

Grundeigentum und Raumordnung – der schmale Grat zwischen Freud und Leid

Die Bestimmungen der in Österreich bestehenden Raumordnungsgesetze sind für den Laien gewöhnlich so spannend wie ein umgefallenes Fahrrad in China. Anders ist das für Unternehmen oder Personen, die ein Bauvorhaben realisieren oder eine Liegenschaft kaufen oder verkaufen wollen. Für sie sind raumordnungsrechtliche Bestimmungen von immenser wirtschaftlicher Bedeutung. Von der Geschäftsimmoblie über den Freizeitwohnsitz bis zur landwirtschaftlichen Fläche – es handelt sich um eine sehr komplexe Materie, deren Wichtigkeit in unserem immer dichter bewohnten und bewirtschafteten Lebensraum stetig zunimmt.

// TEXT: STEFAN GAMSJÄGER

Einleitend dazu zwei Beispiele aus der Praxis: 1. Ein Unternehmen wächst seit Jahren und hat endlich eine optimale Liegenschaft für die notwendige Errichtung einer neuen Betriebsstätte gefunden. Im Baubewilligungsverfahren stellt sich jedoch heraus, dass das Projekt in der geplanten Ausführung nicht umsetzbar ist, weil raumordnungsrechtliche Voraussetzungen fehlen und Nachbarn das Projekt erfolgreich bekämpfen. 2. Ein Grundeigentümer will als Anlageobjekt eine Wohnanlage errichten und sieht sich mit Widerstand der Behörde konfrontiert, weil diese das eigentlich zulässige Projekt wegen politischer Querelen nicht unterstützt. In beiden Fällen kann eine Rechtsvertretung durch erfahrene Experten große Ersparnisse an Zeit und Geld bringen.

Raumordnung auf Landesebene

Ziel der überörtlichen Raumordnung ist eine geordnete räumliche Entwicklung, die die Interessen der Wirtschaft, der Umwelt- und der Sozialverträglichkeit berücksichtigt. Der zur Verfügung stehende Lebensraum soll unter sparsamer und zweckmäßiger Nutzung des Bodens nach-

haltig organisiert werden. Das betrifft etwa Umwelt-, Katastrophen- und Wasserschutz aber auch Regelungen für den Tourismus oder für die Weiterentwicklung von Siedlungsgebieten.

Raumordnung auf Gemeindeebene

Für die örtliche Raumordnung sind die einzelnen Gemeinden selbst im eigenen Wirkungsbereich zuständig. Sie erlassen das Raumordnungskonzept, den Flächenwidmungsplan und Bebauungspläne. Dabei hat sich die Gemeinde innerhalb der Grenzen der überörtlichen Raumordnung zu bewegen. Das Gesetz beinhaltet eine Reihe von Zielvorgaben, die dem Zweck dienen, den zur Verfügung stehenden Raum nach Interessen und Nutzungsmöglichkeiten zu ordnen und Nutzungskonflikte zu vermeiden. Die Gemeinde kann auch mithilfe der Vertragsraumordnung, das sind zivilrechtliche Vereinbarungen mit einzelnen Grundeigentümern, Anreize schaffen, um eine gewünschte Nutzung bestimmter Grundflächen herzustellen.

Örtliches Raumordnungskonzept / (ÖROK)

Dieses steht auf der ersten Stufe der Raumordnung auf Gemeindeebene. Es beinhaltet eine Bestandsaufnahme der Gemeinde. Erfasst wer-

den Lage, überörtliche Planung, Gelände, Klima und Naturbestand, aber auch Bevölkerung, Siedlungsstruktur, Wirtschaft und Verkehr. Auf Basis dieser Daten werden Ziele formuliert, welche Gebiete in Zukunft welcher Entwicklung zugeführt werden sollen. Das ÖROK ist als Verordnung zu erlassen und alle zehn Jahre zu erneuern, um die sich verändernden Verhältnisse, wie Bevölkerungs- und Verkehrsentwicklung, adäquat zu berücksichtigen. Darüber hinaus kann auch eine Weichenstellung für die Zukunft vorgenommen werden. So kann eine Gemeinde vorsehen, dass Wohnraum nur mehr in geringer Dichte, das heißt mit wenigen Wohneinheiten pro Quadratmeter, geschaffen werden soll. Das kann etwa für den Tourismus oder für die Sicherung von Erholungsräumen sinnvoll sein. Gemeinden in der Nähe von Ballungszentren haben mit dem ÖROK zum Beispiel die Möglichkeit, eigenständiges Wachstum zu fördern und der Entwicklung von Schlafstädten entgegenzuwirken. Das Verfahren zur Erlassung des ÖROK besteht aus textlichen Festlegungen und Plänen und sieht eine Beteiligung der betroffenen Einwohner, Grundeigentümer und Betriebsbesitzer mittels schriftlicher Stellungnahme zum Entwurf des ÖROK vor. Eine Parteistellung, verbunden mit verfahrensförmig durchsetzbaren Rechten, besteht nicht. Dennoch

sollte in dem Fall, dass Bedenken gegen das Konzept bestehen, die Möglichkeit zur Stellungnahme genutzt werden. Dies eröffnet einen Austausch mit der Gemeinde und kann helfen, inkriminierte Festlegungen einer weiteren Prüfung oder auch Änderung zuzuführen. Hierzu ist zu bedenken, dass der Entwurf inklusive Stellungnahmen der zuständigen Abteilung des Landes als Aufsichtsbehörde zur Genehmigung vorzulegen ist. Mit einer fundierten Stellungnahme kann die Aufsichtsbehörde für bestimmte Fragestellungen sensibilisiert und die Gemeinde allfällig bewogen werden, angestrebte oder auch unerwünschte Festlegungen einer genaueren Prüfung zu unterziehen.

Flächenwidmungsplan

Ausgehend von den Zielvorgaben der örtlichen Raumordnung sind die darin getroffenen Festlegungen von der Gemeinde mittels Flächenwidmungsplan weiter zu konkretisieren. Das Gesetz sieht dafür die Widmungskategorien Bauland, Freiland, Sonderflächen und Vorbehaltsflächen vor. Das Bauland wird im Flächenwidmungsplan weiter unterteilt in Wohngebiet, Gewerbe- und Industriegebiet und Mischgebiet. Gerade diese Widmungen bergen erfahrungsgemäß hohes Konfliktpotenzial, wenn zum Beispiel Gewerbegebiete mit entsprechenden Immissionen an Wohngebiete heranrücken oder umgekehrt.

Freiland sind alle Flächen, die als solches gewidmet sind oder keine der anderen Widmungskategorien aufweisen. Sonderflächen eröffnen der Gemeinde die Möglichkeit, diese für einen bestimmten Zweck zu widmen, etwa einen Reitstall, eine Fläche für landwirtschaftliche Intensivtierhaltung oder auch ein Hotel mit mehr als 150 Betten. Für öffentliche Zwecke können Vorbehaltsflächen vorgesehen werden. Dazu zählen unter anderem die Errichtung von Schulen, Amtsgebäuden, Krankenhäusern, aber auch Flächen für den geförderten Wohnbau.

Wie auch bei Erlassung des ÖROK, kann in einem Verfahren zur Erlassung des Flächenwidmungsplanes jeder, der einen Hauptwohnsitz, Grundeigentum oder einen Betrieb in der Gemeinde hat, eine Stellungnahme im Verfahren abgeben. Eine förmliche Parteistellung im Verfahren ist auch hier nicht gegeben. Der Flächenwidmungsplan ist ebenfalls dem Land als Aufsichtsbehörde zur Genehmigung vorzulegen. Ein Versagungsgrund für das ÖROK ist zum Beispiel die Überschreitung der höchstzulässigen Anzahl an Freizeitwohnsitzen in der Gemeinde. Auch hier gilt, dass die Einbringung einer Stellungnahme für das eigene Anliegen förderlich sein kann. Gerade im Entwurfsstadium besteht noch die Möglichkeit, mit einer schlüssig und fundiert ausgearbeiteten Stellungnahme die Gemeinde als zuständigen Gesetzgeber zu einer Änderung einer geplanten Maßnahme zu veranlassen.

Bebauungsplanung

Die dritte und letzte Stufe der örtlichen Raumordnung ist der Bebauungsplan, mit dem für die einzelne Grundparzelle die verkehrsmäßige Erschließung und die Art der Bebauung festgelegt wird. Zwingende Festlegungen darin sind die Straßenfluchtlinien, Baufluchtlinien, die Bauweisen, die Mindestbaudichten und die Bauhöhen. Zusätzlich können weitere Festlegungen und ein ergänzender Bebauungsplan erlassen werden. Die Festlegungen des Bebauungsplanes bilden die Vorgabe, was und vor allem in welcher Dichte etwas errichtet werden darf.

Die Bebauungsplanung ist dabei von besonderer Brisanz, weil im Baubewilligungsverfahren die Nachbarn ein Recht auf die Einhaltung bestimmter Vorgaben des Bebauungsplanes haben.

Eine aufsichtsbehördliche Kontrolle von Bebauungsplänen schreibt das Gesetz nicht vor. Wie im Verfahren zur Erlassung des ÖROK und im Flächenwidmungsverfahren kann eine Stellungnahme zum Entwurf abgegeben werden. Auch hier gilt: Wenn eigene Interessen auf dem Spiel stehen, nach Möglichkeit Sorge dafür zu tragen, dass ein inhaltlicher und rechtlich fundierter Austausch mit der Gemeinde stattfindet, der dazu beitragen kann, Optimierungspotenzial zu nutzen.

Gamsjäger | Wiesflecker Rechtsanwälte Attorneys at Law



- > Unternehmensrecht
- > Prozessführung
- > Immobilienrecht
- > Bau- & Raumordnungsrecht
- > Verwaltungsrecht

Mag. Stefan Gamsjäger spezialisierte sich nach seinem Rechtsstudium und Rechtspraktikum auf den Bereich Bau- und Raumordnungsrecht. Er war als Jurist bei einer Bezirkshauptmannschaft und als stv. Bauamtsleiter bei der Marktgemeinde Telfs tätig. In seiner ca. 10-jährigen Zeit als Verwaltungsjurist legte Mag. Gamsjäger auch die Verwaltungsdienstprüfung für den rechtskundigen Verwaltungsdienst erfolgreich ab.

Dr. Hannes Wiesflecker war viele Jahre Unternehmensberater, Vortragender, Kursleiter und Universitätslektor und arbeitete in der Folge als Jurist beim VKI und EVZ. Dr. Wiesflecker war mehrere Jahre in renommierten, international tätigen Wirtschaftskanzleien in Wien tätig und ist insbesondere auf Immobilienrecht, Unternehmensrecht und Prozessführung spezialisiert.

Burggraben 6, A-6020 Innsbruck
Sprechstellen Wien & Telfs
+43 512 - 586 586

office@law-experts.at | www.law-experts.at

