Kittsee und seine Zukunft – die Rolle der Raumplanung

Raumplanerische Instrumente für
eine positive Gemeindeentwicklung

DI Jochen Schmid, Knollconsult
Kittsee, 23. Juli 2013

Ablauf

- **Streiflichter auf die Bevölkerungsentwicklung**

  Bevölkerungsentwicklung und Baulandprognosen
- **Die Raumplanung im Burgenland**

  Instrumente der Raumplanung
- **Raumplanung für Kittsee**

  Stand der Planungsinstrumente, Optionen für die Zukunft

Streiflichter auf die Bevölkerungsentwicklung

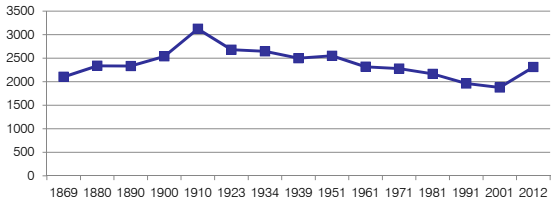
Bevölkerungsentwicklung und Baulandprognosen

Knollconsult

Raumplanung in Kittsee

Streiflichter auf die Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungsentwicklung ab 1869



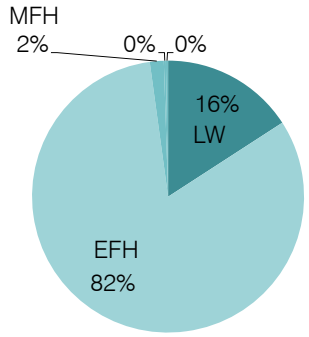
Veränderung von 1991 bis 2001: -4,3%
Veränderung von 2001 bis 2012: **+23%**

Quelle: Statistik Austria, Blick auf die Gemeinde 2012

Knollconsult

Streiflichter auf die Bevölkerungsentwicklung

Gebäudeentwicklung



Quelle: Statistik Austria, Blick auf die Gemeinde 2012

Anzahl der Gebäude 1991: 800

Anzahl der Gebäude 2001: **859 (+7,4%)**

davon Wohngebäude: 788

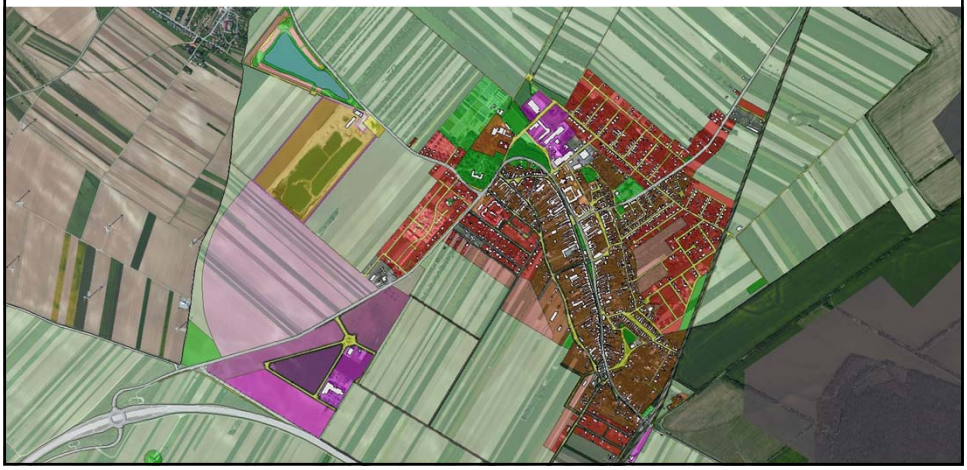
davon 1 bis 2 Wohneinheiten: 646

Knollconsult

Raumplanung in Kittsee

Streiflichter auf die Bevölkerungsentwicklung

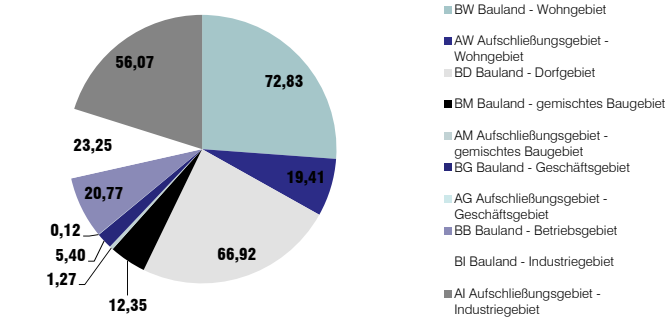
Flächenwidmung



Streiflichter auf die Bevölkerungsentwicklung

Flächenbilanz

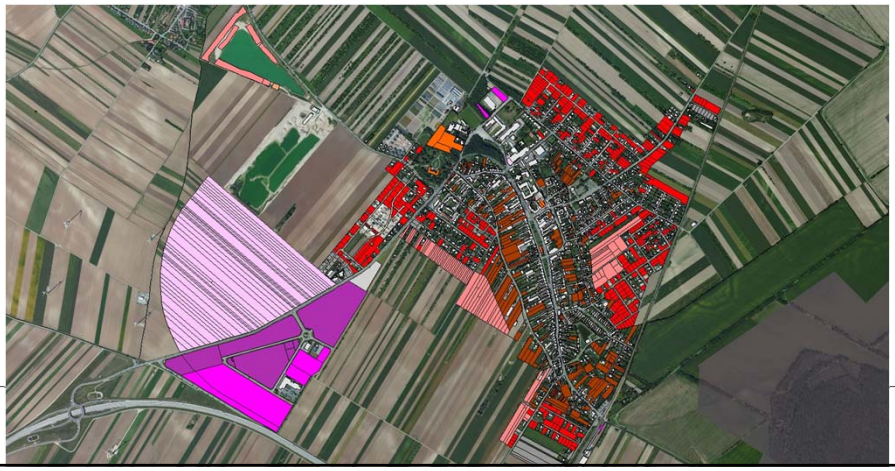
278,39 Hektar Bauland nach Widmungskategorie



Knollconsult

Streiflichter auf die Bevölkerungsentwicklung

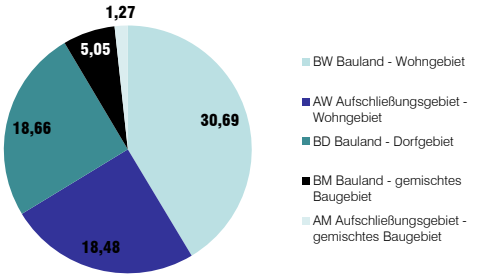
Baulücken (Stand: Jänner 2012)



Streiflichter auf die Bevölkerungsentwicklung

Baulücken (Stand Jänner 2012)

74,15 Hektar unbebautes Wohnbauland nach Widmungskategorie



172,78 ha Wohnbauland
74,15 ha unbebaut

→ **42,9% Baulandüberhang im Wohnbauland**

Knollconsult

Streiflichter auf die Bevölkerungsentwicklung

Einwohnerpotenzial

Annahmen zur Szenarienentwicklung:

- max. 70% der Baulandreserven in den nächsten 10 Jahren mobil (hohe Annahme)
- Durchschnittliche Haushaltsgröße (Statistik Austria, 2012): 2,27 Personen
- Durchschnittliche Grundstücksgröße Ein-/Zweifamilienhaus: ca. 800m² (Annahme)
- Haushalte/m² bei verdichteten Bauformen: 40% Bebauungsdichte, 96m²/Wohneinheit, 3 Geschosse (Erfahrungswert aus Wohnbauprojekten)

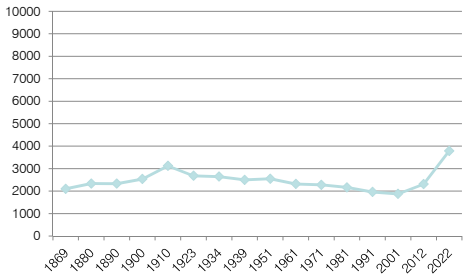
Anmerkung aufgrund der Hinweise im Zuge der Präsentation am 23.07.2013:

- *Grundlage der Szenarien sind Daten der Statistik Austria, Stichtag 01.01.2012 zur Berechnung herangezogen für den Workshop des Dorferneuerungsprozesses am 19./20. April 2013*
- *Stand Einwohner mit Hauptwohnsitz 1. Jänner 2012: 2.310*
- *Stand Einwohner mit Hauptwohnsitz Juli 2013: ca. 2.750; Anpassung der Szenarien jederzeit möglich*

Knollconsult

Streiflichter auf die Bevölkerungsentwicklung

Einwohnerpotenzial: Szenario 1



0% Bebauung mit verdichteten Bauformen
100% mit Ein-/Zweifamilienhäusern
(70% Baulandmobilität)

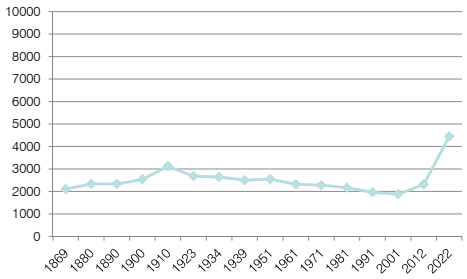
Einwohner 2022: 3.783 (+ 64%)

Knollconsult

Raumplanung in Kittsee

Streiflichter auf die Bevölkerungsentwicklung

Einwohnerpotenzial: Szenario 2



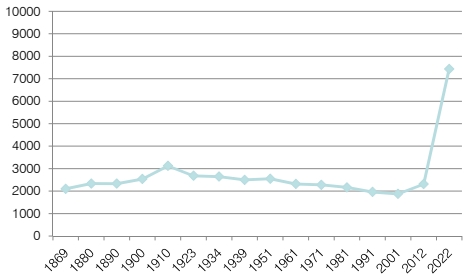
5% Bebauung mit verdichteten Bauformen,
95% mit Ein-/Zweifamilienhäusern
(70% Baulandmobilität)

Einwohner 2022: 4.446 (+ 93%)

Knollconsult

Streiflichter auf die Bevölkerungsentwicklung

Einwohnerpotenzial: Szenario 3



20% Bebauung mit verdichteten Bauformen,
80% Beb. mit Ein-/Zweifamilienhäusern
(70% Baulandmobilität)

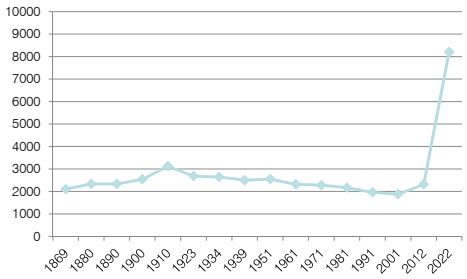
Einwohner 2022: 6.434 (+ 179%)

Knollconsult

Raumplanung in Kittsee

Streiflichter auf die Bevölkerungsentwicklung

Einwohnerpotenzial: Szenario 4



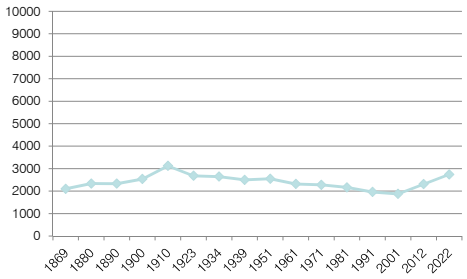
20% Bebauung mit verdichteten Bauformen,
80% mit Ein-/Zweifamilienhäusern
(100% Baulandmobilität)

Einwohner 2022: 8.201 (+ 255%)

Knollconsult

Streiflichter auf die Bevölkerungsentwicklung

Einwohnerpotenzial: Szenario 5 – REALISTISCHES SZENARIO



+433 Personen (wie 2001-2012) entspricht **190 Haushalten**

- 15,3 ha bei 100% EFH
- 14,8 ha bei 2% verdichteter Wohnbau und 98% EFH

Nur 20% des derzeitigen Baulandüberhangs notwendig

Einwohner 2022: 2.743 (+ 18,7%)

Knollconsult

Die Raumplanung im Burgenland

Instrumente der Raumplanung

Knollconsult

Die Raumplanung im Burgenland

Instrumente und Instanzen

Wie ist die burgenländische Raumplanung geregelt?

- **Burgenländisches Raumplanungsgesetz 1969**
- **Landesentwicklungsprogramm 2011**
- **Burgenländisches Baugesetz 1997**

Die Raumplanung im Burgenland

Instrumente und Instanzen

- Die **Gemeindeentwicklung** steht im eigenen Wirkungs- und Verantwortungsbereich der Gemeinde
- **Pläne** sind Verordnungen, die der Gemeinderat weisungsfrei – unter Einhaltung des rechtlichen Rahmens – beschließt
- **Land Burgenland ist Gesetzgeber** (Landtag)
- **Landesregierung** = Aufsichtsbehörde, die die Gesetzmäßigkeit der im Gemeinderat beschlossenen Verordnungen prüft

Die Raumplanung im Burgenland

Planungsinstrumente der Raumplanung

- **Landesentwicklungsprogramm** (Verordnung der Landesregierung)
- **Örtliches Entwicklungskonzept** (Beschluss des Gemeinderates)
- **Flächenwidmungsplan** (Verordnung des Gemeinderates)
- **Bebauungsplan** (Verordnung des Gemeinderates)
- **Bebauungsrichtlinien** (Verordnung des Gemeinderates)

Die Raumplanung im Burgenland

Ablauf bei der Änderung des Flächenwidmungsplanes 1/4

- **Bekanntgabe** der geplanten FWP-Änderung in der Gemeinde und beim Amt der Burgenländischen Landesregierung
- Entwurf des FWP muss vor der Beschlussfassung zur allgemeinen **Einsicht acht Wochen** am Gemeindeamt aufliegen, Kundmachung erforderlich!
- Mitteilung an das Amt der Landesregierung und die Nachbargemeinden über Kundmachung
- Jeder Bürger hat das recht, schriftliche Erinnerungen einzubringen
- Einarbeiten der Stellungnahmen
- **Beschluss des Gemeinderates**

Die Raumplanung im Burgenland

Ablauf bei der Änderung des Flächenwidmungsplanes 2/4

- Vorlage des FWP samt textlicher Erläuterung bei der **Landesregierung** zur Genehmigung
- Die Landesregierung entscheidet nach Anhörung des **Raumplanungsbeirates** über die Genehmigung
- Genehmigung des FWP über Bescheid der Landesregierung, der im Landesamtsblatt für das Burgenland kundgemacht werden muss
- Innerhalb 2 Wochen muss der genehmigte FWP kundgemacht werden
- Der rechtswirksame FWP ist im Gemeindeamt zugänglich zu halten
- Der genehmigte digitale FWP liegt beim Amt der Landesregierung auf

Die Raumplanung im Burgenland

Ablauf bei der Änderung des Flächenwidmungsplanes 3/4
Vereinfachtes Verfahren

§18a: „*In berücksichtigungswürdigen Einzelfällen kann der Gemeinderat Widmungsänderungen vornehmen, wenn*

…der widmungsmäßigen Veränderung dieser Gebiete keine öffentliche Interessen wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Natur entgegenstehen.

… die Erschließung durch Straßen und Versorgungsleitungen gesichert ist.

… keine wesentliche Veränderung der Ortsstruktur zu erwarten ist.

… Rechte der Nachbarn nicht verletzt werden.

… unzumutbare Beeinträchtigungen der Nachbarn nicht zu befürchten sind.“

Die Raumplanung im Burgenland

Ablauf bei der Änderung des Flächenwidmungsplanes 4/4
Vereinfachtes Verfahren - Ablauf

- Das Amt der burgenländischen LR und Nachbarn sind zu informieren, keine öffentliche Auflage, 2 wöchige Frist zur Stellungnahme der Nachbarn
- Beschlussfassung des Gemeinderates unter Einbeziehung der Stellungnahmen
- Keine Vorlage beim Raumplanungs-Beirat erforderlich, lediglich Vorlage bei der LR
- Bescheid der LR
- Bereits jetzt von der LR/den Amtssachvertändigen kaum mehr akzeptiert, Gesetzesänderung mit weiterer Einschränkung steht bevor

Knollconsult

Die Raumplanung im Burgenland

Ablauf bei der Erstellung eines Bebauungsplans 1/2

- **Bekanntgabe** der geplanten Erstellung eines BP in der Gemeinde und beim Amt der Burgenländischen Landesregierung
- Entwurf des BP muss vor der Beschlussfassung zur allgemeinen **Einsicht acht Wochen** am Gemeindeamt aufliegen, Kundmachung erforderlich!
- Mitteilung an das Amt der Landesregierung und die Nachbargemeinden über Kundmachung
- Jeder Bürger hat das recht, schriftliche Erinnerungen vorzubringen
- Einarbeiten der Stellungnahmen
- **Beschluss des Gemeinderates**

Knollconsult

Die Raumplanung im Burgenland

Ablauf bei der Erstellung eines Bebauungsplans 2/2

- Vorlage des BP samt textlicher Erläuterung bei der **Landesregierung** zur Genehmigung
- Genehmigung des BP über Bescheid der Landesregierung, der im Landesamtsblatt für das Burgenland kundgemacht werden muss
- Innerhalb 2 Wochen muss der genehmigte BP kundgemacht werden
- Der rechtswirksame BP ist im Gemeindeamt zugänglich zu halten
- Der genehmigte digitale BP liegt beim Amt der Landesregierung auf

Die Raumplanung im Burgenland

Ablauf bei der Erstellung von Bebauungsrichtlinien

- Sofern kein BP vorliegt, hat der GR die Grundsätze der Bebauung mit Verordnung durch **Bebauungsrichtlinien** festzulegen
- Die vom Gemeinderat erlassenen B-RL sind der Landesregierung zur Genehmigung vorzulegen
- Es ist **keine öffentliche Auflage** erforderlich

Raumplanung für Kittsee

Stand der Planungsinstrumente, Optionen für die Zukunft

Raumplanung für Kittsee

Stand der Planungsinstrumente

Instrument	Beschluss	Geltungsbereich	Stand
Entwicklungskonzept	1992	Gemeindegebiet	**Überarbeitung erforderlich***
Flächenwidmungsplan	2012 (Änderung)	Gemeindegebiet	aktuell
Bebauungsplan	Nicht vorhanden	Bauland, auch Teil-BBPL möglich	**Erstellung vielfach erwünscht***
Bebauungsrichtlinien	2012	Seepark Kittsee	aktuell

* kann auf Grundlage der Ergebnisse des Dorferneuerungsprozesses erstellt werden

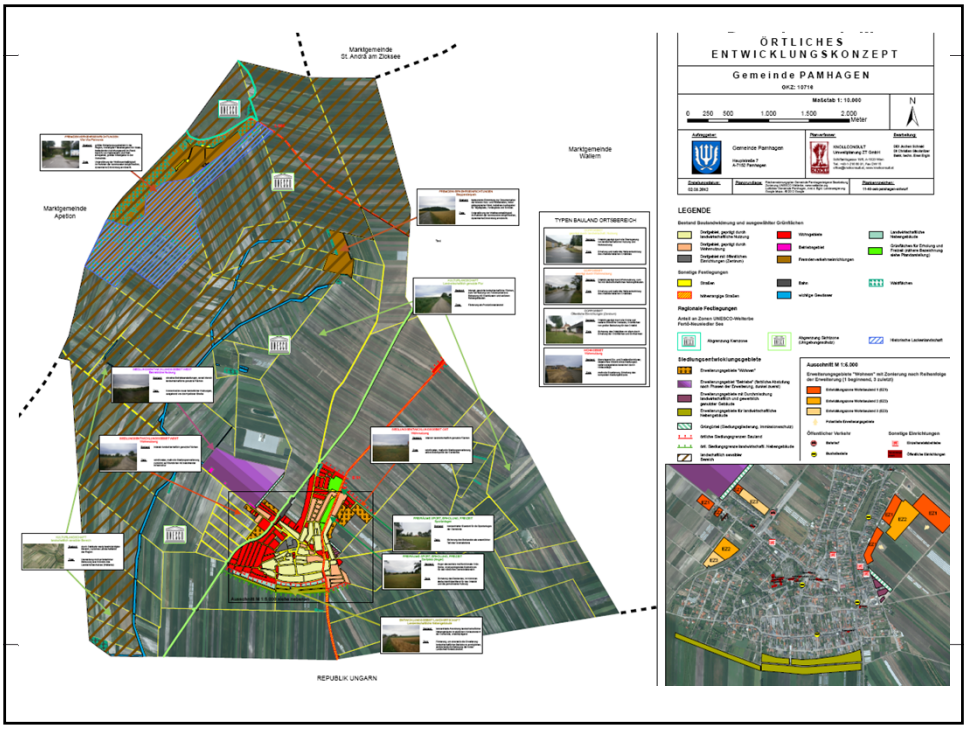
Raumplanung für Kittsee

Rahmen für die Erstellung des ÖEK 1/2

LEP 2011: „*Gemeinden **haben** entsprechend ihrer standörtlichen und zonalen Eigenschaften ein örtliches Entwicklungskonzept zu erstellen.*“

- Inhalt: Mittelfristige Ziele der Gemeinde- bzw. Stadtentwicklung unter Berücksichtigung der…
  - ✓ Positionen der interessierten Bevölkerung
  - ✓ sozialen Infrastruktur (KIGA, VS, MS; Gesundheit,…)
  - ✓ technischen Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Verkehr,…)
  - ✓ Grünraumstruktur (Freizeit, Spiel, „Schutzgebiete“, …)
  - ✓ …
- Ergebnis: Ziel- und Maßnahmenkatalog für die Raumplanung
- DAS Entwicklungskonzept (Plandarstellung) + Grundlagen-/Erläuterungsbericht

Knollconsult



Raumplanung für Kittsee

Rahmen für die Erstellung des Bebauungsplans 1/2

Der Bebauungsplan regelt laut §22 des burgenländischen Raumordnungsgesetzes Einzelheiten der Bebauung.

Pflicht-Festlegungen:

- der Verlauf und die Breite der Verkehrsflächen
- Straßenfluchtlinien
- Baulinien
- Bebauungsweisen nach §5 des Baugesetztes (geschlossen, halboffen, offen)
- maximale Gebäudehöhe, Bauklasse
- allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude

Raumplanung für Kittsee

Rahmen für die Erstellung des Bebauungsplans 2/2

Der Bebauungsplan regelt laut §22 des burgenländischen Raumordnungsgesetzes Einzelheiten der Bebauung.

Kann-Festlegungen:

- Baulinien, an die angebaut werden muss
- bauliche Ausnutzung der Bauplätze, Bebauungsdichte
- Darstellung der innerhalb eines Baulandes gelegenen Grünflächen
- Lage der Versorgungsleitungen und der Kanalisationsanlagen
- Lage der Grundstückseinfahrten und die Anordnung von Einstellplätzen
- besondere Bestimmungen über Firstrichtung, Dachneigung und dergleichen.

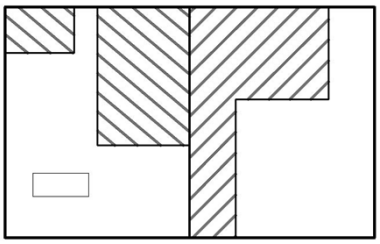
Raumplanung für Kittsee

Aufwand und Nutzen eines Bebauungsplans 1/6

	Aufwand	Nutzen
In bebauten Gebieten	Hoch	Gering
In unbebauten Gebieten	Gering	Hoch

Raumplanung für Kittsee

Aufwand und Nutzen eines Bebauungsplans 2/6



Baulinien
Lage der Gebäude am Bauplatz

Bebauungsweise
Lage der Gebäude zueinander

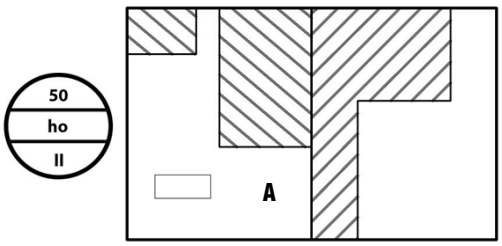
Bebauungsdichte
Grad der Bebauung

Geschoße, Bauklasse
Höhe der Gebäude

Raumplanung für Kittsee

Aufwand und Nutzen eines Bebauungsplans 3/6

Halboffene Bebauungsweise



Parzelle 1: 37,5% bebaut

Parzelle 2: 45% bebaut

Neue Festlegungen:

Baulinien
Lage der Gebäude am Bauplatz

Bebauungsweise
halboffen

Bebauungsdichte
50%

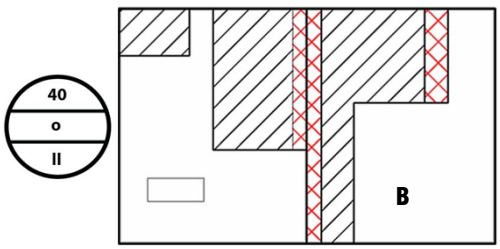
Geschoße, Bauklasse
Höhe der Gebäude

Knollconsult

Raumplanung für Kittsee

Aufwand und Nutzen eines Bebauungsplans 4/6

Halboffene Bebauungsweise



Parzelle 1: 37,5% bebaut

Parzelle 2: 45% bebaut

Neue Festlegungen:

Baulinien
Lage der Gebäude am Bauplatz

Bebauungsweise
offen

Bebauungsdichte
40%

Geschoße, Bauklasse
Höhe der Gebäude

Knollconsult

Raumplanung für Kittsee

Aufwand und Nutzen eines Bebauungsplans 5/6

Kriterien:

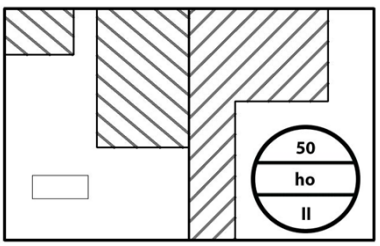
- Raumplanungsgesetz (v.a. Wahrung der Rechte der Nachbarn)
- Burgenländisches Baugesetz
- Charakter des Straßenzugs, Ensembles, Baublocks, der Siedlung → Ortsbild
- Ziele der Gemeinde

Kein Kriterium:

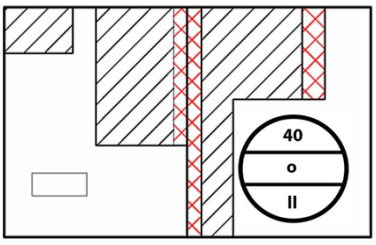
- Qualität bestehender oder zukünftiger Architektur → z.B. Gestaltungsbeirat

Raumplanung für Kittsee

Aufwand und Nutzen eines Bebauungsplans 6/6



Beispiel A



Beispiel B

Raumplanung für Kittsee

Arbeitsmodule zur Erstellung eines Bebauungsplans

- Zieldefinitionen (Präzisierung aus dem örtlichen Entwicklungskonzept)
- Grundlagenerhebung
  - Methode bestimmt Höhe und Anfallen der Kosten
  - z.B. schrittweise Erstellung von Teilbebauungsplänen?
  - z.B. Erhebung von Daten der Bebauung durch Ziviltechniker, durch Gemeindeverwaltung, über Luftbildinterpretation oder Mischform?
- Erstellung Plandarstellung und Verordnungstext
- Erstellung Erläuterungstext, Durchführung Verfahren

Knollconsult

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Fragen, Anregungen, Diskussion

DI Jochen Schmid, Knollconsult
Kittsee, 23. Juli 2013