

RAUMORDNUNG ZWISCHEN TRAUM UND WIRKLICHKEIT

aus Salzburger Sicht

Vorerst danke ich für die Möglichkeit, das interessante Thema "Raumordnung zwischen Traum und Wirklichkeit" aus Salzburger Sicht darstellen zu dürfen.

Nicht nur Fachleute, sondern auch Laien, die sich auf Grund ihrer Tätigkeiten, beispielsweise in Gemeindevertretungen oder Stadtgemeinderäten, mit Raumplanungsfragen zu befassen hatten, haben erfahren, daß im Fachgebiet Raumplanung eine große Spanne zwischen Traum und Wirklichkeit besteht.

Der Traum wäre wohl damit zu definieren, daß einzig und allein das F a c h l i c h e, erstellt von einer großen Expertengruppe, von der betroffenen Bevölkerung in jeder Hinsicht akzeptiert und bis ins letzte Detail verwirklicht würde. Die Wirklichkeit zeigt uns, daß in einigen Teilbereichen fachlich richtige Ziele aus verschiedensten Gründen nicht erreicht werden können.

In Salzburg findet gegenwärtig sozusagen die zweite Phase in der örtlichen Raumplanung statt. Nachdem Ende der 60-ziger Jahre alle Salzburger Gemeinden einen rechtsgültigen Flächenwidmungsplan hatten, die in den allermeisten Fällen aus verschiedensten Gründen sehr viel Bauland ausgewiesen haben, ist nunmehr die zweite Phase vor dem Abschluß. Bis Ende 1987 müssen alle Salzburger Gemeinden ihren Flächenwidmungsplan überarbeitet haben.

Wie versucht wird, die fachlichen Ideale soweit als möglich zu verwirklichen, möchte ich am Beispiel meiner Gemeinde - Anthering, 25 km² groß mit ca. 2.600 Einwohnern, ca. 10 km nördlich der Stadt Salzburg gelegen, darlegen:

Der aus den 60-iger Jahren stammende Flächenwidmungsplan mußte, da sich unter anderem die Siedlungstätigkeit nicht auf jene Flächen die als Bauland ausgewiesen waren, vollzogen hat, überarbeitet werden. Gewidmetes Bauland wurde in nur geringem Maße abverkauft. Nichtgewidmeter Grund wurde, in geeigneter Lage, für die Bebauung freigegeben.

Die Raumplanung betrifft jeden

Vor die Frage gestellt, wem in der Gemeinde betrifft die Raumplanung, erkannte man nach einiger Überlegung, daß es niemand und nichts in der Gemeinde gibt, das nicht von der Raumplanung betroffen wäre. Die Folgerung aus dieser Erkenntnis war, daß nacheinander, zuerst die Bauernschaft, dann die übrige Bevölkerung, vom Vorhaben der Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes in einer Gemeindeversammlung informiert und was äußerst wichtig war, zur Mitarbeit in Arbeitsgruppen eingeladen wurde.

Es wurde die sogenannte offene Planung, also die intensive Bürgerbeteiligung gewählt. Ein besonderes Glück war, daß der beauftragte Architekt bereit war, dieses Vorhaben aus besten Kräften zu unterstützen und mehr Zeit- und Arbeitsaufwand auf sich genommen hat. In enger Zusammenarbeit mit der Fachabteilung des Amtes der Salzburger Landesregierung wurde nach einem sogenannten Informationsträger, der in wirtschaftlicher und politischer Hinsicht neutral sein sollte, gesucht. Im Salzburger Bildungswerk, das ohnehin schon in der Gemeinde etabliert war, wurde die für diesen Zweck bestens geeignete Institution gefunden. Der Vorteil, daß über das Salzburger Bildungswerk auch Fachreferenten für Vorträge und dergleichen zur Verfügung standen, kam der Sache besonders zugute.

Ablaufschema für die offene Planung:

- 1) Information der Bauern.
- 2) Gemeindeversammlung mit Aufforderung, daß sich die Öffentlichkeit am Thema Raumplanung beteiligt.
- 3) Gemeinsamer Gruppenabend - Bildung von drei Arbeitsgruppen
- 4) Insgesamt je drei Sitzungen der Arbeitsgruppen zur Bestandsaufnahme.
- 5) Drei Fachabende mit Referaten und Podiumsdiskussionen über Ökologie und Landschaftsschutz, Siedlungsstruktur und Verkehr.
- 6) Gruppensitzungen der Arbeitsgruppen.
- 7) Analyse durch den Architekten.
- 8) Gemeinsamer Gruppenabend aller Arbeitsgruppen.
- 9) Information der Gemeindevertretung.
- 10) Klausur über Ziele und Maßnahmen.
- 11) Vorbereitung und Durchführung der Bildungswoche zum Thema "Eine Zukunft für unsere Gemeinde" mit Fachreferaten und ausgiebiger Diskussionsmöglichkeit für die Bevölkerung.

Die Anregungen aus der Bevölkerung und der Fachwelt wurden vor der Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung in den Entwurf des Entwicklungskonzeptes eingearbeitet. Das Entwicklungskonzept konnte durch die Gemeindevertretung leichten Herzens beschlossen werden, da man sicher sein konnte, daß es fachlich in Ordnung ist und daß die Bevölkerung damit einverstanden war. Das Ausfertigen des Struktur- und Flächenwidmungsplanes, sowie die notwendige Beschlußfassung in der Gemeindevertretung und im Planungsfachbeirat beim Amt der Salzburger Landesregierung waren mehr oder minder untergeordnete Arbeitsschritte. Zu bemerken ist, daß die Baulandausweisung sehr sparsam erfolgte und daß ca. 10 ha Bauland freiwillig zur Rückwidmung freigegeben wurde.

Der Flächenwidmungsplan ist nunmehr seit 1981 rechtsgültig. Ich darf aus Erfahrung sagen, daß mit dieser Verordnung eine sehr gute Arbeitsunterlage zur Verfügung steht. Wegen der stark restriktiven Bauflächenausweisung und der, wie ich glaube, notwendigen Rechenschaft der Bevölkerung, insbesondere den Mitgliedern der Arbeitsgruppen gegenüber, ist es notwendig, daß eine Zwischenbilanz gemacht wird und Überlegungen der weiteren Vorgangsweise gepflogen werden.

Wenn ich mir die Mühen, die durch die offene Planung notwendig waren vergegenwärtige und auf die andere Seite die überaus zustimmenden Reaktionen aus der Bevölkerung stelle, sowie die Tatsache einrechne, daß in der Zeit nach der Neuauflage des Flächenwidmungsplanes in Sachen Raumplanung so gut wie keine Fehler passiert sind, würde ich aus heutiger Sicht sagen: "Jawohl, ich wähle diese Vorgangsweise wieder." Die Spanne zwischen Traum und Wirklichkeit konnte wesentlich verkleinert werden.

Nebenbei bemerkt wurden bei den Fachveranstaltungen und bei der Bildungswoche naturgemäß alle jene Themen intensiv aufbereitet die heute unter dem Titel "Dorferneuerung" aktuell sind. Die Bevölkerung hat sich so stark mit der Materie Raumplanung identifiziert, daß sogar aus freien Stücken heraus ein sogenanntes "Raumplanungslied" komponiert und bei der Bildungswoche vorgetragen wurde.

Baulandmobilität und Baulandsicherung

Ich muß vorwegschicken, daß es in meiner Gemeinde im Zuge des überarbeitens des Flächenwidmungsplanes nicht möglich war, ein Modell

der Baulandsicherung oder -mobilisierung zu verwirklichen. Die rechtlichen einerseits und die finanziellen Voraussetzungen andererseits waren zu dieser Zeit nicht vorhanden. Intensive Bemühungen in Richtung Baulandsicherung für den normalverdienenden Bürger wurden meinerseits damals schon gepflogen. Ich darf Ihnen sagen, daß die Baulandsicherung für Einheimische heute noch meine größte Sorge in Sachen Raumplanung ist. Ich will im Anschluß versuchen, Ihnen einen kleinen Überblick, was in punkto Baulandsicherung und Baulandmobilität im Bundesland Salzburg geschieht, zu geben.

Baulandmobilität:

In Sachen Baulandmobilität wurden besonders im Bereich der Landeshauptstadt verschiedene Überlegungen angestellt. Konkret verwirklichte Maßnahmen, zum Beispiel die Einführung einer Bodenwertabgabe oder der Baulandbesteuerung, damit gewidmetes Bauland früher zur Bebauung zur Verfügung steht, sind mir nicht bekannt.

Baulandsicherung:

Insgesamt sind es fünf Modelle, die von Oberbaurat Dipl.Ing.Santner, vom Amt der Salzburger Landesregierung in sehr anschaulicher Form zusammengestellt und betreut wurden und die individuell angewendet für die eine oder andere Gemeinde eine Hilfe bedeuten können.

1.) Beispiel St.Georgen an der Salzach

Vermittlung der Gemeinde zwischen Grundbesitzern

Problem:

- In der Gemeinde ist kein Bauland für einheimische Bauwerber verfügbar (keine Abverkaufsbereitschaft bzw. überhöhte Preise).
- Der Landwirt A gerät in finanzielle Schwierigkeiten, die er nur durch Grundverkauf beheben könnte, seine Flächen sind jedoch als Bauland ungeeignet, weil sie inmitten eines geschlossenen Grünlandgebietes liegen.
- Die Flächen am Ortsrand stehen im Eigentum des Landwirtes B, der aus agrarstrukturellen Gründen nichts abverkauft, sogar an Zukäufen interessiert ist.

Lösung:

Der Bürgermeister bringt durch mühevollen Verhandlungen zustande, daß

- die Gemeinde vom Landwirt B im unmittelbaren Anschluß an das ausgewiesene Bauland eine Fläche erwirbt, diese aufschließt,

in Bauland umwidmet und zum Selbstkostenpreis an einheimische Bauwerber verkauft, wobei ein Rückkaufsrecht der Gemeinde vereinbart wird.

- der Landwirt B mit dem Erlös aus dem Grundverkauf vom Landwirt A die doppelte Fläche Grünland erwirbt.

Ergebnis:

- Die Gemeinde verfügt über kostengünstige Baulandflächen für einheimische Bauwerber.
- Der Landwirt A ist saniert.
- Der Landwirt B hat seine Produktionsflächen vergrößert.

2.) Beispiel Dorfbeuern

Bodenbevorratung der Gemeinde

Problem:

- Im Flächenwidmungsplan Dorfbeuern ist ausreichend Bauland ausgewiesen. Wegen geringer Abverkaufsbereitschaft besteht aber trotzdem Mangel an verfügbaren Baugrundstücken.
- Die tatsächliche Verfügbarkeit ist durch die Gemeinde nicht beeinflussbar. Bei verantwortungsvoller Gemeindepolitik muß jedoch für die Aufschließung des ausgewiesenen Baulandes durch Wasser, Kanal etc. vorgesorgt werden.
- Durch Verknappungserscheinungen am Bodenmarkt kommt es zu einer Erhöhung der Baulandpreise.
- Ein Landwirt, der seine landwirtschaftlichen Flächen im Nahbereich der Ortschaft Dorfbeuern hat, will diese verkaufen und sich mit dem Erlös im benachbarten Oberösterreich ein größeres landwirtschaftliches Anwesen erwerben.

Lösung:

Die Gemeinde Dorfbeuern erwirbt die ortsnahen landwirtschaftlichen Flächen selbst. Ein Teil dieser Flächen wird vertauscht, zur Schaffung einer kleineren Gewerbezone. Der Rest wird nach Durchführung einer Bebauungsplanung und einer gemeinsamen Aufschließung zum Selbstkostenpreis an einheimische junge Familien weiterverkauft.

Ergebnis:

- Schaffung von verfügbarem Wohnbauland
- Schaffung von verfügbarem Gewerbegebiet

- Bereitstellung von preisgünstigem aufgeschlossenen Bauland als Alternative zu Ausnahmegenehmigungen.
- Verminderung der Aufschließungskosten sowohl für die Bauwerber als auch für die Gemeinde.

3.) Beispiel Wagrain

Privatrechtlicher Vertrag zwischen Grundbesitzer und Gemeinde

Problem:

- Baulandbedarf einheimischer Bauwerber bzw. von der Gemeinde erwünschter Neuansiedler (z.B. Beschäftigte in den örtlichen Industriebetrieben) aus den vorhandenen Baulandreserven nicht deckbar, weil keine Abverkaufsbereitschaft besteht.
- Abverkaufsbereitschaft mehrerer Eigentümer von Grünlandflächen knapp außerhalb des Hauptsiedlungsraumes, doch im unmittelbaren Anschluß an einen aus der Zeit vor dem Flächenwidmungsplan bestehenden kleinen Siedlungsansatz.

Lösung:

Abschluß eines privatrechtlichen Vertrages zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern, in dem die Gemeinde ihre Bereitschaft, eine Baulandausweisung vorzunehmen und einen Bebauungsplan zu erlassen sowie bestimmte Aufschließungsmaßnahmen zu treffen, bekannt gibt, die Grundeigentümer hingegen nachstehenden Abverkaufsmodalitäten zustimmen:

- Abverkauf nur an Ortsansässige bzw. von der Gemeinde namhaft gemachte Personen bzw. Zustimmung der Gemeinde zum Vertragsabschluß mit anderen Personen.
- Keine Errichtung von Zweitwohnungen und Betrieben einschließlich gastgewerblicher Betriebe.
- Fixpreise (wertgesicherte Fortschreibung am Verbraucherpreisindex), wobei die im Preis enthaltenen Erschließungsmaßnahmen genau bestimmt sind.
- Abverkauf innerhalb eines Zeitraumes von zehn Jahren.
- Freihändiger Abverkauf eines Viertels der Grundstücke möglich, jedoch nur an Inländer.

Ergebnis:

- Es stehen dreiundzwanzig Bauplätze für einheimische Bauwerber zur Verfügung.
- Durch die Initiative ist Bewegung in den erstarrten Bauland-

markt der Gemeinde gekommen, da nunmehr auch die Eigentümer des bislang ungenutzten Baulandes dieses zu ähnlichen Bedingungen wie die Modellteilnehmer anbieten.

4.) Beispiel Mariapfarr

Schaffung von Siedlungsflächen durch Grundzusammenlegung

Problem:

- Zahlreiche, vom Hof weichende Bauernkinder, erhalten als Erbteil ein "Baugrundstück" im Grünland.
- Die bisher praktizierte Ansiedlung der weichenden Kinder im Hofverband als Alternative zur totalen Streulage, stellt auch keine Ideallösung dar: Sie führt zur Einschnürung der landschaftlichen Betriebe und zu Nutzungskonflikten zwischen Wohnen und Landwirtschaft.

Lösung:

- Konzentration der Bauplätze der weichenden Kinder in gemeinsamen Siedlungen und gleichzeitiger Verzicht weiterer Ausnahmegenehmigungen im Hof- und Weilerbereich.
- Bestmögliche Koordination der Verfahren der Grundzusammenlegung, Flächenwidmungsplanung und Bebauungsplanung.
 - Auswahl der Siedlungsstandorte nach den Kriterien der Raumordnung und der Landwirtschaft.
 - Besonderer Schwerpunkt auf der Siedlungsgestaltung: Statt formloser Aneinanderreihung von Einzelobjekten, Rückkehr zu gestalteten Dörfern mit öffentlichen Freiräumen, Dorfplatz, Kinderspielplätzen, Durchgängigkeit der Siedlungen sowie Grünraumgestaltung.

Ergebnis:

- In der Gemeinde Mariapfarr, wurden fünf Siedlungen mit cirka 150 Bauplätzen realisiert.
- Seit Durchführung dieses Modelles, wurde keine einzige Ausnahmegenehmigung mehr für weichende Kinder erforderlich.
- Aufbauend auf die Erfahrungen in der Gemeinde Mariapfarr, wird derzeit das Modell in allen Gemeinden, in welchen Grundzusammenlegungen erfolgen, durchgeführt.

5.) Beispiel Flachau

Vermittlung der Gemeinde zwischen Grundbesitzern und Bauwerber

Problem:

- Der enorme Bauboom in den Siebziger Jahren, ausgelöst durch den Ausbau der Wintersporteinrichtungen und den Anschluß an das internationale Autobahnnetz, führte zu einem überdurchschnittlichen Verbrauch an landwirtschaftlichen Produktionsflächen.
- Die Erstaufstellung des Flächenwidmungsplanes Mitte der Siebziger Jahre kam sehr spät; man versuchte die Zersiedelungsansätze durch großflächige zusammenhängende Baulandausweisungen zu mindern.
- Durch die starke, zum großen Teil von außen kommende Nachfrage (Apartmenthäuser, Ferienwohnungen, Zweitwohnungen) kam es zu einem raschen Ansteigen der Baulandpreise.
- Das Angebot an Baugrundstücken wurde immer geringer, da der Investitionsbedarf der Landwirtschaft nach dem Entwicklungsschub Anfang der Siebziger Jahre zum großen Teil gedeckt werden konnte.

Lösung:

- Ein Grundbesitzer beantragt beim Bürgermeister die Umwidmung einer Grundstücksfläche von Grünland in Bauland.
- Der Bürgermeister handelt nach Rücksprache mit der Landesplanung die Bedingungen für eine Umwidmung mit dem Grundbesitzer aus: Ohne schriftliche Festlegung wird vereinbart, daß der Verkauf nur an einheimische Familien erfolgen darf. Weiters wird vom Bürgermeister mit dem Grundbesitzer ein sehr günstiger Preis ausgehandelt.
- Von der Gemeinde wird eine Liste der den Bedingungen entsprechenden Kaufinteressenten geführt und an den Verkäufer weitergeleitet.

Ergebnis:

- Das gegenständliche Beispiel stellt einen Idealfall dar: Die zur Umwidmung beantragten Flächen führen zu einer organischen Siedlungserweiterung. Die Vermittlung erfolgte auf Vertrauensbasis. Die Bauplätze werden in einem Zug verkauft. Von den Zielsetzungen und dem Endergebnis ist diese Vor-

- gangsweise mit dem Beispiel Wagrain unmittelbar vergleichbar.
- Nach Umwidmung der Fläche in Bauland und nach Erstellung eines Bebauungsplanes, kann der unmittelbare Bedarf an Bauplätzen für einheimische Bauwerber gedeckt werden.
 - Auf Grund des sehr günstigen Preises können alle Bauplätze nach kurzer Zeit vermittelt werden.
 - Die Gemeinde selbst hat keine finanziellen Belastungen zu tragen.

Durch die Tatsache, daß den normalverdienenden Gemeindebürgern in raumplanungsmäßig vertretbaren Lagen Bauland zur Verfügung gestellt und in einigen Fällen darüber hinaus die Verbauung günstig gestaltet werden konnte, wurde die Spanne zwischen "Traum und Wirklichkeit" zu einem erheblichen Ausmaß verringert.

Bevölkerungsentwicklung

Nach einer neuen Prognose des Österreichischen Institutes für Raumplanung über Bevölkerungsentwicklung ist bis zum Jahr 2011 zu erwarten, daß ca. 300.000 Bewohner aus dem östlichen und südlichen Bereich des Bundesgebietes abwandern und die westlichen Bundesländer mit einem starken Bevölkerungszuwachs zu rechnen haben. Für das Bundesland Salzburg wird beispielsweise ein Bevölkerungszuwachs von ca. 90.000 Einwohnern oder ca. 20,5%, bis zum Jahr 2011, prognostiziert.

Ich meine, daß hier sehr große Anstrengungen notwendig sein werden, die fachlich richtigen Maßnahmen in die Wege zu leiten.

Eine wirksame Maßnahme, so glaube ich, wäre die sogenannte dezentrale Konzentration der Siedlungstätigkeit. Das heißt, daß abseits von den derzeitigen Ballungsräumen in geordnet getrennter Weise, Betriebsstätten und Wohnmöglichkeiten geschaffen werden. Die infrastrukturellen Einrichtungen, wie die ärztliche Versorgung bzw. die Schaffung von kulturellen Einrichtungen sollen zeitgerecht vorgesehen werden. Um diese hohen Ziele erreichen zu können, wäre das Einrichten von Planungsverbänden (Regionalverbände), zweckmäßig. In diesen Gremien, die eine freiwillige "Diskussionsplattform" für die Gemeinden einer Region darstellen können, wäre es möglich, die notwendigen fachlichen Schritte in die Wege zu leiten. Die notwen-

digen Planungsschritte für einen regionalen Entwicklungsplan würden auf diese Weise von den betroffenen Gemeinden mitgetragen und das Ergebnis auf längere Sicht, ohne Order von "oben", von der Bevölkerung leichter akzeptiert. Der Unterschied zwischen "Traum und Wirklichkeit" in der Raumplanung könnte dadurch auf ein Minimum gehalten werden.