

Leitfaden

Nachweis der Standorteignung bei Sonderflächen, insbesondere im Außenbereich

Kurz und Bündig

Die Kategorie der Sonderfläche wurde erstmals mit dem ROG 1992 eingeführt. Dabei unterschied der Gesetzgeber Sonderflächen, die sich nach der Art oder den Umständen des jeweiligen Vorhabens nicht in die übrigen Widmungskategorien einordnen lassen und Sonderflächen, die aufgrund ihres Verwendungszweckes an einen bestimmten Standort gebunden sind oder für die ein bestimmter Standort besonders geeignet ist. Seit Einführung dieser Widmungskategorie wurden zum Erhebungszeitpunkt März 2007 1.163 Sonderflächen gewidmet, davon 312 außerhalb des Dauerwohnraumes.

Zudem zeigte die Praxis, dass insbesondere die Feststellung der Eignung von Standorten für bestimmte Verwendungszwecke im Vollzug Probleme bereitete, weshalb das ROG 2009 nunmehr Voraussetzungen zur Argumentation einer Standort-eignung nennt.

In jedem Fall verlangt eine Sonderflächen-Ausweisung

- Vorhaben, die sich nach Art oder Umständen nicht in eine sonstige Bauland Kategorie einordnen lassen
- Vorhaben, die in hohem Maß eine Explosions- oder Strahlungsgefährdung für die Umgebung erwarten lassen,
- standortgebundene Vorhaben, wie ZB bestehende Betriebe im Grünland

während dies für Vorhaben, für die ein bestimmter Standort besonders geeignet ist, nicht zwingend erforderlich ist. Es handelt sich dabei nämlich um Nutzungen, die in der Regel auch innerhalb der übrigen Widmungskategorien realisiert werden könnten. In diesen Fällen ist jedenfalls der raumordnungsfachliche Nachweis zu erbringen, weshalb der beabsichtigte Verwendungszweck auf diesem Standort (meist im Außenbereich) realisiert werden kann bzw. soll. Dies gilt übrigens auch, wenn bestehende Betriebe eine Erweiterung ihrer bisherigen (baurechtlichen) Nutzung beabsichtigen (zB zusätzlich Beherbergung zur bisher ausschließlich gastgewerblichen Bewirtschaftung) und dafür eine Sonderflächenwidmung bzw. Erweiterung der Sonderflächenwidmung benötigen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Beurteilung, ob eine Sonderfläche ausgewiesen werden kann, eng mit dem Vorhaben verknüpft wird (der Verwendungszweck ist festzulegen). Insofern ist im Gegensatz zu den meisten Widmungen eine vorhabensbezogene Überprüfung erforderlich.

Inhalt des Erläuterungsberichtes zur Flächenwidmungsplan-Änderung sollten auch Kriterien für die Gemeinde und Behörden darstellen, bis zu welchen Grenzen eine Übereinstimmung mit dem Verwendungszweck gegeben ist. Dies dient nicht zuletzt der Absicherung der Gemeinde, um zu vermeiden, dass ursprünglich gewünschte Entwicklungen langfristig Dimensionen annehmen, die den Planungszielen der Gemeinde nicht mehr entsprechen, auf Grund der vorhandenen uneingeschränkten Widmung bzw. zu großzügigen Widmungsabgrenzung aber nur mehr schwer beeinflussbar sind.

Für alle Sonderflächen, insbesondere aber jene in Außenbereichen, gilt die Sicherstellung einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise.

Rechtliche Grundlagen / ROG 2009

§ 28 (4) ROG 2009 Raumordnungsgrundsätze:

Als Bauland sollen nur Flächen ausgewiesen werden, die der geplanten hauptsächlicher Verwendung entsprechend

1. in angemessener Entfernung von den Einrichtungen der Daseinsvorsorge und Versorgungsinfrastruktur gelegen sind;
2. mit öffentlichen Verkehrsmitteln ausreichend erschlossen sind;
3. eine ausreichende Umweltqualität (Besonnung, Klima, Belastung durch Lärm und Luftschadstoffe udgl) aufweisen.

§ 34 (1) ROG 2009

Die Ausweisung von Sonderflächen ist zulässig:

1. für Vorhaben, die sich nach der Art oder den Umständen des jeweiligen Vorhabens nicht in eine sonstige Bauland-Kategorie einordnen lassen (wie Kasernen, größere Kranken- und Kuranstalten, Tiergärten), oder in hohem Maß eine Explosions- oder Strahlungsgefährdung für die Umgebung erwarten lassen oder in den Anwendungsbereich der Seveso-II-Richtlinie fallen;
2. für Vorhaben, die auf Grund ihres Verwendungszweckes an einen bestimmten Standort gebunden sind (zB Fernwärmeerzeugungsanlagen); oder
3. für Vorhaben, für die ein bestimmter Standort besonders geeignet ist. Eine solche Eignung setzt voraus, dass
 - a) die geplante Verwendung im öffentlichen Interesse gelegen ist und den Festlegungen in Entwicklungsprogrammen des Landes oder dem Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde nicht widerspricht,
 - b) die geplante Verwendung eine Ergänzung oder Fortentwicklung gegebener Strukturen darstellen,
 - c) keine schädlichen Umweltauswirkungen damit verbunden sind und keine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt; und
 - d) keine sonstigen öffentlichen Interessen der Ausweisung entgegenstehen.

Leitfaden

Der vorliegende Leitfaden beschäftigt sich mit der Fragestellung, wann im Sinne des Raumordnungsgesetzes eine Standorteignung argumentiert werden kann, bzw. welche Nachweise dafür zu erbringen sind.

Widmungsvoraussetzungen:

Vor Darlegung der Standorteignung ist eine Auseinandersetzung mit der Fragestellung erforderlich, warum zur Realisierung einer bestimmten Verwendungsabsicht eine Sonderflächenwidmung erforderlich ist bzw. weshalb nicht auf herkömmliche Widmungskategorien zurückgegriffen wird. Dies kann zB dann der Fall sein, wenn der vorgesehene Verwendungszweck nur an diesem bzw. vergleichbaren Standorten realisiert werden kann. Dh beabsichtigter Verwendungszweck und Standort müssen in einem logisch nachvollziehbaren Konnex stehen.

Beispiel:

Feriendörfer können in vielen Widmungskategorien (im Wohnbauland seit Inkrafttreten des ROG 2009 zusätzlich mit einer entsprechenden Kennzeichnung) errichtet werden. Wenn ein Feriendorf in einem Außenbereich errichtet werden soll, so ist als Voraussetzung für die Zulässigkeit der Sonderfläche zuallererst der Nachweis zu erbringen, dass es sich um ein Vorhaben handelt, das bezogen auf den Verwendungszweck den gegenständlichen Standort erforderlich macht.

Checkliste

Öffentliches Interesse

- Die Maßnahme unterstützt (verbessert) ein oder mehrere wichtige Entwicklungsziele der Gemeinde wesentlich. Wesentlich bedeutet, dass diese Entwicklungsziele nur durch diese oder in ihrer Wirkung vergleichbare Planungsmaßnahmen erreicht werden können.
- Der Verzicht auf die Planungsmaßnahme würde zu einem wesentlichen Nachteil für ein oder mehrere wichtige Entwicklungsziele der Gemeinde führen.

Kein Widerspruch zu Entwicklungsprogrammen des Landes

- Die Planungsmaßnahme muss mit den in überörtlichen Programmen abstrakt formulierten Zielen und Maßnahmen in Einklang zu bringen sein.
- Kein Widerspruch zu allfälligen standortbezogenen Festlegungen von überörtlichen Plänen und Programmen.

Kein Widerspruch zu grundsätzlichen Planungsabsichten der Gemeinde

- Die konkrete Planungsmaßnahme darf der grundsätzlichen Planungsabsicht der Gemeinde für diesen Bereich nicht widersprechen.
- Es wird im REK keine positive Standortfestlegung für das geplante Vorhaben gefordert. Das beabsichtigte Vorhaben muss jedoch mit den Entwicklungszielen im Einklang stehen.

Ergänzung / Fortentwicklung gegebener Strukturen

Zur Erfassung der gegebenen Struktur sind folgende Grundlagen relevant:

- Bestehende Flächenwidmung
- Bestehende Flächennutzung

Hinweise zur Beurteilung:

- Nicht nur die geplante Fläche, sondern auch der Bereich im räumlichen Naheverhältnis (Betrachtungsraum - Wirkzusammenhang ca. 300 m) ist für die Erfassung der gegebenen Strukturen maßgeblich.
- Für die Beurteilung der Zulässigkeit bedarf es keiner Abgrenzung zwischen den Begriffen Ergänzung oder Fortentwicklung.
- Für die Beurteilung der Zulässigkeit haben Nutzungskonflikte, Baulandausschlussgründe außer Acht zu bleiben. Diese sind in einem weiteren Verfahrensschritt eigens zu prüfen.

Folgende Gesichtspunkte können diesbezüglich herangezogen werden:

- Im Betrachtungsraum sind bereits Nutzungen vorhanden (=Flächennutzungen und Flächenwidmungen), die mit der beabsichtigten Nutzung vergleichbar sind (zB touristische Nutzung, gewerbliche Nutzung).
- Die hinzutretende Nutzung muss aus den bestehenden Strukturverhältnissen ableitbar sein, wobei auch Rechtstatsachen (zB bereits erteilte Baubewilligungen, bei Bauten inklusive Baubeginnsanzeige) in die Betrachtung einzubeziehen sind.
- Der konkret beabsichtigte Verwendungszweck ist Gegenstand des Vergleichs mit der bestehenden Struktur
- Weggefallene Nutzungen sind nicht als bestehende Struktur aufzufassen
- Ergänzung/Fortentwicklung liegt nicht vor, wenn durch die beabsichtigte Nutzung die gegebene Struktur umgewandelt wird.

Mit dem Vorhaben sind keine schädlichen Umweltauswirkungen verbunden

- Kommt die UEP bzw. UP¹ zum Ergebnis, dass Auswirkungen auf ein Schutzgut bzw. die Summe der Auswirkungen mit erheblich gegeben zu beurteilen wären, ist keine Standorteignung zu argumentieren. Bleiben trotz Minderungsmaßnahmen die Auswirkungen erheblich negativ, kann keine Standorteignung argumentiert werden.

Keine erheblichen Beeinträchtigung von Orts- und Landschaftsbild

- ☑ Auswirkungen auf die Umwelt, die im Rahmen der Umweltprüfung als erheblich zu beurteilen sind, sind nicht geeignet eine Standorteignung zu begründen. Bleiben trotz Minderungsmaßnahmen die Auswirkungen erheblich negativ, kann keine Standorteignung argumentiert werden.

Es sprechen keine sonstigen Rücksichten gegen die Widmung

- ☑ Hohe volkswirtschaftliche Aufwendungen als Voraussetzung für eine Baureifmachung (Verbauungsmaßnahmen der WLV, geologische Sicherungsmaßnahmen, Lärmschutzmaßnahmen, neue Verkehrserschließung, etc.) sprechen zB gegen eine Standorteignung.

Begriffserklärung:

Außenbereich

Gebiet außerhalb des Geltungsbereiches von Flächen, die im Räumlichen Entwicklungskonzept für eine (zusammenhängende, geschlossene Bebauung) vorgesehen sind