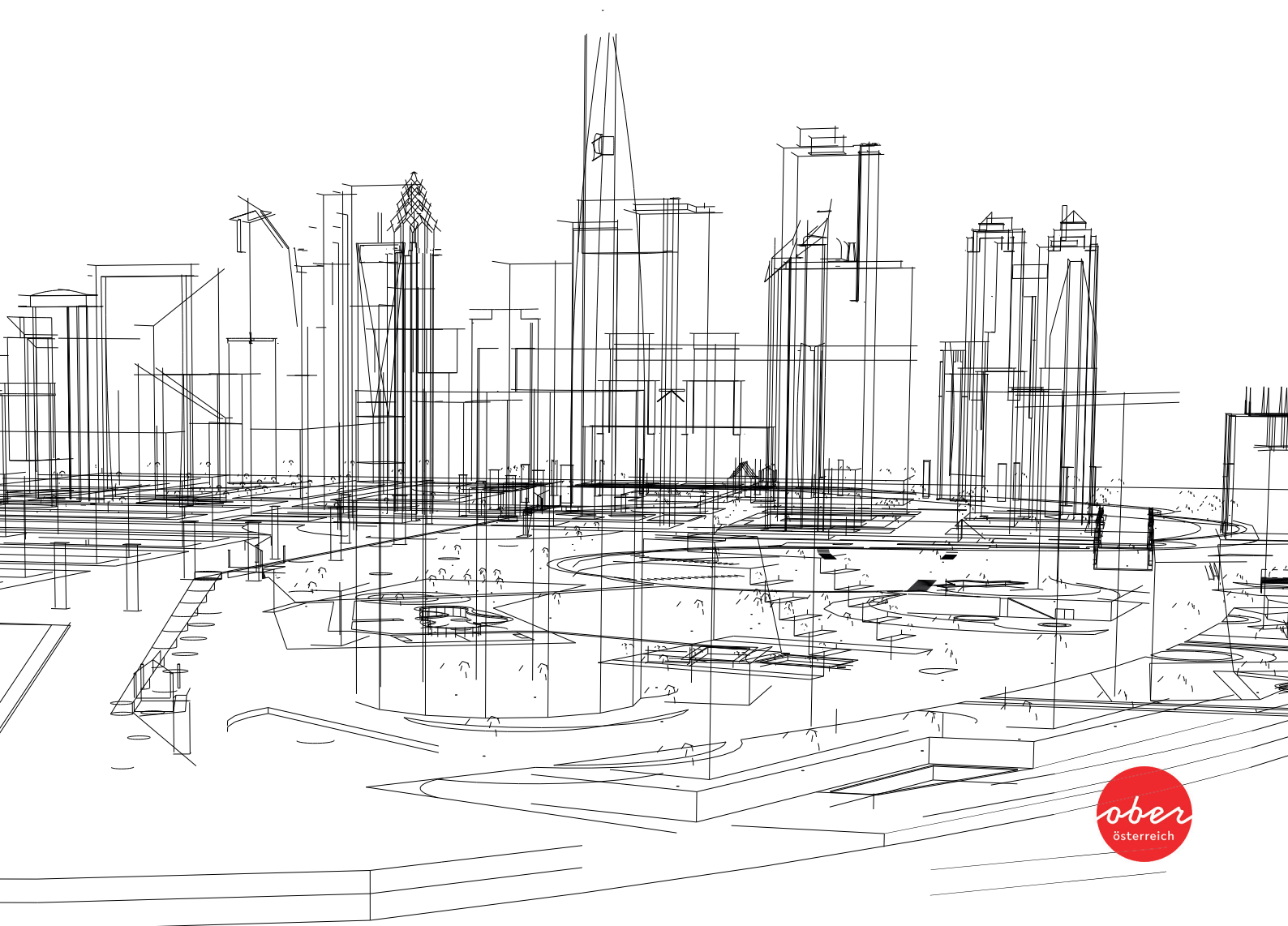




# Das Örtliche Entwicklungskonzept

## Leitfaden zur Erstellung



# Das Örtliche Entwicklungskonzept – Leitfaden zur Erstellung

Die Erfahrungen der Verwaltungspraxis zeigen, dass sich das Örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK) entgegen der ursprünglichen Intention von einem strategischen Planungsinstrument zu einem verkleinerten Flächenwidmungsteil entwickelt hat. Durch die Novelle des Oö. Raumordnungsgesetzes 2021 soll daher wieder die strategische Intention mit grundsätzlichen und abstrakten Aussagen zur Gemeindeentwicklung mit einem langfristigen Zeithorizont im Vordergrund stehen.

Dieser Leitfaden für das Örtliche Entwicklungskonzept soll eine Hilfestellung sein, um den Übergang zwischen „altem“ und „neuem“ ÖEK zu veranschaulichen bzw. um rasch die geänderten Qualitätsanforderungen an zukünftige ÖEK zu erfüllen sowie die Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben zu erleichtern.

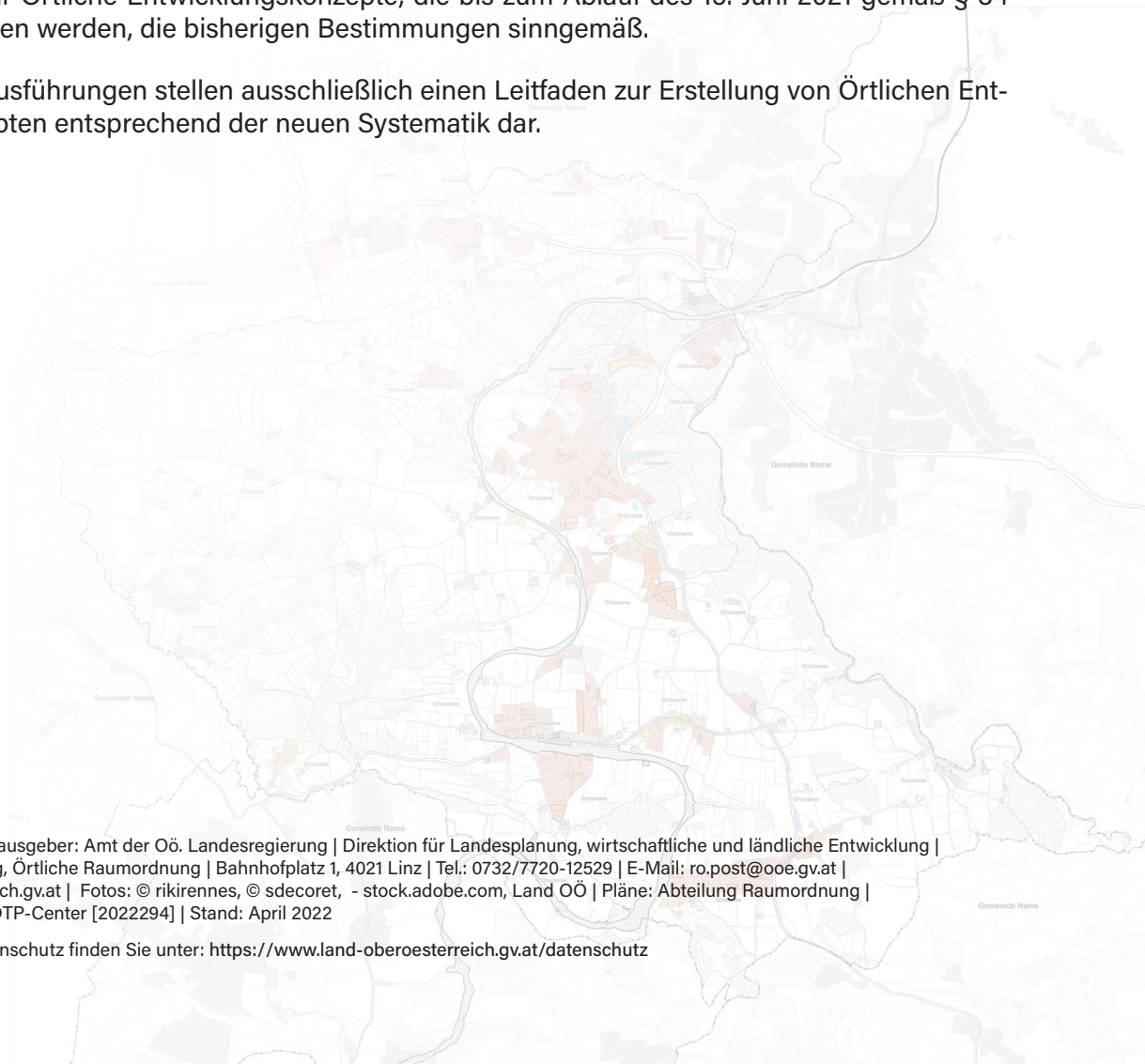
## Übergangsbestimmungen ÖEK

Auf Grundlage des Oö. Raumordnungsgesetzes 1994, in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 69/2015 (vor Novellierung 2021), erlassene Örtliche Entwicklungskonzepte behalten ihre Geltung bis zur Erlassung eines Örtlichen Entwicklungskonzepts auf Grundlage des Oö. ROG 1994 nach der Novellierung 2021 (in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 125/2020).

Für etwaige Änderungen dieser „alten“ Örtlichen Entwicklungskonzepte gelten die Bestimmungen des Oö. Raumordnungsgesetzes 1994, in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 69/2015 (vor Novellierung 2021). Mit Ablauf des 31. Dezember 2032 sind an diesen „alten“ Örtlichen Entwicklungskonzepten keine Änderungen mehr zulässig.

Zudem gelten für Örtliche Entwicklungskonzepte, die bis zum Ablauf des 15. Juni 2021 gemäß § 34 Abs. 1 beschlossen werden, die bisherigen Bestimmungen sinngemäß.

Die folgenden Ausführungen stellen ausschließlich einen Leitfaden zur Erstellung von Örtlichen Entwicklungskonzepten entsprechend der neuen Systematik dar.



### Impressum

Medieninhaber und Herausgeber: Amt der Oö. Landesregierung | Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche und ländliche Entwicklung | Abteilung Raumordnung, Örtliche Raumordnung | Bahnhofplatz 1, 4021 Linz | Tel.: 0732/7720-12529 | E-Mail: ro.post@ooe.gv.at | www.land-oberoesterreich.gv.at | Fotos: © rikirenes, © sdecoret, - stock.adobe.com, Land OÖ | Pläne: Abteilung Raumordnung | Grafische Darstellung: DTP-Center [2022294] | Stand: April 2022

Informationen zum Datenschutz finden Sie unter: <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/datenschutz>



## Vorwort

Die Ansprüche an eine geordnete Raum- und Siedlungsentwicklung und der sorgsame Umgang mit der begrenzten Ressource Boden fordert sowohl die zuständigen Gemeinden als auch das Land Oberösterreich. Seit dem Jahr 2020 verfügt Oberösterreich mit der Oö. Raumordnungsstrategie #upperREGION2030 über ein strategisches Steuerungsinstrument zur Bewältigung der künftigen Herausforderungen der räumlichen Entwicklung.

Die Strategie soll auch den Gemeinden in ihrer Verantwortung für die örtliche Raumordnung eine Hilfestellung geben. Ein konkretes Maßnahmenbündel beschäftigt sich dabei mit der Stärkung des Raumordnungsinstruments des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK), das zur strategischen und nachvollziehbaren Umsetzung dienen soll.

Im Zuge der Novelle des Oö. Raumordnungsgesetzes 2021 wurde dieses Instrument von Expertinnen und Experten überarbeitet und die gesetzlichen Regelungen dafür adaptiert. Damit wurden die strategische Intention und ein langfristiger Planungshorizont in den Vordergrund gestellt. Durch die Vereinfachung der Planinhalte und die flexibleren Gestaltungsmöglichkeiten im Bereich der Siedlungsschwerpunkte wird eine Verringerung von Änderungsverfahren bewirkt und zugleich der Frei- und Grünraumschutz verbessert. Das Örtliche Entwicklungskonzept Neu wird zu weniger Änderungsverfahren und einer Verringerung des Verwaltungsaufwandes sowohl für die Planungsbehörden in den Gemeinden als auch für die Aufsichtsbehörde des Landes führen.

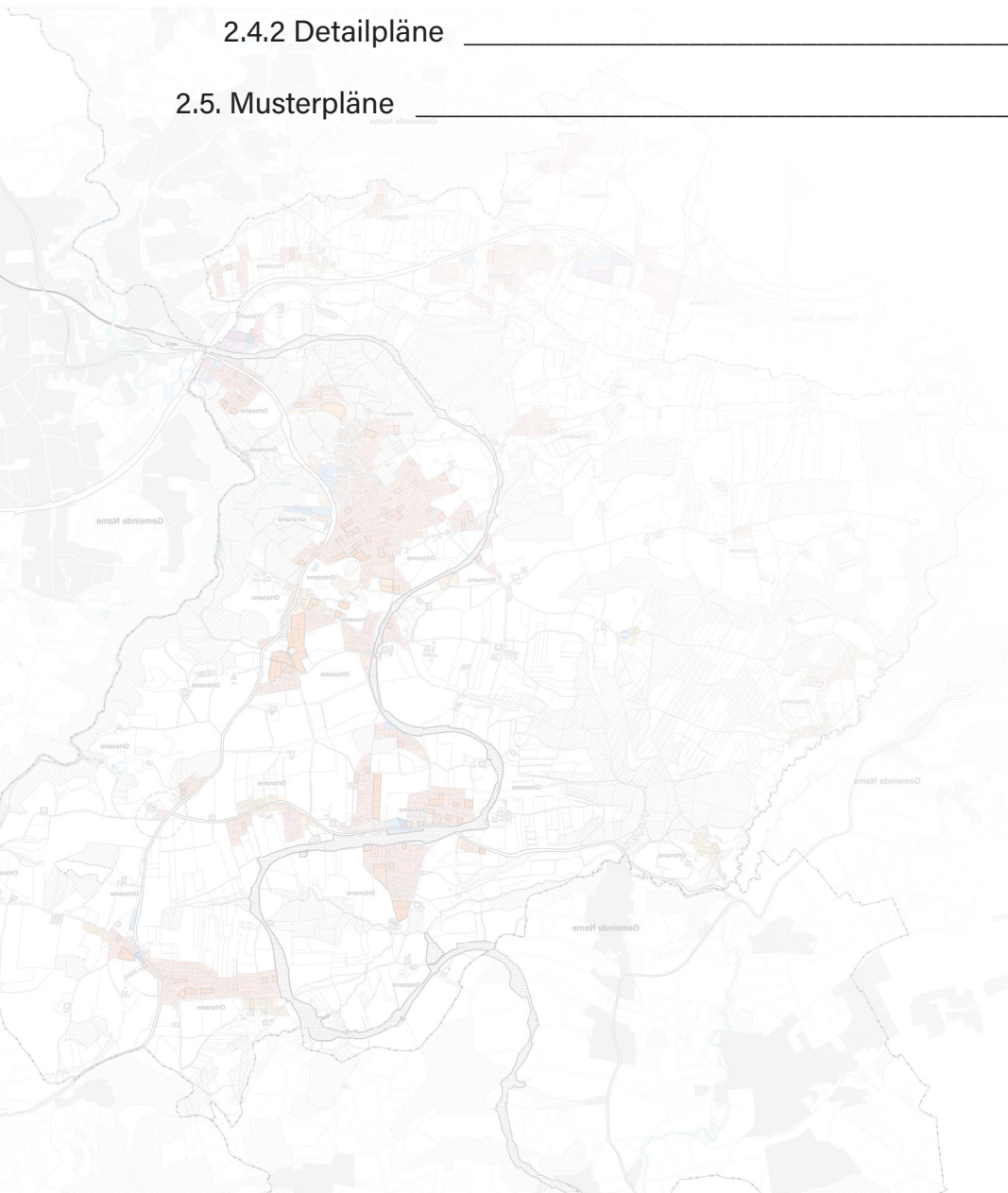
Der vorliegende Leitfaden für das Örtliche Entwicklungskonzept bietet allen am Planungsgeschehen Beteiligten eine Hilfestellung, um die neuen gesetzlichen Qualitätserfordernisse und Mindeststandards gut umsetzen zu können.

Markus Achleitner  
Wirtschafts- und Raumordnungs-Landesrat

Mag. Thomas Stelzer  
Landeshauptmann

# Inhalt

1. Rechtliche Vorgaben	5
1.1 Inhalt & Aufbau - Oö. ROG 1994	5
1.2 Zeichnerische Darstellung	6
2. Leitfaden zur Erstellung des örtlichen Entwicklungskonzeptes	7
2.1 Grundlagenforschung und Grundlagenpläne	7
2.2 Bestandsanalyse	9
2.3 Erläuterungsbericht als Begründung der Planung	10
2.4 Zu erstellende Planunterlagen	11
2.4.1 Entwicklungsplan	11
2.4.2 Detailpläne	15
2.5. Musterpläne	18



# 1. Rechtliche Vorgaben

Die Grundlage zur Erstellung des ÖEK stellt das Oö. Raumordnungsgesetz 1994 dar. Hinsichtlich der zeichnerischen Darstellung werden dessen Vorgaben durch die Oö Planzeichenverordnung für Flächenwidmungspläne 2021 ergänzt. Im folgenden Kapitel werden die wesentlichen rechtlichen Bestimmungen auszugsweise angeführt.

Das Örtliche Entwicklungskonzept ist durch die Gemeinde im Zuge der Aufgaben der örtlichen Raumordnung zu erlassen und ist Grundlage für den Flächenwidmungsteil sowie die Bebauungsplanung. Es soll somit auch eine jederzeit nachvollziehbare Entscheidungshilfe für alle Raumordnungsverfahren in der jeweiligen Gemeinde (insbesondere bei Flächenwidmungsteiländerungen) darstellen. Es ist auf einen Zeitraum von 15 Jahren auszulegen und stellt damit ein Planungsinstrument der Raumordnung dar, in dem sich längerfristige Ziele und Festlegungen der Gemeinde widerspiegeln. Das ÖEK ist in periodischen Abständen zu überarbeiten und dabei auch an neue fachliche und rechtliche Erfordernisse anzupassen.

## 1.1 Inhalt & Aufbau - Oö. ROG 1994

Gemäß § 18 Abs. 3 Oö. ROG 1994 ist das ÖEK eine zeichnerische Darstellung (Entwicklungsplan) mit den gegebenenfalls notwendigen ergänzenden textlichen Festlegungen im unbedingt erforderlichen Ausmaß<sup>1</sup>. Der Entwicklungsplan hat - unter Berücksichtigung eines wirksamen Umweltschutzes - grundsätzliche Aussagen zur Gemeindeentwicklung für das gesamte Gemeindegebiet zu folgenden Themen zu enthalten:

- Die Zonierung der weiteren Siedlungsentwicklung, die durch Unterteilung der bestehenden, erweiterbaren Siedlungsbereiche in Entwicklungskategorien vorzunehmen ist, wobei folgende Kategorien vorgegeben werden:

**Prioritäre Siedlungsschwerpunkte**, bei denen im Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen Innen- und Außenentwicklungen grundsätzlich möglich sind. Das sind in der Regel der Hauptort bzw. vergleichbar ausgestattete Siedlungsschwerpunkte, die eine entsprechende Nutzungsmischung, Verdichtung und Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen bzw. gewerblichen Versorgungseinrichtungen aufweisen.

**Ergänzende Siedlungsschwerpunkte**, bei denen Abrundungen und Innenentwicklungen grundsätzlich möglich, Außenentwicklungen jedoch nur in einem eingeschränkten, fachlich vertretbaren Ausmaß zulässig sind. Das sind bestehende Siedlungsschwerpunkte mit Potential zur Verdichtung bzw. zur Erweiterung mit bestehender oder geplanter Siedlungsinfrastruktur, wobei sich deren Anzahl pro Gemeinde an der Größe und Struktur der Gemeinde selbst zu orientieren hat.

**Abrundungs- und Auffüllungsbereiche**, bei denen ortschaftsbezogene oder räumlich konkrete Abrundungen und Innenentwicklungen von in der Regel bis zu 2.000 m<sup>2</sup> grundsätzlich möglich sind.

- Die über die o. a. hinausgehenden betrieblichen bzw. sonstigen Baulandentwicklungen (zB Sonderfunktionen);
- die Frei- und Grünraumplanungen (beispielsweise landschaftliche Vorrangzonen unter besonderer Berücksichtigung der Ökologie, des Landschaftsbildes und der Landwirtschaft, Frei- und Erholungsflächen, Grünverbindungen) einschließlich deren Vernetzung

---

<sup>1</sup> Neben der grafischen Darstellung im Entwicklungsplan sollen textliche Festlegungen die zeichnerische Darstellung nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß ergänzen. Bisher übliche allgemeine textliche Festlegungen, wie Waldabstand, Schutzzonen zu Gewässer, Hinweise zu Hangwassergefährdungsbereiche etc. sind aufgrund des neuen Maßstabs und des Abstrahierungsgrades nicht mehr zielführend und entfallen daher. Unabhängig davon wird auf eine allenfalls notwendige Umsetzung auf der Ebene des Flächenwidmungsteiles im Maßstab von 1:5000 hingewiesen.

- die Verkehrsplanungen mit den geplanten Infrastrukturmaßnahmen der Gemeinde im Bereich der örtlichen Verkehrserschließung sowie
- die technische und soziale Infrastruktur.

Über den Entwicklungsplan hinausgehend ist die Darstellung von besonderen Entwicklungsschwerpunkten in der Gemeinde (zB Ortszentren oder große Entwicklungsstandorte) als Ausschnitt des Entwicklungsplans in einem Detailplan zulässig. Im Detailplan ist die räumliche und funktionale Gliederung dieser Entwicklungsflächen im Hinblick auf die künftige Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung einschließlich der Festlegung von Funktionen und Entwicklungszielen abzubilden. Dabei haben sich die konkret ausgewiesenen Flächen für Wohnzwecke am Planungszeitraum des Flächenwidmungsteiles (siebeneinhalb Jahre) zu orientieren.

Neben den verpflichtenden Inhalten legt das Oö. ROG 1994 weiters fest, dass die Grundlagenforschung zur Erstellung des Örtlichen Entwicklungskonzepts jedenfalls als zeichnerische Darstellung in Form von drei Grundlagenplänen zu den Themen Siedlungs-, Verkehrs- und Freiraumstruktur mit den ergänzenden textlichen Festlegungen zu erfolgen hat.



Bei der grundlegenden Überarbeitung zum „neuen“ örtlichen Entwicklungskonzept (Oö. ROG Novelle 2021) kann das derzeit rechtswirksame Örtliche Entwicklungskonzept lediglich eine Grundlage darstellen. Die darin getroffenen Festlegungen (zB Entwicklungsflächen für Bauland) weisen keine normative (Bestands)Wirkung für das neue örtliche Entwicklungskonzept auf.

## 1.2 Zeichnerische Darstellung

Die detaillierte Form und Gliederung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes wird durch die Planzeichenverordnung für Flächenwidmungspläne 2021 (PZVO) geregelt.

Der Entwicklungsplan hat dabei die bereits oben angeführten Regelungsinhalte abzubilden, wobei bei der Festlegung der Inhalte gemäß Anlage 2 immer von der rechtswirksamen Flächenwidmung und den Inhalten der Grundlagenpläne auszugehen ist.

Wie auch durch die Bestimmungen des Oö. ROG 1994 festgehalten, wird in der PZVO noch einmal darauf hingewiesen, dass die Darstellung von besonderen Entwicklungsschwerpunkten in der Gemeinde als Ausschnitt des Entwicklungsplans in Detailplänen zulässig ist.

Für die zeichnerische Darstellung des Entwicklungsplans sowie der Detailpläne sind dabei die in Punkt 1 bzw. 2 der Anlage 2 der PZVO enthaltenen Begriffe und Planzeichen zu verwenden. Für darüber hinausgehende Festlegungen können neue Planzeichen entwickelt werden bzw. sind die Planzeichen der Anlage 1 sinngemäß heranzuziehen. Die Verwendung zusätzlicher Planzeichen bedarf jedoch der vorherigen Zustimmung der Aufsichtsbehörde.

Ergänzende textliche Festlegungen sind darüber hinaus nur dann aufzunehmen, wenn dies zur Erläuterung der zeichnerischen Darstellung erforderlich ist. Die textlichen Festlegungen sind dabei auf das unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken.

Die zeichnerische Darstellung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes hat für den Entwicklungsplan im Maßstab 1:20.000 und für den Detailplan bzw. die Detailpläne im Maßstab 1:10.000 zu erfolgen<sup>2</sup>. Für Flächen mit starker Differenzierung auf engem Raum kann auch ein größerer Maßstab (zB 1:5.000) herangezogen werden. Im Örtlichen Entwicklungskonzept sind dabei wie bisher die wesentlichen Inhalte der Örtlichen Entwicklungskonzepte der angrenzenden Nachbargemeinden darzustellen.

<sup>2</sup> Die Pläne haben gefaltet das Format A4 zu ergeben und jeweils ein Deckblatt entsprechend der Anlage 3 der PZVO zu enthalten. Es ist demnach unzulässig den Entwicklungsplan und mögliche Detailpläne in einem Plandokument zu vereinen.

## 2. Leitfaden zur Erstellung des örtlichen Entwicklungskonzeptes

Aufbauend auf den rechtlichen Vorgaben bietet dieses Kapitel eine Hilfestellung zur Erstellung des neuen ÖEK. Am Ende des Erstellungsprozesses ergibt sich dabei jedenfalls zumindest ein verordneter Entwicklungsplan und ggf. verordnete Detailpläne. Die durchzuführende Grundlagenforschung und Begründung (Analyse, Grundlagenpläne, Erläuterungsbericht etc.) sind für die Nachvollziehbarkeit der Planungen zwar wesentlich, werden jedoch nicht verordnet.

Für ein besseres Verständnis erscheint es zweckmäßig, bereits zu Beginn des Erstellungsprozesses die als Orientierungshilfe dienenden Planunterlagen (Kapitel 2.5 „Musterpläne“) zu sichten.

### 2.1 Grundlagenforschung und Grundlagenpläne

Die Grundlagenforschung ist die Vorarbeit für die Erstellung, Überprüfung und Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes ohne normative Wirkung. Sie findet somit vor Erstellung der Entwicklungspläne bzw. Detailpläne statt und ist für die Begründbarkeit und Nachvollziehbarkeit der Planungen erforderlich. Der Umfang der Grundlagenforschung hängt wesentlich von den Herausforderungen und Entwicklungsdynamiken in der Gemeinde ab, hat aber jedenfalls folgende Themen zu behandeln:

#### Umlandbeziehungen

- » Gemeindetypisierung, zentralörtliche Stellung und Funktion
- » Räumlich funktionelle und wirtschaftliche Verflechtung mit den Nachbargemeinden bzw. der Region, interkommunale Zusammenarbeit
- » Einrichtungen von überörtlicher und übergeordneter Bedeutung und Überörtliche Ziele und Planungen

#### Bevölkerung

- » Bevölkerungsentwicklung
- » Auswirkungen der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung

#### Wirtschaft

- » Rohstoffe und Landwirtschaft
- » Industrie und Gewerbe
- » Handel und Dienstleistungen

#### Umwelt- und Klimaschutz

- » Auswirkungen auf das Klima
- » Neben der Sanierung von Konfliktbereichen soll durch eine optimale räumlich-funktionale Gliederung ein vorbeugender Umweltschutz erreicht werden

#### Kulturgüter

- » Schützenswerte Bereiche wie zB Denkmalschutz, Ensembleschutz, Bodendenkmale, Ortsbild, Kulturlandschaft

#### Infrastruktur

- » Technische Infrastruktur wie zB Verkehr, Wasserversorgung / Abwasserentsorgung, Energie
- » Soziale Infrastruktur wie zB Erziehungs- und Bildungseinrichtungen, kulturelle Einrichtungen, Seelsorgeeinrichtungen, Nahversorgung
- » Freizeitinfrastruktur

## **Natürliche Voraussetzungen und Umweltbedingungen**

- » Landschaftsräumliche Einheiten wie zB ein von Wald eingefasster Offenlandbereich, Talbecken
- » Naturräumliche Einheiten wie zB schützenswerte ökologische Flächen
- » Naturräumliche Gefährdungsbereiche wie zB Gefahrenzonen, gravitative Massenbewegungen

## **Grundlagenpläne**

Im nächsten Schritt und auf Basis dieser Grundlagenforschung<sup>3</sup> ist eine Bestandsaufnahme vorzunehmen, welche vorrangig als zeichnerische Darstellung in Form von drei Grundlagenplänen im Maßstab 1:10 000 oder größer zu den Themen Siedlungs-, Verkehrs- und Freiraumstruktur zu erfolgen hat.

### **In jedem der drei Grundlagenpläne sind dabei folgende Inhalte darzustellen:**

- » Baulandflächen ohne Unterscheidung der jeweiligen Widmung
- » Gebäude im Grünland gemäß der digitalen Katastralmappe
- » Straßen
- » Bahnstrecken
- » Gewässer
- » Walddarstellungen entsprechend der forstrechtlichen Planung
- » Gemeindegrenzen
- » Flächendeckende Darstellung der Nachbargemeinden über gesamten Planausschnitt; mind. 300 m Bereich inkl. überörtlicher Festlegungen

Darüber hinaus sind weitere themenspezifische Inhalte verpflichtend darzustellen. Die folgenden Themenbereiche sind dabei als Mindestinhalte zu verstehen. Sofern erforderlich können daher auch weitere Aspekte (zB Inhalte aus stadtreionalen Leitbildern) in die Grundlagenpläne eingearbeitet werden.

## **Grundlagenplan zur Siedlungsstruktur**

- » Unterscheidung der Baulandflächen nach Widmungskategorien sowie in unbebaut / bebaut
- » Konfliktpotenzial: 100 m Puffer um gewidmete Betriebsbaugelände
- » Archäologische Fundzonen, Schutzzonen und Fundhoffungsgebiete
- » Relevante Grünland-Sonderwidmungen
- » Typ B gem. der Gefahrenhinweiskarte für gravitative Massenbewegungen
- » Kennzeichnung von wesentlichen Siedlungskörpern mit fehlender technischer Infrastruktur - nicht / nur teilweise durch öffentlichen Kanal (Gemeinde, Wasserverband, Wassergenossenschaft,...) und / oder öffentliche Wasserversorgungsanlage (Gemeinde, Wasserverband, Wassergenossenschaft, ...) erschlossen

## **Grundlagenplan zur Verkehrsstruktur/Infrastruktur**

- » Bundesstraßen A und S
- » Landesstraßen B und L
- » Planungsgebiete für Straßen und öffentliche Verkehrsstrassen
- » Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr von besonderer Bedeutung (zB Park&Ride)

---

<sup>3</sup> Jene Themen der Grundlagenforschung, welche in diesen Plänen nicht dargestellt werden können (zB Bevölkerungsentwicklung), sind in schriftlicher und geeigneter Form gesondert auszuführen.



- » Gemeindeverkehrsflächen inkl. Sammelstraßen
- » Bahnstrecken
- » Haltestellen öffentlicher Verkehr mit Einzugsbereichen nach Güteklassen
- » Rad- und Fußwegenetz
- » Lärmisophonen 50 dB nachts (Beurteilungsschalldruckpegel) bei Straßen und Bahn
- » DTV Angaben von bestehenden Straßen
- » Soziale Infrastruktureinrichtungen von besonderer Bedeutung (zB Schule, Kindergarten, Nahversorgung, Sport- und Spielplatz)
- » Wichtige überörtliche Infrastrukturen und Planungen wie zB Hochspannungsfreileitungen inkl. darstellbarer Schutzzonen

## **Grundlagenplan zur Freiraumstruktur**

- » Relevante Grünlandsonderwidmungen gemäß Flächenwidmungsteil
- » Diverse Naturraumerhebungen wie zB Ökoflächen, Grünverbindungen, Wildtierkorridor
- » Relevante Bodenfunktionen; jedenfalls darzustellen ist die jeweils höchste „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ gem. Oö. Bodenfunktionskarte
- » Europa-, Natur-, Landschaftsschutzgebiete und geschützte Landschaftsteile, Naturdenkmäler
- » Regionale Grünzonen bzw. ersichtlich zu machende Planungen auf Grundlage von Raumordnungsprogrammen
- » Höhengschichtenlinien (10 m)
- » Rohstoffabbaugebiete
- » Hochwasserabflussgebiete (HQ30/HQ100)
- » Bei vorhandener Gefahrenzonenplanung: Rote, ehemals rote Zonen und gelbe Gefahrenzonen und vormaliger HQ100 Abflussbereich, Hinweis- und Vorbehaltsbereiche
- » Verordnete und geplante Grundwasserschongebiete (Rand- und Kernzone)

Die Grundlagenpläne stellen lediglich eine Bestandsaufnahme dar und somit keinen normativen Planinhalt. Sie sind nicht Bestandteil des verordneten ÖEKs.



Bei zukünftigen Einzeländerungen des ÖEKs besteht die Verpflichtung zur Grundlagenerstellung sinngemäß nur bei zwischenzeitlich erfolgten relevanten Änderungen der Grundlagen. Die Grundlagenpläne sind somit bei Abänderung des ÖEKs nicht jedes Mal neu zu erstellen. Ausdrücklich festzuhalten ist in diesem Zusammenhang jedoch, dass seitens der Gemeinde naturgemäß in jedem Fall den Erfordernissen einer ausreichenden Grundlagenforschung im Sinn der ständigen Judikatur des Verfassungsgerichtshofs entsprochen werden muss.

## **2.2 Bestandsanalyse**

Nach erfolgter Bestandsaufnahme bzw. nach der Erstellung der Grundlagenpläne ist eine Bewertung eben dieser im Sinne einer Bestandsanalyse vorzunehmen. Die Bestandsanalyse soll die Stärken und Schwächen bzw. die Chancen und Risiken planungsrelevanter Themenbereiche behandeln, wobei im Rahmen dieses Schrittes auch die bisherige Entwicklung seit der letzten Gesamtüberarbeitung entsprechend zu bewerten ist. Einen wesentlichen Punkt in dieser Analyse bildet der zu berechnende Baulandbedarf für einen Planungszeitraum von siebeneinhalb bzw. fünfzehn Jahren. Aus dieser Bewertung lassen sich mögliche Entwicklungsszenarien ableiten.

## 2.3 Erläuterungsbericht als Begründung der Planung

Aufbauend auf die Bestandsaufnahme und die vorgenommene Bestandsanalyse ist ein Erläuterungsbericht zu erstellen, welcher die Begründung<sup>4</sup> für die beabsichtigten Entwicklungsziele und -maßnahmen sowie für konkrete Darstellungen von Planungen im ÖEK beinhaltet. Der Bericht umfasst jedenfalls die fachlichen Stellungnahmen des Ortsplaners, das Änderungsverzeichnis sowie die Erhebungsblätter zur Verständigung des Amtes der Oö. Landesregierung für Änderungen des Flächenwidmungsplans. Dieser Bericht ist für konkrete Änderungen des Flächenwidmungsteiles entsprechend zu erweitern. Darüber hinaus dient der Erläuterungsbericht auch der Dokumentation für die vorgenommene Aktualisierung der Ersichtlichmachungen von Planungen des Bundes und Landes.

Bei der erstmaligen Erstellung des ÖEK nach der durch die Oö. ROG-Novelle 2021 vorgegebenen Systematik ist grundsätzlich für jeden Siedlungskörper, bei dem eine Erweiterung beabsichtigt ist sowie bei allen anderen konkreten Erweiterungsflächen im Detailplan eine entsprechende Grundlagenforschung erforderlich.

Neben den grundsätzlichen Kriterien der Einteilung orientiert sich das Ausmaß der zu behandelnden Grundlagenforschung im Zuge der Kategorisierung der Siedlungskörper am aktuellen Erhebungsblatt zur Änderung von Flächenwidmungsplänen (Lage in einer geogenen Risikozone, Hochwasserabflussgebiet, Gefahrenzone, Grundwasserschutz, Naturschutz, Landes- und Regionalplanung/interkommunale Raumentwicklung, sonstige Nutzungsbeschränkungen, Umweltsituation, Infrastruktur).

Für räumlich konkret festgelegte Entwicklungsflächen (zB konkrete Abrundungen) ist wie bisher ein vollständig ausgefülltes Erhebungsblatt notwendig.

Bei der grundlegenden Überprüfung bestehender „neuer“ Entwicklungskonzepte ist wie bisher nur bei dezidierten Änderungen ein Anführen im Erläuterungsbericht mit entsprechender Grundlagenforschung notwendig.

Der Erläuterungsbericht ist zudem zur besseren Nachvollziehbarkeit nach den einzelnen Planungen zu gliedern. Sämtliche – eine Planung betreffende – Unterlagen (zB Stellungnahme Ortsplaner, Erhebungsblatt sowie Erschließungskonzepte, Oberflächenentwässerungskonzepte etc.) sind den jeweiligen Änderungen beispielsweise wie folgt zuzuordnen:



1. Planung Nr. 1
  - a. Ausschnitt FWP & ÖEK
  - b. Stellungnahme des Ortsplaners
  - c. Erhebungsblatt
  - d. Aufschließungskonzept etc.
2. Planung Nr. 2
  - a. ...

Bei der Erstellung des Erläuterungsberichtes ist darauf zu achten, dass eine bestmögliche Zuordenbarkeit zu den Planunterlagen (zB durch Indizes in den Planunterlagen) gegeben ist.

<sup>4</sup> Nur ausreichend begründete Entscheidungen werden von der Bevölkerung verstanden und akzeptiert. Das Anführen von statistischen Daten ohne Interpretation der jeweiligen Auswirkung auf die konkrete örtliche Planung der Gemeinde ist entbehrlich. Der Erläuterungsbericht stellt daher die Grundlage für die vom Gemeinderat beschlossenen Verordnungsinhalte dar, wobei die nachvollziehbar aufbereitete Dokumentation der Entscheidungsgrundlagen für eine rasche Prüfung der Gesetzmäßigkeit einer Verordnung wesentlich ist.

## 2.4 Zu erstellende Planunterlagen

### 2.4.1 Entwicklungsplan

Der Entwicklungsplan soll die wesentlichen Elemente der sich durch die Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse ergebenden Entwicklungsziele bzw. der Gemeindeplanung im Maßstab 1:20.000 abbilden.

Ziel des Entwicklungsplanes ist ein flexibles Planungsinstrument, dem durch die starke Abstrahierung und den Entfall der Festlegung von konkreten Funktionen eine große Bestandskraft eigen ist und daher einen größtmöglichen Gestaltungsspielraum (beispielsweise in Siedlungsschwerpunkten) ermöglicht.

Der Entwicklungsplan stellt somit einerseits eine generalisierte Bestandsdarstellung gemäß den Festlegungen des Flächenwidmungsteiles dar (überwiegend in Graustufen darzustellen; siehe Anlage 2 Punkt 1.2. der PZVO) und gibt andererseits zukünftige Planungen für die Sachbereiche Siedlungsentwicklung, Frei- und Grünraumplanung sowie Verkehrsplanung (farbliche Darstellung; siehe Anlage 2 Punkt 1.1. der PZVO) wieder.

In der Legende zu den Planunterlagen ist dabei bereits auf eine entsprechende Gliederung zwischen Bestandsdarstellung und der Planungsebene zu achten.

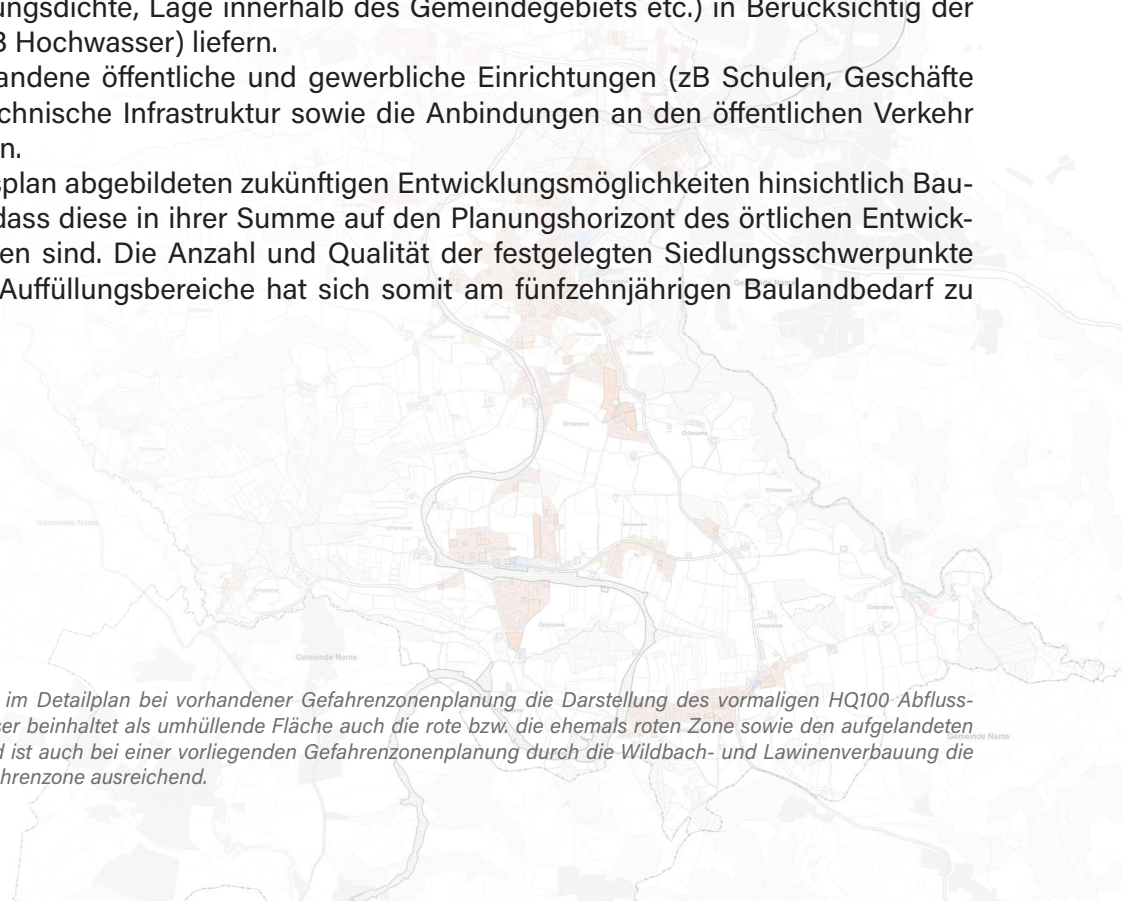
Gemäß § 18 Abs. 7 Oö. ROG 1994 sind bei Erlassung, Änderung oder regelmäßigen Überprüfung des Flächenwidmungsplanes (Flächenwidmungsteil und ÖEK) festgelegte Planungen des Bundes und des Landes zu berücksichtigen und ersichtlich zu machen. Aufgrund des Abstrahierungsgrades und des zunehmenden Informationsgehaltes sind diese nur im Detailplan sowie in den Grundlagenplänen darzustellen. Ausnahmen bilden wesentliche Ersichtlichmachungen<sup>5</sup> zur Orientierung wie die Wald-darstellung oder dergleichen, diese sind auch im Entwicklungsplan darzustellen. Hierzu wird auch auf die Musterpläne (Kap. 2.5) im Anhang verwiesen.

### Siedlungsentwicklung

Das zur Schaffung der notwendigen Planungshierarchie erforderliche Kernelement des Entwicklungsplans ist die Zonierung des Gemeindegebiets in drei Entwicklungskategorien. Diese Zonierung soll ausgehend von der Bestandsanalyse erfolgen. Anhaltspunkte für die Einteilung der Siedlungskörper können die bereits bestehenden Baulandflächen bzw. die vorhandene Siedlungsstruktur (Nutzungsmischung, Bebauungsdichte, Lage innerhalb des Gemeindegebiets etc.) in Berücksichtigung der Umweltbedingungen (zB Hochwasser) liefern.

Dabei sollen auch vorhandene öffentliche und gewerbliche Einrichtungen (zB Schulen, Geschäfte etc.), die bestehende technische Infrastruktur sowie die Anbindungen an den öffentlichen Verkehr mitberücksichtigt werden.

Für alle im Entwicklungsplan abgebildeten zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich Bauland gilt grundsätzlich, dass diese in ihrer Summe auf den Planungshorizont des örtlichen Entwicklungskonzepts auszulegen sind. Die Anzahl und Qualität der festgelegten Siedlungsschwerpunkte bzw. Abrundungs- und Auffüllungsbereiche hat sich somit am fünfzehnjährigen Baulandbedarf zu orientieren.



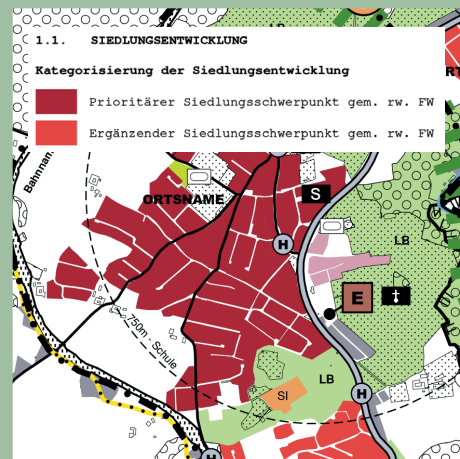
<sup>5</sup> Zur besseren Lesbarkeit ist im Detailplan bei vorhandener Gefahrenzonenplanung die Darstellung des vormaligen HQ100 Abflussbereiches ausreichend. Dieser beinhaltet als umhüllende Fläche auch die rote bzw. die ehemals roten Zone sowie den aufgelandeten Bereiche. Dementsprechend ist auch bei einer vorliegenden Gefahrenzonenplanung durch die Wildbach- und Lawinenverbauung die Darstellung der gelben Gefahrenzone ausreichend.

In dem bzw. den prioritären Siedlungsschwerpunkte(n) soll der Hauptteil der künftigen Siedlungsentwicklung stattfinden. Die Einordnung als prioritärer Siedlungsschwerpunkt soll sich anhand der folgenden Definition ableiten:

Prioritäre Siedlungsschwerpunkte weisen innerhalb der Gemeinde die bestmögliche infrastrukturelle Ausstattung auf und erfüllen eine über die bloße Wohnnutzung hinausgehende, grundlegende Funktion für das gesamte Gemeindegebiet bzw. das öffentliche Leben. Darin finden sich typischerweise öffentliche Einrichtungen wie Gemeindeamt, Schulen, religiöse Zentren, Freizeiteinrichtungen sowie Geschäfte, medizinische Einrichtungen und dergleichen. In der Regel - abhängig von der Gemeindestruktur - werden prioritäre Siedlungsschwerpunkte somit der namensgebende Hauptort bzw. vergleichbar ausgestattete Ortschaften sein.



Durch die Festlegung als prioritärer Siedlungsschwerpunkt wird zum Ausdruck gebracht, dass im Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen Innen- und Außenentwicklungen grundsätzlich erwünscht und möglich sind. Die detaillierte Prüfung hinsichtlich der konkreten Entwicklungsmöglichkeiten erfolgt im Rahmen des Flächenwidmungsteiländerungsverfahrens unter Berücksichtigung der derzeitigen Umweltbedingungen und der Raumordnungsgrundsätze (zB Berücksichtigung bestehender Nutzungsstrukturen und dabei absehbare mögliche Nutzungskonflikte zwischen einer betrieblichen Nutzung und einer Wohnnutzung).



Die in der Legende angeführte Bezeichnung „gem. rw. FW“ umfasst dabei auch die im Flächenwidmungsteil enthaltenen Änderungen. Zu Klarstellung und Nachvollziehbarkeit ist die Planlegende daher mit dem Hinweis „Die Darstellung der Widmungen gem. rw. FW umfasst auch in der Gesamtüberarbeitung enthaltene Änderungen des Flächenwidmungsteiles“ zu ergänzen.

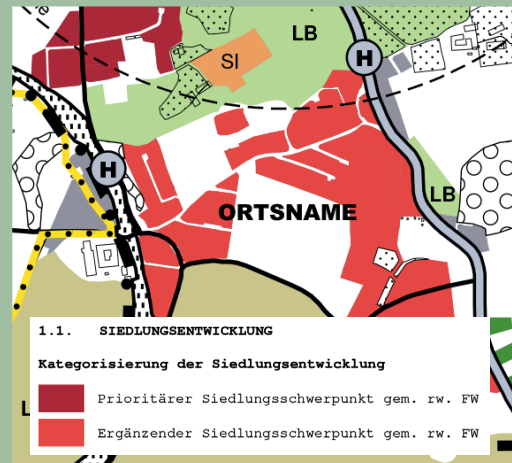
Ergänzende Siedlungsschwerpunkte sollen in ihrer Summe im Vergleich zum prioritären Siedlungsschwerpunkt nur eine untergeordnete Siedlungsentwicklung ermöglichen.

Die Einordnung als ergänzender Siedlungsschwerpunkt soll sich an der folgenden Definition orientieren:

Ein ergänzender Siedlungsschwerpunkt weist eine in Relation zur gesamten Siedlungsstruktur der Gemeinde maßgebliche Größenordnung auf, verfügt jedoch meist über keine für prioritäre Siedlungsschwerpunkte charakteristische Nutzungsmischung. Die bestehende Dichte und Kompaktheit lassen jedoch langfristig eine Entwicklung, welche über eine bloße Wohnfunktion hinausgeht, möglich erscheinen. Bestehende Widmungen sind dabei bereits größtenteils konsumiert bzw. bebaut. Die Lage innerhalb des Gemeindegebietes zeichnet sich durch eine gute Erreichbarkeit des bzw. der prioritären Siedlungsschwerpunkte(s) mit dem Fahrrad oder zu Fuß und/oder durch eine bestmögliche ÖV-Anbindung mit entsprechender Güteklasse aus.



Ein ergänzender Siedlungsschwerpunkt ist in seiner Entwicklung nicht abgeschlossen, vielmehr ist eine weitergehende Baulandentwicklung unter Berücksichtigung der derzeitigen Umweltbedingungen (wie naturräumliche Gegebenheiten, Berücksichtigung bestehender Betriebe etc.) und den Raumordnungsgrundsätzen fachlich vertretbar. Auf Grund der konkreten Ausstattung, Lage sowie Größe der bestehenden Siedlungskörper gibt es in der Regel nur einen ergänzenden Siedlungsschwerpunkt mit größerem Außenentwicklungspotential, da ohnehin die vorrangige Entwicklung in den prioritären Schwerpunkten abgedeckt werden soll.



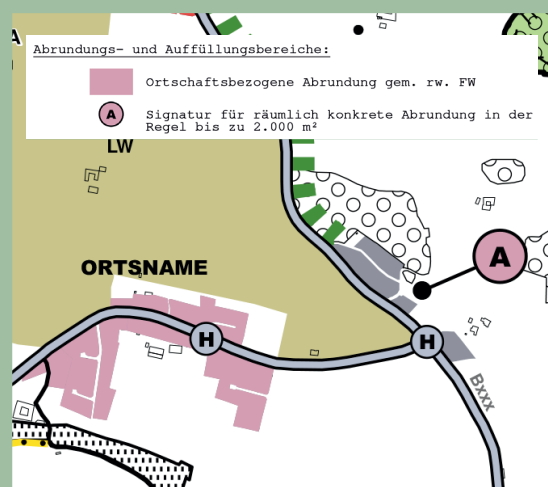
Durch die Festlegung von Abrundungs- und Auffüllungsbereichen soll darüber hinaus eine weitere Siedlungsentwicklung ermöglicht werden, wobei diese jedenfalls lediglich in untergeordnetem Ausmaß stattfinden soll. Die Ausweisung solcher Bereiche soll anhand der folgenden Kriterien erfolgen:

Diese Bereiche verfügen in der Regel über eine Mindestausstattung an technischer Infrastruktur (Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sowie entsprechende Verkehrserschließung) und weisen bereits eine Mindestgröße an gewidmetem Bauland und eine der Widmung entsprechende Nutzung auf. Die Mindestgröße orientiert sich an der Anzahl von bereits vorhandenen, im räumlichen Nahverhältnis liegenden Bauparzellen, wobei in der Regel zumindest sieben Bauparzellen einen solchen Auffüllungs- bzw. Abrundungsbereich begründen können.

Auffüllungs- bzw. Abrundungsbereiche sind in ihrer Gesamtzahl so zu wählen, dass die zentrale Gesamtentwicklung in der Gemeinde (primär durch prioritäre und ergänzende Siedlungsschwerpunkte) nicht unterwandert wird. Vorrangig sollen daher Siedlungskörper mit guter Erreichbarkeit zu den Siedlungsschwerpunkten und guter ÖV-Anbindung als Abrundungs- und Auffüllungsbereiche vorgesehen werden.



Die Festlegung solcher Abrundungs- und Auffüllungsbereiche ermöglicht grundsätzlich Abrundungen und Innenentwicklungen im Bereich von kleinflächigeren Siedlungskörpern unter Berücksichtigung der Umweltbedingungen (wie naturräumliche Gegebenheiten, bestehende Betriebe etc.) und der Raumordnungsgrundsätze. Die Festlegung von Abrundungs- und Auffüllungsbereichen schließt jedoch gleichzeitig Außenentwicklungen aus.



## Ergänzende Entwicklungsbereiche

Neben dieser grundsätzlichen Kategorisierung der Siedlungskörper, welche im Übrigen alle Baulandkategorien und deren Entwicklung mit berücksichtigt, können im Entwicklungsplan darüber hinaus auch rein auf betriebliche bzw. sonstige erweiterbare Standorte bezogene Entwicklungsbereiche (zB Gewerbeparks, Sondergebiete des Baulandes wie touristische Nutzungen) definiert werden.



In der Regel trifft dies auf Gewerbeareale und Baulandnutzungen in abgesetzter Lage gegenüber den Siedlungsschwerpunkten zu.

Für neue Entwicklungen (bei denen im Flächenwidmungsplan noch keine größere Baulandausweisung besteht) ist das Planzeichen „singulärer Standort“ zu verwenden.



In jenen Siedlungsbereichen, welche weder als prioritärer noch als ergänzender Siedlungsschwerpunkt definiert sind bzw. auch keine Festlegung als Abrundungs- und Auffüllungsbereich oder eine Kennzeichnung als ergänzender Entwicklungsbereich aufweisen, hat zur Vermeidung einer weiteren Zersiedelung eine zusätzliche Baulandentwicklung zur Bauplatzschaffung zu unterbleiben. Kleinräumige Ergänzungen ohne zusätzliche Bauplatzschaffung sind nach Einzelfallprüfung nicht ausgeschlossen. Diese Siedlungsbereiche sind folglich als reine Bestandsausweisung im Entwicklungsplan darzustellen.



Wenngleich diese Bereiche grundsätzlich nicht in der Planung für zusätzliche Baulandflächen berücksichtigt sind, so sind kleinräumige Ergänzungen ohne zusätzlicher Bauplatzschaffung nach Einzelfallprüfung dennoch möglich. Dies gilt sinngemäß auch für die Erweiterung von bestehenden Betrieben.



## Frei-, Grünraum- und Verkehrsplanungen

Über die bereits angeführten Entwicklungsbereiche zur Siedlungsentwicklung hinausgehende verpflichtende Inhalte des Entwicklungsplanes sind Frei- und Grünraumplanungen (beispielsweise landschaftliche Vorrangzonen unter besonderer Berücksichtigung der Ökologie, des Landschaftsbildes und der Landwirtschaft, Frei- und Erholungsflächen, Grünverbindungen) einschließlich deren Vernetzung sowie Verkehrsplanungen mit den geplanten Infrastrukturmaßnahmen der Gemeinde im Bereich der örtlichen Verkehrserschließung als auch die technische und soziale Infrastruktur (Schulen etc.).

Auch wenn die Planungen zur Siedlungsentwicklung das Kernelement der erforderlichen Pläne darstellen, ist darauf hinzuweisen, dass Planungen hinsichtlich der Frei- und Grünraum- bzw. der Verkehrsentwicklung nicht weniger wichtig sind und somit als gleichrangig anzusehen sind. Dies bedeutet, dass durch die Festlegung beispielsweise einer Vorrangzone von besonderer ökologischer Bedeutung Grenzen der Siedlungsentwicklung aufgezeigt werden.

Im Bereich der Frei-, Grünraum- und Verkehrsplanungen ist wieder zwischen der reinen Bestandsausweisung ohne großflächigem Erweiterungspotential (zB bestehende Grünlandausweisungen wie Reitsportanlagen oder Verkehrsflächen gem. Flächenwidmungsplan in Graustufen) und konkreten Festlegungen (farbliche Darstellung), die konkrete Planungen bzw. Planungsabsichten wiedergeben, zu unterscheiden (zB Planungen hinsichtlich der Freiraumentwicklung wie Vorrangzonen, geplante Erweiterungen von Sportplätzen oder geplante Radwege bzw. Erschließungsstraßen).



Standorte, die in Bezug auf ihre Größe wesentlich weiterentwickelt werden sollen, sind somit in Farbe auszuweisen. In jenen Bereichen, wo keine wesentliche Erweiterung geplant ist, sind lediglich kleinräumige Ergänzungen nach Einzelfallprüfung möglich.

Für neue Entwicklungen (bei denen im Flächenwidmungsplan noch keine größere Baulandausweisung besteht) ist das Planzeichen „singulärer Standort“ zu verwenden.

## 2.4.2 Detailpläne

Falls für Siedlungsgebiete des Gemeindegebietes die stark generalisierten Festlegungen auf Ebene des Entwicklungsplanes im Maßstab 1:20.000 nicht ausreichen, so kann für einzelne Bereiche des Gemeindegebietes in Form von Detailplänen (M 1:10.000) eine genauere Planung durchgeführt werden. In diesen Detailplänen ist es neben der Konkretisierung von Frei-, Grünraum- und Verkehrsplanungen auch möglich, konkrete Flächen für eine entsprechende Funktion vorzusehen<sup>6</sup>, wobei für diese eine vertiefende fachliche Prüfung zu erfolgen hat.

<sup>6</sup> Die in diesen Detailplänen konkret ausgewiesenen Flächen für Wohnzwecke dürfen dabei in Summe den Baulandbedarf des Planungszeitraums für den Flächenwidmungsteil (siebeneinhalb Jahre) nicht überschreiten. Flächen für Wohnzwecke sind solche Widmungskategorien, die eine allgemeine, betriebsunabhängige Wohnnutzung zulassen (Wohngebiete, gemischte Baugebiete, Kern- und Dorfgebiete).

Im Gegensatz zu der grundsätzlichen Einordnung beispielsweise als prioritärer Siedlungsschwerpunkt, wo im Wesentlichen vielfältige Entwicklungen ohne konkrete Vorprüfung möglich sind, ist bei diesen Bereichen somit bereits vor der Flächenwidmungsteiländerung eine fachliche Überprüfung notwendig.

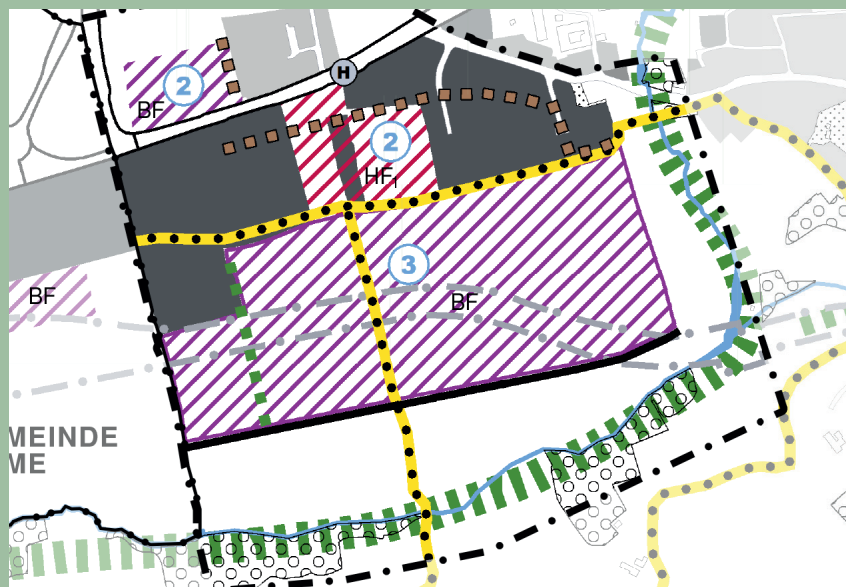
Folglich können auch nur für eine Änderung der Flächenwidmung in derart konkret geprüften Bereichen der Beschluss und das Stellungnahmeverfahren gemäß § 33 Abs. 2 Oö. ROG 1994 entfallen. Der Detailplan beinhaltet somit neben der Bestandsdarstellung die Festlegung von besonderen Entwicklungsschwerpunkten bzw. Planungen (zB große Gewerbestandorte oder Ortszentren) als Ausschnitt des Entwicklungsplans.

In der Legende zu den Detailplänen ist dabei bereits auf eine entsprechende Gliederung zwischen Bestandsdarstellung und der Planungsebene zu achten.

Die Abgrenzung des bzw. der Detailausschnitte(s) ist im Entwicklungsplan eindeutig ersichtlich zu machen.



Ausschnitt Entwicklungsplan



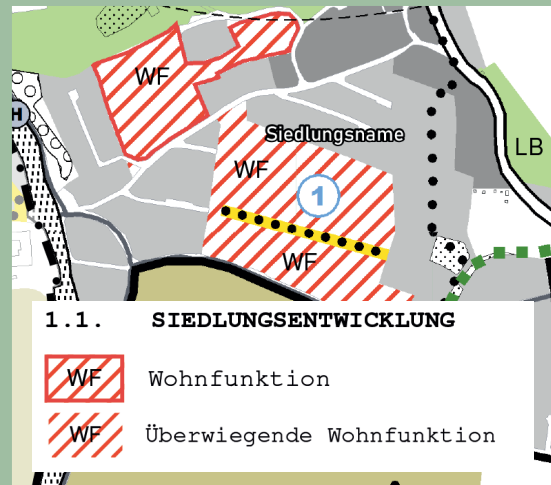
Ausschnitt Detailplan



Bei konkreten „Erweiterungsflächen“ kann grundsätzlich unterschieden werden zwischen solchen, welche ausschließlich einer Baulandkategorie vorbehalten sind und solchen, bei denen lediglich „überwiegend“ eine derartige Funktion geplant ist.



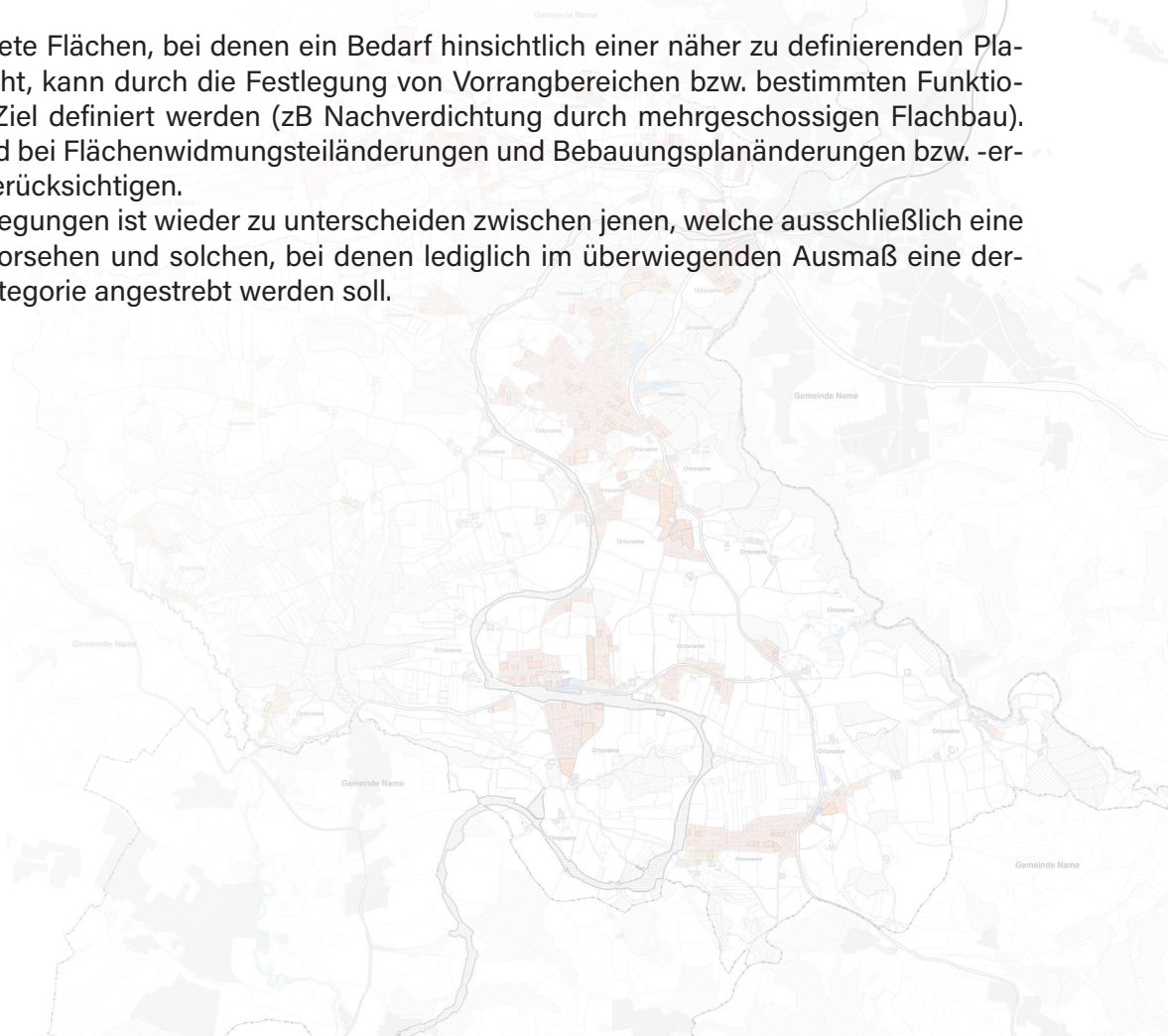
Während beispielsweise in der nordwestlich gelegenen, geplanten Wohnfunktion aufgrund der gewählten Signatur ausschließlich die Baulandkategorie Wohngebiet zulässig ist, so ist in der südöstlich geplanten Wohnfunktion darüber hinaus auch eine funktionsfremde Widmung im Rahmen der Flächenwidmung im untergeordneten Ausmaß zulässig, sofern keine negativen Beeinträchtigungen umliegender Nutzungen zu erwarten sind.



Ergänzend zu den flächenmäßig ausgewiesenen Entwicklungsfunktionen können im Detailplan auch besondere Widmungsvoraussetzungen, wie Oberflächenentwässerungskonzept, Aufschließungs- und Parzellierungskonzept oder eine Hochwasserfreistellung in Form von Indexvergaben festgelegt werden.

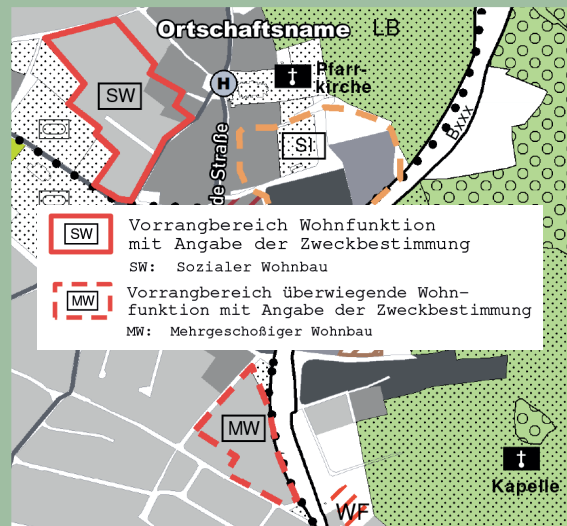
Für bereits gewidmete Flächen, bei denen ein Bedarf hinsichtlich einer näher zu definierenden Planungsabsicht besteht, kann durch die Festlegung von Vorrangbereichen bzw. bestimmten Funktionen ein konkretes Ziel definiert werden (zB Nachverdichtung durch mehrgeschossigen Flachbau). Diese Vorgaben sind bei Flächenwidmungsteiländerungen und Bebauungsplanänderungen bzw. -erstellungen mit zu berücksichtigen.

Bei derartigen Festlegungen ist wieder zu unterscheiden zwischen jenen, welche ausschließlich eine Baulandkategorie vorsehen und solchen, bei denen lediglich im überwiegenden Ausmaß eine derartige Widmungskategorie angestrebt werden soll.





Während in dem nordwestlich gelegenen Vorrangbereich für Wohnfunktion aufgrund der gewählten Signatur ausschließlich die Baulandkategorie Wohngebiet – Sozialer Wohnbau zulässig ist, so ist in dem südöstlich gelegenen Vorrangbereich für Wohnfunktion neben dem überwiegend mehrgeschossigen Wohnbau auch eine Widmung als unspezifisches Wohngebiet zulässig. Eine andere Widmungskategorie als Wohngebiet ist aufgrund dieser Festlegung jedoch unzulässig.



Über die angeführten und exemplarisch dargestellten Festlegungen hinaus, können im Entwicklungsplan bzw. auch in den Detailplänen je nach Planungsabsicht weitere Entwicklungsziele beispielsweise in Form von Siedlungsgrenzen oder Pufferfunktionen festgelegt werden.

## 2.5. Musterpläne

Die im vorliegenden Leitfaden exemplarisch dargestellten Planausschnitte sind Musterplänen entnommen und dienen zur Veranschaulichung der Regelungsinhalte. Die angeführten sechs Planunterlagen dienen als Orientierungshilfe bei der Erstellung bzw. Überarbeitung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes. In den folgend aufgezählten Musterplänen sind die verwendeten Plangrundlagen zudem exemplarisch und teilweise mit Quellenangabe angeführt:

- Grundlagenplan Freiraumstruktur
- Grundlagenplan Siedlungsstruktur
- Grundlagenplan Verkehrsstruktur
- Entwicklungsplan
- Detailplan A
- Detailplan B

Die Planunterlagen stehen auf der [Homepage des Landes Oberösterreich unter Bauen und Wohnen > Raumordnung > Örtliche Raumordnung - Gemeindeplanung > Flächenwidmungsplan mit Örtlichem Entwicklungskonzept zur Verfügung.](#)

Die für die örtliche Raumordnung zuständige Abteilung Raumordnung (Gruppe Örtliche Raumordnung) hat diesen Leitfaden als Hilfestellung für die Planungsbehörden und Ortsplanerinnen und Ortsplaner erstellt. Eingearbeitet wurden insbesondere neue gesetzliche Vorgaben (Novelle 2021 zum Oö. ROG 1994, Planzeichenverordnung 2021), sowie die im Vollzug gesammelten Erfahrungen bei der Betreuung von Gemeinden im Rahmen der Örtlichen Raumordnung.

Linz, März 2022

## Erfolgsformel zum Örtlichen Entwicklungskonzept

