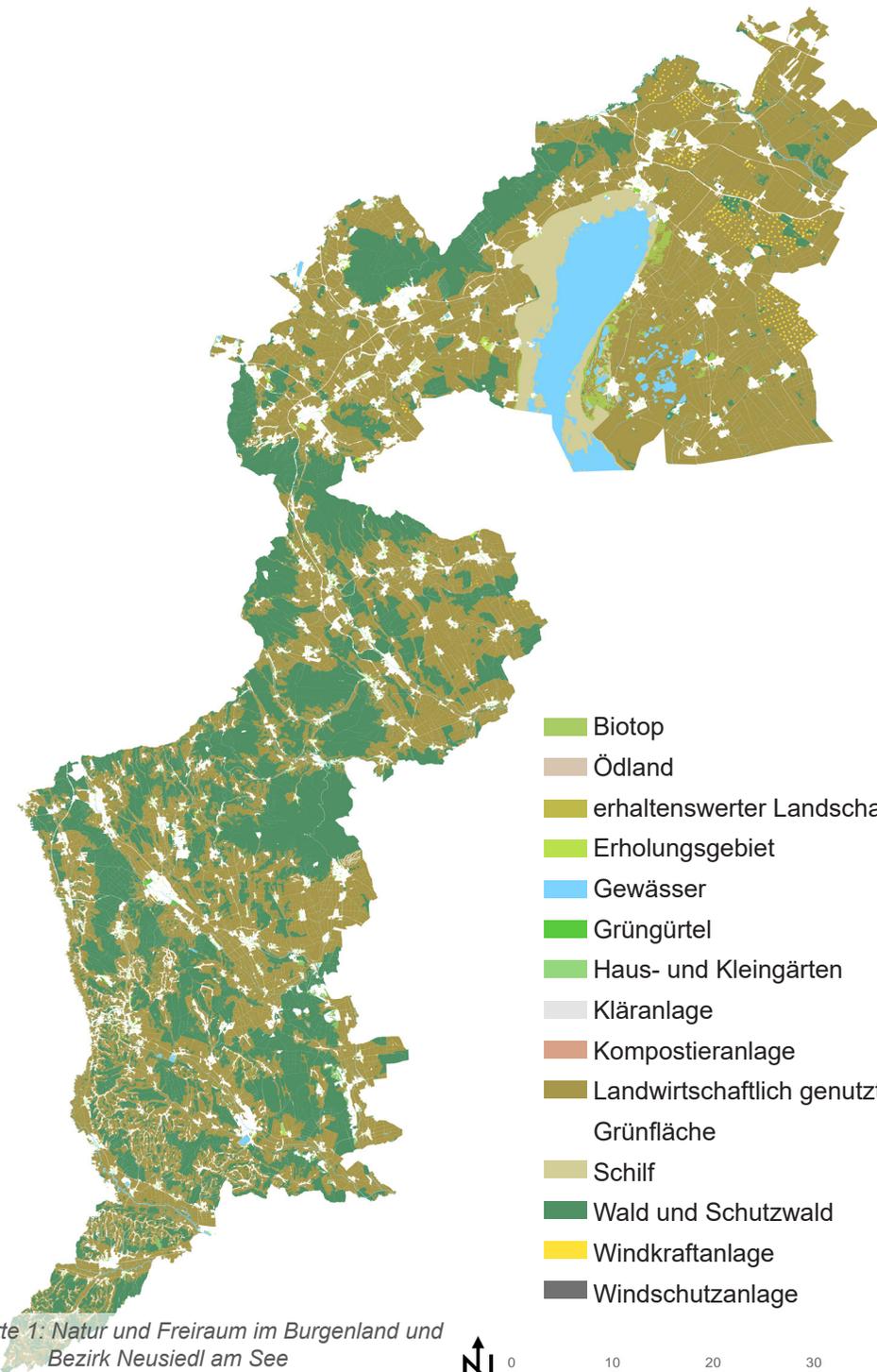


Abbildung 32: Neusiedlersee, Podersdorf am See (eigenes Foto, 2018)

---

<sup>120</sup> Amt der burgenländischen Landesregierung, Statistik Burgenland, Jahrbuch 2015, S. 32ff

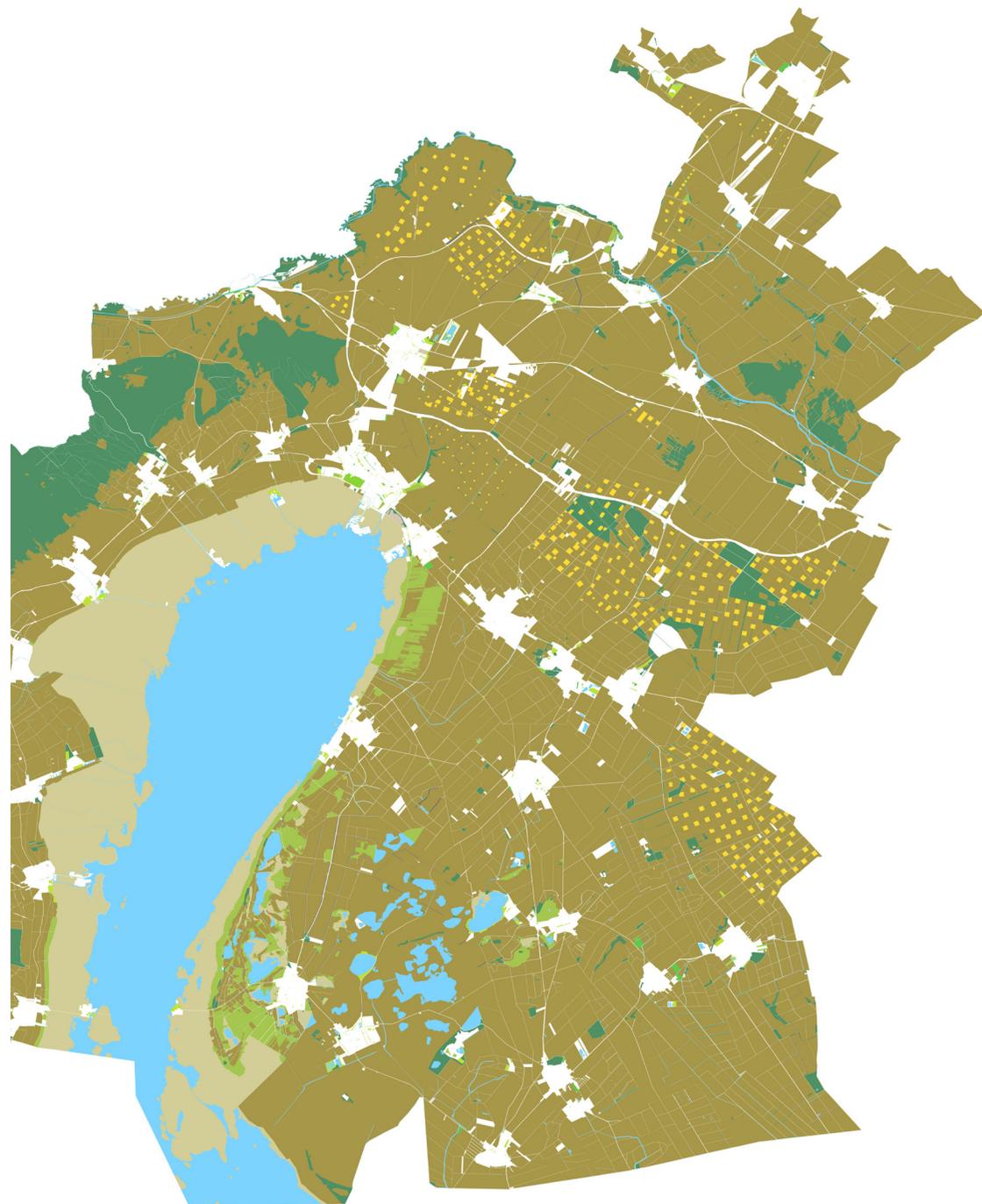
<sup>121</sup> Neusiedlersee, Klimazonen, 2010



Karte 1: Natur und Freiraum im Burgenland und Bezirk Neusiedl am See  
(Quelle: Geodaten Burgenland)



- Biotop
- Ödland
- erhaltenswerter Landschaftsteil
- Erholungsgebiet
- Gewässer
- Grüngürtel
- Haus- und Kleingärten
- Kläranlage
- Kompostieranlage
- Landwirtschaftlich genutzte Grünfläche
- Schilf
- Wald und Schutzwald
- Windkraftanlage
- Windschutzanlage



#### **4.1.1.5. Infrastruktur**

Laut Gabler wird Infrastruktur definiert als: *„Grundausstattung einer Volkswirtschaft (eines Landes, einer Region) mit Einrichtungen, die zum volkswirtschaftlichen Kapitalstock gerechnet werden können, die aber für die private Wirtschaftstätigkeit den Charakter von Vorleistungen haben. Klassische Beispiele sind Verkehrsnetze (Straßen, Schienen- und Wasserwege) sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Energie, Wasser, Kommunikationsnetze), ohne deren Existenz eine privatwirtschaftliche Güterproduktion oder Leistungserstellung nicht oder zumindest nur mit geringerer Effizienz möglich wäre (wirtschaftsnahe Infrastruktur).“*<sup>122</sup>

Dazu zählen die materielle Infrastruktur, wie zum Beispiel alle Bauten und Einrichtungen die für den Verkehr notwendig sind oder die Erhaltung von natürlichen Ressourcen. Als immaterielle Infrastruktur wird beispielsweise das Bildungswesen oder Gesundheitsleistungen bezeichnet. Als dritter Teil wird die institutionelle Infrastruktur gesehen, wie die Verwaltung.<sup>123</sup>

##### **4.1.1.5.1. Verkehr**

Der Bezirk Neusiedl am See weist eine sehr gute Anbindung an das übergeordnete Straßennetz auf. Über die Autobahn A4 ist es mit Wien bzw. in entgegengesetzter Richtung mit Ungarn verbunden. Diese Autobahn ist, gemeinsam mit der A6 (in Richtung Slowakei) deswegen die wichtigste Verkehrsachse im Neusiedler Bezirk. Ein weiterer Pluspunkt, den die Autobahnen bringen, ist die Nähe zum Flughafen Wien-Schwechat. Dieser kann innerhalb von 40 Minuten erreicht werden.

Daneben gibt es zahlreiche Landesstraßen, welche die einzelnen Gemeinden miteinander verbinden. Die B51 durchschneidet den Bezirk von Süden nach Nordwesten und verbindet die Ortschaften in Richtung Wien. Eine weitere wichtige Bundesstraße ist die B10 bzw. B50, diese teilt die Region von Osten nach Westen.

Weitere wichtige Verbindungen bestehen durch das öffentliche Bahnnetz der Neusiedler Seebahn (vormals Raaber Bahn). Durch diese ist die Verbindung nach Wien bzw. nach Ungarn ebenfalls gegeben. Für die Bahnverbindung ist die Gemeinde Parndorf ein wichtiger Drehpunkt, denn hier zweigt die Verbindung entweder in Richtung Ungarn/Slowakei oder Neusiedl am See ab. Ebenso gibt es eine Abzweigung in Neusiedl am See in Richtung Ungarn, entlang der B10, oder in Richtung Eisenstadt. Die Verbindungen bestehen auch in Fahrtrichtung Wien. Der Bevölkerung,

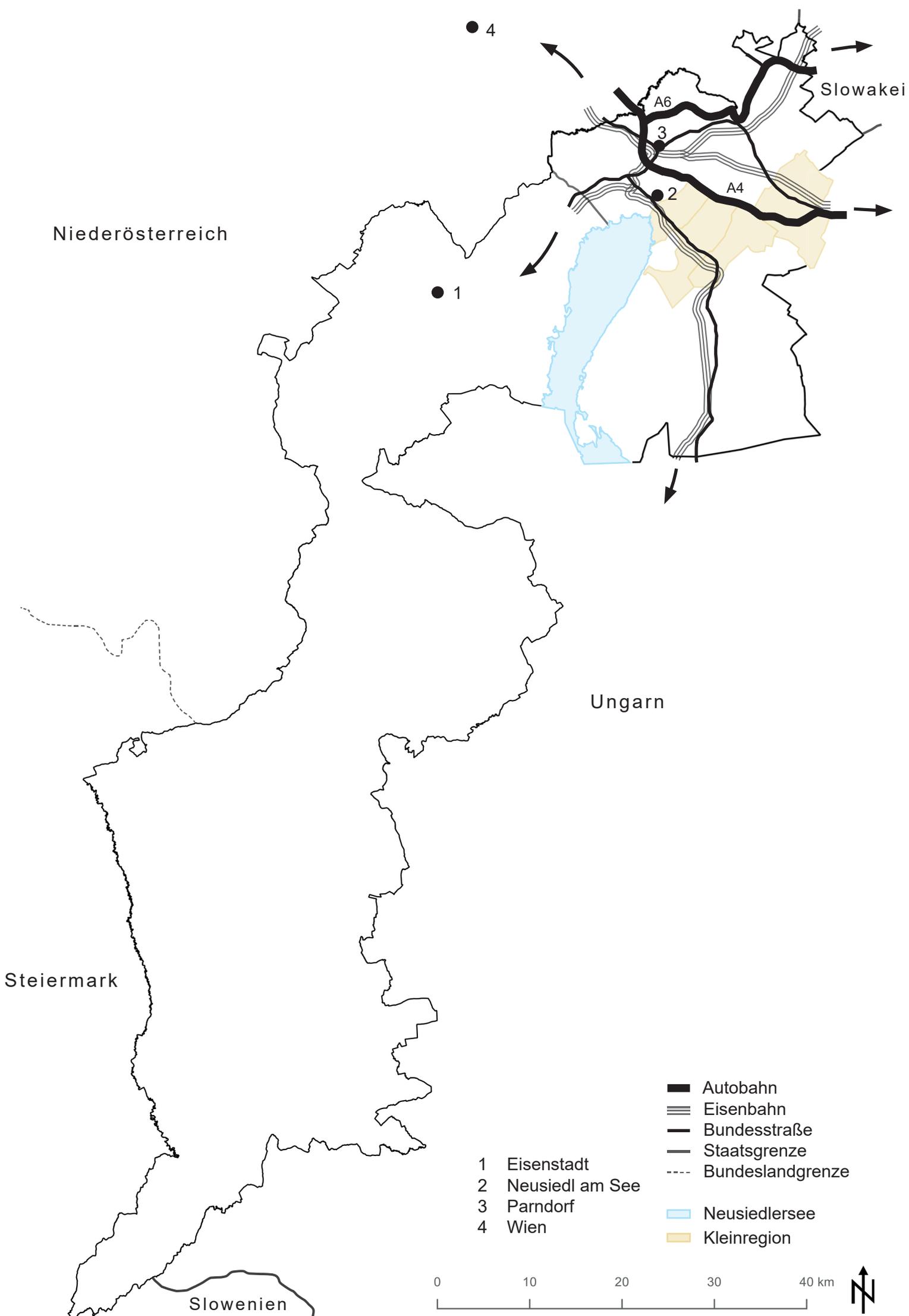
---

<sup>122</sup> Gabler, Infrastruktur, 2018

<sup>123</sup> Streng, Materielle Infrastruktur, 2006/2007, S. 7ff

welche in Eisenstadt oder Wien ihren Arbeitsplatz besitzen, ist es somit möglich, täglich zu pendeln. Beispielsweise wird der Hauptbahnhof Wien innerhalb von einer Stunde bzw. von Parndorf aus in 35 Minuten erreicht. Die Fahrzeiten der Züge ist Tageszeitabhängig, die Intervalle liegen zwischen halbstündlich, in den Morgenstunden bis zu stündlich. Da ab dem Bahnhof Parndorf Ort die Intervalle ganztägig bei 30 Minuten liegen, wird die dortige Park+Ride Anlage von der Bevölkerung des ganzen Bezirkes genutzt und dadurch teilweise überlastet. Werden die Eisenbahn-Haltestellen betrachtet, ist noch auffällig, dass der Norden besser ausgebaut ist als der Süden.

Auf der nachfolgenden Karte 2 ist das Straßennetz, mit den zwei Autobahnen und den wichtigsten Landesstraßen, sowie das Eisenbahnnetz kenntlichgemacht. Hier wird sichtbar, dass die ausgewählten Ortschaften alle einen Anschluss an die Autobahn, sowie ein höherrangiges öffentliches Verkehrsmittel, wie die Eisenbahn eines ist, aufweisen.



Niederösterreich

Slowakei

1

2

3

4

A6

A4

Ungarn

Steiermark

Slowenien

-  Autobahn
-  Eisenbahn
-  Bundesstraße
-  Staatsgrenze
-  Bundeslandgrenze
-  Neusiedlersee
-  Kleinregion

- 1 Eisenstadt
- 2 Neusiedl am See
- 3 Parndorf
- 4 Wien



Karte 2: Verkehrsinfrastruktur im Bezirk Neusiedl am See (eigene Darstellung)

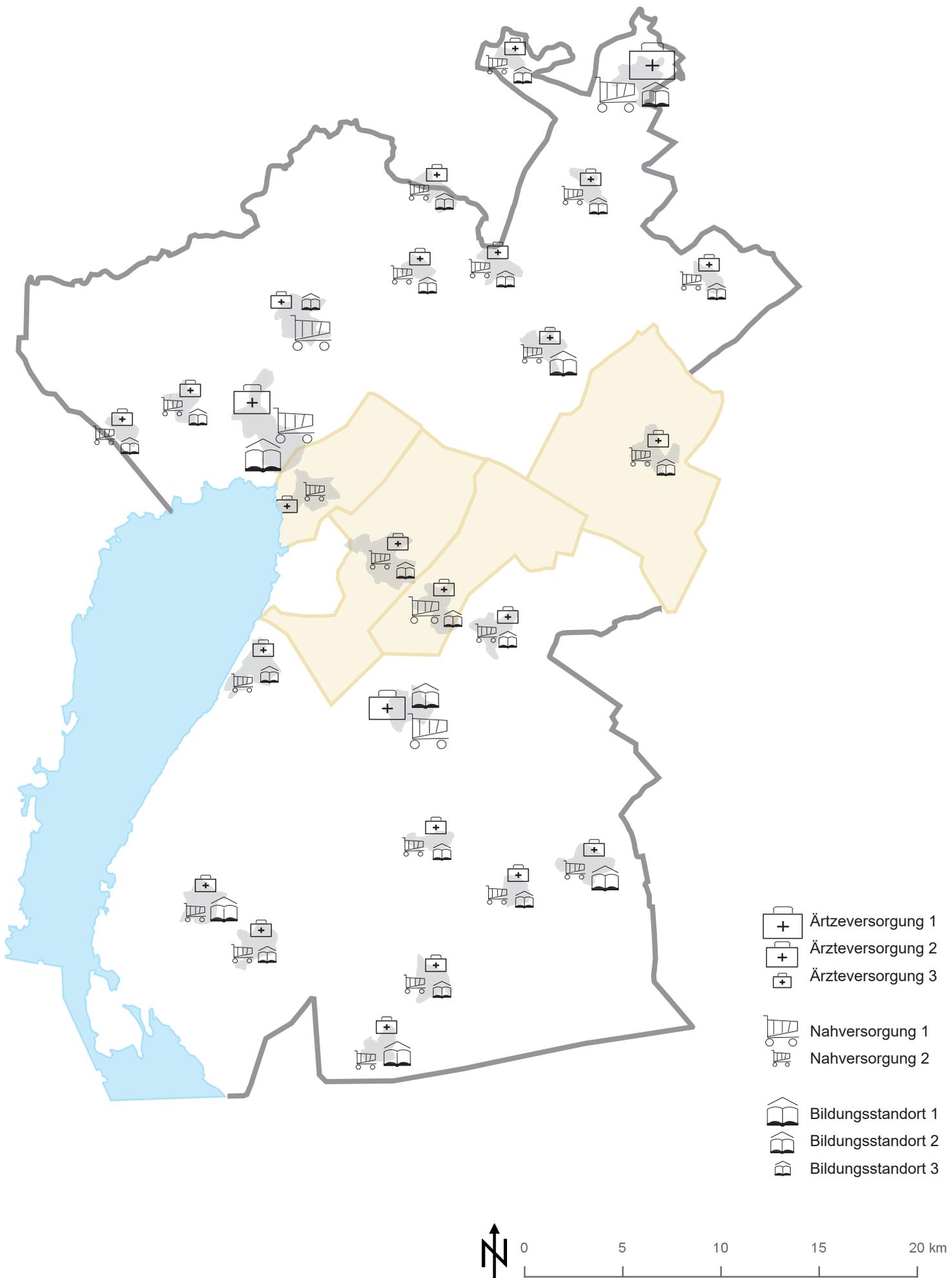
#### **4.1.1.5.2. Soziale Infrastruktur, Nahversorgung, etc.**

In dem Bezirk Neusiedl am See gibt es, wie auf Karte 3 abgebildet wird, zwei wichtige Bildungsstandorte. Diese sind zu einem die Bezirkshauptstadt Neusiedl am See selbst und zum anderen die Stadt Frauenkirchen. In diesen Städten gibt es neben Kindergarten, Volks- und Neue Mittelschulen (Hauptschulen) noch weiterführende Schulen, wie beispielsweise polytechnische Schulen, Handelsakademien oder Tourismusschulen. In den restlichen Gemeinden gibt es hauptsächlich Kindergärten und Volksschulen, sowie vereinzelt auch Neue Mittelschulen. Fachhochschulen findet man im Burgenland nur in Eisenstadt und die nächsten Universitäten befinden sich in Wien. Die Bildungsstandorte werden auf der Karte abgestuft dargestellt. 1 ist dabei der wichtigste Bildungsstandort, bei 3 gibt es nur Kindergarten und Volksschule.

Ebenso gibt es in jeder der ausgewählten Ortschaften einen praktischen Arzt, in Gols sogar zwei praktische Ärzte. Sonstige Ärzte sind nur in Frauenkirchen oder Neusiedl am See zu finden. Das einzige Krankenhaus im Bezirk liegt in Kittsee, die nächsten entfernten Krankenhäuser sind in Eisenstadt oder in Wien zu finden. Hier findet ebenfalls eine Kategorisierung statt. Wobei 3 wieder bedeutet, dass es hier nur einen Arzt gibt.

Die nachfolgende Karte zeigt ebenso die Nahversorger im Bezirk auf. Auch bei den Nahversorgern gibt es die Kategorien 1-3. Unter 1 fällt hier nur Parndorf durch das Outlet Center. Bei 3 gibt es entweder nur einen Bäcker oder einen Bäcker plus einen Supermarkt. Gibt es mehr als mehrere Supermärkte fallen diese Ortschaften unter 2.

Das Thema der Infrastruktur wird im Kapitel 6.5. dieser Arbeit nochmals aufgegriffen, um anhand von diesen mögliche Potentiale für die Nachverdichtung zu erheben. In diesem wird hauptsächlich der ÖV, in diesem Fall die Eisenbahn, sowie die soziale Infrastruktur behandelt. Der MIV könnte in die Erhebung mit einbezogen werden, ist aber nicht Teil dieser Arbeit. Ebenso wird nur die Gemeinde Gols als Beispiel herangezogen und nicht mehr der ganze Bezirk bzw. die Schlüsselregion betrachtet.



Karte 3: soziale Infrastruktur und Nahversorgung im Bezirk Neusiedl am See (eigene Darstellung)

### 4.1.2. SWOT - Analyse

Mithilfe einer SWOT – Analyse können Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken einer Gemeinde erhoben werden. Sie dient dazu, die derzeitige Situation zu erheben und auf zukünftige Trends und Entwicklungen eingehen zu können. Auf Grundlage dieser können räumliche Potentiale und Hemmnisse (Konflikte) abgeleitet werden. Diese dienen wiederum als Grundlage für Strategien oder Programme für die gezielte Entwicklung einer Gemeinde.

Im nachfolgenden werden kurz die Ergebnisse der SWOT – Analyse der Gemeinde Gols aufgezeigt und Potentiale, sowie Konflikte in Bezug auf die Siedlungsentwicklung abgeleitet. Die Analyse wurde deswegen nur für die Gemeinde Gols durchgeführt, da diese als Beispielgemeinde dient und alle Ortschaften der Kleinregion eine ähnliche Ausgangslage ausweisen. Im letzten Kapitel wird die Übertragbarkeit auf die anderen Gemeinden geprüft.

<b>Stärken</b>	<b>Schwächen</b>
hohe Wohnqualität soziale Infrastruktur Anbindung ÖV Netz Verbindung zu den Nachbar-(bundes-)-ländern und Nachbarbezirken aktive Gemeinde Anbindung A4 Lage in der Nähe zum Naturschutzgebiet, See (Tourismus) hohe Wohnbautätigkeit	viele Baulandreserven MIV-Abhängigkeit kein Zentrum Lärmbelastung schlechter Zustand der Wege wenig Arbeitsplatzangebot fehlender Grün- und Spielraum im Ortskern
<b>Chancen</b>	<b>Risiken</b>
Überregionale Anbindung an ÖV weg von MIV Bevölkerungswachstum Lokalbewusstsein der Bevölkerung Änderung der Lebensstile	Naturschutzgebiet (Einschränkungen) Verlust des Naherholungsraum Zersiedelung Zuzug hoher Anteil an Einfamilienhäusern

Tabella 4: SWOT-Analyse der Gemeinde Gols (eigene Darstellung)

Aus diesen Ergebnissen ergeben sich nachfolgend kurz beschriebene Potentiale und Konflikte.

#### **4.1.2.1. räumliche Potentiale**

Auf Grund der guten Verkehrsanbindung zu Wien und zu den angrenzenden Nachbarstaaten und -ländern weist die Gemeinde optimale Standortbedingungen für ein Zuzugsgebiet auf. Derzeit besteht schon ein gutes Netz an öffentlichen Verkehrsmitteln, jedoch könnte diese noch weiter ausgebaut werden, um beispielsweise die Anbindung des Schienenverkehrs bis zum Flughafen und weiter nach Wien zu sichern. Mit diesem Ausbau würden Schritte in Stärkung des ÖV und Eindämmung und Förderung des MIV gesetzt werden. Ein weiterer positiver Aspekt ist die Nähe zum Nationalpark Neusiedler See – Seewinkel mit dem See, welcher einen wichtigen Erholungsraum in der Umgebung darstellt und auch einen großen Einfluss auf den Tourismus hat. Im Hinblick auf die Siedlungstätigkeit in der Gemeinde gibt es einerseits zwar sehr viele Baulandreserven die zu Konflikten führen können, dennoch gibt es auch einen Anteil an hoher Bautätigkeit. Durch diesen ist nachfolgend aufgezeigter Konflikt zwar noch nicht zu bewältigen, zeigt aber die Bereitschaft die Flächen abzugeben und ist somit ein wichtiger Schritt in die richtige Richtung. Hier müsste das Lokalbewusstsein der Bevölkerung mehr geweckt werden um die Entwicklung in eine nachhaltige Zukunft zu lenken. Hier kann eine Änderung der Lebensstile als positive Chance gesehen werden.

#### **4.1.2.2. räumliche Konflikte**

Ein Hauptkonflikt im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung der Gemeinden ist, dass viele Baulandreserven aufgrund von Baulandhortung und hohen Bodenpreisen vorhanden sind, welches durch Privatbesitz auch schwer verfügbar ist. Des Weiteren gibt es in ländlichen Regionen einen hohen Anteil an flächenaufwendige Bauweisen, wie Einfamilienhäusern. Durch diese kann es in einigen Gemeinden auch zur Thematik der Zersiedelung kommen, wenn Gemeinden nicht einschreiten. In Folge der flächenintensiven Bauweisen wird ebenso ein höherer Anteil von Fläche für die Verkehrserschließung, Stellplätzen oder Straßen, in Anspruch genommen. Eine Folge der Zersiedelung ist der Zerfall eines Zentrums.

## **4.2. Ermittlung der Siedlungsflächenreserven in der Schlüsselregion**

Für den gestalterischen Teil dieser Arbeit ist es als ersten Schritt notwendig, die vorhandenen Siedlungsflächenreserven zu erheben und aufzuzeigen. Dabei wurde zuerst die Flächenbilanz erstellt, um den Anteil von Bauland aufzuzeigen und im Weiteren die Bauflächenbilanz, sowie die Baubilanz. Letztere hat in dieser Arbeit einen hohen Stellenwert, da es bei dieser um die konkreten Anteile von Baulandreserven geht und diese als Grundlage für das nachfolgende Kapitel 6 dient. Die Siedlungsflächenreserven wurden nur für die Gemeinde Gols ermittelt, da diese ungefähr die gleichen Kriterien bzw. Ausgangspunkte und somit auch Anforderungen stellen. Die Gestaltung eines „Best Practice“ Modells einer dieser Gemeinden könnte somit auf die anderen, angepasst, übertragen werden. Sie dienen dazu, der Gemeinde, Bevölkerung, Akteuren der Planung, etc., zu veranschaulichen, welche Flächen in der Gemeinde für die Nutzung vorhanden wären. Ein weiterer Punkt ist, dass durch die Veranschaulichung ihnen erst bewusstgemacht werden kann, wie wichtig Innenentwicklung ist um die Zersiedelung zu vermeiden. Daher ist als Abschluss dieses Unterkapitel die Darstellung der Baulandreserven in der Gemeinde Gols, um deutlich erkennbar zu machen, welche Flächen in der Gemeinde noch für eine Bebauung geeignet wären. Diese Karte 4 soll als Grundlagenkarte für weitere Planungsschritte eines Flächenmanagements dienen.

### **4.2.1. Ermittlung der Flächenbilanz**

Ziel der Flächenbilanz ist es, das Verhältnis von Bauland zu Grünland bzw. Verkehrsflächen und sonstigen Flächen einer Gemeinde oder Region aufzuzeigen. Dabei werden die Flächen anhand der Kategorien, welche im Flächenwidmungsplan ausgewiesen sind, zugeordnet. Gewässer wird hier nicht als eigener Punkt angeführt, dieser fällt unter sonstige Flächen. Die Erstellung der Flächenbilanz erfolgte ausschließlich anhand der digitalen Version des aktuellen Flächenwidmungsplans und Katasterplan der Homepage des Land Burgenlands. In diesem sind alle geometrisch benötigten Informationen pro Widmung bzw. pro Grundstück enthalten.

Insgesamt umfasst das Gebiet der Schlüsselregion eine Fläche von 1261 Hektar, von denen im Flächenwidmungsplan rund 4,5% als Bauland gewidmet sind. Den überwiegenden Teil des Gemeindegebietes stellen jedoch die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen dar, ca. 90%. Aufgrund der Tatsache, dass es sich hierbei um ein peripheres Gebiet handelt, ist dies nicht weiter verwunderlich. Ein weiteres Merkmal ist, dass in diesen Ortschaften auch ein sehr hoher Anteil, vor allem in Gols, dem Weinanbau zuzuschreiben ist.

Dem Bauland, sowie der Verkehrsfläche wird nur ein ca. 4%iger Anteil übertragen. Es wird in Zukunft aber dennoch sehr wichtig sein, eine gezielte Entwicklung der Siedlungen zu forcieren, Zersiedelung zu vermeiden, um die natürlichen Flächen zu erhalten und für die nächsten Generationen zu sichern, da mit Zunahme der Flächeninanspruchnahme bezüglich des Baulandes auch der Verkehrsflächenanteil und der sonstigen Flächen steigen wird und der Grünflächenanteil sinkt. Durch eine kompakte Siedlungsstruktur, welche auch durch kurze Wege gekennzeichnet ist und die Siedlungsentwicklung an optimalen Standorten, wie in der Nähe von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, könnte auch der Anteil an Verkehrsfläche geringgehalten werden.

### Flächenbilanz der Schlüsselregion

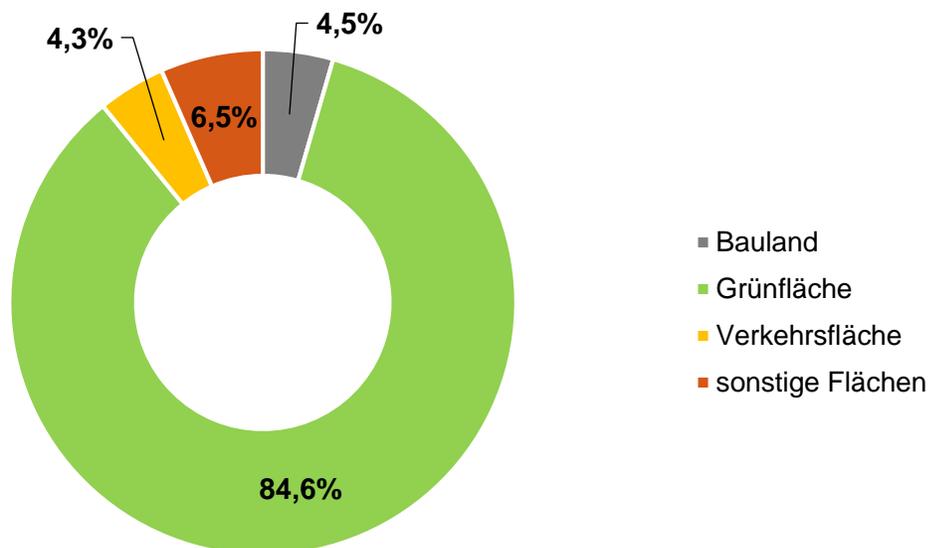


Abbildung 33: Flächenbilanz der Schlüsselregion (eigene Darstellung)

Näher betrachtet wird im Folgenden die Bauflächenbilanz der Gemeinden. In dieser werden die gewidmeten Flächen der einzelnen Kategorien des Baulands, mit der Summe des gesamten Baulands (Gesamtbauland=100%) verglichen. In der Bauflächenbilanz geht es ausschließlich um die Kategorie Bauland, auf Aufschließungsgebiete wird in dieser Arbeit nicht näher eingegangen, da es in weiterer Folge nur um Baulandreserven geht. Diese wurde für alle Ortschaften einzeln erstellt, da sich die Bauland Widmungen in den einzelnen Gemeinden unterscheiden. Beispielsweise wurde in der Gemeinde Nickelsdorf der Großteil als Bauland - gemischtes Baugebiet gewidmet und in Weiden am See Bauland - Dorfgebiet. (siehe Anhang)

### Bauflächenbilanz der Schlüsselregion

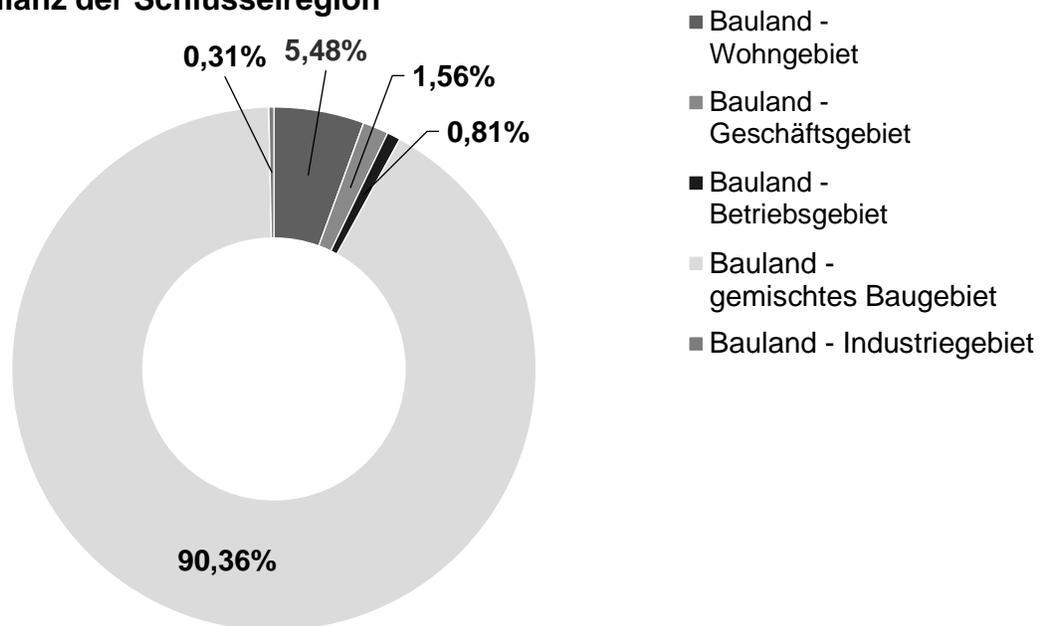


Abbildung 34: Bauflächenbilanz der Schlüsselregion (eigene Darstellung)

#### 4.2.2. Ermittlung der Baulandbilanz

Nachdem die einzelnen Flächen den Widmungskategorien zugeteilt und eine Flächenbilanz erstellt wurde, erfolgt im nächsten Schritt eine Detailbetrachtung der Bauland Kategorie. In diesem Punkt wurden die Daten wieder mithilfe des digitalen Flächenwidmungsplans statistisch aufbereitet und zur besseren Übersicht, auch graphisch ausgearbeitet. Dabei geht es hauptsächlich um die Ermittlung der Baulandreserven der gewählten Gemeinden bzw. der Schlüsselregion. Für die Berechnung der Baulandreserven dienten im ersten Schritt die Flächenmaße der Grundstücke im digitalen Flächenwidmungsplan. Diese wurden mit der digitalen Katastermappe, sowie mittels Luftbildern aus Google Maps verglichen und validiert. Anschließend wurden die Grundstücke in bebaut oder unbebaut gegliedert und die Daten mittels GIS, sowie Adobe InDesign graphisch dargestellt.

Für die Darstellung der Baulandbilanz wurden die tabellarische Form, sowie ein Balkendiagramm gewählt. Beide sind sehr sinnvoll, da bei der Tabelle der konkrete Prozentsatz an Baulandreserven ersichtlich wird und beim Balkendiagramm leichter ersichtlich ist, welcher Prozentansatz unbebaut und welcher bebaut ist. Die Abbildungen zeigen jeweils die Gemeinde Gols, im Anhang sind die anderen Gemeinden der Schlüsselregion dargestellt.

Baubilanz in **tabellarischer Form** für die Gemeinde Gols:

	gesamt (ha)	bebaut (ha)	unbebaut (ha)	Baulandreserve (%)
<b>Wohnbauland</b>				
Wohngebiet	23,51	16,09	7,42	32%
Dorfgebiet	1,88	1,49	0,39	21%
Summe Wohnbauland	25,39	17,57	7,42	31%
<b>Betriebsbauland</b>				
Betriebsgebiet	8,30	8,30		0%
gemischtes Baugebiet	226,39	162,79	63,60	28%
Summe Betriebsbauland	234,69	171,09	63,60	27%
<b>Summe</b>	<b>260,08</b>	<b>188,66</b>	<b>71,41</b>	<b>27%</b>

Tabelle 5: Baubilanz in tabellarischer Form, Gemeinde Gols (eigene Berechnungen, eigene Darstellung)

Baubilanz als **Balkendiagramm** für die Gemeinde Gols:

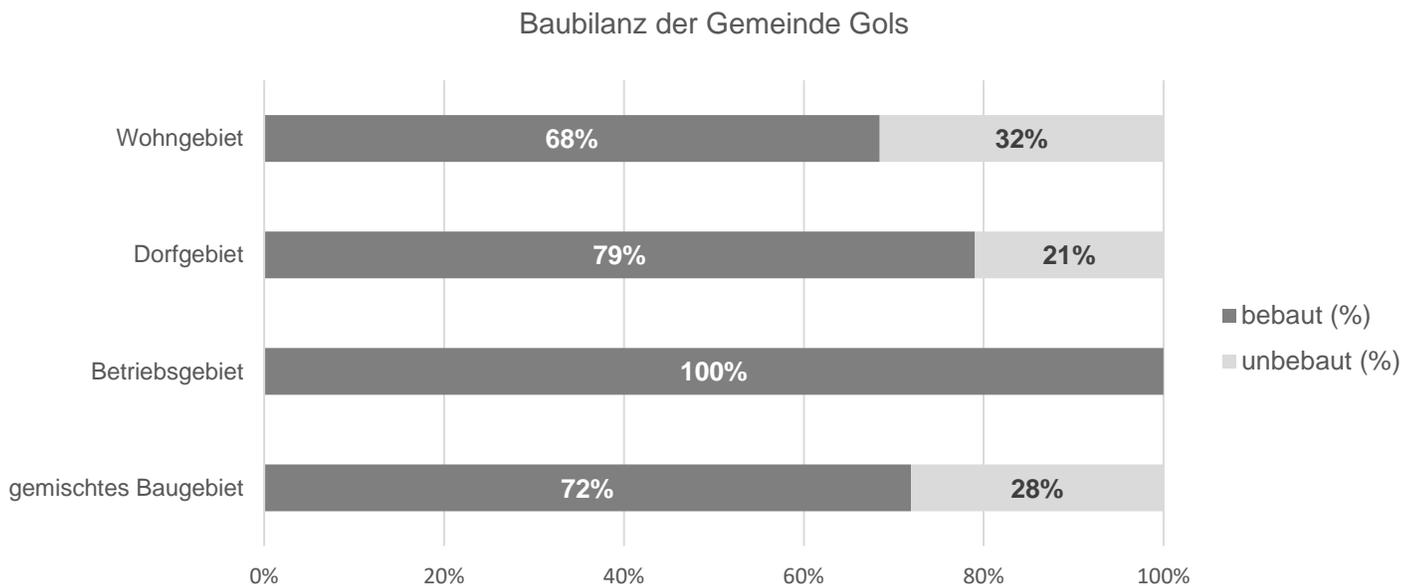


Abbildung 35: Baubilanz als Balkendiagramm, Gemeinde Gols (eigene Berechnungen, eigene Darstellung)

In Summe gibt es in der Gemeinde Gols einen **Anteil an Baulandreserven** von **27%**.

### **4.3. Übersicht der Siedlungsflächenreserven der Gemeinde Gols**

Die Übersicht der Siedlungsflächenreserven dient vor allem als Flächenmanagement der zukünftigen räumlichen Entwicklung von Gemeinden. Es soll aufgezeigt werden, wo Entwicklung stattfinden kann. Diese Ermittlung der Siedlungsflächenreserven erfolgte in Kapitel 4.2. und wird abschließend grafisch dargestellt. Vor Erstellung der Übersicht der Siedlungsflächenreserven wird kurz auf die Anforderungen, welche solch eine Übersicht mit sich bringt, eingegangen. Denn solche Übersichtskarten sollen ein gewisses Anreizsystem für die Mobilisierung von Baulandreserven darstellen.

#### **4.3.1. Anforderungen an Übersichten von Siedlungsflächenreserven**

Für die Ermittlung einer Siedlungsflächenreserven - Übersicht ergeben sich nach Nebel vorab einige Anforderungen, welche für die nachhaltige Innenentwicklung von großer Bedeutung sind:

##### **Konkretisierung der tatsächlichen Reserven**

In der Übersicht sollen nur Reserven aufgezeigt werden, welche tatsächlich entwickelt werden können. Flächen die nicht bebaubar sind, weil sie mittlerweile eine andere gewollte Nutzung einnehmen, wie beispielsweise eine Freiraumfunktion oder aufgrund von Naturgefahren sollen nicht aufscheinen.

##### **Räumliche Lokalisierung**

Die räumliche Lokalisierung soll eine mögliche Häufung von Reserven aufzeigen. Daher müssen die Flächen parzellenscharf dargestellt werden.

##### **Problemorientierung**

Für die Abschätzung der Entwicklung von Flächenreserven ist es wichtig nicht nur quantitative, sondern auch qualitative Angaben aufzuzeigen. Dabei geht es vor allem darum, aufzuzeigen welche möglichen Probleme bzw. Schwierigkeiten es mit der Mobilisierung der Flächen geben könnte. Dies sind Angaben zu Eigentümern oder der Bereitschaft zur Entwicklung. Hierzu zählen auch das vorhanden sein von Naturgefahren oder vorangegangene Ideen und Planungen bezüglich der Flächen.

### **Zeitliche Verfügbarkeit**

Der Aspekt der zeitlichen Verfügbarkeit ist für die Planung ein wichtiger Punkt, da sich dadurch feststellen lässt, wann die Flächen für eine mögliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Es geht um die Erfassung von hindernden oder erschwerenden Gründen und eine Auseinandersetzung der zukünftigen Entwicklung und somit auch Planung.

### **Regionale Vergleichbarkeit**

Übersichten über die Flächenreserven müssen über die örtlichen, sowie auch überörtliche Grenzen hinweg, vergleichbar sein. Dabei gilt es die gleichen Anforderungen zu erfüllen. Durch diese Vergleichbarkeit können räumliche Entwicklungen auch regional erfolgen.

### **Flächendeckung**

Die Übersicht der Flächenreserven muss flächendeckend erfolgen, d.h. es dürfen keine möglichen Flächen für die Innenentwicklung vergessen werden.

### **Aufwand/Nutzen**

Es geht um ein angemessenes Verhältnis zwischen Aufwand und Nutzen. Es reicht eine problemorientierte Übersicht zu erstellen. Das bedeutet, es soll zwar flächendeckend sein, aber es reicht nur die problemorientierten Informationen zu erfassen, betreffend der Mobilisierbarkeit, und nicht alle möglichen.

### **Nachführungsfähigkeit**

Die Übersicht soll und muss laufend aktualisiert werden und das ohne großen Aufwand. Daher ist es notwendig, laufend Bilanzierungen vorzunehmen, da durch Entwicklungen nicht nur Flächen bebaut oder umgenutzt werden, sondern auch neue Reserven entstehen können.

### **Offenheit/Aufwärtskompatibilität**

Der letzte Punkt beinhaltet, die Berücksichtigung der Ausgangslagen und Bedingungen, welche ebenso ohne großen Aufwand einfließen müssen. Daher sollen Übersichten flexibel aufgebaut sein, um angepasst werden zu können, ohne Informationen zu verlieren.<sup>124</sup>

---

<sup>124</sup> Nebel, Siedlungsflächenmanagement Schweiz, 2013, S. 40ff

### **4.3.2. Akteure**

Ein weiterer wichtiger Punkt welcher bei der Erstellung von Übersichten bzw. auch bei der Planung des Ortsgebietes eine sehr große Rolle spielen, sind die Akteure. Im Folgenden werden die wichtigsten Akteure, welche in einer Gemeinde für das Thema der Flächeninanspruchnahme, sowie infolge auch für die Problematik der Baulandreserven verantwortlich sind, definiert und kurz beschrieben. Im Folgenden wird auf die Akteurslandkarte (Abbildung 36) von Verena Demuth verwiesen, welche eine gute Übersicht über mögliche Beteiligte an Innenentwicklungsvorhaben in einer Gemeinde bietet.

#### **4.3.2.1. Bürger / Grundstückseigentümer**

In den Gemeinden ist dies in erster Linie der Bürger als Adressat der Raumplanung. Dieser kann als kollektiv oder als individuell von der Planung und Entwicklung der Siedlung betroffen sein. Kollektiv ist er Bewohner einer Ortschaft und individuell wird er als Grundstückseigentümer gesehen. Dabei gibt es keine planungsrechtlichen Regelungen bzw. Verpflichtungen ein Bürger-Beteiligungsverfahren durchzuführen. Als Grund dafür wird genannt, dass die Ziele von Repräsentanten getroffen wurden und diese umgesetzt werden. Jedoch haben Bürger das Recht zur Einsichtnahme und Stellungnahme beispielsweise bei der Erstellung des Flächenwidmungsplans.<sup>125</sup>

#### **4.3.2.2. Bürgermeister / Gemeinderäte**

Die Gemeinderäte beschließen das wohl wichtigste Instrument der Raumplanung, nämlich den Flächenwidmungsplan. Dieses muss zwar durch die Landesregierung genehmigt werden, jedoch wird er nicht abgelehnt, wenn er dem Raumordnungsgesetz oder übergeordneten Raumordnungsprogrammen entspricht.<sup>126</sup> Aufgrund dieser Tatsachen ist der Gemeinderat mit dem Bürgermeister das wichtigste Organ einer Gemeinde.<sup>127</sup> Nach dem Handbuch für Kommunalpolitiker hat der Bürgermeister durch die Vertretung der Gemeinde nach außen und als Vorsitzender des Gemeinderates mit vielen wichtigen Kontakten, die größten Einflussmöglichkeiten, die Politik der Gemeinde und die Gemeinde zu gestalten.<sup>128</sup>

---

<sup>125</sup> Schindegger, Raum. Planung. Politik. Ein Handbuch zur Raumplanung in Österreich, 1999, S. 109

<sup>126</sup> ebd., S. 11

<sup>127</sup> KPv, Handbuch für Kommunalpolitiker, 2006, S. 48

<sup>128</sup> ebd., S. 61

#### **4.3.2.3. Land / Landesregierung**

Da für die Raumplanung die Gesetzgebung und Vollziehung beim jeweiligen Land liegt, dient die Landesregierung auch als Aufsichtsbehörde der örtlichen Raumplanung. Die einzelnen Abteilungen der Landesregierung erarbeitet die Entwürfe für Programme und Pläne, wie Landesentwicklungsprogramme oder auch Entwürfe für Verordnungen, welche auch für die Gemeinden verbindlich sind. Wenn eine Verordnung ausgearbeitet wird, muss ein Begutachtungsverfahren durchgeführt werden. Regionale Konzepte sind für die Gemeinden jedoch nicht verbindlich.<sup>129</sup> Für die Gemeinde Gols wäre hierfür das Land Burgenland zuständig.

#### **4.3.2.4. Bund / Bundesressorts**

Als Bundesressorts sind die verschiedenen Bundesministerien zu verstehen, welchen je nach Sachbereich Planungen zuzuordnen sind. Da der Bund keine verfassungsrechtliche Legitimation hat, gibt es gesamtstaatlich gesehen keine verbindlichen Pläne oder Konzepte der Raumplanung, jedoch vertritt das Bundeskanzleramt in Sachen Raumplanung Österreich nach außen hin. Des Weiteren kommen wichtige Förderungen vom Bund.<sup>130</sup>

#### **4.3.2.5. PlanerInnen / Planungsbüros**

In der Gemeinde Gols wurde für die Erstellung des Bebauungsplans das Raumplanungsbüro A.I.R. ausgewählt. Durch diese wurde auch ein Gestaltungsplan hinsichtlich der Bebauung erstellt, welcher in Kapitel 5.4. zu sehen ist.

Akteure, welche Frau Demuth in Ihrer Akteurslandkarte nicht aufgezeigt hat, wären noch Bürgerinitiativen oder ähnliches, welche ebenfalls Ihre Ideen zur Planung und Entwicklung der Gemeinde einbringen und mitwirken können. Beispielsweise läuft in der Gemeinde derzeit ein Ideenwettbewerb für die Gestaltung des Dorfplatzes, an dem jeder der möchte, mitmachen kann.<sup>131</sup>

---

<sup>129</sup> Schindegger, Raum. Planung. Politik. Ein Handbuch zur Raumplanung in Österreich, 1999, S. 113

<sup>130</sup> ebd., S. 114

<sup>131</sup> Gemeinde Gols, Homepage, 2018

### Beteiligte Akteurinnen und Akteure an Innenentwicklungsvorhaben in Gemeinden

(Quelle: Eigene Bearbeitung)

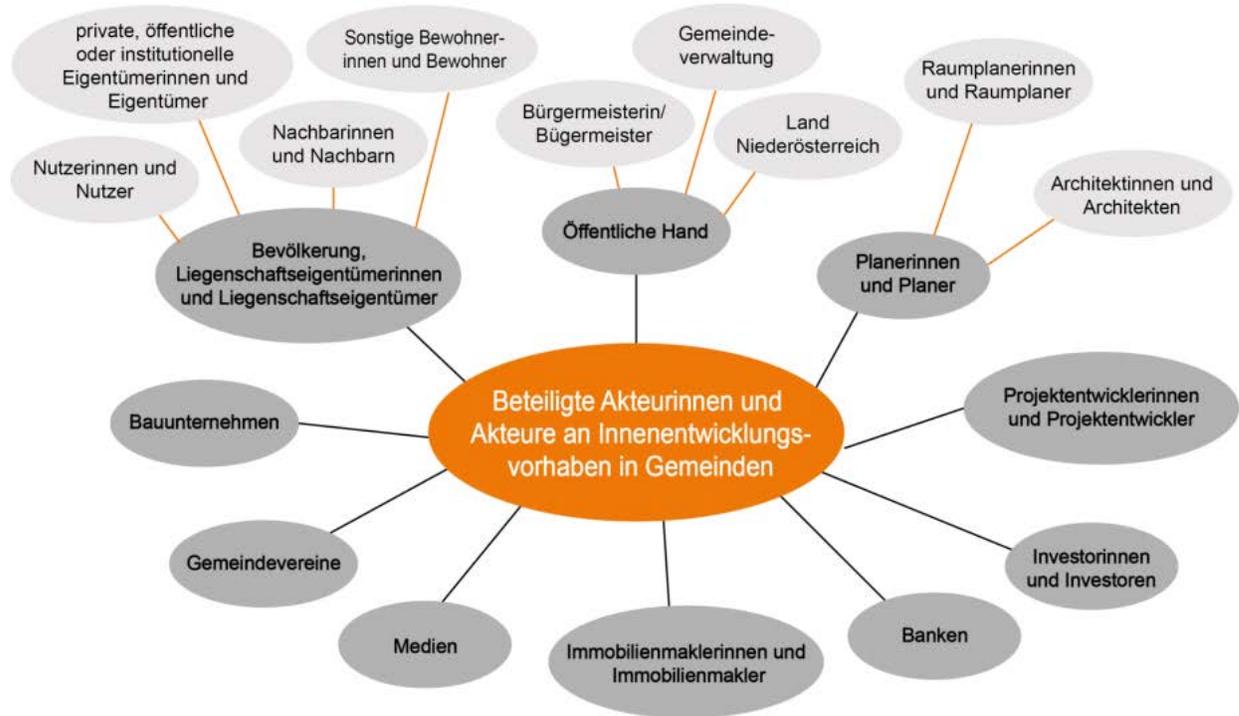
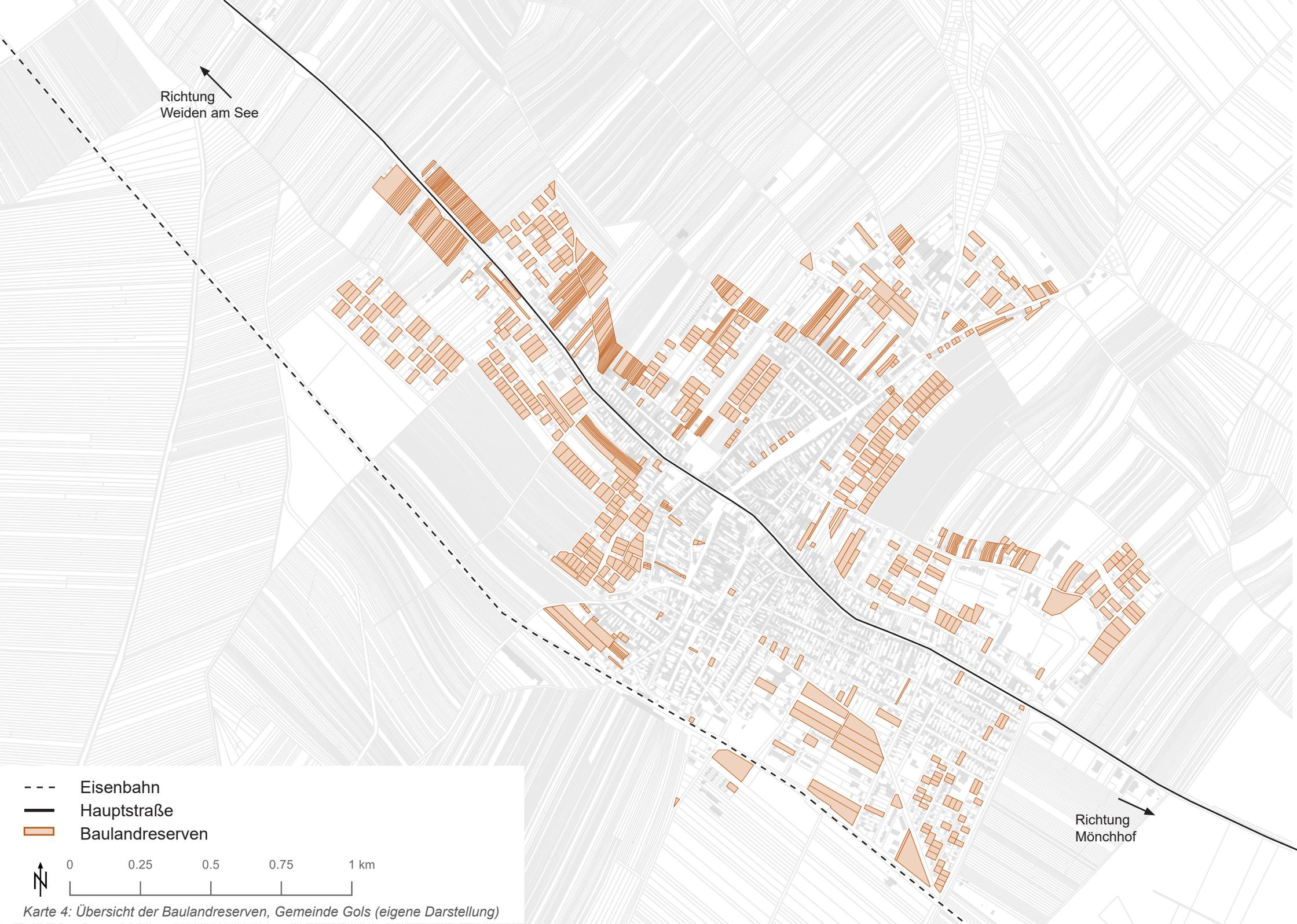


Abbildung 36: Beteiligte Akteurinnen und Akteure an Innenentwicklungsvorhaben in Gemeinden (Quelle: Demuth, Innenentwicklung für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung am Beispiel einer Wiener Umlandgemeinde, 2017)



Richtung  
Weiden am See

Richtung  
Mönchhof

- Eisenbahn
- Hauptstraße
- Baulandreserven



0 0.25 0.5 0.75 1 km

Karte 4: Übersicht der Baulandreserven, Gemeinde Gols (eigene Darstellung)

## 4.4. Zwischenfazit

Um die Siedlungsentwicklung einer Gemeinde oder eines Gebietes qualitativ zu planen und weiterentwickeln zu können, gilt es zuerst eine Bestandsanalyse durchzuführen. Hier geht es um alle möglichen Faktoren wie Verkehr, Naturraum, soziale Infrastruktur neben Demographie und Siedlungsstruktur zu analysieren und Potentiale aufzuzeigen. Beispielsweise ergibt sich bei der Gemeinde Gols einerseits das hohe Wachstum der Bevölkerung aus den guten Standortbedingungen und somit ergibt sich auch ein erhöhter Bedarf an Siedlungs- und Wohnfläche. Für die Siedlungsentwicklung von großer Bedeutung sind auch die Ermittlung von Baulandreserven bzw. davor der Flächen- und Bauflächenbilanz. Diese dienen als Grundlage um die Baulandreserven in einer Übersichtskarte darstellen zu können. Diese sollen einen Beitrag zur effizienten Entwicklung und Planung von Siedlungsgebieten und ein Anreizsystem für Baulandmobilisierungen darstellen.

Denn das Hauptproblem ist, dass oftmals eine Veranschaulichung bzw. eine räumliche Vorstellung für die Bürger, aber oftmals auch für die Gemeinderäte selbst, fehlt. Wird aufgezeigt, wo Potentiale liegen, kann dieser leichter ins Gespräch mit der Bevölkerung kommen und argumentieren. Ein weiteres Problem tritt dabei auf, dass die Bürger die letzten Adressaten der Planung sind, aber diese wenig Einfluss auf die Planung selbst haben.

Vor allem in kleinen und mittleren Gemeinden stehen also der Bürgermeister, sowie der Gemeinderat vor schwierigen Herausforderungen. Denn hier kommt der persönliche Aspekt des „sich kennen“ dazu. Der Bürgermeister möchte selbstverständlich keinen Bürger verärgern, indem er ihn „zwingt“ sein Baugrundstück durch Bebauungsfristen zu bebauen oder gar herzugeben, wenn er diese nicht einhält. Oftmals kommt er auch in eine Lage, wo er sich zwischen Bürgern entscheiden muss, ob und mit wem er kooperiert oder nicht. Für dieses Problem dient die Übersicht ebenfalls als Abstimmungs- und Kooperationsgrundlage.

In Gemeinden wo eine rege Bautätigkeit herrscht, wird die Erstellung und laufende, notwendige Bilanzierung, einen größeren zeitlichen Aufwand erfordern. Jedoch ist der Nutzen für das Flächenmanagement einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung wesentlich wichtiger.

Wichtig für die Entwicklung einer Übersicht ist die Absprache von Planern und Gemeinderäten bzw. Bürgermeister mit Grundeigentümern. Dadurch lässt sich die zeitliche Verfügbarkeit von Grundstücken feststellen bzw. die Bereitwilligkeit, diese zu veräußern und somit die mögliche Bebauung dieser Flächen. Des Weiteren können hier notwendige Flächen durch Gespräche auch

mobilisiert werden. Dies wäre zum einen ein wichtiger und notwendiger Schritt bezüglich dieser Arbeit.

Die vorhergegangene Ermittlung der Siedlungsflächenreserven bzw. der Baulandreserven belegt im Großen die Aussagen über das Ausmaß der Baulandreserven. Die ausgewählten Gemeinden weisen einen sehr unterschiedlichen Anteil von Baulandreserven auf. So hat Weiden am See mit nur 16% den geringsten Anteil, Mönchhof und Gols liegen im oberen Bereich mit 27% bzw. 28% und Nickelsdorf im mittleren Feld mit 22%. Wie angenommen, sind diese Flächen in vielen Fällen im Eigentum von Privaten und somit für die Gemeinde nicht nutzbar. Durch die Darstellung der Baulandreserven mittels der Übersichtskarte wird, wie beispielsweise in der Gemeinde Gols, klar erkennbar, wo diese Flächen liegen und somit nachvollziehbar.

## 5. Konzeption eines „Best Practice“ Modells im Fallbeispiel der Gemeinde Gols

In dem letzten Teil der Arbeit geht es um den gestalterischen Aspekt der Gemeinde Gols hinsichtlich des hohen Anteils an Siedlungsflächenreserven. Basierend auf den vorhergegangenen Kapiteln soll ein sogenanntes „Best Practice“ Modell konzipiert werden, wie die Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung in der Gemeinde Gols aussehen könnte, indem die Nutzung der Baulandreserven erfolgt. Dabei wird die Option einer Rückwidmung von Bauland an Randlagen ebenso berücksichtigt, sowie die Forcierung von Baulandwidmungen in der Nähe eines öffentlichen Verkehrsnetzes, wie Bahntrassen. Die möglichen Verdichtungsformen werden durch einen Entwurf visualisiert und Verdichtungspotentiale, anhand von städtebaulichen Kennzahlen, berechnet.

Dieses Kapitel soll aufzeigen was möglich wäre und als eine Art Konzept dienen und Übertragungsmöglichkeiten für andere Gemeinden bieten. Es geht dabei darum, für die Gemeinde Möglichkeiten aufzuzeigen, die sie nutzen könnten, um sinnvolles Flächenmanagement zu betreiben und dadurch auch die Siedlungsentwicklung qualitativ zu fördern. Dabei wird nur ein Anhaltspunkt gegeben, anhand welchen die Gemeinden selbstständig die weitere Entwicklung definieren und an die gemeindeeigenen Gegebenheiten anpassen können.

Die Gemeinde Gols wurde deswegen ausgewählt, da sie derzeit die höchsten Bevölkerungszahlen der ausgewählten Kleinregion aufweist und auch der höchste Anstieg dieser prognostiziert wird.

Ebenso weist die Gemeinde aufgrund der Ermittlung der Flächen- und Bauflächenbilanz den höchsten Anteil an Baulandreserven in der Schlüsselregion auf, obwohl gleichzeitig ein sehr hoher Anteil an Bautätigkeit herrscht. Dabei hat die Gemeinde die zweitgrößte Gemeindefläche aufzuweisen. Auf Grund dessen wird am Ende die Übertragbarkeit auf andere Gemeinden in der Schlüsselregion geprüft.



Abbildung 37: Ausschnitt Gemeinde Gols (Quelle: Google Maps)

## 5.1. Kategorisierung der Baulandreserven anhand der raum+ Methode

Als ersten Schritt wurden die ermittelten Baulandreserven nach der Raum+ Methode der ETH Zürich kategorisiert, um eine qualitative Darstellung zu ermöglichen. Diese definiert, wie bereits in Kapitel 3.3.2.1. erwähnt, 3 Kategorien: <sup>132</sup>

Kategorie	Größe	Lage
<b>Baulücke</b>	>200m <sup>2</sup> <2000m <sup>2</sup>	unbebaute Fläche inner-/außerhalb des überbauten Gebiets in Bauzone
<b>Innenentwicklungspotential</b>	>2000m <sup>2</sup>	un-/bebaute Fläche innerhalb des überbauten Gebiets in Bauzone
<b>Aussenreserve</b>	>2000m <sup>2</sup>	unbebaute Fläche außerhalb des überbauten Gebiets in Bauzone

Tabelle 6: Kategorisierung der Baulandreserven nach der raum+ Methode (Quelle: ETH Zürich, raum+, 2013)

In der Gemeinde Gols gibt es beispielsweise ca. 750 solcher Baulandlücken. Diese wurden stichprobenartig überprüft, um eine qualitative Einschätzung dieser vornehmen zu können. Ein Großteil der Baulücken wird privat in Form eines Gartens genutzt, obwohl diese bereits erschlossen und in einem zum Teil überbauten Gebiet liegen. Diese Baulücken werden in dieser Arbeit als bebaut eingestuft, obwohl sie zwar nach dem Bgld. RPG als nicht bebaut gelten\*, aber unternutzt sind und die Definition von Baulandreserven dieser Arbeit nur die ungenutzten Grundstücke betrachtet.

Die Kategorisierung der Baulandreserven ist sinnvoll und notwendig, da durch die unterschiedlichen Größen der Grundstücke die Anforderungen an die Planung, sowie die Möglichkeiten der Gestaltung ebenso verschieden sind. Denn bei Innenentwicklungspotentialen werden aufgrund der Größe auch andere Planungen, wie die der Frage nach der Bebauungsstruktur auch die Fragen nach Erholungsqualitäten, wie Grünflächen oder Wegestrukturen zu beantworten sein.

\* Laut §14 des Bgld. RPG sind Flächen für Wohngebäude samt Nebengebäude vorgesehen. <sup>133</sup>

<sup>132</sup> ETH Zürich, raum+, 2013

<sup>133</sup> Amt der burgenländischen Landesregierung, Bgld. RPG, 1969, LGBl. 44/2015, §14



Abbildung 38: typisches Innenentwicklungspotential, Gemeinde Gols (eigenes Foto)



Abbildung 39: typische Baulandlücke, Gemeinde Mönchhof (eigenes Foto)

Anhand der erstellten Übersichtskarte kann besser abgeschätzt werden, wie viele m<sup>2</sup> an Flächen wirklich unbebaut und daher ungenutzt sind. Diese gilt es im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung zu bebauen bzw. zu verdichten. Dabei geht es nicht nur um Bebauungsdichte, es müssen auch die Bebauungsstrukturen betrachtet werden, um nachhaltig zu verdichten.

Ebenfalls ersichtlich werden dabei Flächen (Baulandreserven, farblich orange hinterlegt) die sich aufgrund von der Größe nicht für eine Bebauung eignen und aufgrund der Lage auch nicht mit anderen Grundstücken zusammengelegt bzw. neu strukturiert werden können. Eine Überlegung hierbei könnte sein, diese als Grünflächen, Spielflächen, etc. zu nutzen, um so die Erholungs- und Freiraumqualitäten ebenfalls aufrecht zu erhalten.

Die Übersicht soll ebenso dazu dienen, der Bevölkerung bzw. den Grundstückseigentümern konkret aufzuzeigen, welche derzeitige Situation in der Gemeinde vorherrscht und wo sich eventuell mögliche Siedlungsflächen für eine nachhaltige Nachverdichtung befinden. Dadurch würden Grundeigentümer sich vielleicht leichter bereit erklären, dass Grundstück für eine Bebauung zu verkaufen, selbst zu bebauen oder mögliche Verträge zur Baulandmobilisierung mit der Gemeinde abschließen.

Im Folgenden werden Möglichkeiten aufgezeigt wie die Nachverdichtung in Teilgebieten in der Gemeinde Gols aussehen könnte. Im zweiten Teil geht es darum aufzuzeigen, wo Flächen rückgewidmet werden könnten, um eine ausgewiesene Potentialfläche, wie beispielsweise in der Nähe des Bahnhofs oder entlang der Trassenführung der Eisenbahn zu entwickeln. Hierfür werden aufgrund von Einzugsradien der sozialen Infrastrukturen und des ÖV, Potentialflächen ermittelt.



Karte 5: Übersicht der Baulandreserven kategorisiert nach raum+, Gemeinde Gols (eigene Darstellung)

## 5.2. Gebäudetypologie und Geschosshöhe

Für eine nachhaltige Innenentwicklung ist es von großer Notwendigkeit neben den Flächenbilanzen auch die Gebäudetypologien und Geschosshöhen zu betrachten und aufzuzeigen, da die Entwicklung der Siedlung an Bestehendes angepasst erfolgen sollte. Beispielsweise wäre es wenig sinnvoll, neben ein Einfamilienhaus ein 5-stöckiges Gebäude zu stellen.

Im Folgenden werden hier nur Gebäude in der Widmungskategorie Bauland betrachtet, sowie auch die Nutzungsform Wohnen. In der Gemeinde Gols sind im Gemeindekern, entlang den Hauptverbindungsachsen, typisch für das Burgenland, Hofformen, vor allem Zwerch-, Streck- und Hakenhöfe, zu finden. In den neueren Siedlungsgebieten finden sich hauptsächlich Einfamilienhäuser, jedoch ist bereits auch ein beachtlicher Anteil an Reihenhäusern vorzufinden. Die vierte Kategorie die sich in der Gemeinde befindet sind Wohnblöcke. Die vorherrschende Gebäudetypologie ist auf der nachfolgenden Karte 6 beispielhaft dargestellt. Die meisten Gebäude sind sehr flach gebaut und haben nicht mehr als 2 Geschoße. Höhere Gebäude findet man vor allem durch die Wohnblöcke im südöstlichen Teil der Gemeinde, welche in der folgenden Karte dargestellt sind.

## 5.3. Grundeigentümer

Ebenso wichtig für die zukünftige Entwicklung von Siedlungen ist das Wissen um die Eigentümer von möglichen Entwicklungspartellen. In der Gemeinde Gols sind 98% in Privateigentum. Die restlichen 2% der Grundstücke sind wie in der Abbildung 40 ersichtlich, aufgeteilt. Diese Daten beruhen auf eigenen Erhebungen und auf Grundlage des Flächenwidmungsplans.<sup>134</sup>

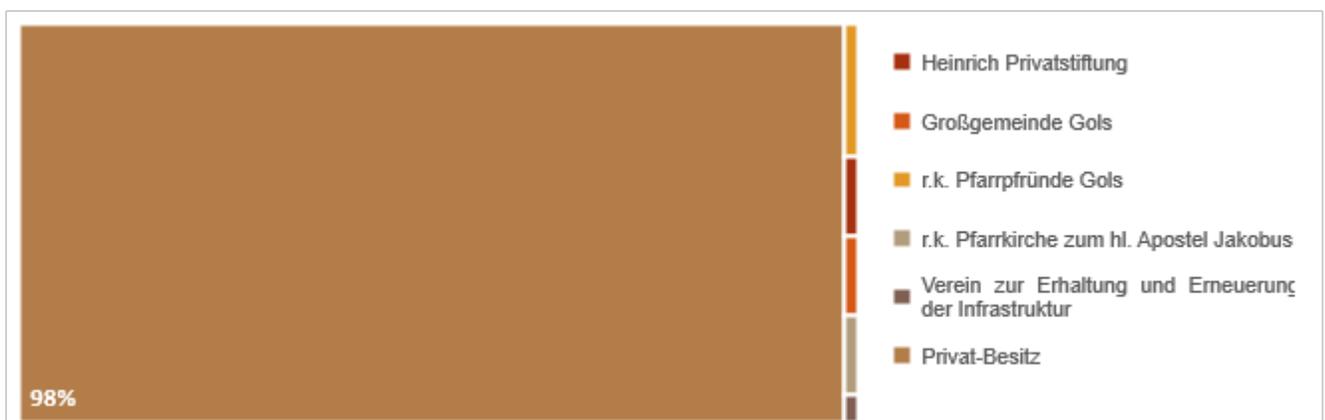


Abbildung 40: Grundeigentümer der Gemeinde Gols (eigene Erhebung)

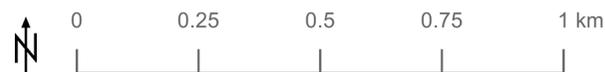
<sup>134</sup> Gemeinde Gols, Flächenwidmungsplan, Geodata Burgenland, 2018



Richtung  
Weiden am See

Richtung  
Mönchhof

- Eisenbahn
- Hauptstraße
- Baulandreserven
- Typologie Wohnblock
- Typologie Hofform
- Typologie Einfamilienhaus
- Typologie Reihenhaus



Karte 6: Darstellung der Gebäudetypologien,  
Gemeinde Gols (eigene Darstellung)

## 5.4. IST-Szenario Verdichtung

Im ersten Teil dieses Kapitels geht es darum aufzuzeigen wie eine kompakte Siedlung aussehen könnte, wenn man die **derzeitigen** Innenentwicklungspotentiale und Baulücken nachverdichten würde.

In den nordburgenländischen Gemeinden stellen in den Ortskernen die vorherrschende Typologie vor allem Höfe dar, sowie zahlreiche Parzellen eine lange Struktur aufweisen. Aufgrund dessen wird in der Arbeit die Typologie des Hofes wieder aufgegriffen und die Nachverdichtung durch diese Form, vor allem in den Ortskernen, zusätzlich angedacht. Durch diese Verdichtungsform wird auch der ländliche Charakter des Dorfes wieder gefördert.<sup>135</sup> Tatsache ist, dass es nur mehr ca. 12,6% an Gebäuden gibt, welche vor Mitte des 20. Jahrhunderts gebaut worden sind und somit eine bis dahin traditionelle Bauweise wie Hofformen aufweisen. Im Seewinkel sind es sogar nur mehr 5,7%. Hier sollte laut Kleemaier-Wetl geprüft werden, ob diese Bauweisen als erhaltenswert einzustufen sind.<sup>136</sup>

Für die Erhaltung bzw. den Neubau von Höfen gibt es zahlreiche positive Kriterien. Der wichtigste Punkt dabei ist der Faktor Dichte. Die Hofformen benötigen einen geringen Flächenaufwand für die Erschließung und weisen ein kompaktes Siedlungsmuster auf. Durch diese Bauweise sind auch die Kosten für die Errichtung, den Betrieb und die Infrastrukturkosten geringer (bis zu 2/3) als bei Gebieten mit beispielsweise Einfamilienhäusern. Durch den geringen Flächenverbrauch werden zahlreiche Flächen für die Erholung freigehalten und somit auch die Kulturlandschaft erhalten. Dennoch gibt es auf jeder Parzelle einen geschützten Freiraum, der häufig auch uneinsehbar ist. Der Hof bietet einen geschützten Außenraum, welcher auch zusätzlichen Wohnraum bieten kann. Ebenso können die Gebäudetrakte so ausgerichtet werden, dass sie Wind abschirmen und der Sonne zugewandt offen sind. Bei günstiger Lage können mehrere Wohneinheiten auf einer Parzelle liegen und durch die schmalen Seiten erschlossen werden. Das Positive an Höfen ist, dass sie an aktuelle Anforderungen angepasst werden können und von Innen ebenso erschlossen werden können, als von außen. Durch diese können auch mehrerer Parteien auf einem Grundstück leben. De facto ermöglichen Hofformen auch ein Generationenwohnen.<sup>137</sup> Häufig sind Höfe eingeschossig gebaut, jedoch können sie auch zweigeschossig etabliert werden.

---

<sup>135</sup> Linzer, Vorlesungsunterlagen Dorferneuerung und ländliche Entwicklungsplanung Block 2, 2016, S. 3

<sup>136</sup> Kleemaier-Wetl, Baukulturelles Erbe versus Klimaschutz und Modernität, 2015, S. 126

<sup>137</sup> Linzer, Vorlesungsunterlagen Dorferneuerung und ländliche Entwicklungsplanung Block 2, 2016, S. 3ff

Ein weiterer Pluspunkt für die Hofform besteht darin, dass diese auf jeder Grundstücksgröße Anwendung finden können. Vor allem bei sehr großen und langen Grundstücken müsste voraussichtlich sowieso eine Umstrukturierung erfolgen, um eine effiziente Bebauung zu erreichen.

Für den Entwurf der Nachverdichtung wurden vor allem im Ortskern Zwerch-, Haken- und Streckhöfe herangezogen. In Ortsteilen mit einem hohen Anteil an lockerer Bebauung, wie Einfamilienhäusern wäre eine Bebauung durch Einfamilienhaus oder Reihenhäuser angedacht. Des Weiteren soll in den Gebieten mit bevorzugter Reihenhäuser oder Wohnblocktypologie diese fortgesetzt werden. Als Maßstab für die Nachverdichtung von sogenannten „locker bebauten“ Siedlungsgebieten, wird die bestehende Bebauung von Nachbargrundstücken oder Siedlungsgebieten herangezogen. Hier kann die Überlegung über eine Erhöhung der Geschossanzahl miteinbezogen werden. Liegen mehrere einzelne Baulücken nebeneinander, können diese auch zusammengefasst werden und somit eine größere und dichtere Bebauung ermöglichen. Je nach Größe zählen diese weiterhin zu Baulücken oder zu Innenentwicklungspotentialen. Es ist jedoch wichtig, zuerst die innenliegenden Baulücken und Potentiale zu entwickeln und anschließend jene die an Siedlungsgrenzen liegen.

Diese Überlegungen wurden anschließend mit dem örtlichen Gestaltungskonzept der Gemeinde Gols (Abbildung 41), welches im Rahmen des Bebauungsplans erstellt wurde, abgeglichen. In diesem ist das Ortsgebiet durch die unterschiedlichen Strukturen dargestellt. Ausgewiesen sind auch Gebiete, welche sich für den verdichteten Wohnbau in Form von Reihenhäusern oder Wohnblöcken eignen würden.

Bei den Maßstäben für die Bebauung wurde ebenso der Bebauungsplan der Gemeinde Gols als Orientierungshilfe herangezogen und anhand diesen bzw. auch über die Dichtebestimmung der steiermärkischen Dichteverordnung gesetzt.

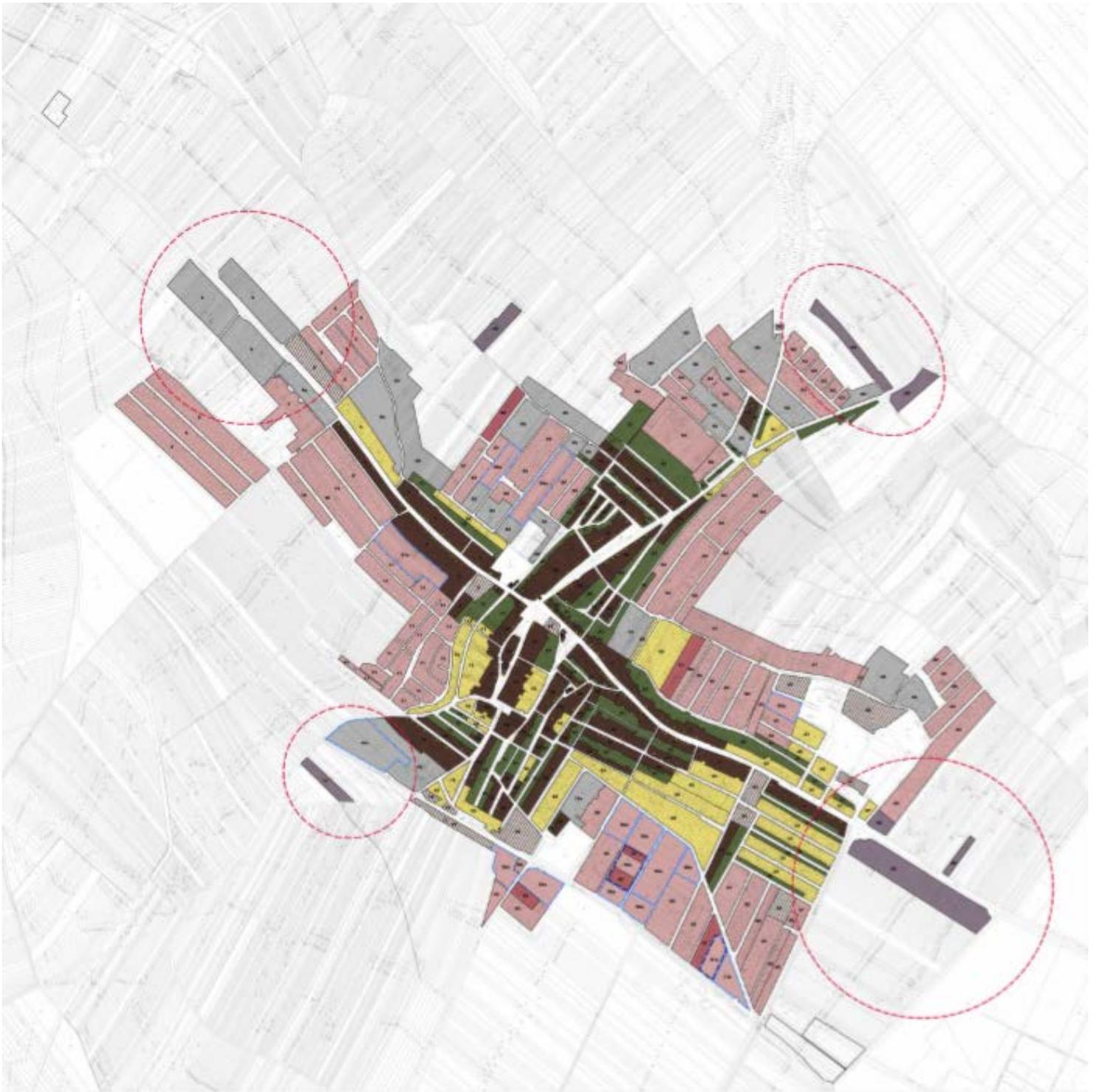


Abbildung 41: Gestaltungskonzept der Gemeinde Gols (Quelle: A.I.R., Bebauungsplan Gemeinde Gols., 2018)

### 5.4.1. Berechnung städtebauliche Kennzahlen

Für das IST-Szenario wurde die Nachverdichtung auch anhand von städtebaulichen Kennzahlen, angelehnt an die Berechnungen in der Diplomarbeit von Michael Schieder, untersucht.

Die Berechnung der städtebaulichen Kennzahlen erfolgt anhand der raum+ Kategorien (Baulücken, Innenentwicklungspotential, Aussenreserve), da je nach Größe des Grundstücks eine unterschiedliche Bebauungsstruktur und auch Bebauungsdichte erfolgen kann. Dafür wurden die Annahmen getroffen, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße 2,33 Einwohner/Haushalt, wie bereits in Kapitel 4.1.1.3. beschrieben und die Nettowohnfläche 30m<sup>2</sup>/Einwohner beträgt.

Des Weiteren wurde angenommen, dass Baulandlücken bei Bebauung durch Einfamilienhäusern zu 50% bebaut werden und die durchschnittliche Geschossflächenzahl bei 0,3 liegt. Bebaut man diese anhand von Hofformen, steigert sich der Bebauungsgrad auf 70%, wobei die durchschnittliche Geschossflächenzahl gleichbleibt. Die Geschossflächenzahl gibt das Verhältnis von Grundstücksgröße und Summe Geschossfläche an. Das bedeutet, bei einer Annahme der Geschossflächenzahl von 0,3 und einer Grundstücksgröße von 400m<sup>2</sup>, dürfte entweder ein Gebäude mit einem Geschoss im Ausmaß von 120m<sup>2</sup> oder ein Gebäude mit mehreren Geschossen, beispielsweise zwei mit jeweils 60m<sup>2</sup>, errichtet werden. Laut dem Flächenwidmungsplan teilen sich die Baulandlücken in der Gemeinde Gols auf die Widmungen gemischtes Baugebiet und Bauland – Wohngebiet. Das bedeutet, dass auch der Anteil für Wohnen höher ist als bei Innenentwicklungspotentialen, die zum größten Teil die Widmung gemischtes Baugebiet aufweisen.

Bei der Bebauung von Innenentwicklungspotentialen wird davon ausgegangen, dass diese auf Grund ihrer Größe (über 2.000m<sup>2</sup>) sich besser für eine Bebauungsstruktur von Reihenhäusern oder Wohnblöcken eignet, da Reihenhäuser meistens als eine Siedlung bebaut werden. Bei der Reihenhausbauung werden dieselben Annahmen wie bei Einfamilienhäusern angenommen. Bei Wohnblöcken steigt der Bebauungsgrad des Grundstückes auf 80% und die durchschnittliche Geschossflächenzahl auf 0,7. Bei der Geschossanzahl von Wohnblöcken ist auf die Bebauungsstruktur der Nachbargrundstücke zu achten, um einen sanften Übergang zu erreichen. Da Innenentwicklungspotentiale in der Gemeinde Gols wie erwähnt, die Widmung gemischtes Baugebiet aufweisen, ist bei diesem auch ein höherer Anteil an anderen Nutzformen als Wohnen anzudenken. Beispielsweise können in Erdgeschosszonen der Wohnblöcke auch Nahversorger oder Gewerbe/Handel Einzug finden und somit diese auch zu beleben.

Als Aussenreserve wurde in der Gemeinde Gols nur eine Fläche definiert, welche ebenfalls in der Widmung gemischtes Baugebiet liegt. Hierfür gelten anhand dieser Arbeit dieselben Bedingungen und Annahmen wie für Innenentwicklungspotentiale. Wobei bei dieser auch angenommen werden kann, dass durch die Randlage auch ein mehr an anderen Nutzungsformen als Wohnen nötig ist, um die kurzen Wege und eine kompakte Siedlung aufrecht zu erhalten.

Im ersten Schritt wurden nur für die Kategorien nach **raum+** die Kennzahlen der Nachverdichtung ermittelt, ohne auf die einzelnen Bebauungsstrukturen einzugehen. Hierfür wurde eine Durchschnittsgröße anhand der Bebauungsdichten der steiermärkischen Dichteverordnung für die verschiedenen Widmungsarten angenommen. Hierfür gelten verschiedene Mindest- und Höchstdichten:

Burgenland	Mindest- und Höchstdichte	Steiermark	Mittelwert
Wohngebiet	0,2 – 0,8	reines Wohngebiet	0,8
gemischtes Baugebiet	0,2 – 1,4	allgemeines Wohngebiet	0,5

Tabelle 7: Mindest- und Höchstdichten, Burgenland / Steiermark (eigene Darstellung)

Da es in der Steiermark andere Bezeichnungen gibt als im Burgenland wurde hier die Annahme getroffen, dass Wohngebiet der Widmung reines Wohngebiet, gemischtes Baugebiet dem allgemeinen Wohngebiet entspricht und das Dorfgebiet (Burgenland) sich aus dem Dorfgebiet und Kerngebiet (Steiermark) zusammensetzt.

Ebenfalls wurden Annahmen für die Nutzungsanteile getroffen.

	Wohnen	Büro	Gewerbe	Handel	Bildung
<b>BL</b>	90%	3%	0%	5%	2%
<b>IE</b>	70%	0%	20%	10%	0%
<b>AR</b>	70%	12%	0%	3%	15%

Tabelle 8: Nutzungsanteile Szenario 1 (eigene Annahmen, eigene Darstellung)

	IST	Verdichtung	Veränderung
<b>Gewidmetes Wohnbauland</b>	251,78 ha	251,78 ha	<b>+/-</b>
<b>Bebaute Fläche des Wohnbaulands</b>	180,36 ha	251,78 ha	<b>+ 28%</b>
<b>Bevölkerungszahl</b>	3.900 EW	9.476 EW	<b>+ 142%</b>
<b>Bevölkerungsdichte</b>	15,49 EW/ha	37,63 EW/ha	<b>+ 142%</b>
<b>Wohneinheiten</b>	1.660	4.053	<b>+ 144%</b>

Tabelle 9: städtebauliche Kennzahlen, Berechnung anhand raum+ Kategorien (eigene Darstellung)

Daraus ergibt sich, dass würden die Flächen aufgrund der Mittelwerte nachverdichtet werden und die Geschossflächenzahl bei Baulücken 0,3, bei Innenentwicklungspotentialen und Außenreserven 0,7 angenommen, anhand der bereits gewidmeten Flächen rund **5.576 zusätzliche Einwohner** untergebracht werden können. Das ergibt ein Plus von 153%. Auch die Bevölkerungsdichte könnte um diesen Wert gesteigert werden, sowie die Wohneinheiten sich auf 4.053 erhöht haben.

Im zweiten Schritt werden die Flächen anhand der vorangegangenen Annahmen für die einzelnen Bebauungsstrukturen ermittelt. Dabei wird davon ausgegangen, dass sich von den Baulücken 40% für eine Hofform-Bebauung eignen würden und 60% eine Eignung für ein Einfamilienhaus aufweisen. Bei den Innenentwicklungspotentialen wird von 30% Wohnblock-Bebauung und 70% Reihenhausbebauung ausgegangen. Ebenfalls wurden auch hier Annahmen für die Nutzungen getroffen:

	Wohnen	Büro	Gewerbe	Handel	Bildung
<b>Einfamilienhaus</b>	100%	0%	0%	0%	0%
<b>Hofform</b>	100%	0%	0%	0%	0%
<b>Reihenhaus</b>	100%	0%	0%	0%	0%
<b>Wohnblock</b>	78%	2%	3%	5%	2%

*Tabelle 10: Nutzungsanteile Szenario 2 (eigene Annahmen, eigene Darstellung)*

Durch diese Annahmen ergibt sich eine Nachverdichtung in der gesamten Gemeinde von **zusätzlichen 4.779 Einwohnern**. Das gesamte gewidmete Bauland würde somit in Anspruch genommen werden, sowie die Wohneinheiten auf 3.711 erhöht.

	IST	Verdichtung	Veränderung
<b>Gewidmetes Wohnbauland</b>	251,78 ha	251,78 ha	<b>+/-</b>
<b>Bebaute Fläche des Wohnbaulands</b>	180,36 ha	251,78 ha	<b>+ 28%</b>
<b>Bevölkerungszahl</b>	3.900 EW	8.679 EW	<b>+ 122%</b>
<b>Bevölkerungsdichte</b>	15,49 EW/ha	34,47 EW/ha	<b>+ 122%</b>
<b>Wohneinheiten</b>	1.660	3.711	<b>+ 123%</b>

*Tabelle 11: städtebauliche Kennzahlen, Berechnung anhand der Bebauungsstrukturen (eigene Darstellung)*

Die zweite Variante der Berechnung zeigt deutlicher die mögliche Verdichtung auf, da hier die einzelnen Grundstücke bzw. die Bebauungsstrukturen betrachtet werden und nicht nur eine Gesamtfläche. Wobei diese auch einen gering höheren Aufwand bedarf, da bereits im Vorhinein die mögliche Bebauungsstruktur für ein Grundstück überlegt werden muss. Dennoch wird deutlich, wie viele Einwohner durch die Bebauung der Baulandreserven in der Gemeinde Gols nochmals untergebracht werden könnten. Selbstverständlich beruht dies nur auf Annahmen und

müsste aufgrund einer detaillierten Planung nochmals berechnet werden. Die Berechnung würde voraussichtlich auch anhand von Teilgebieten erfolgen.

### 5.4.2. Beispiele für Nachverdichtung

Um zu verdeutlichen wie eine mögliche Nachverdichtung im Planungsgebiet in der Realität aussehen könnte, ist es sinnvoll Beispiele oder Visualisierungen darzustellen bzw. anzufertigen. Durch diese ist es einfacher, den Akteuren die Planung näher zu bringen und lassen sich dadurch auch einige mögliche Einwendungen schon vorwegnehmen.

Für die Gemeinde Gols wurden zuerst die möglichen Nachverdichtungsformen auf einer Karte beispielhaft dargestellt und auf Grundlage dieser auch ein Gestaltungskonzept eines Teilgebietes erarbeitet. In diesem soll die Nachverdichtung des Innenentwicklungspotentials mittels Wohnblöcken und Reihenhäusern erfolgen. Da bereits Bebauung durch Einfamilienhäusern in diesem Gebiet erfolgt ist, soll ein sanfter Übergang von diesen zu Wohnblöcke durch die Reihenhäuser geschaffen werden. Hier wird auch die Ausnutzbarkeit der Parzellen sichtbar. Bei Einfamilienhäusern stehen max. 2 Gebäude auf einer Parzelle, durch Bebauung mittels Reihenhäuser und Strukturierung können hier bis zu 6 Gebäude stehen. Die Visualisierung soll zeigen wie die Bebauung in der Realität sichtbar wäre.

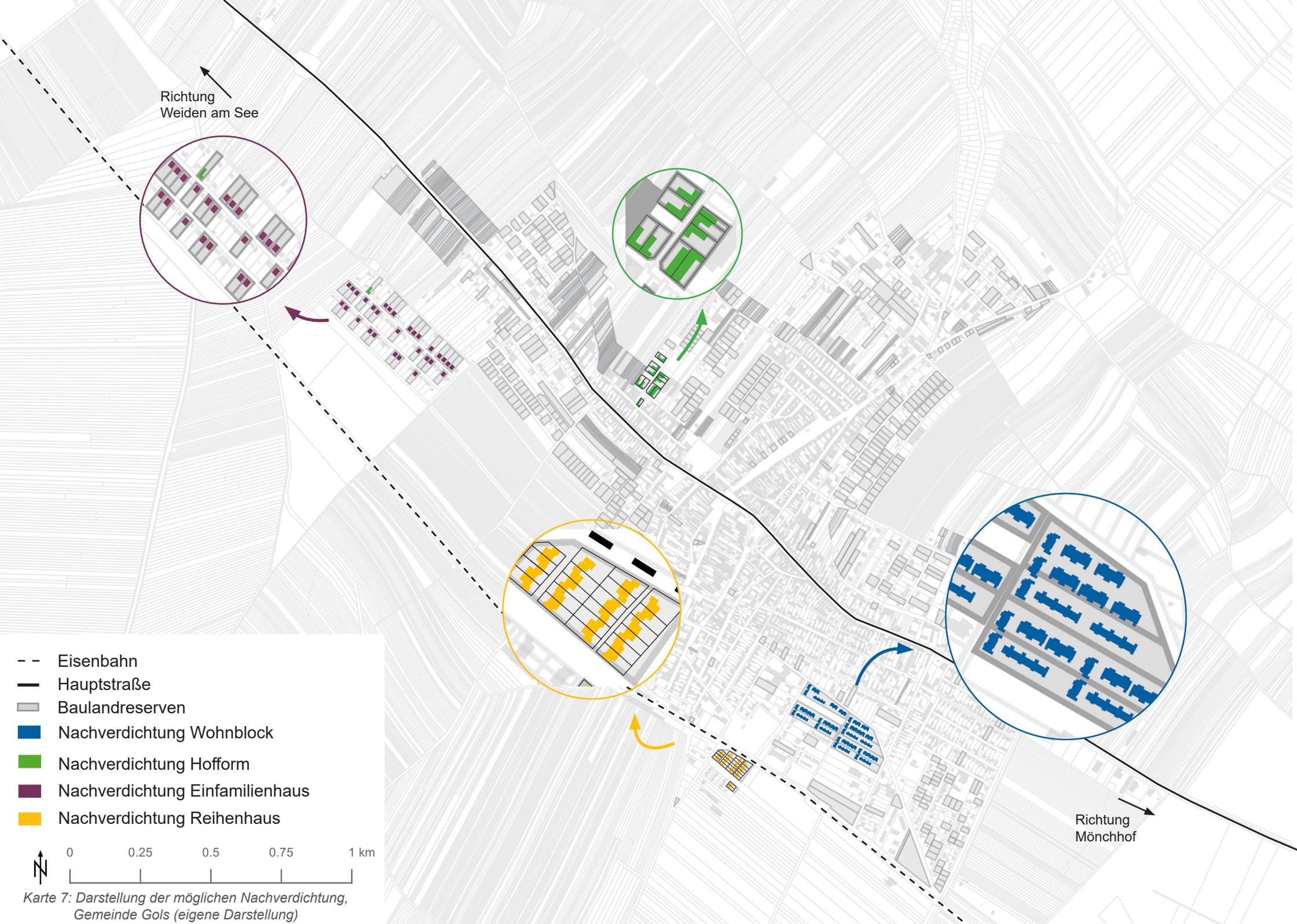
Durch die Beispielfotos (Abbildung 42 und 43) soll dargestellt werden, dass in der heutigen Zeit auch Hofstrukturen noch immer zu finden sind und ebenso wieder angedacht werden.



Abbildung 42: Beispiel für Hofbebauung, Gemeinde Apetlon (eigenes Foto, 2018)



Abbildung 43: Beispiel für Hoffbebauung, Gemeinde Mönchhof (eigenes Foto, 2018)



Richtung  
Weiden am See

Richtung  
Mönchhof

- Eisenbahn
- Hauptstraße
- Baulandreserven
- Nachverdichtung Wohnblock
- Nachverdichtung Hofform
- Nachverdichtung Einfamilienhaus
- Nachverdichtung Reihenhaus



Karte 7: Darstellung der möglichen Nachverdichtung,  
Gemeinde Gols (eigene Darstellung)

## Gestaltungsplan

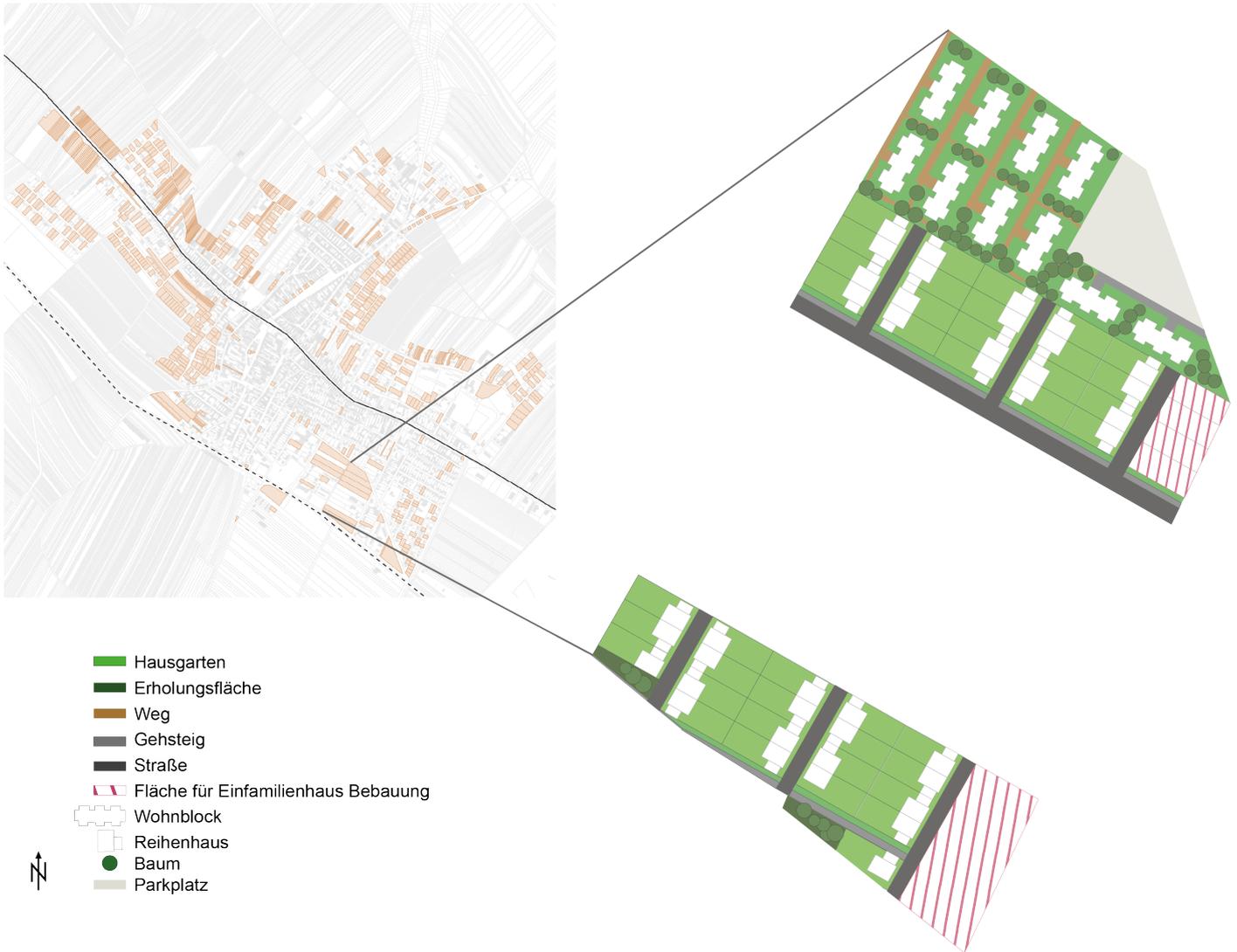


Abbildung 44: Gestaltungsplan (eigene Darstellung, maßstabslos)

## Visualisierung



Abbildung 45: Visualisierung (eigene Darstellung, maßstabslos)

## 5.5. Innenentwicklung anhand von Infrastrukturen

Dieses Kapitel soll aufzeigen, dass die Entwicklung anhand von wichtigen Infrastrukturen ebenfalls zielführend für eine kompakte Siedlungsentwicklung sein kann. Diese werden, angelehnt an die Diplomarbeit von Bernhard Hefinger gewählt. Dieser nennt als wichtige Infrastrukturen: Haltestellen, Supermarkt und soziale Infrastruktur. Die vierte Kategorie „höherrangige Straßen“ wird in dieser Diplomarbeit nicht betrachtet, da in der Gemeinde Gols die Entwicklung entlang der Hauptstraße, wo zwar Baulandwidmungen vorhanden sind, zur Zersiedelung führen könnte, welche es zu vermeiden gilt. Hier kommt die Option der Rückwidmung ins Spiel, da beispielsweise in der Nähe des Bahnhofes keine für die Entwicklung relevanten Baulandreserven vorhanden sind bzw. keine Innenentwicklungspotentiale liegen., welche für das Kriterium der Haltestellen für den öffentlichen Verkehr wichtig wären. Hefinger betrachtet diese Kriterien, um für die Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung die bestmöglichen Potentiale herauszufiltern.<sup>138</sup>

Für die Darstellung der Potentiale wird jedes Kriterium mithilfe von Erreichbarkeitsradien überlagert.

### Haltestelle

Das Land Niederösterreich hat einen Leitfaden für Gemeinden bezüglich von Bushaltestellen erstellt. In diesem werden Mindestabstände eines Einzugsbereiches von 300 bis 500m in einem besiedelten Gebiet definiert.<sup>139</sup> Für die Gemeinde Gols werden bezüglich der Bushaltestellen 300m definiert und für Bahnhaltstellen ein Einzugsbereich von 500m, da angenommen wird, dass für ein höherrangiges ÖV-Mittel ein längerer Gehweg in Anspruch genommen wird.

### Supermarkt

Für die Nahversorgung werden Entfernungen von 500 bis 1000 Meter angenommen. Diese dienen jedoch wiederum nur als Orientierungsgröße.<sup>140</sup> Für den Erreichbarkeitsradius für die Gemeinde Gols wird auf beide Entfernungsgrößen eingegangen, sowie das Mittelmaß betrachtet.

---

<sup>138</sup> Hefinger, Innen- vor Außenentwicklung, 2015, Seite 49ff

<sup>139</sup> Amt der niederösterreichischen Landesregierung, Bushaltestellen Leitfaden für Gemeinden, 2014, S. 12

<sup>140</sup> BMV, Hat der ländliche Raum eine Zukunft?, 2006, S. 327

## Soziale Infrastruktur

Zur sozialen Infrastruktur werden die Volks- und Neue Mittelschule, sowie der Kindergarten gezählt. Wie auch Hefinger in seiner Arbeit beschreibt, ist die Nähe zu diesen Einrichtungen ein wesentliches Kriterium für die Siedlungsentwicklung. In der Gemeinde gibt es jeweils eines der oben genannten. Höhere Schulen befinden sich in anderen Gemeinden des Bezirkes (siehe Kapitel 4.1.1.5.2.).<sup>141</sup>

Auf nachfolgender Karte werden die Einzugsbereiche der drei Kriterien überlappend dargestellt. Auf dieser ist auch der Einzugsbereich des geplanten Supermarktes dargestellt. Wird dieser mit dem bestehenden Siedlungsgebiet abgeglichen, wäre vermutlich ein anderer Standort für diesen sinnvoller. Bei der weiteren Betrachtung wird dieser außen vorgelassen und nur das Bestehende zum derzeitigen Punkt herangezogen. Somit ist klar erkennbar, dass einige gewidmete Flächen außerhalb aller Einzugsbereiche liegen. Ein weiteres Merkmal ist, dass ein großer Teil auch bereits außerhalb des Siedlungsgebietes liegen bzw. nur sehr vereinzelt Gebäude bestehen.

Wie erwähnt wäre es sinnvoll, Flächen innerhalb dieser gewählten Einzugsbereiche zu nutzen, um beispielsweise den ÖV zu stärken. Aufgrund dieser Tatsachen wäre eine Überlegung einige Flächen rück zu widmen und in den Einzugsbereichen neu zu widmen. Hierfür wurden Potentialflächen, welche auf eigenen Annahmen beruhen, sowie die Flächen die für eine Rückwidmung in Betracht kommen würden, ausgewiesen (Karte 9).

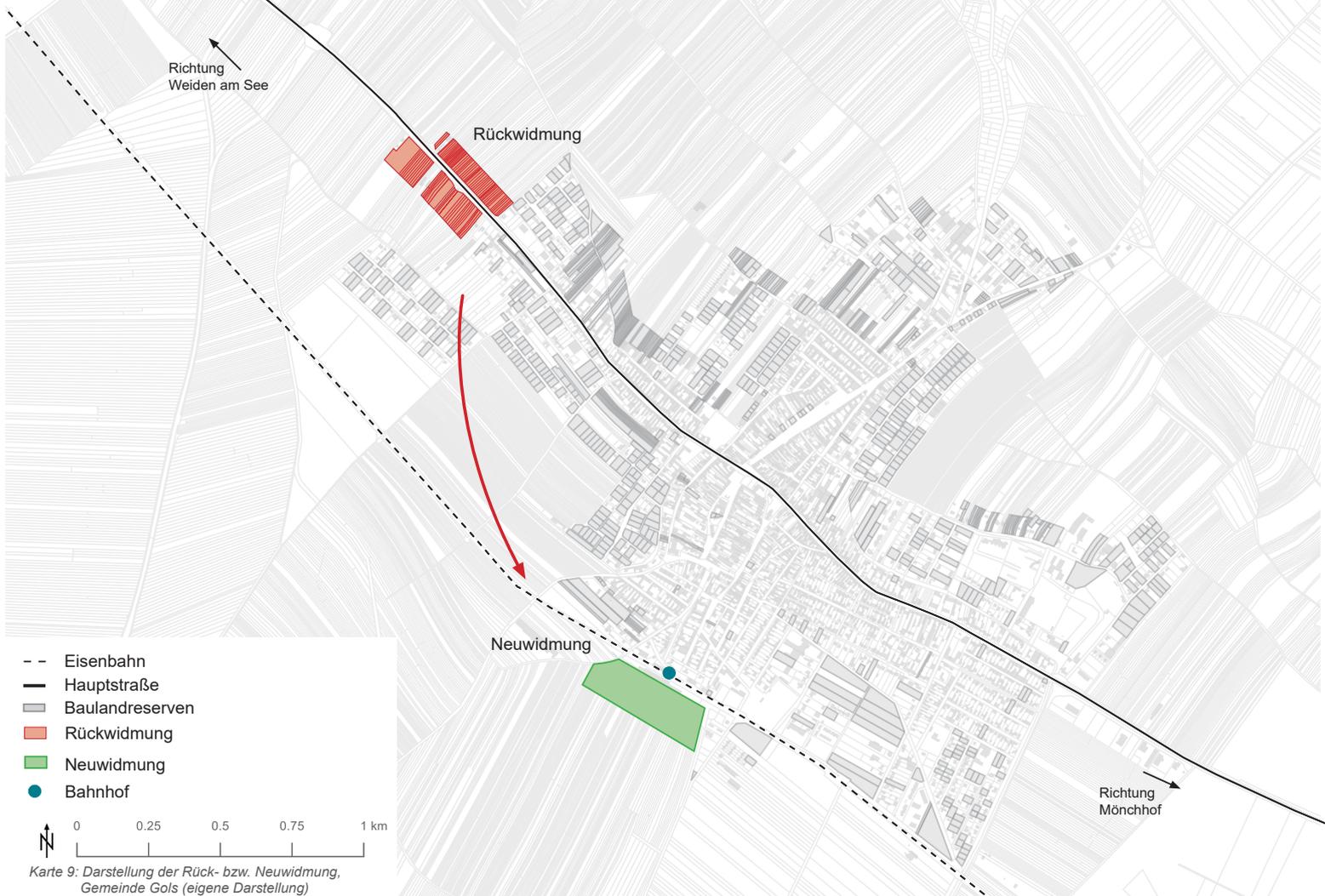
Bei der Neuwidmung und anschließenden Nachverdichtung dieser Flächen muss zuerst die Widmung überlegt werden, sinnvollerweise wäre die Widmung gemischtes Bauland anzudenken, da es sich um einen Randbereich handelt und auf Grund der Einzugsbereiche sich in der Nähe auch kein Nahversorger befindet, dieser würde sich auch aufgrund der Nähe zum Bahnhof anbieten. Voraussichtlich wäre hier die Bebauungsstruktur durch Wohnblöcke gekennzeichnet. Es geht dabei nicht nur darum, Flächen auszuwählen, die für eine Bebauung sinnvoll sind, weiters geht es auch darum, in die Zukunft zu denken und weitere Entwicklungsprognosen und in dessen Bezug auch weitere Themen wie Grünflächen, Erholungsraum, Nahversorgung, soziale Infrastrukturen, etc. zu bedenken.

---

<sup>141</sup> Hefinger, Innen- vor Außenentwicklung, 2015, S. 52



Karte 8: Einzugsbereiche von Infrastrukturen, Gemeinde Gols (eigene Darstellung)



Karte 9: Darstellung der Rück- bzw. Neuwidmung, Gemeinde Gols (eigene Darstellung)

### 5.5.1. Städtebauliche Kennzahlen

Durch die Annahmen, gemischtes Bauland und Wohnblock-Bebauung anzuwenden, wurden auch für diese Option die städtebaulichen Kennzahlen berechnet. Alle im vorherigen Kapitel angenommenen Annahmen bestehen bleiben, lediglich die Flächen für die Rückwidmung und Neuwidmung wurden geändert. Es wurde nur eine Verschiebung eines gleich großen Gebietes angenommen. Jedoch wurde hier eine Änderung der Nutzungsanteile vorgenommen. Bei der zweiten Berechnung wurde angenommen, dass bei Wohnblöcken 78% der Fläche für Wohnen, 2% für Bildung und Büro, 3% für Gewerbe und 5% für Handel genutzt werden. In dem neugewidmeten Gebiet ändern sich diese Anteile wie folgt:

	Wohnen	Büro	Gewerbe	Handel	Bildung
<b>Einfamilienhaus</b>	100%	0%	0%	0%	0%
<b>Hofform</b>	100%	0%	0%	0%	0%
<b>Reihenhaus</b>	100%	0%	0%	0%	0%
<b>Wohnblock</b>	73%	1%	1%	5%	20%

*Tabelle 12: Nutzungsanteile Szenario Neuwidmung (eigene Annahmen, eigene Darstellung)*

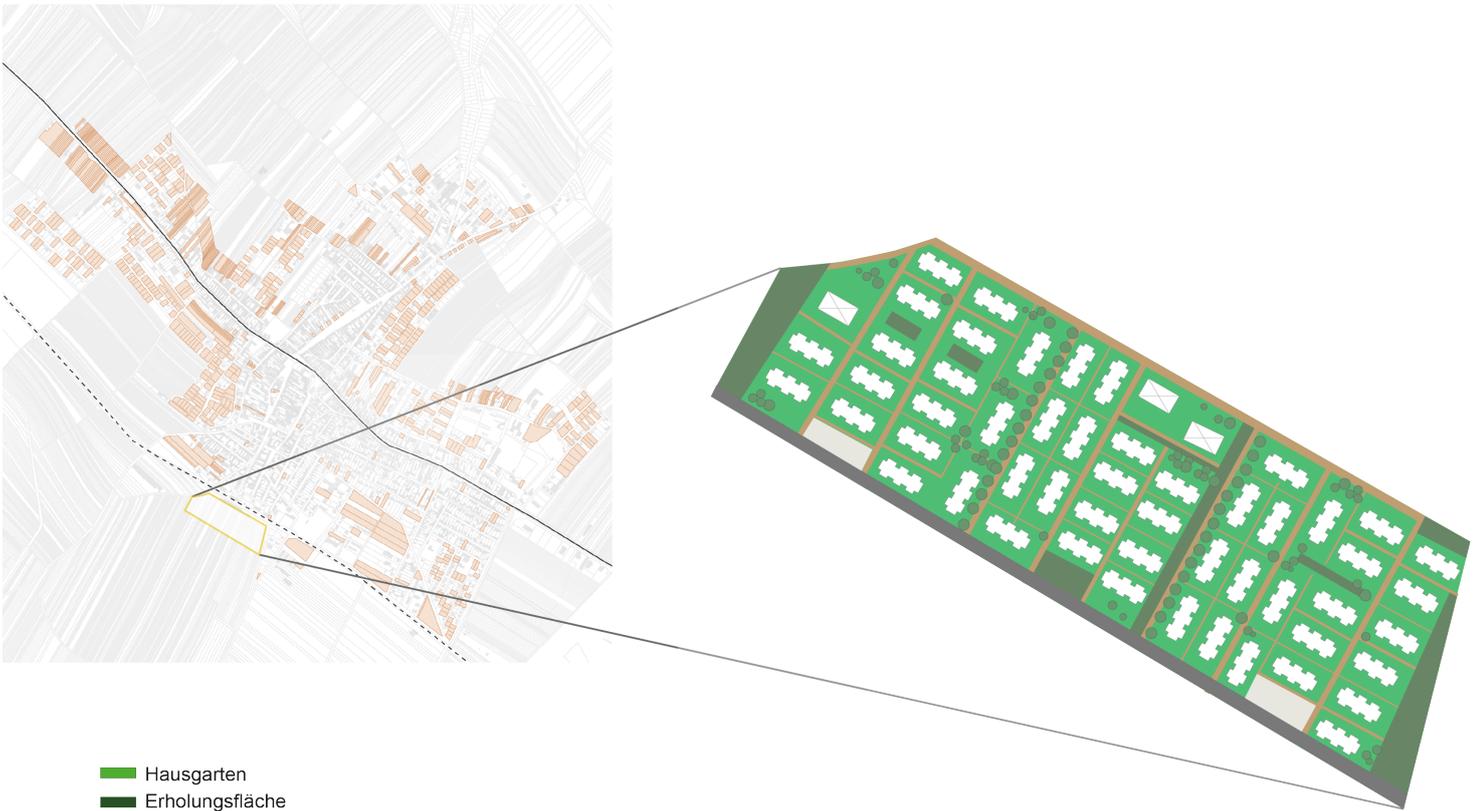
Daraus ergeben sich zusätzliche Einwohnerzahlen von 4.690 Einwohnern, sowie die Zahl der Wohneinheiten auf 3.673 steigt.

	IST	Verdichtung	Veränderung
<b>Gewidmetes Wohnbauland</b>	251,78 ha	251,78 ha	<b>+/-</b>
<b>Bebaute Fläche des Wohnbaulands</b>	180,36 ha	251,78 ha	<b>+ 28%</b>
<b>Bevölkerungszahl</b>	3.900 EW	8.590 EW	<b>+ 120%</b>
<b>Bevölkerungsdichte</b>	15,49 EW/ha	34,11 EW/ha	<b>+ 120%</b>
<b>Wohneinheiten</b>	1.660	3.673 EW	<b>+ 121%</b>

### 5.5.2. Beispiele für Nachverdichtung

Da dieses Gebiet in der Gemeinde Gols neu gewidmet werden müsste, wurde für dieses ebenfalls ein Gestaltungsplan, sowie eine Visualisierung erarbeitet. Die Bebauung erfolgt hierbei nur durch Wohnblock-Bebauung, wobei die vorderen durch 2 Stockwerke gekennzeichnet sind und nach hinten auch höher werden, um hier ebenfalls einen sanften Übergang zu schaffen. Da in diesem Gebiet ein deutlicher Zuwachs an Bevölkerung verzeichnet werden kann, sollte hier nicht nur an Grün- und Erholungsflächen gedacht werden, sondern auch an soziale Infrastrukturen und Nahversorger.

## Gestaltungsplan



- Hausgarten
- Erholungsfläche
- Weg
- Straße
-  Wohnblock
- Baum
- Parkplatz
-  Gebäude für soziale Infrastrukturen

Abbildung 46: Gestaltungsplan (eigene Darstellung, maßstabslos)

## Visualisierung



Abbildung 47: Visualisierung (eigene Darstellung, maßstabslos)

## 5.6. Zwischenfazit

Wie in diesem Kapitel dargestellt, gibt es 4 Formen der Nachverdichtung. Davon hat jede seine Vor- und Nachteile. Auch wenn Hofformen sich gut für schmale Parzellen eignen und die angedachten Ziele des LEP 2011 zur Erhaltung von traditionellen Bauweisen bzw. schutzwürdigen Bauten berücksichtigt würden, wären diese nur vor allem im Ortskern anzudenken. Um dem größten Problem in der heutigen Zeit, der Verschwendung von Grund und Boden entgegenzuwirken und dem Bevölkerungsdruck Stand zu halten, wäre eine gute Mischung aus allen Formen der Bebauung notwendig. Zugleich könnte die Siedlungsstruktur zu einer kompakten Einheit entwickelt werden, wo auch der ÖV einen wesentlich höheren Anteil an der Fortbewegungsart einnimmt und die Siedlung durch kurze Wege, welche zu Fuß oder durch das Fahrrad benutzt werden, gekennzeichnet ist. Beispielsweise wäre hier die Rückwidmung eine Option.

Selbstverständlich geht es nicht nur darum, die Baulandreserven nachzuverdichten. Es geht auch darum, Grünflächen bzw. Erholungsflächen in dem Ortsgebiet zu schaffen, um dadurch die Lebensqualität zu erhalten. Daneben gibt es noch andere Möglichkeiten, um Dichte der Siedlung zu schaffen. Beispielsweise wäre andenkbar, die Leerstände, sowie die Gebäude, wo eine Nachverdichtung innerhalb des Gebäudes möglich wäre, zu erheben. Damit ist auch gemeint, die Auslastung bzw. die Haushaltsgrößen wieder zu erhöhen und ein Generationenwohnen zu schaffen. Dieser Gedanke sollte auch bei Neubauten wieder mehr in den Fokus gerückt werden. Denn zu bedenken ist, dass die beliebteste Bebauungsform im ländlichen Raum noch immer das Einfamilienhaus darstellt.

Ein wichtiger Faktor für Gemeinden bei der Planung des Siedlungsgebietes stellen neben den städtebaulichen Kennzahlen auch Gestaltungspläne und Visualisierungen dar, wie vorangegangen aufgezeigt wurde. Durch diese werden auch die umliegenden Flächen auf Gebäudetypologien und -höhen untersucht und können somit an diese angepasst werden. Ebenso sollen unbedingt Potentialanalysen wie durch Einzugsradien durchgeführt werden. Somit ergeben sich Flächen die wirklich sinnvoll nachverdichtet werden können. Die Pläne und Visualisierungen dienen als wichtige Grundlage für Besprechungen und Planungen mit den unterschiedlichsten Akteuren, um nachhaltig Innenentwicklung betreiben zu können. Daneben dienen die städtebaulichen Kennzahlen dazu, aufzuzeigen welche Einwohnerzahlen und Bebauungsdichten in einem Gebiet möglich wären. Beispielsweise wäre in Gols in den 3 Szenarien jeweils eine Bebauungsdichte von 34 – 37 Einwohnern/ha, welche schon nahe den Dichtevorgaben des LEP 2011 sind.

## 6. Erkenntnisse und Ausblick

Das zentrale Thema dieser Arbeit ist der Umgang mit und die nachhaltige Nachverdichtung von Baulandreserven aus Sicht einer Gemeinde. In diesem Kapitel sollen die wesentlichen Erkenntnisse anhand der Forschungsfragen kurz erläutert und ein Ausblick gegeben, sowie die Grenzen der Arbeit aufgezeigt werden.

Zu den rechtlichen Verankerungen für den Umgang mit Baulandreserven einer Gemeinde gibt es als Grundlage wenige bis keine Verankerungen auf Bundesebene. Hier gibt es Kooperationen mit dem Land oder/und der Gemeinde. Ein wichtiges davon ist das ÖREK, welches jedoch hauptsächlich Ziele zum Flächensparen definiert. Auf Landesebene gibt es das Raumplanungsgesetz Burgenland jedoch werden in diesem auch nur die Möglichkeiten zu baulandmobilisierenden Maßnahmen dargestellt. Ebenfalls auf Landesebene ist das Landesentwicklungsprogramm 2011 für das Burgenland vorhanden. Zusammengefasst geht es in diesem ebenfalls um die Ziele des Flächensparens und Flächenmanagements, hier fehlen jedoch auch wesentliche Maßnahmen für Gemeinden. Auf örtlicher Ebene kann mittels Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan und örtlichen Entwicklungskonzept viel erreicht werden. Die Erstellung des ÖEK ist jedoch nicht verpflichtend und in den Flächenwidmungsplänen wurden in der Vergangenheit in zahlreichen Gemeinden viele Fehler begangen. Bebauungspläne gibt es ebenso nicht in allen Gemeinden, hier sind jedoch Bebauungsrichtlinien vorhanden.

Dennoch stehen aufgrund der baulandmobilisierenden Maßnahmen, welche wie erwähnt im burgenländischen Raumplanungsgesetz verankert sind, den Gemeinden zahlreiche Möglichkeiten zur Verfügung, um Flächen für eine mögliche Bebauung zu sichern und somit auch nachhaltige Siedlungsentwicklung zu forcieren. Hier gibt es beispielsweise Verträge mit den Grundstückseigentümern, um den örtlichen Baubedarf zu decken. Einerseits geht es hier um Vereinbarungen um das Grundstück in einer bestimmten Frist zu bebauen und andererseits um die Rechtsnachfolgen bei der Nichteinhaltung der Fristen, wie beispielsweise Um- oder Rückwidmungen.

Des Weiteren können Zusammenlegungsübereinkommen für eine verbesserte Grundstücksstruktur getroffen werden. Eine weitere Möglichkeit besteht in einer Vereinbarung über die Tragung der Erschließungskosten. Diese sind jedoch im Bgld. RPG nicht weiter definiert. Zu einer verbesserten Siedlungsentwicklung gibt es auch die Option von Dichtebestimmungen, diese sind im Burgenland im LEP 2011 grob definiert. Eine bessere Gliederung findet sich hier in der Bebauungsdichteverordnung der Steiermark. Diese sind nach Bauland-Kategorien geordnet

und für jede Kategorie eigenen Mindest- sowie Höchstdichten bestimmt. So darf in einem reinen Wohngebiet weniger dicht bebaut werden als im Kerngebiet.

Da bei Siedlungsentwicklungen vor allem die Bevölkerung betroffen ist, gibt es hier auch zahlreiche bewusstseinsbildende Maßnahmen zu bedenken. Es gilt einerseits, die Bevölkerung in den Planungsprozess miteinzubeziehen um mögliche Fehlentscheidungen vorwegzunehmen. Durch die Miteinbeziehung wird den Akteuren auch deutlich gemacht, welche Auswirkungen mögliche Projekte haben können und welche Lösungen es gibt. Ebenso können durch gemeinsames Handeln negative Meinungen ins Positive umgewandelt werden.

Wesentlicher Bestandteil zur Beantwortung der letzten Forschungsfrage ist ein Flächenmanagement bzw. Flächenmonitoring, welches in dieser Arbeit als Grundlage die raum+ Methode mit sich zieht. Auch Anita Grams hat sich in ihrer Dissertation „Spielräume für Dichte“ an dieser Methode orientiert und anhand von kleinen und mittleren Gemeinden im Schweizer Mittelland dargestellt. Die raum+ Methode eignet sich sehr gut um Flächen in Kategorien einzuteilen und somit die Bebauungsmöglichkeiten auch einzugrenzen. Ein wesentlicher Faktor hierbei sind auch die Gespräche mit Bevölkerung, Planern, Gemeindevertretern, sowie Grundeigentümern der Nachverdichtungsflächen. Übersichten erlauben ein gezieltes Ansprechen von möglichen Bauplätzen und dient der Abschätzung der zeitlichen Verfügbarkeit, sowie der möglichen Mobilisierungsmaßnahmen.

Auch durch hoheitliche Maßnahme wie das ÖEK, FLWP und BBP gibt es Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung. Die Erstellung eines ÖEK ist jedoch nicht in jeder Gemeinde erfolgt, da dies auch durch das Gesetz nicht verpflichtet ist. Ebenfalls gibt es nicht in jeder Gemeinde einen Bebauungsplan, in einigen sind nur Bebauungsrichtlinien vorhanden.

Da nicht nur die Gemeinden in der Kleinregion ein Problem darstellen, sollte vor allem bei der Erstellung der Übersichten ein regionaler Bezug hergestellt werden und somit auch Kooperationen mit anderen Gemeinden und Regionen. Diese sollten am besten auch auf Landesebene erfolgen, um eine bestmögliche Planung und Entwicklung zu erreichen. Hier muss selbstverständlich jedoch auch auf Eigenheiten der einzelnen Gemeinden eingegangen werden, da die Gemeinden ähnlich, aber dennoch nicht gleich sind. Ein weiterer Punkt für den regionalen Überblick gilt der bereits erfolgten Verschmelzung einzelner Gemeinden.

Für eine gute Bauflächenanalyse und Darstellung wäre eine Vereinigung der raum+ Methode mit der Metron Dichtebox für Gemeinden anzudenken. Hier würden nicht nur Flächen dargestellt werden, sondern auch die Darstellung von Typologien, wie Bebauung, Erschließung oder Freiraum.

In der Beispielgemeinde Gols ist die Nachverdichtung hauptsächlich mit Wohnblöcken oder Reihenhäusern dargestellt. Eine angedachte Variante wären wie erwähnt auch Hofformen, jedoch sind diese vor allem nur im Ortskern andenkbar. Bei den Typologien muss jedoch auch beachtet werden, dass in ländlichen Gebieten das Einfamilienhaus noch immer die am häufigsten angedachte Wohnform darstellt.

Für die Übertragbarkeit auf andere Gemeinden, nicht nur in der Kleinregion, müssten auch dort die Siedlungsflächenreserven parzellenscharf erhoben und dargestellt werden. Des Weiteren gilt es auch dort Potentialflächen für eine nachhaltige Innenentwicklung zu analysieren.

Ergebnis dieser Arbeit ist jedoch, dass in Gemeinden genug Bauland vorhanden wäre, das Problem hierbei ist allerdings die Eigentümerschaft und die zeitliche Verfügbarkeit der Flächen. Wie in den städtebaulichen Kennzahlen berechnet, würden bei Verfügbarkeit aller Baulandreserven die gesamte Bevölkerung, sowie noch mehr, untergebracht werden können. Aufbauend auf den vorangegangenen Erkenntnissen, könnte die Gemeinde demgegenüber sicher viele Flächen durch baulandmobilisierende Maßnahmen verfügbar machen.

Die Grenzen der Arbeit liegen in der weiteren, genaueren Gestaltung vom gesamten Gemeindegebiet bzw. größeren Teilgebieten und in der Ausweitung von der Gemeinde Gols auf andere Gemeinden und somit auf einen regionalen Bezug. Ebenso müsste mit den Grundeigentümern gesprochen werden um die zeitlichen Verfügbarkeiten abzuklären. Die Arbeit zeigt einen aktuellen Stand auf, was möglich wäre und könnte somit auch an Planer oder die Gemeinde übergeben werden. Diese müsste sich mit einer detaillierteren zukünftigen Entwicklung und somit mit der Planung auseinandersetzen. Für die Bebauung von größeren Flächen oder Teilgebiete, wie beispielsweise Flächen von Innenentwicklungspotentialen könnte eine Ausschreibung an Architekten gemacht und die Entscheidung mit der Bevölkerung in einem Beteiligungsprozess getroffen werden.

## **7. Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen für Gemeinden**

Auf Grund der dargelegten theoretischen Ansätze, sowie praktischen Überlegungen mit Hilfe der Konzeption eines „Best-Practice“-Modells ergeben sich einige Schlussfolgerungen bzw. Handlungsempfehlungen für die Gemeinden. Auf diese wird in dem abschließenden Kapitel der Arbeit kurz eingegangen.

Ziele der Raumordnung sind eine Eindämmung des bestehenden Baulandüberhangs und Vermeidung der Zersiedelung. Daher ist es kontraproduktiv, neue Bauflächen auszuweisen, da durch diese vor allem die Ortskerne darunter verschwinden. Des Weiteren ist es für die Gemeinde nicht sinnvoll alle Baulandreserven vollständig zu verwerten, um eine mögliche Zersiedelung zu vermeiden. Durch diese würden die Infrastrukturkosten für beispielsweise das örtliche Straßennetz, der Wasserversorgung oder Abwasserentsorgung, steigen. Hier gilt es einen gesunden Mittelweg zu finden. Das bedeutet, dass es sinnvoll wäre, Grundstücke, die bereits erschlossen sind, oder Leerstände effektiv zu nutzen und nicht weitere Ausweisungen durchzuführen. Wie zum Beispiel auch die Nutzung der Baulandreserven, die wie in der Beispielgemeinde Gols bei 27% liegen.

Hierfür stehen Gemeinden zahlreiche baulandmobilisierende Maßnahmen zur Verfügung. Einerseits haben diese die Möglichkeit privatwirtschaftlich tätig zu werden, in dem sie Verträge mit den Grundeigentümern abschließen. Diese Möglichkeit kann jederzeit durchgeführt werden. Jedoch wäre es am besten diese schon bei der Widmung, da es nachfolgend zu Problemen mit den Grundeigentümern führen kann. Hier sollte der Bevölkerung das öffentliche Interesse deutlich gemacht werden, wie nach der Empfehlung vom Raumplanungsbüro A.I.R. die Vorteile bei der Verwertung aufgezeigt werden sollten, beispielsweise durch Hochrechnung der Kosten für das Grundstück.

Ebenfalls sollte aus Sicht der Gemeinde diese mehr Nutzen aus den möglichen baulandmobilisierenden Maßnahmen ziehen. Vor allem aus der Vertragsraumordnung, also den Vereinbarungen, Verträgen der Gemeinde mit Grundeigentümern. Durch diese können wichtige Flächen für die Siedlungsentwicklung gesichert werden. Durch Rechtsnachfolgen für Nichteinhaltung, wie beispielsweise eine Umwidmung in Flächen für geförderten Wohnbau, können die Grundstücke nur mehr an Genossenschaften veräußert werden.

Hier stellt sich die Frage, was der Grundeigentümer für eine bessere Entscheidung hält. Ob er die Flächen lieber an einen Privaten zur Bebauung veräußert oder an eine Genossenschaft und somit auf das Grundstück Reihenhäuser oder Wohnblöcke kommen.

Auch eine Rückwidmung vor allem in Randlagen, wie auch im Fallbeispiel, wären eine mögliche Rechtsandrohung bei Nichteinhaltung. Denn die Gemeinde muss bedenken, dass sie für eine kompakte und somit auch nachhaltige Siedlungsentwicklung verantwortlich ist und ein Grundeigentümer kein Recht auf eine Widmung besitzt. Das Problem hierbei ist, dass der gesamte Gemeinderat hinter dem Bürgermeister und dieser Entscheidung stehen muss. Da sich natürlich bei solch „radikalen“ Maßnahmen viele Grundeigentümer quer stellen und sich der Bürgermeister nicht beliebt macht. Für dieses Dilemma sind wiederum bewusstseinsbildende Maßnahmen von großer Relevanz.

Auch sollten in jeder Gemeinde die hoheitlichen Maßnahmen besser ausgenutzt werden. Durch ein örtliches Entwicklungskonzept kann die Siedlungsentwicklung in der Gemeinde bereits besser und vorausschauend, sowie bewusst geplant werden. In vielen Fällen erfolgt die Erstellung dieses mittels eines Bürgerbeteiligungsprozesses. Hier können ebenfalls Wünsche und Anregungen, sowie Probleme miteinbezogen und Lösungen entwickelt werden. Darauf aufbauend entstehen dann der Flächenwidmungsplan und der Bebauungsplan.

Diese Instrumente ergeben gute Grundlagen für ein Flächenmanagement oder -monitoring, welches vor allem für die Innenentwicklung wichtig ist. Es wäre sinnvoll, ein Instrument, wie die Niederösterreichische FlächenManagementDatenbank auf alle Bundesländer auszuweiten. Hier wären dann alle zur Nachverdichtung möglichen Brachflächen, Grundstücke, Leerstände, etc. verortet. Des Weiteren könnte die zeitliche Verfügbarkeit sichtbar gemacht werden. Die Datenbank bzw. die Übersicht dient ebenfalls wiederum als Veranschaulichung für die Bewusstseinsbildung und als Möglichkeit zur Baulandmobilisierung. Wenn der Bevölkerung durch Übersichten und Visualisierungen der Nutzungen aufgezeigt wird, was sein könnte, wäre eine leichtere Akzeptanz bzw. Diskussionsgrundlage gegeben.

Zusammengefasst können folgende Schritte für eine Gemeinde als Handlungsempfehlung abgegeben werden, welche auf der nachfolgenden Seite kurz erläutert werden, sowie darauffolgend graphisch dargestellt.

Zu Beginn steht die Recherche der rechtlichen Grundlagen, welche jedoch den Gemeindevertretern bekannt sein sollten. Jedoch sind auch immer wieder Neuerungen, die beachtet werden müssen, möglich. Danach erfolgt eine Grundlagenforschung bezüglich des Naturraums, Infrastrukturen oder Demographie, um nur einige zu nennen. Anhand dieser wird dann eine SWOT Analyse erstellt. In diesem Abschnitt erhält die Gemeinde wesentliche Faktoren für die Veränderung und Entwicklung eines Siedlungsgebietes und dienen somit auch als Planungsgrundlage. Darauf aufbauend wird folglich eine Flächenbilanz ermittelt und dargestellt, sowie darauffolgend die Ermittlung der Baulandreserven bzw. Baulandüberhangs in der Gemeinde erfolgt. Anhand von diesen Bilanzen können Flächenübersichten erstellt werden. Diese drei Elemente sind als Wechselwirkung in der folgenden Abbildung dargestellt, da jede Erstellung ineinandergreift. Beispielsweise wird es schwierig eine sinnvolle Flächenübersicht zu erstellen, wenn die Lage der Baulandreserven nicht ermittelt wurden. Ebenfalls können keine sinnvollen Aussagen über den Anteil der Baulandreserven getroffen werden, wenn die Flächenbilanz nicht bekannt ist. Die Flächenübersicht dient hierbei als Grundlage für eine qualitative Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung. Bei Erstellung einer Flächenübersicht sollten jedoch nicht nur, wie in dieser Arbeit aufgezeigt, Baulandreserven mit Ausbaugrad = 0%, ermittelt werden, sondern alle möglichen Potentiale, wie in Kapitel 1.5.1. beschrieben.

Auf Grundlage der Flächenübersicht können noch Kategorisierungen wie beispielsweise in dieser Arbeit nach der raum+ Methode der ETH Zürich, um für eine mögliche Bebauung nachvollziehbare Typologien und Gestaltungspläne erstellen zu können. Jedenfalls nötig sind, wie bereits erwähnt Visualisierungen bzw. graphische Darstellungen um die Möglichkeiten auch aufzuzeigen.

Um dem Flächenmanagement und dadurch auch einer nachhaltigen Innenentwicklung einen Rahmen zu geben, ist es sinnvoll Gespräche mit den Akteuren im Sinne eines Bürgerbeteiligungsprozesses durchzuführen. Diese Maßnahme könnte bereits bei der Grundlagenforschung eingesetzt werden, spätestens jedoch bei der Ermittlung der Baulandreserven, sowie der Erstellung der Flächenübersicht und somit bei der Ermittlung von Potentialflächen für eine mögliche Siedlungserweiterung.

Selbstverständlich gibt es keine allgemein gültige und passende Lösung für alle Gemeinden. Es müssen die Probleme der einzelnen Ortschaften erkannt werden, um geeignete Handlungsempfehlungen, Ideen und Herangehensweisen entwickeln zu können.

## Handlungsempfehlungen bzw. Schritte für die Gemeinde zu einer nachhaltigen Innenentwicklung

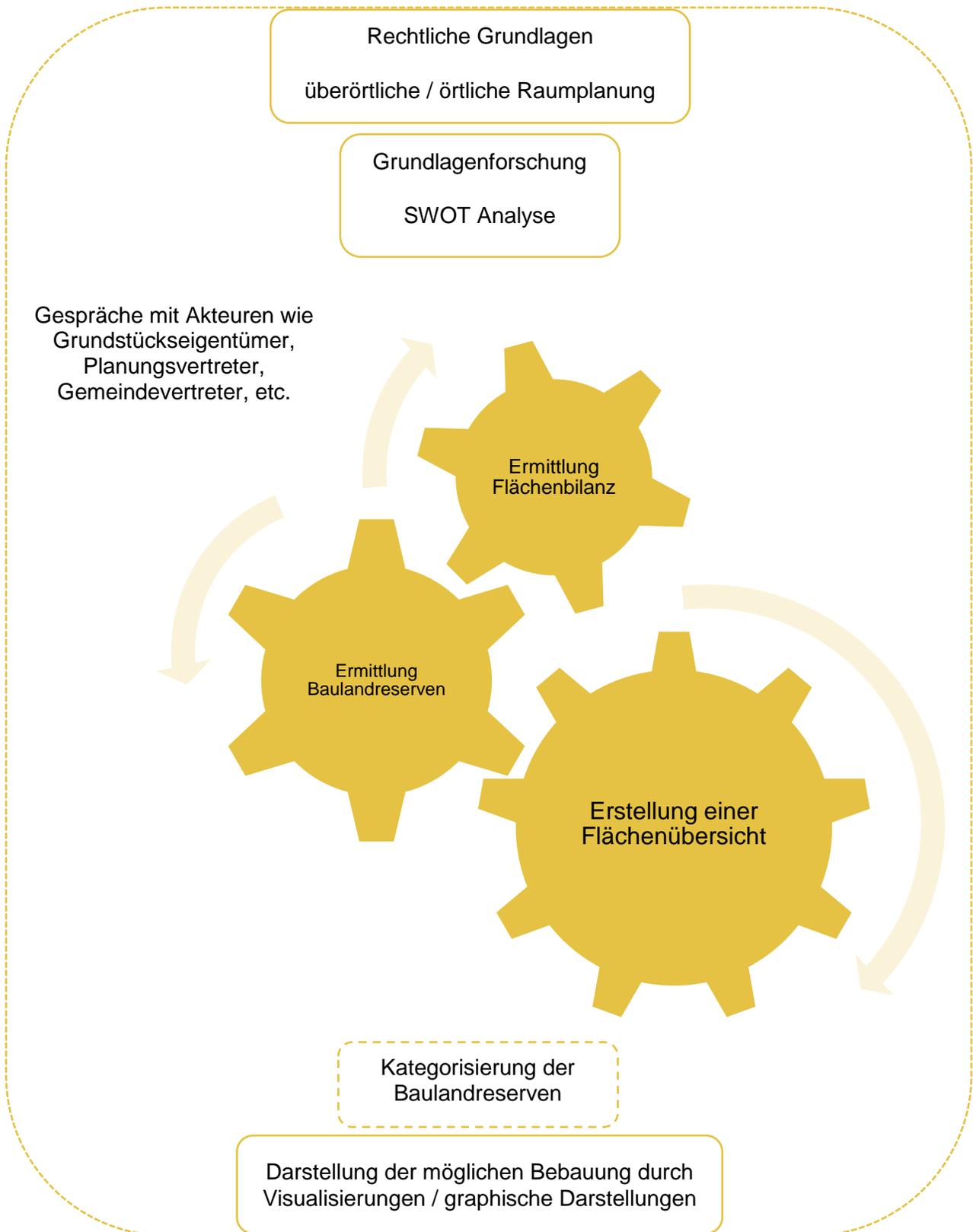


Abbildung 48: Zusammenfassung der Handlungsempfehlungen (eigene Darstellung)

## Abkürzungsverzeichnis

AR	Aussenreserve
BBP	Bebauungsplan
Bgld. RPG	Burgenländisches Raumplanungsgesetz
BL	Baulandlücke
BR	Baulandreserve
EW	Einwohner
FLWP	Flächenwidmungsplan
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
GSt.	Grundstück
IE	Innenentwicklungskonzept
MIV	motorisierter Individualverkehr
ÖEK	örtliches Entwicklungskonzept
Oö. ROG	Oberösterreichisches Raumordnungsgesetz
ÖV	öffentlicher Verkehr
StROG	Steiermärkisches Raumordnungsgesetz
TROG	Tiroler Raumordnungsgesetz
WE	Wohneinheiten

## Literaturverzeichnis

**A.I.R.**, Raumplanungsbüro, Bebauungsplan der Gemeinde Gols, 2018, Homepage der Gemeinde Gols: [www.gols.at](http://www.gols.at)

**Amt der burgenländischen Landesregierung**, Bgld. RPG, Burgenländisches Raumplanungsgesetz, 1969, LGBl. 44/2015, online verfügbar: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrBgld&Gesetzesnummer=1000072>

**Amt der burgenländischen Landesregierung**, Burgenländische Bauverordnung, 2008, online verfügbar: [https://www.burgenland.at/fileadmin/user\\_upload/Downloads/Land\\_und\\_Politik/Politik/Landesverwaltung/Abteilung\\_5/750\\_BauG\\_inkl\\_Nov\\_2008\\_BauVO\\_konsolidierte\\_Fassung\\_080701.pdf](https://www.burgenland.at/fileadmin/user_upload/Downloads/Land_und_Politik/Politik/Landesverwaltung/Abteilung_5/750_BauG_inkl_Nov_2008_BauVO_konsolidierte_Fassung_080701.pdf)

**Amt der burgenländischen Landesregierung**, Landesentwicklungsprogramm Burgenland, LEP 2011, online verfügbar: [https://www.burgenland.at/fileadmin/user\\_upload/Downloads/Land\\_und\\_Politik/Politik/Landesverwaltung/Landesamtsdirektion/LAD\\_-\\_Raumordnung/1403\\_Leitbild\\_Landesentwicklungsplan\\_fuer\\_das\\_Burgenland.pdf](https://www.burgenland.at/fileadmin/user_upload/Downloads/Land_und_Politik/Politik/Landesverwaltung/Landesamtsdirektion/LAD_-_Raumordnung/1403_Leitbild_Landesentwicklungsplan_fuer_das_Burgenland.pdf)

**Amt der burgenländischen Landesregierung**, Statistik Burgenland, Jahrbuch 2015, online verfügbar: [https://www.burgenland.at/fileadmin/user\\_upload/Downloads/Land\\_und\\_Politik/Land/Statistik/Publicationen/Jahresbroschueren/Jahrbuch\\_2015.pdf](https://www.burgenland.at/fileadmin/user_upload/Downloads/Land_und_Politik/Land/Statistik/Publicationen/Jahresbroschueren/Jahrbuch_2015.pdf)

**Amt der niederösterreichischen Landesregierung**, Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik, FlächenManagementDatenbank, 2015, online verfügbar: [http://www.raumordnung-noe.at/fileadmin/root\\_raumordnung/gemeinde/oertliche\\_raumordnung/planungstools/Folder\\_FMD.pdf](http://www.raumordnung-noe.at/fileadmin/root_raumordnung/gemeinde/oertliche_raumordnung/planungstools/Folder_FMD.pdf)

**Amt der niederösterreichischen Landesregierung**, Gruppe Raumordnung, Umwelt und Verkehr, Abteilung Gesamtverkehrsangelegenheiten, Bushaltestellen Leitfaden für Gemeinden, online verfügbar: [https://www.noel.gv.at/noe/P57975\\_Bushaltestellen\\_140115.pdf](https://www.noel.gv.at/noe/P57975_Bushaltestellen_140115.pdf), September 2014

**Amt der niederösterreichischen Landesregierung**, Raumordnung und Regionalpolitik, NÖ Flächenmanagement-Datenbank, Innen vor Außen, 2017, <http://www.raumordnung-noe.at/index.php?id=519&L=0>

**Amt der oberösterreichischen Landesregierung**, Oö. ROG, Oberösterreichisches Raumordnungsgesetz, 1994, LGBl. 69/2015, online verfügbar: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrOO&Gesetzesnummer=10000370>

**Amt der steiermärkischen Landesregierung**, StROG, steiermärkisches Raumordnungsgesetz, 2010, LGBl. 110/2017, online verfügbar: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrStmk&Gesetzesnummer=2000069>

**Amt der steiermärkischen Landesregierung**, Bebauungsdichteverordnung, 1993, LGBl. 58/2011, online verfügbar: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrStmk&Gesetzesnummer=2000819>

**Amt der tiroler Landesregierung**, TROG, Tiroler Raumordnungsgesetz, 2016, LGBl. 101/2016, online verfügbar: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrT&Gesetzesnummer=20000647>

**Banko, G.; Kurzweil, A.; Lexer, W.; Mayer, S.; Roder, I. & Zethner, G.**, Status und Trends des quantitativen Bodenverbrauchs in Österreich. In: Wissenschaft und Umwelt Interdisziplinär 8, 2004

**BMNT**, Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus, Nachhaltige Entwicklung, online verfügbar: [www.nachhaltigkeit.at](http://www.nachhaltigkeit.at)

**BMNT**, Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus, NSTRAT Strategie des Bundes, online verfügbar: [www.nachhaltigkeit.at](http://www.nachhaltigkeit.at)

**BMNT**, Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus, ÖSTRAT Bund-Länder Strategie, online verfügbar: [www.nachhaltigkeit.at](http://www.nachhaltigkeit.at)

**BMNT**, ÖSTRAT, Arbeitsprogramm, 2011ff, online verfügbar: [https://www.bmnt.gv.at/umwelt/nachhaltigkeit/nachh\\_strategien\\_programme/oestrat.html](https://www.bmnt.gv.at/umwelt/nachhaltigkeit/nachh_strategien_programme/oestrat.html)

**BMLFUW**, NSTRAT, Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft, Österreichs Zukunft nachhaltig gestalten, Die österreichische Strategie zur Nachhaltigen Entwicklung, Eine Initiative der Bundesregierung, 2002

**BMV**, Berliner Wissenschaftsverlag, Verbraucherzentrale Bundesverband e.V., Ileana von Puttkamer, Hat der ländliche Raum eine Zukunft?, 2006

**Deutsche Bundesregierung**, deutsche Nachhaltigkeitsstrategie, 2016, online verfügbar: [https://www.bundesregierung.de/Content/DE/\\_Anlagen/Nachhaltigkeit-wiederhergestellt/2017-01-11-nachhaltigkeitsstrategie.pdf;jsessionid=DC980CA9497ACC661BB8C28E99C2D9AC.s4t1?\\_\\_blob=publicationFile&v=20](https://www.bundesregierung.de/Content/DE/_Anlagen/Nachhaltigkeit-wiederhergestellt/2017-01-11-nachhaltigkeitsstrategie.pdf;jsessionid=DC980CA9497ACC661BB8C28E99C2D9AC.s4t1?__blob=publicationFile&v=20)

**ETH Zürich**, Institut für Raum- und Landschaftsentwicklung, Professur für Raumentwicklung, raum+, 2013, online verfügbar: <https://www.raumplus.ethz.ch/de/home/>

**Fischer M. A. & al.**, Burgenlandflora – Die Pflanzenwelt des Burgenlands Online. – Eisenstadt: Naturschutzbund Burgenland. <http://burgenlandflora.at/landschaften/>

**Fuhrmann, M.**, Nachhaltiges Kommunales Flächenmanagement als Instrument zur Reduzierung der zunehmenden Flächeninanspruchnahme auf kommunaler Ebene, Flächenübersicht der Innenentwicklungspotentiale zur Forcierung der Innenentwicklung einer ausgewählten Kommune in Niederösterreich, Technische Universität Wien, Diplomarbeit, 2015

**Gabler**, Wirtschaftslexikon, Infrastruktur, Springer, Version von Infrastruktur vom 19.02.2018, online verfügbar: <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/infrastruktur-39955>

**Gemeinde Gols**, Homepage, 2018, online verfügbar: [www.gols.at](http://www.gols.at)

**Gemeinde Gols**, Flächenwidmungsplan, GeoDaten Burgenland, 2018, online verfügbar: <https://geodaten.bgld.gv.at/de/home.html>

**Gemeinde Mönchhof**, Homepage, 2018, online verfügbar: [www.moenchhof.at](http://www.moenchhof.at)

**Gemeinde Weiden am See**, Homepage, 2018, online verfügbar: [www.weiden-see.at](http://www.weiden-see.at)

**Hefinger, B.**, Innen- vor Außenentwicklung am Beispiel der Gemeinde Absam, Technische Universität Wien, Masterarbeit, 2015

**Kanonier, A.**, Einschränkungen von Flächenverbrauch und Zersiedelung im kommunalen Raumordnungsrecht, In: Bodenmarkierungen, Forum Österreichischer Wissenschaftler für Umweltschutz, 2004

**Kanonier, A.**, österreichischer Baukulturreport, 2006, online verfügbar: [http://www.baukulturreport.at/index.php?idcatside=69&mod33\\_1=print](http://www.baukulturreport.at/index.php?idcatside=69&mod33_1=print)

**Kanonier**, A., Möglichkeiten und Grenzen der Baulandmobilisierung im Raumordnungsrecht, gbv-Enquete, Wien, 10. November 2014, online verfügbar: <https://www.gbv.at/Document/View/4451>

**Kanonier**, A., Siedlungsentwicklung im Spannungsfeld zwischen Anspruch und Realität, Aus: Oberösterreichischer Umweltkongress, Ischl, Bauen, Wohnen, Leben mit Qualität! 2004

**Kanonier**, A., Vorlesungsunterlagen Boden- und Raumordnungsrecht I, 2013

**KPV**, Kommunalpolitische Vereinigung, Politische Akademie der ÖVP, Handbuch für Kommunalpolitiker, 2006

**Linzer**, H., Vorlesungsunterlagen Dorferneuerung und ländliche Entwicklungsplanung, Technische Universität Wien, SoSe 2016

**Marte** Matthäus, Innenentwicklung und Nachverdichtung im Vorarlberger Rheintal, Eine Analyse von Beispielen und ein quartiersbezogener Nachverdichtungsentwurf als Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung, Diplomarbeit, 16.05.2017

**Metron**, Metron Dichtebox, 2012, online verfügbar: <http://www.metron.ch/m/mandanten/190/topic6299/story18280.html?p=1>

**Moser**, F., Frei, W., Voigt, A., Wohnbau im Ortsbild: regionsspezifische Verdichtungsformen zwischen Tradition und Transformation, Picus, 1988

**Nebel**, R., ETH Zürich, Institut für Raum- und Landschaftsentwicklung, Professur für Raumentwicklung, vdf Hochschulverlag, Siedlungsflächenmanagement, Schweiz: problemorientierte Flächenübersichten als zentrale Grundlage für eine Siedlungsentwicklung nach innen, 2013

**Nebel**, R.; Hollenstein, K.; Di Carlo, G.; Niedermaier, M.; Scholl, B., ETH Zürich, Institut für Raum- und Landschaftsentwicklung, Professur für Raumentwicklung, vdf Hochschulverlag, Schweizweite Abschätzung der Nutzungsreserven, 2017

**Neusiedlersee**, Unesco Weltkulturerbe, 2006, online verfügbar: <https://www.neusiedlersee.com/de/aktivitaeten/natur-erlebnis/unesco-welterbe.html>

**Neusiedlersee**, Klimazonen, 2010, online verfügbar: <http://www.neusiedlersee-leithagebirge.at/seite.mv?10-20-20-00>,

**ÖROK**, ÖROK-Empfehlung Nr. 56: „Flächensparen, Flächenmanagement & aktive Bodenpolitik“; Ausgangslage, Empfehlungen & Beispiele; Wien, April 2017, Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz

**ÖROK**, ÖROK-Empfehlung Nr. 50: Empfehlung zur Siedlungsentwicklung, 2001, online verfügbar: [http://www.oerok.gv.at/fileadmin/Bilder/5.Reiter-Publikationen/OEROK-Empfehlungen/oerok\\_empfehlung\\_50.pdf](http://www.oerok.gv.at/fileadmin/Bilder/5.Reiter-Publikationen/OEROK-Empfehlungen/oerok_empfehlung_50.pdf)

**ÖROK**, Kanonier, A., Beiträge der Raumordnung zur Unterstützung „leistbaren Wohnens“, Ergebnisse der ÖREK Partnerschaften, Schriftenreihe Nr. 191, ÖROK, ÖREK-Partnerschaft, 2014

**ÖROK**, Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK), Österreichisches Raumentwicklungskonzept (Örek), 2011

**ÖROK**, Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK), Österreichisches Raumentwicklungskonzept (Örek), 2011, Aufgaben und Produkte, online verfügbar: <https://www.oerok.gv.at/die-oerok/aufgaben-und-produkte.html>

**ÖROK**, ÖROK-Atlas, Themenfelder, online verfügbar: <https://www.oerok-atlas.at>

**ÖROK**, ÖROK Regionalprognosen, Kurzfassung, 2014, online verfügbar: <https://www.oerok.gv.at/raum-region/daten-und-grundlagen/oerok-prognosen/oerok-prognosen-2014.html>

**ÖSTRAT**, Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wirtschaft, Österreichische Strategie Nachhaltige Entwicklung (ÖSTRAT) – ein Handlungsrahmen für Bund und Länder, 2010

**PGO**, Planungsgemeinschaft Ost, P. Görgl, J. Eder, E. Gruber, H. Fassmann, Monitoring der Siedlungsentwicklung in der Stadtregion+, Strategien zur räumlichen Entwicklung der Ostregion, ISR Institut für Stadt- und Regionalforschung, 2017

**Prokop**. G., Umweltbundesamt, Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft, Grund genug? Flächenmanagement in Österreich - Fortschritte und Perspektiven, 2011

**PÜSPÖK Group**, Windenergie, 2018, online verfügbar: <http://www.puespoek-group.at/>

**Raumplanung Steiermark**, online verfügbar: <http://www.raumplanung.steiermark.at/cms/beitrag/10212579/61637529/>

**RIS**, Gesamte Rechtsvorschrift für Bundes-Verfassungsgesetz, B-VG, 1945, BGBl. I Nr. 138/2017, online verfügbar:  
<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10000138>

**Schaffer**, J., mecca consulting, Vorlesungsunterlagen Kulturlandschaftsentwicklung, Technische Universität Wien, SoSe 2016

**Schindegger**, F., Österreichisches Institut für Raumplanung, Raum. Planung. Politik. Ein Handbuch zur Raumplanung in Österreich, 1999, S. 113

**Statistik Austria**, Haushalte, online verfügbar:  
[https://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/menschen\\_und\\_gesellschaft/bevoelkerung/haushalte\\_familien\\_lebensformen/haushalte/index.html](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/haushalte_familien_lebensformen/haushalte/index.html)

**Statistik Austria**, Bevölkerungsstruktur, 2018, online verfügbar:  
[http://statistik.at/web\\_de/statistiken/menschen\\_und\\_gesellschaft/bevoelkerung/bevoelkerungsstruktur/116038.html](http://statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/bevoelkerungsstruktur/116038.html)

**Statistik Austria**, Wohnsituation, 2018, online verfügbar:  
[http://statistik.at/web\\_de/statistiken/menschen\\_und\\_gesellschaft/wohnen/wohnsituation/index.html](http://statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnsituation/index.html)

**Statistik Austria**, Statistisches Jahrbuch 2017, Kapitel 2 Bevölkerung, 2017

**Streng M.**, Materielle Infrastruktur, Begriff, Formen und Funktionen, Universität Trier, Stadt- und Regionalökonomie, 2006/2007, online verfügbar: <https://www.uni-trier.de/fileadmin/fb4/prof/VWL/SUR/Lehre/WS0607/SeminarInfrastruktur/privat/Leistungsnachweise/HA/Streng.pdf>

**TU Wien**, P2, Juristische Detailanalyse - Baulandmobilisierung, 2010/2011, online verfügbar:  
[http://p2.iemar.tuwien.ac.at/p2\\_10\\_schwechat/downloads/Recht/R7\\_LAW\\_ss11\\_Massnahmen\\_zur\\_Baulandmobilisierung.pdf](http://p2.iemar.tuwien.ac.at/p2_10_schwechat/downloads/Recht/R7_LAW_ss11_Massnahmen_zur_Baulandmobilisierung.pdf)

**Umweltbundesamt**, Grund genug? Flächenmanagement in Österreich - Fortschritte und Perspektiven, Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft, Wien 2011

**Umweltbundesamt**, Definition Flächeninanspruchnahme, 2016, online verfügbar:  
[www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/raumordnung/rp\\_flaecheninanspruchnahme/rp\\_definitionen/](http://www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/raumordnung/rp_flaecheninanspruchnahme/rp_definitionen/)

**Umweltbundesamt**, Bodenversiegelung, 2016, online verfügbar:  
[http://www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/raumordnung/rp\\_flaecheninanspruchnahme/bodenversiegelung/](http://www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/raumordnung/rp_flaecheninanspruchnahme/bodenversiegelung/)

**Umweltbundesamt**, 7. Umweltkontrollbericht, 2001-2003, online verfügbar:  
<http://www.umweltbundesamt.at/umweltkontrolle/ukb2004/>

**Umweltbundesamt**, rechtliche Grundlagen, online verfügbar:  
[http://www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/raumordnung/rp\\_gesetze/](http://www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/raumordnung/rp_gesetze/)

**UNESCO Weltkulturerbe**, Burgenland, online verfügbar:  
<https://www.burgenland.info/de/aktivitaeten/natur/unesco-welterbe.html>

**Weber**, G., Boden-Markierungen [in Ökologie, in Gesellschaft, in Ökonomie, in Kultur], Forum, 2004

**Wikipedia**, Gemeinde Nickelsdorf, 2017, online verfügbar:  
<https://en.wikipedia.org/wiki/Nickelsdorf>

**WKO**, Prognose Haushaltsstruktur 2020-206, 2018, online verfügbar:  
<http://wko.at/statistik/bundesland/Haushalte.pdf>

**WKO**, Gebäude und Wohnungen, online verfügbar:  
[https://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/menschen\\_und\\_gesellschaft/wohnen/wohnungs\\_und\\_gebaeudebestand/index.html](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnungs_und_gebaeudebestand/index.html)

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ablaufschema zur Grundlagenentwicklung, eigene Darstellung.....	5
Abbildung 2: Abgrenzung der inneren Nutzungsreserven von den Aussenreserven (Quelle: Nebel, Schweizweite Abschätzung der Nutzungsreserven, 2017; S. 5) .....	7
Abbildung 3: Schemaskizze der Flächeninanspruchnahme (Quelle: Banko, Status und Trends, 2004; eigene Darstellung) .....	10
Abbildung 4: Anteil an gewidmeten, nicht bebauten Bauland 2014 (Quelle: ÖROK; ÖROK-Atlas, Themenfelder).....	11
Abbildung 5: Entwicklung der Versiegelung in Österreich (Quelle: Umweltbundesamt, Bodenversiegelung, 2016).....	12
Abbildung 6: Baukosten der Infrastruktur nach Siedlungstypen (Quelle: Dallhammer, Die Folgekosten der aktuellen Siedlungsentwicklung, 2014, S. 4) .....	14
Abbildung 7: Bestandteile des Siedlungsflächenmanagements (ETH Zürich, raum+, 2013) .....	20
Abbildung 8: Darstellung der raum+ Kategorien (Quelle: ETH Zürich, raum+, 2013).....	21
Abbildung 9: Metron Dichtebox (Quelle: Metron, Dichtebox, 2012).....	22
Abbildung 10: Siedlungsgebiet vor Anwendung der Metron Dichtebox (Quelle: Metron, Dichtebox, 2012).....	22
Abbildung 11: Siedlungsgebiet nach Anwendung der Metron Dichtebox (Quelle: Metron, Dichtebox, 2012) .....	22
Abbildung 12: Wirkungsziele und Handlungsmöglichkeiten zum Flächenmanagement (Quelle: ÖROK, ÖREK, 2011, S. 35) .....	28
Abbildung 13: Flächenwidmungsplan der Gemeinde Gols (Quelle: Gemeinde Gols, Flächenwidmungsplan, GeoDaten Burgenland, 2018).....	35
Abbildung 14: Auszug der Bebauungsweisen in der Gemeinde Gols (Quelle: A.I.R., Bebauungsplan Gemeinde Gols, 2018).....	36
Abbildung 15: Auszug aus dem Bebauungsplan Gols (Quelle: A.I.R., Bebauungsplan Gemeinde Gols, 2018).....	37
Abbildung 16: Beispiel für Bebauungsdichte (Quelle: Bebauungsdichteverordnung Steiermark, 1993, LGBl. 58/2011, §2) .....	43
Abbildung 17: Darstellung Schlüsselraum (eigene Darstellung, maßstabslos).....	45
Abbildung 18: Topographie des Schlüsselraums (Quelle: Google Maps, 2018).....	46
Abbildung 19: Lage Gols (maßstabslos, eigene Darstellung).....	48
Abbildung 20: Lage Mönchhof (maßstabslos, eigene Darstellung) .....	48
Abbildung 21: Lage Nickelsdorf (maßstabslos, eigene Darstellung) .....	49
Abbildung 22: Lage Weiden am See (maßstabslos, eigene Darstellung).....	49
Abbildung 23: Bevölkerungsveränderung 2017 (Quelle: Statistik Austria, Bevölkerungsstruktur, 2018).....	50
Abbildung 24: Veränderung der Bevölkerungszahl von 2006-2016 (Quelle: ÖROK-Atlas, 2016) .....	51
Abbildung 25: Outlet Center Parndorf, (Quelle: Wikipedia, Designer Outlet Parndorf) .....	53

Abbildung 26: Skizze Streckhof (eigene Darstellung) .....	54
Abbildung 27: Skizze Zwerchhof (eigene Darstellung).....	54
Abbildung 28: Skizze Hackenhof (eigene Darstellung) .....	54
Abbildung 29: Flurformen, Hofformen, Dorfformen (Quelle: Moser, et al., Wohnbau im Ortsbild, 1988).....	55
Abbildung 30: Windkraftanlagen Mönchhof/Gols (eigenes Foto, 2018).....	57
Abbildung 31: UNESCO Weltkulturerbegebiet (Quelle: Neusiedlersee, UNESCO Weltkulturerbe, 2006).....	59
Abbildung 32: Neusiedlersee, Podersdorf am See (eigenes Foto, 2018).....	60
Abbildung 33: Flächenbilanz der Schlüsselregion (eigene Darstellung).....	70
Abbildung 34: Bauflächenbilanz der Schlüsselregion (eigene Darstellung).....	71
Abbildung 35: Baubilanz als Balkendiagramm, Gemeinde Gols (eigene Berechnungen, eigene Darstellung).....	72
Abbildung 36: Beteiligte Akteurinnen und Akteure an Innenentwicklungsvorhaben in Gemeinden (Quelle: Demuth, Innenentwicklung für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung am Beispiel einer Wiener Umlandgemeinde, 2017) .....	77
Abbildung 37: Ausschnitt Gemeinde Gols (Quelle: Google Maps) .....	81
Abbildung 38: typisches Innenentwicklungspotential, Gemeinde Gols (eigenes Foto) .....	83
Abbildung 39: typische Baulandlücke, Gemeinde Mönchhof (eigenes Foto).....	83
Abbildung 40: Grundeigentümer der Gemeinde Gols (eigene Erhebung) .....	85
Abbildung 41: Gestaltungskonzept der Gemeinde Gols (Quelle: A.I.R., Bebauungsplan Gemeinde Gols., 2018).....	89
Abbildung 42: Beispiel für Hofbebauung, Gemeinde Apetlon (eigenes Foto, 2018) .....	93
Abbildung 43: Beispiel für Hoffbebauung, Gemeinde Mönchhof (eigenes Foto, 2018) .....	93
Abbildung 44: Gestaltungsplan (eigene Darstellung, maßstabslos) .....	95
Abbildung 45: Visualisierung (eigene Darstellung, maßstabslos).....	95
Abbildung 46: Gestaltungsplan (eigene Darstellung) .....	100
Abbildung 47: Visualisierung (eigene Darstellung).....	100
Abbildung 48: Zusammenfassung der Handlungsempfehlungen (eigene Darstellung) .....	108

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Arten der Dichte (Quelle: Nebel, Siedlungsflächenmanagement, 2013, S. 21f) .....	16
Tabelle 2: Baulandmobilisierende Maßnahmen der Bundesländer (Quelle: Kanonier, Möglichkeiten und Grenzen der Baulandmobilisierung im Raumordnungsrecht, 2014, S. 2, eigene Darstellung) .....	38
Tabelle 3: Bevölkerung am 1.1.2016 (Quelle: Statistik Burgenland, eigene Darstellung) .....	52
Tabelle 4: SWOT-Analyse der Gemeinde Gols (eigene Darstellung) .....	67
Tabelle 5: Baubilanz in tabellarischer Form, Gemeinde Gols (eigene Berechnungen, eigene Darstellung) .....	72
Tabelle 6: Kategorisierung der Baulandreserven nach der raum+ Methode (Quelle: ETH Zürich, raum+, 2013).....	82
Tabelle 7: Mindest- und Höchstdichten, Burgenland / Steiermark (eigene Darstellung) .....	91
Tabelle 8: Nutzungsanteile Szenario 1 (eigene Annahmen, eigene Darstellung).....	91
Tabelle 9: städtebauliche Kennzahlen, Berechnung anhand raum+ Kategorien (eigene Darstellung) .....	91
Tabelle 10: Nutzungsanteile Szenario 2 (eigene Annahmen, eigene Darstellung).....	92
Tabelle 11: städtebauliche Kennzahlen, Berechnung anhand der Bebauungsstrukturen (eigene Darstellung) .....	92
Tabelle 12: Nutzungsanteile Szenario Neuwidmung (eigene Annahmen, eigene Darstellung) .....	99

## Kartenverzeichnis

Karte 1: Natur und Freiraum im Burgenland und im Bezirk Neusiedl am See (Quelle: Geodaten Burgenland) .....	61
Karte 2: Verkehr (eigene Darstellung) .....	64
Karte 3: Infrastruktur im Bezirk Neusiedl am See (eigene Darstellung).....	66
Karte 4: Übersicht der Baulandreserven, Gemeinde Gols (eigene Darstellung) .....	78
Karte 5: Baulandreserven kategorisiert nach der raum+ Methode, Gemeinde Gols (eigene Darstellung). 84	
Karte 6: Darstellung der Gebäudetypologien, Gemeinde Gols (eigene Darstellung) .....	86
Karte 7: Darstellung der möglichen Nachverdichtung, Gemeinde Gols (eigene Darstellung) .....	94
Karte 8: Einzugsbereiche von Infrastrukturen, Gemeinde Gols (eigene Darstellung) .....	98
Karte 9: Darstellung Rück- bzw. Neuwidmung, Gemeinde Gols (eigene Darstellung) .....	98

## Anhang

**Leitfadengestütztes Interview** mit Referatsleiterin des Referats Raumplanung, Mag.a Cornelia Frank und Mag.a Alexandra Fischbach vom 23.01.2018. Das Hauptthema dieses Interviews waren die rechtlichen Grundlagen dieser Arbeit bzw. die Möglichkeiten für eine Gemeinde an eine Baulandreserve zu gelangen, hauptsächlich die Option der Rückwidmung.

CF: Grundsätzlich gibt es **hoheitliche** und **privatwirtschaftliche** Maßnahmen um Bauland zu mobilisieren. Hoheitliche Maßnahmen sind Flächenwidmungspläne, Bebauungspläne, etc. Privatwirtschaftlich gibt es nach Ablauf einer Befristung eine Rückwidmung von Bauland in Grünland zu beantragen. Beispielsweise wird vereinbart, dass ein Grundstück innerhalb von 5 Jahren bebaut wird und bei Nichteinhaltung wird rückgewidmet. Bei diesen sind jedoch die rechtlichen Rahmenbedingungen zu beachten. Einerseits ist eine Rückwidmung bei einer Wertminderung nicht entschädigungspflichtig. Eine Entschädigung kann nur zivilrechtlich geltend gemacht werden.

Des Weiteren gibt es noch Vereinbarungen, bei welchen die Gemeinde einen Vorschlag für den Käufer des Grundstückes macht. Der Eigentümer muss im Falle dieser Vereinbarung an den jeweiligen genannten Käufer das Grundstück verkaufen.

Eine weitere Option ist eine Vereinbarung nicht mit Käufer-Vorschlag, sondern in Umwidmung der Fläche in geförderter Wohnbau. Dadurch kann das Grundstück nur mehr an Genossenschaften verkauft werden und es entstehen Wohnblöcke oder Reihenhäuser. Grundsätzlich können privatwirtschaftliche Maßnahmen jeder Zeit durchgeführt werden. Hoheitliche nur bei Neuwidmung, auf mind. 5 und max. 10 Jahren.

AF: Noch zur Rückwidmung. Es gibt sehr viele Gemeinden vor allem im südlichen Burgenland bei denen erfolgreich Rückwidmungen durchgeführt worden sind und die Grundstückseigentümer nicht verärgert wurden. Auch wenn das fast niemand davor glaubt. Das wichtigste dabei ist, dass der Gemeinderat hinter dem Bürgermeister steht. Und, es hängt immer von der Begründung ab, weshalb rückgewidmet werden muss. Beispielsweise kann zum einen durch Siedlungsgrenzen oder Naturschutzgebiete und dergleichen argumentiert werden und immer nach dem Warum fragen. Tatsache ist auch, dass der Grundeigentümer kein Recht auf eine Widmung hat.

**Experten-Interview** mit Herrn Josef Schmidbauer vom Raumplanungsbüro A.I.R. in Eisenstadt, Burgenland.

**Welche Möglichkeiten haben Gemeinden Ihrer Meinung nach Baulandreserven mobil zu machen bzw. die Eigentümer evtl. dazu bringen können diese zu bebauen oder zu verkaufen?**

Diskussionsprozess mit den Betroffenen (Darlegung öffentliches Interesse, allfäll. Vorteile bei Verwertung, Grst-preise, Pflege des Grst - Kosten sowie Steuern unbebauter Grst - dies z.B. auf 10 Jahren hochrechnen... )

Erhöhung der Gebühren (Straße, Kanal, ...) gem. den Möglichkeiten bzw. im Rahmen des Baugesetzes

Androhung Rückwidmung - Bezugnahme auf das Landesentwicklungsprogramm Burgenland (LEP 2011) - "Rückwidmung, wenn binnen 10 bis 15 Jahren nicht bebaut..."; Rückwidmung jedoch rechtlich nur möglich, wenn Eignung nicht gegeben (in Randlagen etc.)

Klare übergeordnete Gesetze fehlen jedoch...

**Inwiefern wäre Rückwidmung eine andenkbare Option? Beispielsweise in Randlagen und um Siedlungsentwicklung im Trassenbereich der Eisenbahn zu forcieren? (auch wenn hier eine Neuwidmung erfolgen müsste)**

in (äußeren) Randlagen jedenfalls sinnvoll (gleichzeitige Forcierung Siedlungstätigkeit im Siedlungsverband oder in Nähe Bahnhof...) .... Möglichkeit/Dringlichkeit/Notwendigkeit hängt jedoch von den jeweiligen Umständen ab.....

**Eine von mir angedachte Möglichkeit um Baulandreserven im nördlichen Burgenland bzw. Gols, nachzuverdichten wäre Hofformen wieder "aufleben" zu lassen und so auch baukulturelles Erbe wieder zu etablieren. Wäre dies aus Ihrer Sicht eine gute Möglichkeit, wenn ja warum bzw. welche Vorteile hätte diese Form oder wären andere Formen dafür besser geeignet?**

grundsätzlich ja; man muss aber bedenken, dass die tradit. Steckhöfe in einem lw. Zusammenhang entstanden sind (früher Großteil der Bev. in der LW tätig); zwischenzeitlich geänderte Bedürfnisse...

Trotzdem geschlossene Baustrukturen, Bauten in zweiter Ebene bzw. qualitätsvolle Mehrfamilienhausanlagen (z.B. gem. den ehem. Mehrparteihöfen) im Ortskern jedenfalls sinnvoll (Abschirmung von Straße - Lärm, geschützte Hofbereiche, Wind, Energie, vielfach zentrumsnahe usw.=; hofseitig an den beiden seitl. Grst-grenzen (zum Nachbarn) geringere Dimensionen berücksichtigen (Konflikte vermeiden); generelle Frage der sinnvollen Dichte (Geschossflächenzahl aber auch betreffend der Wohneinheiten von Bedeutung) dabei klären

Bewusstseinsbildung bzw. intensive Auseinandersetzung notw.

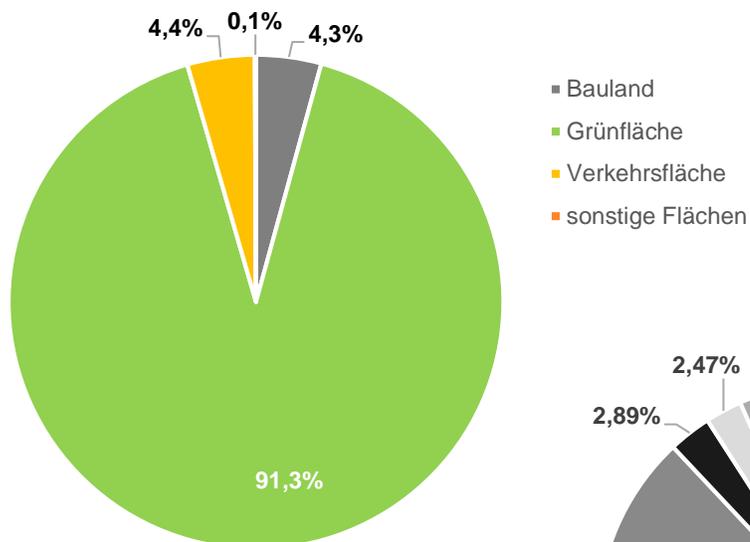
**Denken Sie, dass eine Gemeinde, wenn sie die Wahl hätten lieber eher wachsen oder schrumpfen wollen würden? Beide weisen Vor- und Nachteile auf. Da Gols einen sehr hohen Anteil an Baulandreserven aufweist (nach eigenen Erhebungen) stellt sich für mich die Frage ob die Gemeinde will, dass diese Flächen alle bebaut werden, dadurch muss diese die Infrastrukturen auch zur Verfügung stellen.**

Ziel zumeist "kontrolliertes" Wachstum (z.B. Gols); aufgrund der Baulandreserven (insbes. der aufgeschlossenen Bauplätze) in Verbindung mit der räumlichen Lage von Gols wäre eine Stabilisierung oder gar Schrumpfung der Bevölkerung höchstwahrsch. gar nicht möglich ("Recht der Eigentümer die Grst. zu bebauen oder an Bauwerber, mitunter auch Genossenschaften, zu verkaufen") ... dann müsste der Bebauungsplan extrem streng (und ggf. einschränkend und daher rechtlich anfechtbar) gestaltet werden.....

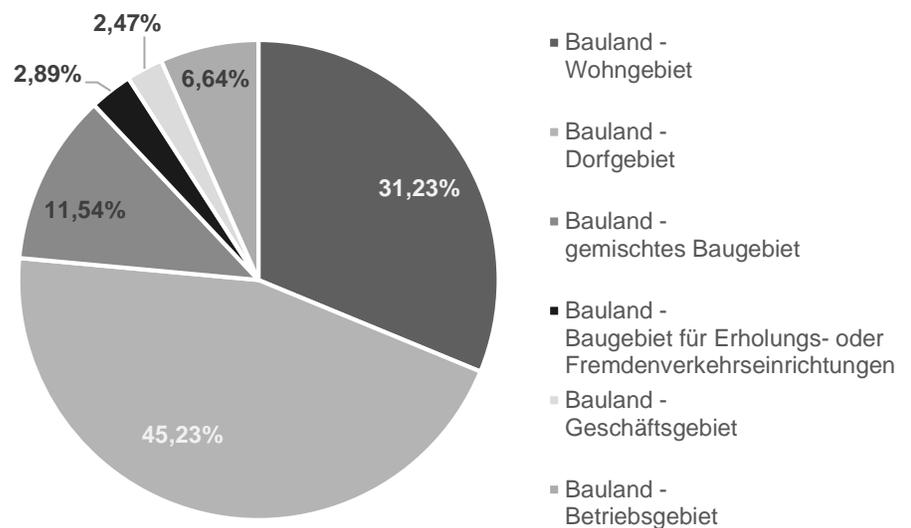
## Bilanzen der Gemeinde Mönchhof

	<i>gesamt (ha)</i>	<i>bebaut (ha)</i>	<i>unbebaut (ha)</i>	<i>Baulandreserve (%)</i>
<b>Wohnbauland</b>				
Wohngebiet	44,59	20,99	23,60	53%
Dorfgebiet	64,58	51,55	13,03	20%
<b>Summe Wohnbauland</b>	<b>109,17</b>	<b>72,54</b>	<b>36,63</b>	<b>34%</b>
<b>Betriebsbauland</b>				
Geschäftsgebiet	3,53	3,14	0,39	11%
Betriebsgebiet	9,48	9,18	0,30	3%
gemischtes Baugebiet	16,48	15,05	1,43	9%
BF	4,12	4,12	-	-
<b>Summe Betriebsbauland</b>	<b>33,60</b>	<b>31,49</b>	<b>2,12</b>	<b>6%</b>
<b>Summe</b>	<b>142,77</b>	<b>104,02</b>	<b>38,75</b>	<b>27%</b>

Flächenbilanz



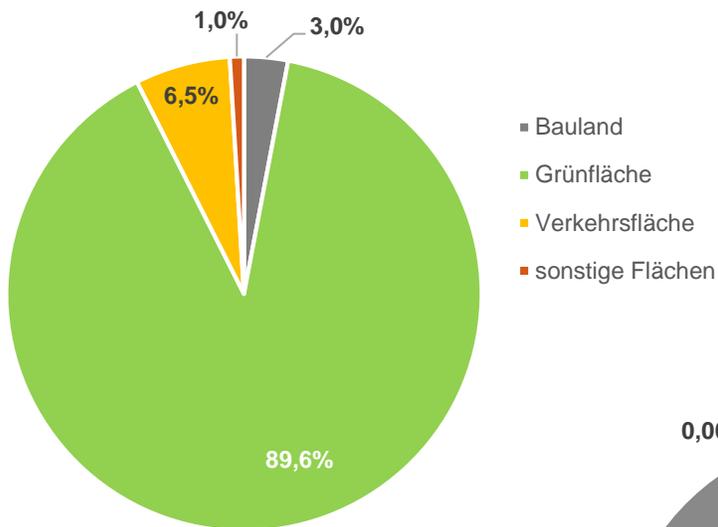
Bauflächenbilanz



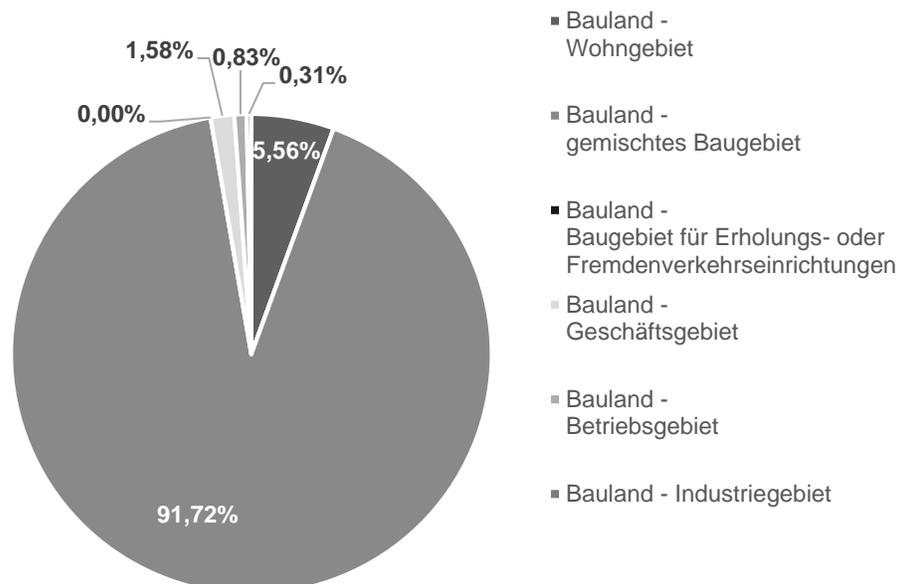
## Bilanzen der Gemeinde Nickelsdorf

	gesamt (ha)	bebaut (ha)	unbebaut (ha)	Baulandreserve (%)
<b>Wohnbauland</b>				
Wohngebiet	10,09	4,33	5,76	57%
Summe Wohnbauland	10,09	4,33	5,76	57%
<b>Betriebsbauland</b>				
Geschäftsgebiet	2,87	2,87	-	0%
Betriebsgebiet	1,50	0,52	0,97	65%
gemischtes Baugebiet	166,29	133,58	32,70	20%
Industriegebiet	0,56			
Summe Betriebsbauland	171,22	136,98	33,68	20%
<b>Summe</b>	<b>181,31</b>	<b>141,30</b>	<b>39,44</b>	<b>22%</b>

Flächenbilanz



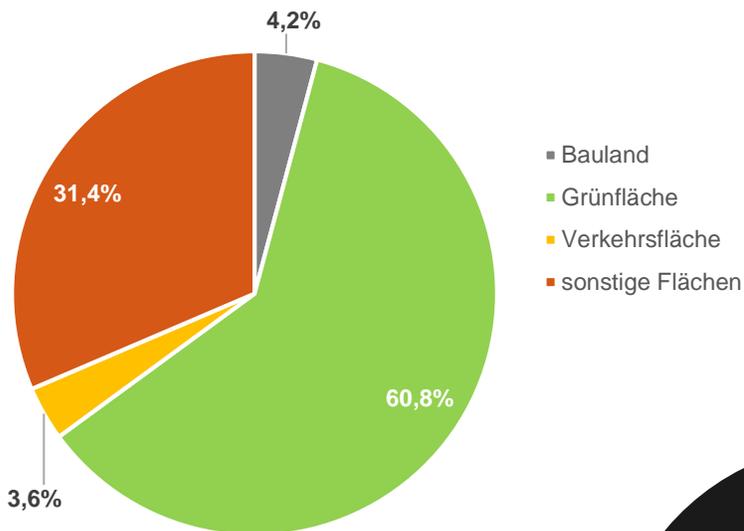
Bauflächenbilanz



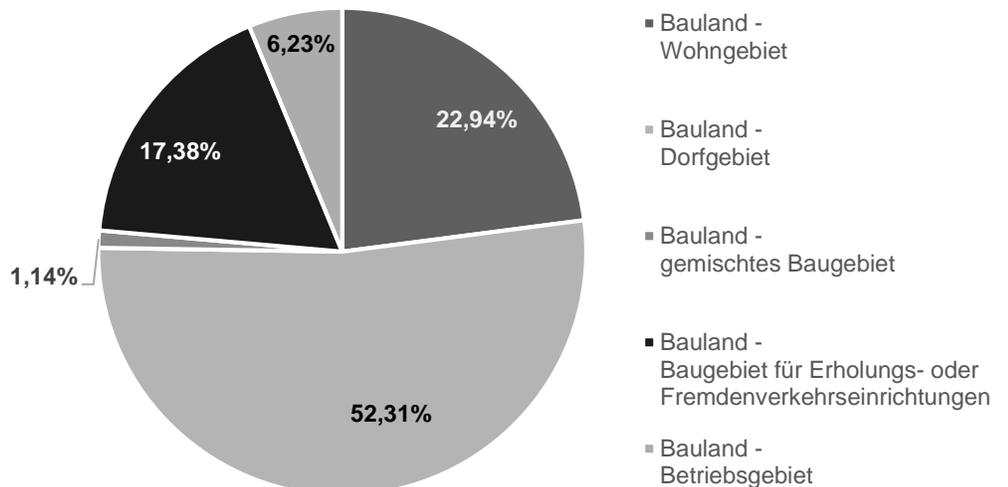
## Bilanzen der Gemeinde Weiden am See

	gesamt (ha)	bebaut (ha)	unbebaut (ha)	Baulandreserve (%)
<b>Wohnbauland</b>				
Wohngebiet	31,04	21,70	9,34	30%
Dorfgebiet	70,77	58,82	11,96	17%
Erholungsflächen	23,52	23,24	0,28	1%
<b>Summe Wohnbauland</b>	<b>125,33</b>	<b>103,75</b>	<b>21,58</b>	<b>17%</b>
<b>Betriebsbauland</b>				
Betriebsgebiet	8,42	4,97	3,45	41%
gemischtes Baugebiet	1,55	1,55	-	0%
BF	23,52	23,52	-	0%
<b>Summe Betriebsbauland</b>	<b>33,48</b>	<b>30,03</b>	<b>3,45</b>	<b>10%</b>
<b>Summe</b>	<b>158,81</b>	<b>133,79</b>	<b>25,03</b>	<b>16%</b>

Flächenbilanz



Bauflächenbilanz



## Fotodokumentation, Gemeinde Gols (eigene Fotos)



Anhang Abbildung 1: Hintausgasse / Stadtreihe



Anhang Abbildung 2: neu gebaute Wohnblöcke



Anhang Abbildung 3: neues Einfamilienhaus



Anhang Abbildung 4: Betriebsgebiet Ortseinfahrt von Mönchhof nach Gols



Anhang Abbildung 5: Reihenhausbauung



Anhang Abbildung 6: typisch burgenländische Hausform