

Leitfaden

Planfreistellung

**Erläuterungen und Beispiele
zur Anwendung von
§ 50 Abs 2 Z 1 ROG 2009**

Inhaltsverzeichnis

1.	Kurz und bündig	3
2.	Arbeitsschritte zur Ermittlung von Flächen zur Planfreistellung	4
3.	Erläuterungen zur Vorgehensweise	5
3.1	Vorauswahl von möglichen Flächen	5
3.2	Aktualisierung Stand der Bebauung und Differenzierung Baulandreserven.....	5
3.3	Ergänzung Baulandpotenziale gemäß REK.....	6
3.4	Analyse der Bebauungsstruktur	7
3.5	Abgrenzung von Wirkräumen	8
3.6	Differenzierung der Baulandreserven und Ermittlung Flächenausmaß Planfreistellung.....	9
3.7	Überprüfung verkehrliche Erschließung	10
3.8	Überprüfung sonstiger Erfordernisse	11
4.	Beispiele für die Umsetzung	12
4.1	Planfreistellung möglich	12
4.2	Planfreistellung nicht möglich.....	15
5.	Verfahrensbestimmungen.....	17

Impressum:

Land Salzburg, Abteilung 7 Raumplanung

Referat für örtliche Raumplanung 7/03, DI Christine Itzlinger

Mitarbeit: Terra Cognita Claudia Schönegger KG

Stand: 30.03.2010

1. Kurz und bündig

Mit dem neuen Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (ROG 2009) wurden Regelungen getroffen, die eine Verfahrensvereinfachung sowie Verfahrensbeschleunigung bewirken sollen.

Eine wesentliche Neuerung im ROG 2009 ist das Prinzip der parallelen Aufstellung von Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan. Um den Planungsaufwand aber in jene Bereiche lenken zu können, wo dieser tatsächlich erforderlich ist, wurden in § 50 Abs 2 Z1 Festlegungen getroffen, nach denen die Gemeindevertretung Flächen bestimmen kann, für die kein Bebauungsplan aufgestellt werden muss. Dieser Vorgang wird in Folge als Planfreistellung bezeichnet.

Maßgebliche Bestimmungen für die Planfreistellung:

- ✓ maximal 5.000 m² unverbaute, bebaubare Fläche
und
- ✓ Bebauungsstrukturen im Umfeld hinreichend vorgeprägt
und
- ✓ keine Neutrassierungen für die verkehrliche Erschließung erforderlich
und
- ✓ keine sonstigen Rücksichten erforderlich

Grundsätzlich müssen für eine Planfreistellung alle vier im Gesetz angeführten planungsfachlichen Bedingungen erfüllt sein.

- Planfreistellung nur im Rahmen der Änderung des FWP
- Kennzeichnung der Gebiete im Flächenwidmungsplan
- vereinfachtes Verfahren für Planfreistellung gemäß § 82 Abs 11 Z 3 Übergangsbestimmungen ROG 2009
- Kenntnisnahme durch Landesregierung erforderlich
- Für planfreigestellte Flächen können mangels Bebauungsplan keine Anschließungskostenbeiträge vorgeschrieben werden

Planfreistellung:

§ 50 Zlf. 2 Abs. 1 ROG 2009

vier planerische Voraussetzungen müssen gegeben sein

*Verfahrensbestimmungen zur Flächenwidmungsplanung
gültig nicht jene zur Bebauungsplanung*

Kennzeichnung Planfreistellung im vereinfachten Verfahren für gewidmetes Bauland (Übergangsbestimmungen)

2. Arbeitsschritte zur Ermittlung von Flächen mit Planfreistellung

Folgende Vorgehensweise wird als Grundlage für das Verfahren zur Planfreistellung empfohlen:

1. Vorauswahl von Flächen, für die Planfreistellung gelten soll

Identifikation von möglichen Baulandreserven bzw. Baulandpotenzialen gem. REK

- in einem bestimmten Gebiet der Gemeinde bzw.
- im gesamten Gemeindegebiet

2. Aktualisierung Stand der Bebauung

- Ermittlung Baulandreserven

3. Ergänzung Baulandpotenziale gemäß REK

- wenn im REK räumlich ausreichend nachvollziehbar festgelegt

4. Analyse der vorhandenen Bebauungsstrukturen

5. Abgrenzung und Festlegung von Wirkräumen

- die sowohl bestehende Baulandreserven als auch Baulandpotenziale gemäß REK beinhalten **und**
- die einheitliche Bebauungsstrukturen aufweisen

6. Differenzierung der für eine Bebauung vorgesehenen Flächen (REK bzw. Baulandreserven) nach

- Flächen, für die Planfreistellung gelten soll
- Baulücken gemäß Bebauungsgrundlagengesetz

7. Ermittlung Gesamtausmaß von Flächen mit Planfreistellung innerhalb des Wirkraumes

- Überprüfung, ob Gesamtfläche < 5.000 m² ist

8. Überprüfung verkehrliche Erschließung und sonstige Bestimmungen für Flächen mit Planfreistellung

9. Festlegung von Flächen mit Planfreistellung

maximal 5.000 m² unverbauete, bebaubare Fläche

nachvollziehbare Strukturierungen erforderlich

Abgrenzung Wirkräume inkl. Baulandreserven und Abrundungs- und Auffüllungsflächen gemäß REK

Baulücken gemäß BGG zählen nicht zu den 5.000 m²

Überprüfung Erfordernisse Verkehr bzw. weitere Rücksichten

3. Erläuterungen zur Vorgehensweise

Ziel dieses Leitfadens ist es, die maßgeblichen Bestimmungen des ROG 2009 in Bezug auf die Planfreistellung zu konkretisieren und zu erläutern. Im Folgenden werden die einzelnen Arbeitsschritte detailliert dargestellt.

3.1 Vorauswahl von möglichen Flächen

Folgende Anlässe für Überlegungen zur Anwendung der Bestimmungen zur Planfreistellung sind denkbar:

- Bebauung einer bestehenden Baulandreserve
- Neuausweisung von Bauland in Übereinstimmung mit dem REK
- Planmäßige Überprüfung von Teilen der Gemeinde bzw. des gesamten Gemeindegebietes auf mögliche Gebiete, für die künftig die Planfreistellung gelten soll

Planfreistellung im Rahmen von Teilabänderungen sowie im Zuge einer Gesamtüberprüfung der Gemeinden

Bei den beiden ersten Fällen sind die jeweiligen in Frage kommenden Flächen bereits bekannt. Für den Fall der planmäßigen Überprüfung ist davon auszugehen, dass sich die Überprüfung anhand der im REK vorgenommenen Gliederung des Siedlungsraumes auf einzelne Teilgebiete bzw. Ortslagen bezieht und vorab eine Auswahl von jenen Teilgebieten getroffen wird, für die eine Planfreistellung sinnvoll bzw. möglich erscheint.

Es wird empfohlen, die Vorauswahl von Flächen, die im Weiteren auf ihre Möglichkeiten zur Planfreistellung geprüft werden sollen, bereits planlich in einer Arbeitskarte abzugrenzen.

Vorauswahl von Flächen planlich in Arbeitskarte eintragen

3.2 Aktualisierung Stand der Bebauung und Differenzierung Baulandreserven

Für das Teilgebiet der Gemeinde, in dem Flächen für Planfreistellung vorausgewählt wurden, ist eine Aktualisierung des Stands der Bebauung vorzunehmen.

Dabei sollte das Gesamtausmaß an Baulandreserven im Teilgebiet ermittelt werden, um in den nächsten Arbeitsschritten festlegen zu können, welche weiteren

Aktualisierung Baulandreserven für gesamtes Gebiet auch wenn bestimmte Fläche für Planfreistellung bekannt

REK Erweiterungsflächen müssen bei der Ermittlung des Flächenausmaßes von max. 5000 m² berücksichtigt werden

Planfreistellung nur möglich, wenn REK Erweiterungen bzw. Abrundungen eindeutig abgrenzbar sind

Bestimmungen im Hinblick auf die Bebauung der Baulandreserven gelten sollen bzw. können.

Auch wenn der Anlass für Überlegungen zur Planfreistellung eine bereits bekannte und für die Bebauung vorgesehene Fläche ist, muss für die nächsten Arbeitsschritte geprüft werden, ob sich weitere unbebaute Flächen im Teilgebiet befinden, für die gegebenenfalls auch die Planfreistellung gelten soll, bzw. die für die Ermittlung des möglichen Gesamtausmaßes von 5.000 m² relevant sind.

3.3 Ergänzung Baulandpotenziale gemäß REK

Zur Ermittlung der maximal 5.000 m² bebaubaren Fläche müssen auch die möglichen Baulandpotenziale, wie sie im REK für das Teilgebiet festgelegt wurden, berücksichtigt werden.

Dies ist auch dann erforderlich, wenn die Baulandpotenziale im Zuge der Planfreistellung nicht als Bauland gewidmet werden.

Baulandpotenziale gemäß REK sind vor allem dann für die Planfreistellung interessant, wenn sie zur „Abrundung“ bzw. zum „Auffüllen“ von bereits überwiegend bebauten Gebieten dienen, nicht aber großflächige Siedlungserweiterungen betreffen.

Die Berücksichtigung von REK Entwicklungsflächen im Rahmen der Planfreistellung ist jedoch nur dann möglich, wenn die äußere Grenze der Entwicklung eindeutig aus den Festlegungen des REK abgeleitet werden kann z.B. durch:

- eindeutig nachvollziehbare Beschreibung der äußersten Grenze der Bebauung
- Siedlungsgrenzen
- Festlegungen zum Freiraumkonzept – z.B. Grünkeile

3.4 Analyse der Bebauungsstruktur

Um den Nachweis einer hinreichend vorgeprägten Bebauungsstruktur als Voraussetzung für die Kennzeichnung von Gebieten mit Planfreistellung leisten zu können, wird eine Analyse der bestehenden Bebauungsstrukturen (und ev. Nutzungen) empfohlen. Diese kann gleichzeitig mit der Erhebung der bestehenden Baulandreserven erfolgen.

Eine Planfreistellung kann nur dann erfolgen, wenn aus den bestehenden Strukturverhältnissen eindeutige Vorgaben für künftige Bauverfahren abgeleitet werden können. Damit wird die Bindung künftiger Objekte an die bestehenden Baustrukturen verstärkt. Das Gesamterscheinungsbild eines Siedlungsbereiches muss auch ohne Planungsaussagen, wie sie in einem Bebauungsplan getroffen werden, vorweggenommen werden können. Sollten im REK von der bestehenden Struktur abweichende Ziele festgelegt sein, kann keine Planfreistellung erfolgen, da die Umsetzung dieser Ziele jedenfalls Vorgaben eines Bebauungsplanes erfordern.

Strukturen sind dann hinreichend vorgeprägt, wenn innerhalb des Gebietes mindestens zwei Drittel der baubewilligungspflichtigen Objekte

- die gleiche Anzahl von Geschossen bzw. annähernd gleiche Traufenhöhen aufweisen,
- die bauliche Ausnutzung der Grundflächen (Dichte) annähernd gleich ist,
- die Baukörper in gleicher Bauweise (z.B. offene Bauweise) errichtet wurden,
- eine einheitliche Situierung der Baukörper in Bezug auf öffentliche Flächen - Bauflucht zu Verkehrsflächen, öffentlichen Plätzen oder Erschließungsstraßen - gegeben ist.

Bei starker Nutzungs- und Funktionsdurchmischung ist besonders auf die Situierung der Baukörper sowie Baumasse zu achten und darzulegen, wodurch die Strukturen soweit vorgeprägt sind, dass auf die Erstellung eines Bebauungsplanes verzichtet werden kann.

Bestehende Strukturverhältnisse sind Vorgaben für künftige Bebauung

Planfreistellung nur möglich, wenn im REK keine von der Struktur abweichenden Ziele festgelegt wurden

Strukturelemente:

_Anzahl Geschosse bzw Traufenhöhe

_Dichte

_Bauweise

_Situierung Baukörper

Strukturuntersuchung - Auszug Orthofoto mit:

_bestehendem Bauland

_REK Erweiterungen

_Baulandreserven

_Baulücken

*Abgrenzung von Wirkräumen
und Aufteilung eines Gebietes
in mehrere Wirkräume
möglich*

Definition Wirkraum

Im Rahmen des Erläuterungsberichtes zur Änderung des Flächenwidmungsplanes sollte eine Beschreibung und Dokumentation (Foto, Orthofoto) der maßgeblichen Strukturen erfolgen. Wo möglich und sinnvoll sollten daher in einem Planauszug sowohl die bestehenden Baulandwidmungen, die im REK dokumentierten Entwicklungsabsichten, die Baulandreserven und etwaige Baulücken dargestellt werden.

3.5 Abgrenzung von Wirkräumen

Aufbauend auf die Ergebnisse zur Erhebung der Baulandreserven, der Abgrenzung des potenziellen Baulandes gemäß REK (Entwicklungsabsichten) und der Analyse der Bebauungsstrukturen gilt es jene Räume abzugrenzen, die als „Wirkraum“ für die Planfreistellung von Flächen sowie die Ermittlung des Gesamtausmaßes von Flächen mit Planfreistellung (< 5.000 m²) herangezogen werden.

Sollten innerhalb eines Gebietes Teilbereiche mit unterschiedlicher Bebauungsstruktur gegeben sein, können mehrere Wirkräume abgegrenzt werden. Die Ermittlung des Flächenausmaßes von 5.000 m² bezieht sich dabei immer auf einen Wirkraum - als ein Gebiet mit einheitlichen Bebauungsstrukturen.

Bei der Abgrenzung von mehr als einem Wirkraum innerhalb eines Gebietes sollten folgende Bedingungen gegeben sein

- die Wirkräume weisen jeweils eigene Erschließungen auf
- es bestehen kaum Sichtbeziehungen zwischen den Wirkräumen, jeder Wirkraum wird daher auch strukturell getrennt wahrgenommen
- es sind eindeutige Unterschiede in der Bebauungsstruktur gegeben (ev. begründet durch z.B. Nutzungs- und Funktionsunterschiede)
- es kommt zu keinen wechselseitigen Beeinflussungen der einzelnen Wirkräume. Die Bebauungsbedingungen des einen Wirkraumes sind für die Bebauungsbedingungen des zweiten Wirkraumes in nur untergeordnetem Ausmaß von Bedeutung bzw. Relevanz.

3.6 Differenzierung der Baulandreserven und Ermittlung Flächenausmaß Planfreistellung

Innerhalb eines Wirkraumes können Baulandreserven liegen, die bereits jetzt nach den Bestimmungen des Bebauungsgrundlagengesetzes (BGG) keiner weiteren Vorgaben für die Bebauung bedürfen – sogenannte Baulücken.

Für die Ermittlung des Flächenausmaßes zur Planfreistellung gilt es daher abschließend die bestehenden Baulandreserven bzw. potenziellen Baulandflächen zu differenzieren.

Die Summe aus allen Flächen mit Planfreistellung innerhalb eines Wirkraumes darf 5.000 m² nicht übersteigen.

Dazu zählen:

- Baulandreserven innerhalb des gewidmeten Baulandes
- Potenzielles Bauland gemäß REK - Entwicklungsflächen für die künftige Bebauung – Erweiterungs- bzw. Abrundungsflächen, wenn sie hinreichend detailliert im REK planlich und textlich festgelegt sind.

*Ermittlung Flächenausmaß
(< 5.000 m²):*

*_REK Entwicklungsflächen
(Auffüllen, Abrunden)
_Baulandreserven*

Dazu zählen nicht:

- Baulücken innerhalb weitgehend bebauter Gebiete. In Anlehnung an § 14 Abs. 1 BGG ist die Beurteilung davon abhängig, ob von einem im Großen und Ganzen bebauten Gebiet gesprochen werden kann. Jedenfalls handelt es sich um Baulücken beim Vorliegen folgender Kriterien:
 - o Fläche < 2.000 m² **und**
 - o an mindestens zwei Seiten von bebautem Bauland umgeben
 - o bzw. aufgrund bestehender Erschließungen oder Freiraumstrukturen als "Lücke" gewertet werden kann.

*Baulücken zählen nicht zu
den 5.000 m²:*

*_Fläche < 2.000 m² und
_an zwei Seiten von bebautem
Bauland umgeben*

Mit den bisher beschriebenen Arbeitsschritten können die ersten zwei Vorgaben aus § 50 Zif. 2 Abs. 1 lit a) und b) ROG 2009 nachgewiesen werden.

Verkehrerschließung muss bereits vorhanden sein.

Keine Neutrassierung für Verkehrerschließung notwendig

Ausgenommen untergeordnete Ergänzungen bestehender Erschließungen (z.B. zweite Bautiefe)

3.7 Überprüfung verkehrliche Erschließung

Die dritte Voraussetzung gemäß ROG § 50 Zif. 2 Abs. 1 lit c) ist dann erfüllt, wenn die erforderlichen Flächen für die verkehrliche Erschließung bereits vorhanden sind.

Unbebaute Flächen innerhalb eines Gebietes mit Planfreistellung sollten daher bereits aufgeschlossen sein, bzw. nur untergeordnete Ergänzungen bestehender Aufschließungen erfordern.

Gemäß Anliegerleistungsgesetz haben Gemeinden nunmehr die Möglichkeit, vorab für unbebautes Bauland aufbauend auf einem Bebauungsplan der Grundstufe Vorauszahlungen für Aufschließungsstraßen (Straßenbeleuchtungen, Gehsteige, Abwasseranlagen) einzuheben.

Eine Planfreistellung sollte daher nur dann erfolgen, wenn keine entsprechenden Vorauszahlungen für Verkehrsflächen bzw. begleitende Infrastruktur erforderlich sind.

Sollte für die Aufschließung die Nutzung von Güterwegen bzw. nicht im Eigentum der Gemeinde befindlichen Straßen oder Wegen erforderlich sein, muss vorab z.B. im Zuge der Strukturerhebung die Möglichkeit, diese als Aufschließung zu nutzen, sichergestellt werden können und die technische Eignung sowie ausreichende Dimensionierung gegeben sein.

Unter untergeordneten Ergänzungen ist als Orientierung die Ergänzung bestehender Erschließungen z.B. für die zweite Bautiefe oder die Verlängerung von Sackgassen zur Anbindung an bereits bestehende Erschließungsflächen zu verstehen.

3.8 Überprüfung sonstiger Erfordernisse

Neben den Erfordernissen für die verkehrliche Erschließung ist weiters zu prüfen, ob es sonstige Vorgaben für die Bebauung der Flächen gibt, die Regelungen in einem Bebauungsplan bedürfen.

Dazu zählen zum Beispiel

- Die Begrenzung der Höhe von Bauten in Bezug auf Anforderungen der Luftfahrt (Einflugschneisen)
- Erhaltung bzw. Ergänzung von wertvollen Freiraumstrukturen und damit verbundene notwendige Freihaltung bzw. Festlegung von Pflanzgebieten
- Einhaltung notwendiger Sicherheitsabstände zu Freileitungen sowohl im Hinblick auf den seitlichen Abstand als auch auf die Höhe
- Genauere Bestimmungen zu Lage und Ausrichtung von Bauten zur Sicherstellung städtebaulicher Qualitäten – z.B. Platzgestaltungen
- Maßnahmen zur Minderung der Lärmbelastung
- Sonstige Aufschließungsbedingungen – z.B. Kanal, Wasser

Nur wenn keine sonstigen Rücksichten, wie sie beispielhaft oben beschrieben wurden, einen Bebauungsplan erforderlich machen, ist eine Planfreistellung der Flächen möglich.

Es dürfen keine besonderen Rücksichten erforderlich sein wie z.B.

_Erhaltung Freiraumstrukturen (vgl. REK)

_Abstände zu bestehenden bzw. geplanten Infrastrukturanlagen (z.B. Freileitungen)

_Anforderungen der Luftfahrt

_Platzgestaltung – Sicherstellung städtebaulicher Qualität

_Minderung Lärmbelastung

_Aufschließung – Kanal, Wasser

4. Beispiele für die Umsetzung

Im Folgenden sollen die einzelnen Arbeitsschritte und Bestimmungen durch Beispiele veranschaulicht werden.

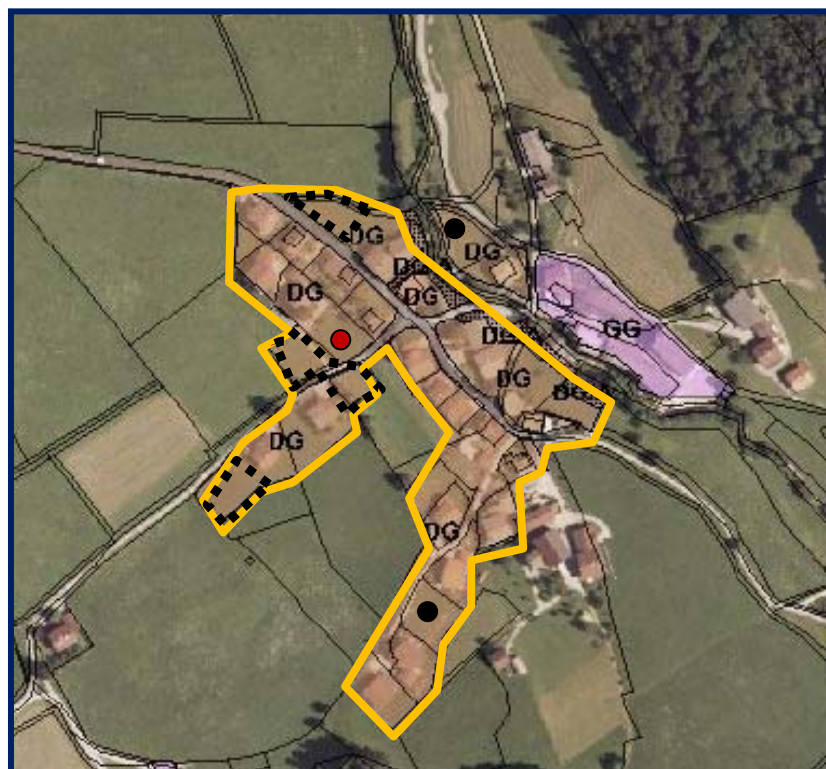
4.1 Planfreistellung möglich

Planfreistellung für Gebiet ohne REK Erweiterung

Beispiel 1

REK Entwicklungsspielraum ausgeschöpft:

- Baulücke gem. BGG unbebaut
- Baulücke bereits bebaut
- Wirkraum
- Planfreistellung: vier Teilflächen gesamt ca. 3.800 m²



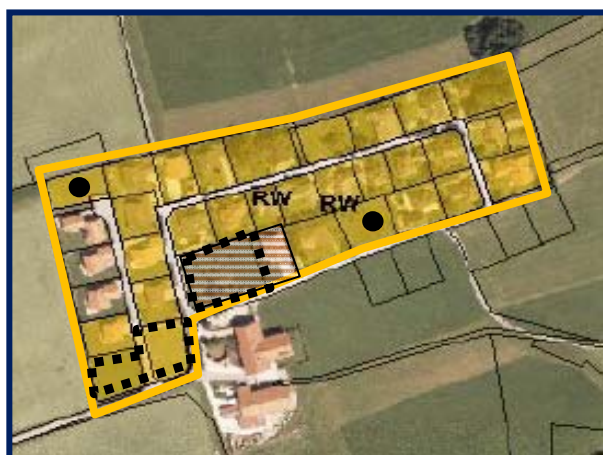
Beispiel 2

REK Entwicklungsspielraum nicht ausgeschöpft:

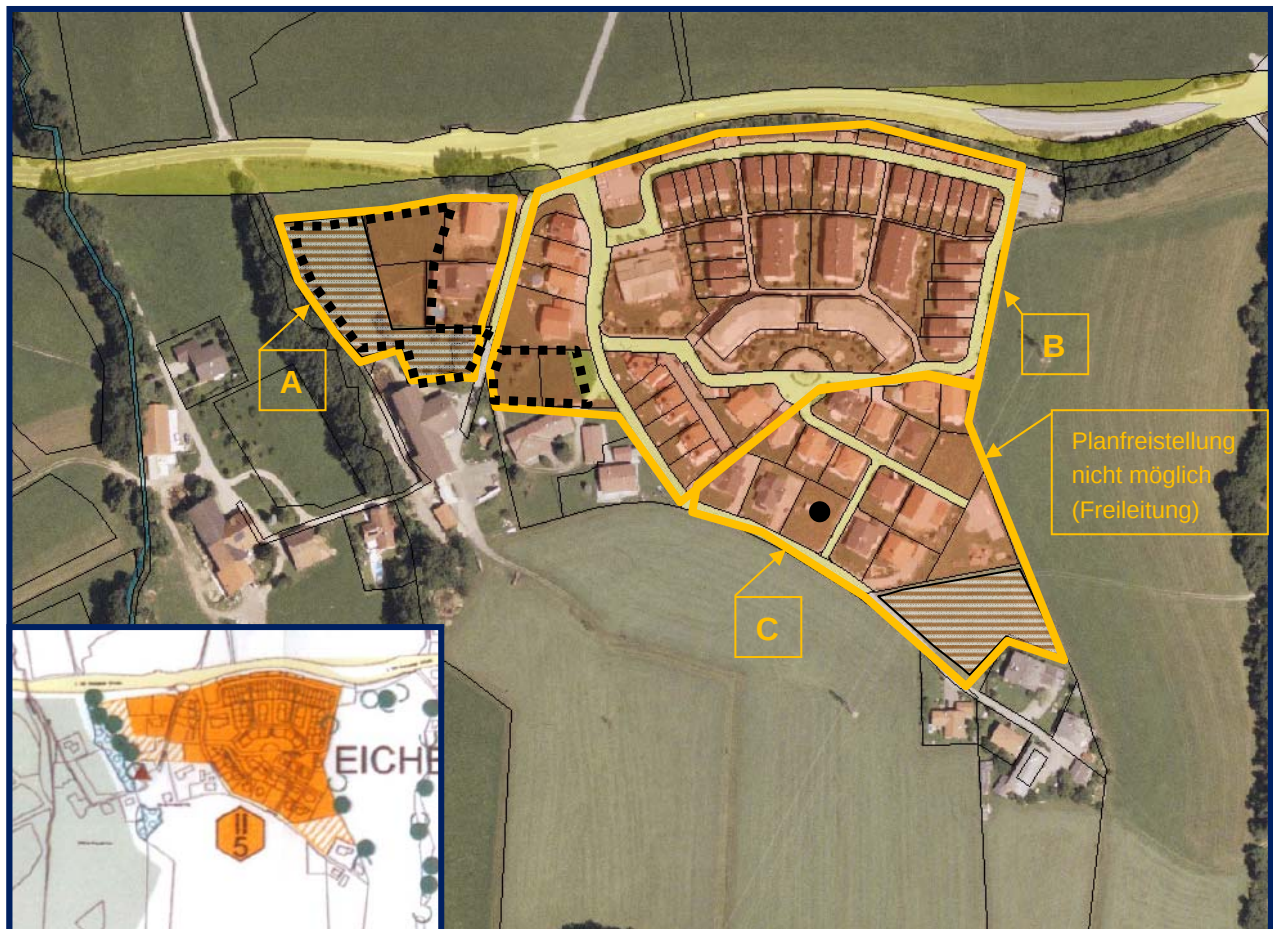
- REK Erweiterung



Planfreistellung für Gebiet mit REK Erweiterung



- Baulücke gem. BGG unbebaut
- Wirkraum
- Planfreistellung: Baulandreserve: gesamt ca. 1.950 m²
- REK Erweiterung: gesamt ca. 1.820 m²
- Planfreistellung gesamt: 3.770 m²**



Abgrenzung Wirkräume:

- A:** überwiegend landwirtschaftlich geprägtes Teilgebiet mit lockerer Bebauung und starken Bezügen zum Naturraum und eigener Aufschließung
- B:** dicht bebautes Gebiet auf Basis eines Bebauungsplanes für den Kernbereich – aufgrund von Gelände von Gebiet A aus nicht einsehbar
- C:** offene Bauweise mit einheitlichen Strukturen und Abschluss durch Landwirtschaft – ebenso von A und B aus nicht einsehbar. Sonstige Nutzungen: Vorhandene Freileitung

Die Abgrenzung der Wirkräume ist im Erläuterungsbericht näher zu begründen und muss auch die potenziellen Baulandflächen gemäß REK umfassen.

- Baulücke gem. BGG
- Wirkräume
- REK Erweiterung

■ ■ ■ Planfreistellung:

Wirkraum A: 4.850 m²
 REK Erweiterung: 3.250 m²
 Baulandreserve: 1.600 m²

Wirkraum B: 1.160 m²
 Baulandreserve: 1.160 m²

Wirkraum C: Planfreistellung nicht möglich
 besonderes Erfordernis
 Stromleitung

Beispiel für Gebiet in Streulage mit Mischnutzung

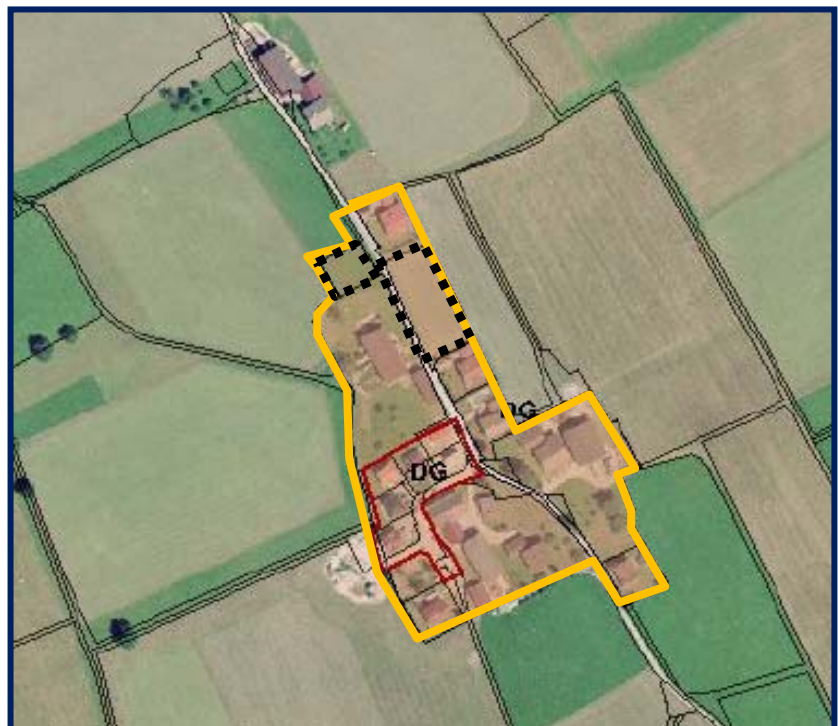
Kleinere Gebiete in Streulage weisen oft Strukturen auf, die durch landwirtschaftliche Hofstellen, in deren Nahbereich sich mehrere Wohnobjekte befinden, geprägt sind. Grundsätzlich sind dies damit Gebiete mit gemischten Nutzungs- und Bebauungsstrukturen, die jedoch charakteristisch für viele Siedlungsgebiete in Streulage sind.

Hier ist in Bezug auf die Möglichkeit zur Planfreistellung zu prüfen, ob die künftige Baustruktur eindeutig abgeleitet werden kann. Lässt sich aus dem REK sowie aus der bestehenden Parzellenstruktur die künftige Bebauung – z.B. Wohnbebauung - begründen und ist im Zusammenhang mit den bestehenden Objekten im unmittelbaren Nahbereich sowie der Erschließungssituation eine nachvollziehbare Einschätzung über die künftige Bebauungsstruktur gewährleistet, ist eine Planfreistellung zulässig. Auf die Abgrenzung von mehreren Wirkräumen kann in diesem Zusammenhang verzichtet werden.

Sollten für Teile des Gebietes bereits Bestimmungen aus einem bestehenden Bebauungsplan gegeben sein, sind diese im Zuge des Bauverfahrens für Objekte auf Baulandflächen mit Planfreistellung anzuwenden.

Beispiel 4:

-  Wirkraum
-  Gebiet mit Bebauungsplan
-  **Planfreistellung:**
zwei Teilflächen
gesamt: 2.700 m²



4.2 Planfreistellung nicht möglich

REK nicht ausreichend detailliert – Neutrassierung Verkehr

Beispiel 5:



Durch die fehlende südliche Begrenzung des Erweiterungspfeiles im REK (*keine grün strichlierte Siedlungsgrenze wie im Osten bzw. Südosten*) kann die künftige Erweiterung des Baulandes nicht hinreichend konkret abgegrenzt werden.

Weiters sind beim oben dargestellten Beispiel Maßnahmen zur Neutrassierung der Verkehrserschließung erforderlich (*vgl. rot strichlierte Fläche im REK Auszug*).

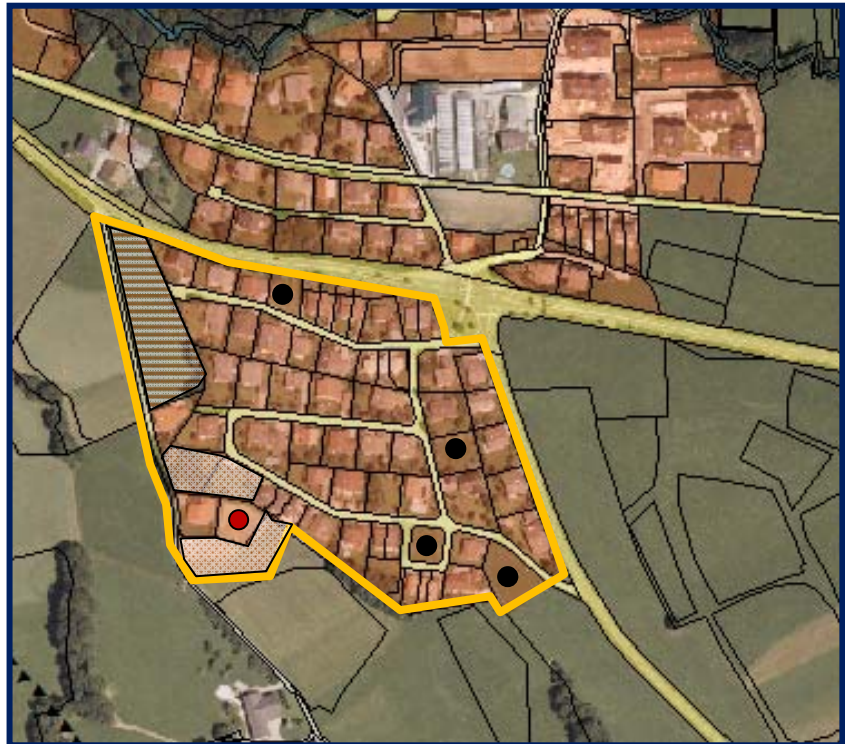
Trotz klarer Nutzungs- und Bebauungsstruktur ist aufgrund der Flächengröße $> 5.000 \text{ m}^2$ und der erforderlichen Neuerschließung eine **Planfreistellung nicht möglich**.

Beispiel 6:

- Bauland
bereits bebaut
- Baulücke gem.
BGG
-  REK Erweiterung
4.400 m²
-  Baulandreserven
zwei Teilflächen
ca. 4.200 m²



Flächenausmaß > 5.000 m² (REK und Baulandreserven)



Entlang des bestehenden Weges an der westlichen Grenze des Gebietes sind sowohl potenzielle Baulandflächen gemäß REK (ca. 4.400 m²) als auch Baulandreserven (ca. 4.200 m²) im Gesamtausmaß von ca. 8.600 m² gegeben. Da diese Flächen entlang der gemeinsamen westlichen Erschließungsstraße gelegen sind und das Gebiet südlich der Landesstraße als ein gemeinsamer Wirkraum zu werten ist, ist eine **Planfreistellung nicht möglich**.

5. Verfahrensbestimmungen

Für das Verfahren zur Kennzeichnung von Gebieten mit Planfreistellung gelten die Bestimmungen des ROG 2009 für Flächenwidmungspläne.

Folgende Verfahren sind möglich:

- Kennzeichnung von Gebieten mit Planfreistellung im gesamten Gemeindegebiet im Zusammenhang mit der Revision des Flächenwidmungsplanes
Verfahren: Neuaufstellung FWP gem. § 67
- Kennzeichnung von Gebieten mit Planfreistellung im Zusammenhang mit einer neuen Baulandausweisung für einen Teilbereich des FWP (Umsetzung REK)
Verfahren A): Änderung FWP gem. § 68 wenn neu gewidmetes Bauland mehr als 3.000 m²
Verfahren B): Änderung FWP gem. § 69 wenn neu gewidmetes Bauland unter 3.000 m²
- Kennzeichnung von Gebieten mit Planfreistellung für einen Teilbereich der Gemeinde für bestehendes Bauland
Verfahren: Vereinfachtes Verfahren gemäß Übergangsbestimmungen zum ROG 2009

Die Erledigung durch die Aufsichtsbehörde erfolgt ausgenommen der Planfreistellung im Rahmen der Revision des FWP in Form einer aufsichtsbehördlichen Kenntnisnahme. Diese gilt als automatisch erteilt, wenn binnen drei Monaten keine Versagungsgründe mitgeteilt wurden bzw. verlängert sich die Frist auf sechs Monate, wenn innerhalb von drei Monaten Versagungsgründe mitgeteilt werden.

Achtung: Regelungen zur aufsichtsbehördlichen Kenntnisnahme gelten nur, wenn es sich um die Umsetzung von Zielen eines REK gem. ROG 2009 handelt.