



Eigene Aufnahme

Warum Rückwidmung

In Österreich sind **21,1%** der als Bauland ausgewiesenen Flächen **noch unbebaut** (vgl. ÖROK 2022). Diese Flächen müssen zurückgewidmet werden, um die unkontrollierte **Siedlungsausbreitung zu stoppen** und Innenentwicklung, Ressourcenschonung sowie eine funktionale und klimaschonende Siedlungsstruktur zu ermöglichen.

Angesichts des Klimawandels ist die Dringlichkeit von **Klimaschutzmaßnahmen** unbestreitbar. Es gilt jetzt, die **Interessen aller** über individuelle Nutzungsinteressen einiger weniger zu stellen.

Aktuell sind **Rückwidmungen rechtlich kaum möglich** und nur mit **hohen Entschädigungszahlungen** umsetzbar. Doch die Grünlandwidmung ist die logische Folge von den bereits **breit abgestimmten Zielen**, der Verringerung von Bodenversiegelung, Stopp von Zersiedelung und dem **sparsamen Umgang mit Ressourcen**.

Die Praxis des **Baulandhortens** wirft Fragen auf: Sollte die Allgemeinheit das Risiko von Wertverlusten ausgleichen? Nein, es gibt weder ein Recht auf Baulandwidmung noch auf Werterhalt von Spekulationsgütern.

Flächenwidmung darf kein Zementieren von unaufhebbaren Nutzungsrechten sein. Das Instrument ist derzeit ein Einbahnsystem. Es fehlt der Flächenwidmung dringend an einer praktisch durchführbaren **Funktion der Widmung von Bauland in Grünland**.

Der bestehende Baulandüberhang muss nach sachlichen Kriterien **großflächig rückgewidmet werden**.

Eine klare **gesetzliche Grundlage**, welche zur Rückwidmung verpflichtet, ist unerlässlich, um eine kohärente, effektive und **verfassungskonforme Umsetzung** sicherzustellen.

Im Rahmen der Lehrveranstaltung

Fokus Raumplanung- Raumplanerische Positionen zur Klimakrise

Projektteam:
Löscher Stefanie
Hohenbichler Richard
Michalica Stefan
Peska Florian

Betreuerinnen
Univ.Prof.in Mag.a iur. Dr.in iur. Dragana Damjanovic
Univ.Prof.in Dipl.-Ing.in Sibylla Zech



Forderung:
Gesetzliche Verpflichtung zur
entschädigungslosen und
klimaschutzorientierten
**Rückwidmung von
Bauland**



Quelle: Cityplanning / Autor: Maimento / lizenziertes Bild von Adobe Stock

Im Folgenden sind jene Kriterien aufgelistet, welche sich zur Begründung der Rückwidmung aus raumplanerischer Sicht eignen. Diese sind in die Raumordnungsgesetze der Länder zu integrieren und an die regional unterschiedlichen Gegebenheiten anzupassen.

Eine Verpflichtung zur Rückwidmung von unbebautem Bauland in Grünland muss bestehen, wenn ...



Fehlende natürliche Baulandeignung

die Fläche, aufgrund von Standortgegebenheiten nicht für eine ordnungsgemäße Bebauung geeignet ist. Die Voraussetzungen ergeben sich diesbezüglich aus den jeweiligen Raumordnungsgesetzen der Länder. Relevante Kriterien sind:

- die Tragfähigkeit des Untergrundes
- Gefährdungen durch Hoch- bzw. Hangwasser
- Flächen, die rutsch-, bruch-, steinschlag-, wildbach- oder lawinengefährdet sind
- Flächen mit Altstandorten, bei denen die Gefahr einer Kontamination nicht ausgeschlossen werden kann



Landwirtschaftliche Bodenwertigkeit

Flächen eine hohe landwirtschaftliche Wertigkeit aufweisen und außerhalb des geschlossenen Siedlungsverbandes liegen. Diese Flächen sind vor dem Hintergrund der Ernährungssicherheit von einer Bebauung freizuhalten. Zur Abgrenzung kann die digitale Bodenkarte "eBod" herangezogen werden.



Öffentliche Verkehrserschließung

die Fläche unzureichend an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen ist und so alltägliche Wege nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand zurückgelegt werden können. Zur Beurteilung der öffentlichen Verkehrsanbindung ist eine Methode zu entwickeln, die die fußläufige Distanz zu den nächsten Haltestellen sowie Art und Takt der Verkehrsmittel berücksichtigt. Ein quantitativer Mindestwert ist festzulegen. Die Bewertungsmethode soll sich an der Systematik der ÖV-Güteklassen orientieren.



Soziale Infrastruktur und Daseinsvorsorge

nur ein unzureichendes Angebot an sozialer Infrastruktur (Kindergärten, Schulen, Allgemeinmediziner, Apotheken, Supermärkte und dgl.) in einer angemessenen Entfernung zum Standort der Fläche vorhanden ist. Der angemessene Abstand zur sozialen Infrastruktur orientiert sich an einem 15-Minuten-Radius mit nichtmotorisierten Verkehrsmitteln.



Belästigung oder Gesundheitsgefährdung

aufgrund von Immissionen (Lärm, Luftschadstoffe, Erschütterungen, Geruch, etc.) eine Gesundheitsgefährdung oder unzumutbare Belästigung für die Nutzer*innen der Fläche zu erwarten ist.



Orts- oder Landschaftsbild

eine widmungsgemäße Bebauung der Fläche erheblich negative Auswirkungen auf das Orts- oder Landschaftsbild mit sich bringen würde. Die Beurteilung, ob negative Auswirkungen von unbebauten Baulandreserven zu erwarten sind, hat im örtlichen Entwicklungskonzept zu erfolgen.



Fehlende technische Infrastruktur

die Erschließung der Fläche mit der notwendigen technischen Infrastruktur (Wasserver-, Abwasserentsorgung, Energieversorgung, Verkehrsverbindungen und dgl.) unwirtschaftliche Aufwendungen erforderlich machen würde.



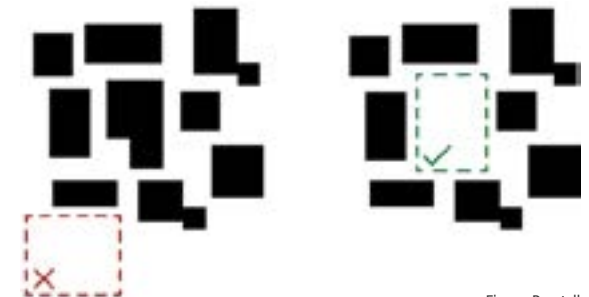
Naturschutzgebiete

eine Fläche in einem Naturschutzgebiet oder einem Europaschutzgebiet (Natura 2000) gelegen ist. Außerdem sind auch alle unbebauten Baulandflächen, die von derartigen Schutzgebieten umgeben sind, in Grünland zu widmen.



Lage zum Siedlungsverband

die Fläche außerhalb des Siedlungsverbands gelegen ist.



Eigene Darstellung