



<b>1. EINLEITUNG</b> .....	<b>1</b>
1.1. Vorwort .....	1
1.2. Einführung.....	3
1.2.1. Grundlagenforschung .....	3
1.2.1.1. Änderungsanlaß .....	4
1.2.2. Entwicklungskonzept .....	5
1.2.3. Stetigkeit einer zielgerichteten Flächenwidmung .....	5
<b>2. ALLGEMEINES</b> .....	<b>6</b>
2.1. Ablauf des Planungsprozesses.....	6
2.2. Unterfertigung der Dokumente.....	6
2.3. Übergabe der Daten an das Land NÖ .....	7
2.4. Datennutzung durch die Gemeinde und Dritte .....	7
2.5. Besondere Hinweise .....	8
2.5.1. Erhaltenswerte Bauten im Grünland (Geb).....	8
2.5.2. Grenzen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen .....	8
2.5.3. Grenzen zwischen privaten und öffentlichen Verkehrsflächen.....	8
2.5.4. Darstellung von 20-kV-Leitungen.....	8
<b>3. RICHTLINIEN</b> .....	<b>10</b>
3.1. DKM als Plangrundlage .....	10
3.2. Graphische Darstellung der Plangrundlage .....	11
3.3. Genauigkeitserfordernisse der Festlegungen im Flächenwidmungsplan .....	12
3.4. Auswirkungen von Katasteränderungen auf die Geometrie der Widmungsfestlegungen .....	13
3.4.1. Rechtsstellung des Flächenwidmungsplanes .....	14
3.4.2. Der Zusammenhang zwischen Flächenwidmungsplan und Kataster.....	14
3.4.3. Mögliche Beziehungstypen .....	15
3.4.4. Katasteränderungen: .....	15
3.4.5. Spezialfall 1: Grundstücksteilung entlang einer Straßenfluchtlinie (Straßengrundabtretung) .....	16
3.4.6. Spezialfall 2: Grundstücksteilung entlang einer rechtswirksamen Widmungsgrenze zwischen Bauland und Grünland .....	17
<b>4. DATENMODELL</b> .....	<b>18</b>
4.1. Edv-gerechte Herstellung der Erläuterungsberichte .....	18
4.2. Grundlagen .....	18

4.2.1.	Verspeicherung der Beziehung (zweifach gebundener Punkt) .....	18
4.2.2.	Historische Verwaltung - Datennachführung - Systemstichtag .....	20
4.2.3.	Auskunftserteilung und digitale Datenweitergabe .....	20
<u>4.3.</u>	<u>Nicht zu verspeichernde Daten .....</u>	<u>22</u>
<u>4.4.</u>	<u>Einarbeiten von Änderungen.....</u>	<u>22</u>
<u>4.5.</u>	<u>Grundschemata .....</u>	<u>22</u>
4.5.1.	Überblick.....	22
4.5.2.	Punkttypen.....	23
4.5.2.1.	Gebundener Punkt .....	23
4.5.2.1.1.	einfach gebundener Punkt .....	23
4.5.2.1.2.	zweifach gebundener Punkt .....	24
4.5.2.1.3.	vierfach gebundener Punkt .....	24
4.5.2.2.	Freier Punkt.....	24
4.5.3.	Geometrieobjekttypen.....	24
4.5.3.1.	Punktobjekt.....	24
4.5.3.2.	Linienobjekt .....	24
4.5.3.3.	Flächenobjekt .....	25
4.5.3.3.1.	Teilfläche.....	25
4.5.3.3.2.	Gebäudeobjekt.....	25
4.5.3.4.	Infrastrukturnetz .....	26
4.5.4.	Gesamtobjekttypen.....	26
4.5.5.	Eigenschaftstypen .....	26
4.5.5.1.	Eigenschaft mit Verknüpfung.....	26
4.5.5.2.	Eigenschaft ohne Verknüpfung.....	26
<u>4.6.</u>	<u>Realisierung der historischen Verwaltung.....</u>	<u>27</u>
<u>4.7.</u>	<u>Liste der möglichen Eigenschaften für ein Geometrieobjekt - Eigenschaften .....</u>	<u>27</u>
<b>5.</b>	<b>PLANDARSTELLUNGEN UND BERICHTE .....</b>	<b>29</b>
<u>5.1.</u>	<u>Gesetzliche Grundlagenpläne, Berichte.....</u>	<u>29</u>
<u>5.2.</u>	<u>Konzepte.....</u>	<u>30</u>
5.2.1.	Verkehrskonzept.....	30
5.2.2.	Landschaftskonzept.....	30
5.2.3.	Entwicklungskonzept .....	31
<u>5.3.</u>	<u>Bilanzen .....</u>	<u>31</u>
5.3.1.	Baulandbilanz .....	31
5.3.2.	Infrastrukturbilanz .....	33

<u>5.4.</u>	<u>Folgekosten .....</u>	<u>35</u>
<u>5.5.</u>	<u>Raumverträglichkeitsprüfung .....</u>	<u>35</u>
<u>5.6.</u>	<u>Verordnung .....</u>	<u>35</u>
<u>5.7.</u>	<u>Änderung .....</u>	<u>36</u>

# **1. EINLEITUNG**

## **1.1. Vorwort**

Die NÖ Landesregierung hat im Jänner 1995 beschlossen, einen Kostenbeitrag für die Erstellung digitaler Örtlicher Raumordnungsprogramme, basierend auf einer digitalen Katastralmappe an die NÖ Gemeinden zu leisten. Durch diesen Kostenbeitrag soll einerseits ein Impuls zu einer möglichst raschen Inangriffnahme der Arbeiten gegeben und andererseits das Ziel des gesetzlichen Auftrages durch die ROG Novelle 1995 - die Pläne und Berichte tunlichst EDV-gerecht zu erstellen- verwirklicht werden.

Gleichzeitig wird mit der finanziellen Beteiligung an den Herstellungskosten digitaler Raumordnungsprogramme auch das Recht der Datennutzung durch das Land NÖ erworben.

Mit der so unterstützten Erstellung digitaler Örtlicher Raumordnungsprogramme ist die Übernahme großer Datenmengen verbunden. Diese Datenmengen resultieren aus dem vollständigen digitalen Aufbau des Örtlichen Raumordnungsprogrammes, bestehend aus der gesamten Grundlagenforschung, der dokumentierten Widmungs- und Nutzungsveränderungen und dem Flächenwidmungsplan.

Die Umstellung auf digitale Flächenwidmungspläne bringt den Gemeinden Vorteile bei der kostengünstigen Weiterbearbeitung von Flächenwidmungsplänen, sichert aber auch ein größeres Maß an Transparenz und ermöglicht es, die entstehenden Plangrundlagen multifunktionell zu nutzen und auf verschiedenen Maßstabebenen zu verwenden. Mit Hilfe derartiger Plangrundlagen und digitaler Flächenwidmungspläne wird es auch möglich sein, die erforderlichen Flächen- und andere -bilanzen mit einem Genauigkeitsgrad auszuführen, der mit herkömmlichen Methoden nicht erreicht werden konnte. In diesem Zusammenhang ergeben sich auch Vorteile bei der Kontrolle der Wirksamkeit der im Zuge der Novellierung des NÖ Raumordnungsgesetzes geplanten Maßnahmen zur Erhöhung der Bodenmobilität. Gleichzeitig steht mit einem digitalen Örtlichen Raumordnungsprogramm den Gemeinden ein Instrument zur Verfügung, das die Analyse von Entwicklungen oder Aussagen über Zielerfüllung und vieles mehr im Gemeindegebiet erlaubt. Weiters bildet das auf der digitalen Katastralmappe aufgebaute digitale Örtliche Raumord-

nungsprogramm die Voraussetzung zum Ausbau auf ein Kommunales Informationssystem (KIS).

Beim Aufbau der digitalen Örtlichen Raumordnung in Niederösterreich stand das Bemühen um eine weitgehende Systemoffenheit im Vordergrund. Diese Systemoffenheit setzt für ein Funktionieren die Regelung verschiedenster Bereiche voraus. Vieles, was in einem analogen Plan selbstverständlich war oder deren graphische Unschärfe kein Problem darstellte, ist für ein GIS präzise zu regeln. Erst die einheitliche Unterlagengestaltung, das einheitliche Datenmodell und ein größtmöglicher Genauigkeitsstandard, insbesondere die Erfassung der Veränderung der relevanten Widmungsdaten („Historische Verwaltung“ - Archiv) erlauben dem Land NÖ die Erstellung gemeindebezogener und gemeindeübergreifender Statistiken und Bilanzen.

Aufbauend auf den einheitlichen Regelungen und dem einheitlichen Datenmodell wird die Schnittstellendefinition für die Datenübernahme durch das Land NÖ ausgearbeitet. Durch die definierte Schnittstelle ist die Übernahme, Bearbeitung und Weitergabe von Raumordnungsdaten möglich.

Sowohl die neue Planzeichenverordnung für digitale und analoge Örtliche Raumordnungsprogramme als auch die gegenständliche Richtlinien setzen für ihre Anwendung gewisse Kenntnisse von Fachleuten voraus und sind damit nicht mehr auf „jedermann abgestellt“.

Es ist nicht beabsichtigt, daß die praktischen Anwender<sup>1</sup> (Architekten, Raumplaner,...), den Vorgaben der Richtlinie entsprechende EDV-Programme, grundsätzlich eigenständig entwickeln. Die Erfüllung dieser Anforderungen wird in der Regel Spezialisten vorbehalten bleiben.

Die „Richtlinie für digitale Örtliche Raumordnungsprogramme“ ist als „offene Sammelmappe“ konzipiert. Die Kapitel werden entsprechend gewonnener Erfahrungen oder einem neuem Kenntnisstand nach Bedarf vertieft.

---

<sup>1</sup> Aus Gründen der flüssigeren Lesbarkeit des Textes wurde auf eine Differenzierung geschlechtsbezogener Personenbezeichnungen verzichtet.

## **1.2. Einführung**

### **1.2.1. Grundlagenforschung**

Die Aufgaben der Grundlagenforschung für die Erstellung oder Änderung eines Örtlichen Raumordnungsprogrammes sind

- die natürlichen und gesellschaftlichen Gegebenheiten, einschließlich der technischen Anlagen und Einrichtungen zielgerichtet zu erheben;
- die Grundlagen im Hinblick auf das erforderliche Entwicklungskonzept auszuwerten;
- die zukünftige Entwicklung abzuschätzen, dabei ist auch die vergangene Entwicklung bis zum Zeitpunkt der Erstellung des räumlichen Entwicklungskonzeptes in die Grundlagenerhebung miteinzubeziehen;
- den Inhalt des Örtlichen Raumordnungsprogrammes bzw. die Festlegungen des Flächenwidmungsplanes zu begründen bzw. zu begründen, warum die Widmungen so und nicht anders getroffen wurden;
- eine im Laufe der Zeit eingetretene Änderung der Grundlagen nachzuweisen.

Durch die entsprechende Dokumentation sind direkte Vergleiche mit zukünftigen Erhebungen zu ermöglichen, um damit zu einem späteren Zeitraum den tatsächlichen Verlauf der Entwicklung nachweisen zu können. Die Gegenüberstellung der Erhebungen zum Zeitpunkt der Erstellung eines Örtlichen Raumordnungsprogrammes mit neuen Ergebnissen zum Zeitpunkt der Änderung oder Überarbeitung läßt die Entwicklung in diesem Zeitraum erkennen und bietet darüber hinaus auch die Möglichkeit einer Erfolgskontrolle. Durch diesen Arbeitsschritt in der Grundlagenforschung ist aber auch die wesentlich Änderung der Grundlagen, die die Festsetzung neuer Ziele allgemeiner Art (also eine Änderung im Sinne des §22 NÖ ROG 1976) erlauben, begründbar und beweisbar.

Die Grundlagenerhebung ist eine Zweckforschung und daher nicht als eine umfassende geographische Beschreibung des Gemeinderaumes aufzufassen. Sie soll allein schon im Hinblick auf den Arbeitsaufwand und die damit verbundenen Kosten zielgerichtet sein. Die Grundlagenforschung wäre daher zweckmäßigerweise gleichzeitig mit der Erarbeitung der Zielsetzungen in parallelen Arbeitsgängen durchzuführen.

Die zunächst mehr intuitiv gewonnenen Zielsetzungen wären durch entsprechende Grundlagendaten zu überprüfen, wodurch die Ziele bestätigt oder in Frage gestellt werden. Auf Grund der erhobenen Gegebenheiten können sich aber auch zutreffendere Zielsetzungen abzeichnen. Die endgültige Fassung der Zielsetzungen ergibt sich aus einem Wechselspiel zwischen angenommenen Zielsetzungen und zu erhebenden Grundlagen sowie erhobenen Grundlagen und den festzulegenden Zielsetzungen. In dieser Phase sind auch Zielkonflikte auszudiskutieren und die Ziele auf ihre Realisierbarkeit zu prüfen.

Welche Bestandsaufnahme und welche Strukturuntersuchungen durchzuführen sind, wird im NÖ Raumordnungsgesetz nur durch die Auflistung von Plänen und Konzepten näher bestimmt. Es bleibt mehr oder weniger der Gemeinde, dem Planer bzw. Stand der wissenschaftlichen Erkenntnis überlassen, welche Bestandsaufnahmen und welche Strukturuntersuchungen für die konkrete Aufgabenstellung vorzunehmen sind. Richtungsgebend hierzu sind auch die Erkenntnisse oberstgerichtlicher Entscheidungen.

Eine Verpflichtung zur Bestandsaufnahme und zu den Strukturuntersuchungen bilden weiters die verbindlichen Raumordnungsgrundsätze und Leitziele des Raumordnungsgesetzes und die Bestimmungen über die Grundlagenforschung. Die Raumordnungsgrundsätze und Leitziele sind umfangreich und zueinander im konkreten Fall nicht widerspruchsfrei, sodaß der Gemeinde und dem Planer bei der Aufstellung oder Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes ein erheblicher Entscheidungsspielraum offen bleibt. Raumordnung ist damit ein Abwägungsprozeß um die bestmögliche Nutzung des Gemeinderaumes.

#### **1.2.1.1. Änderungsanlaß**

Wesentlich für die Rechtskontinuität des Örtlichen Raumordnungsprogrammes und der nachfolgenden Änderungen ist die eingehende Auseinandersetzung mit den in der Gemeinde eingetretenen Entwicklungen und Veränderungen im jeweiligen Bereich. Änderungsanlaß im Sinne des NÖ Raumordnungsgesetzes (neben den in § 22 Abs. 1 Ziffer 1 und 3 NÖ ROG 1976 genannten Änderungsgründen) kann deshalb nur der Nachweis der wesentlichen Änderung jener Grundlagen sein, die zur jetzt gültigen Widmung geführt haben.

### **1.2.2. Entwicklungskonzept**

An erster Stelle des eigentlichen Planungsprozesses - noch vor dem Flächenwidmungsplan - steht immer die Planungsebene des örtlichen Entwicklungskonzeptes.

In der Praxis der kommunalen Planung wird das Entwicklungskonzept als die Entscheidungs- und Planungsebene gesehen, auf der alle weiteren Phasen des Planungsprozesses aufbauen müssen. Hier werden jene Entscheidungen getroffen, die langfristig die Zukunft der Gemeinde bestimmen und für die Festlegungen des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes maßgebend sind.

Die Entscheidungen bestehen aus der Wahl zwischen verschiedenen Möglichkeiten der zukünftigen Entwicklung der Gemeinde und der einzelnen zu ihr gehörigen Orte. In diesem Sinne kann das Entwicklungskonzept auch als „Ortsidee“ bezeichnet werden.

Das Entwicklungskonzept muß auf den Ergebnissen der Grundlagenforschung aufbauen. Die jeweiligen Festlegungen müssen schlüssig und nachvollziehbar begründet sein!

### **1.2.3. Stetigkeit einer zielgerichteten Flächenwidmung**

Die Erstellung von Programmen und Flächenwidmungsplänen ist u. a. nur dann sinnvoll, wenn sie erfüllbar sind und auch eingehalten werden. Es ist daher zweifellos abzulehnen, daß der Flächenwidmungsplan ständig abgeändert wird. Diesem Umstand wird auch durch verhältnismäßig strenge Bestimmungen über die Änderung des Flächenwidmungsplanes in den meisten einschlägigen Gesetzen der Länder Rechnung getragen. Es ist jedoch im Hinblick auf die vielfältigen Veränderungen, denen unsere Gesellschaft ausgesetzt ist, unvermeidbar, in kürzeren Zeitabständen den Flächenwidmungsplan zu überprüfen und unter Umständen zu überarbeiten. Diese Überarbeitungen müssen sich aber an der Ortsidee und an den vorgegebenen Leitlinien - an einem langfristigen Konzept mit eindeutig formulierten Zielsetzungen - ausrichten können. Andernfalls werden die Überarbeitungen lediglich zu Nachziehverfahren für Änderungswünsche.

## 2. ALLGEMEINES

### 2.1. Ablauf des Planungsprozesses

Für die Ausarbeitung des örtlichen Raumordnungsprogrammes (= ÖROP) ist ein Zeitplan des groben Ablaufes der einzelnen Planungsschritte aufzustellen. Er hat den Einsatz der einzelnen Fachleute und die ablaufgerechte Einbindung der Entscheidungsträger in der Gemeinde festzulegen und dadurch den Zeitrahmen für den Planungsprozeß verbindlich vorzugeben und die Verantwortung für die einzelnen Planungsschritte klar zu regeln.

Ein Zeitplan ist für die funktionierende Zusammenarbeit aller an der Planung Beteiligten (Gemeinde, Raumplanungsbüro, Vermessungsbüro, Sachverständige, Behörde...) notwendig. Das NÖ ROG legt den einzuhaltenden groben inhaltlichen Aufbau (Grundlagenforschung - Konzepte - Festlegung der Ziele und Maßnahmen - Entwurf des Flächenwidmungsplanes) fest. Daraus wird sich auch der zeitliche Ablauf der genannten einzelnen Planungsschritte ergeben. Die Vergaberichtlinie<sup>2</sup> gibt für die Ausarbeitung insgesamt einen Zeitrahmen von 3 Jahren vor.

### 2.2. Unterfertigung der Dokumente

Die Dokumente des ÖROP (Grundlagenforschung, Flächenwidmungsplan) sind in geeigneter Weise vom Planverfasser zu unterfertigen.

Gem. § 13 (4) NÖ ROG haben die Gemeinden „...**bei der Erstellung oder Abänderung eines örtlichen Raumordnungsprogrammes fachlich geeignete Personen heranzuziehen...**“ Diese fachlich geeigneten Personen haben sich mit ihrer Unterschrift nach außen hin klar zum Planwerk zu bekennen und damit auch die gesetzlich vorgesehene Haftung für ihre Tätigkeit zu übernehmen (§ 1299 ABGB - Sachverständigenhaftung).

Erläuterungen und Gutachten im engeren Sinn, insbesondere Schlußfolgerungen des Ortsplaners werden unterfertigt, aber nicht beurkundet.

Ziviltechnikern könnte zwar theoretisch abverlangt werden, Teile des ÖROP oder Gutachtens auch zu „beurkunden“, sofern sich diese Teile auf die Feststellung von Tatsachen beziehen. Die Beurkundung wäre aber für das Verfahren praktisch bedeutungslos und auch nur für bestimmte Teile der Grundlagenforschung rechtlich denkbar. Beurkundbar sind nur Tatsachen und Umstände, die vom Ziviltechniker erhoben wurden<sup>3</sup>. Nicht beurkundbar sind daher u.a. Tatsachen, die von der Gemeinde erhoben wurden<sup>4</sup> sowie Gutachten<sup>5</sup> und Verordnungen<sup>6</sup>. Die häufige Praxis der Beurkundung des

---

<sup>2</sup> Vergaberichtlinien für die finanzielle Unterstützung der Gemeinden gemäß § 28 NÖ Raumordnungsgesetz in der geltenden Fassung bei der Erstellung eines digitalen Örtlichen Raumordnungsprogrammes auf einer digitalen Katastralmappe als Plangrundlage. - Anlage 1;

<sup>3</sup> z.B. die Tatsache, daß auf dem Grundstück 4711 ein Einfamilienhaus errichtet ist

<sup>4</sup> z.B. die Zahl der (gemeldeten) Gästenächtigungen

Flächenwidmungsplanes durch den beauftragten Planer ist daher unzulässig. Auch der Bürgermeister kann den Flächenwidmungsplan als solchen nicht beurkunden. Er beurkundet die Tatsache, daß diese Plandarstellung dem Gemeinderatsbeschluß zugrunde lag!

### **2.3. Übergabe der Daten an das Land NÖ**

Zusätzlich zu den gesetzlich vorgeschriebenen analogen Plan- und Berichtsausfertigungen hat die Gemeinde die Planungsdaten in digitaler Form dem Land NÖ zu übermitteln.

Als Datenträger für die Datenübergabe ist eine CD-ROM zu verwenden.

Bei diesem Trägermedium sind die digitalen Daten bestmöglich gegen ihre nachträgliche Veränderung geschützt.

Das Aufzeichnungsformat und die innere Datenstruktur haben der Schnittstellendefinition des Landes zu entsprechen.

### **2.4. Datennutzung durch die Gemeinde und Dritte**

Die Gemeinde hat von jedem Planer (Architekten und Raumplaner, Geometer, Zeichenbüro, etc.), den sie mit Arbeiten für die Erstellung des digitalen ÖROP beauftragt, im Zuge des Vertragsabschlusses folgende Erklärung einzuholen:

„Einverständiserklärung:

Die Gemeinde ist berechtigt, die vom Büro ... (Ingenieurkonsulenten ...) erarbeiteten analogen und digitalen Daten ohne Zahlung zusätzlicher Honorare zu nutzen und an Dritte weiterzugeben.

Die Gemeinde hat dabei die sachlichen und rechtlichen Grenzen der Datennutzung und Datenweitergabe (z.B. Genauigkeit, Schutz personenbezogener Daten...) einzuhalten.

Diese Einverständiserklärung gilt ebenso für die Datennutzung durch Dritte, die die Daten von der Gemeinde erhalten haben.“

Der hohe finanzielle Aufwand von Gemeinden und Land für die Erstellung der digitalen ÖROP ist nur durch den Vielfachnutzen der Daten zu rechtfertigen. Die vorgesehene Erklärung soll klarstellen, daß die Gemeinde die bezahlten Daten auch tatsächlich nutzen und weitergeben darf, ohne zusätzliche Einverständiserklärungen einholen oder „Weitergabehonorare“ zahlen zu müssen.

Die Erklärung entbindet die Gemeinde nicht davon, rechtliche Grenzen der Nutzung und Weitergabe (z.B. Datenschutz) der Daten einzuhalten und sachlich-inhaltliche Grenzen zu beachten. Die Datenerhebung für das ÖROP erfolgt problembezogen, darauf ist bei jeder Nutzung Rücksicht zu nehmen!

---

<sup>5</sup> z.B. die Schlußfolgerung, daß das Grundstück 4711 keine Baulandreserve darstellt

<sup>6</sup> z.B. der Flächenwidmungsplan

## **2.5. Besondere Hinweise**

### **2.5.1. Erhaltenswerte Bauten im Grünland (Geb)**

Die Widmung eines Gebäudes als „erhaltenswerter Bau“ ist keine flächenhafte Widmungs- und Nutzungsfestlegung, sondern bezieht sich auf das konkrete Gebäude. Diese Gebäudewidmung besteht daher zusätzlich zur Grünland-Nutzungsfestlegung der jeweiligen Gebäudegrundfläche.

Dies ergibt sich aus dem Inhalt der Bestimmungen des NÖ ROG 1976 und dem Ziel der weitestgehend einheitlichen Umsetzung der erarbeiteten Datenstruktur.

### **2.5.2. Grenzen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen**

Nutzungsgrenzen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen (z.B.: Kreuzung zwischen Bundesstraße und Landesstraße, u. dgl. ....) sind in der Regel nicht darzustellen.

Diese Vorgangsweise entspricht inhaltlich der bisherigen Praxis der Ortsplaner. Die Darstellung der Grenze z.B. zwischen Gehsteig im Eigentum der Gemeinde und Bundes- oder Landesstraße und der verschiedenen Verkehrsflächeneigentümer hat keine relevante Aussagekraft für das örtliche Raumordnungsprogramm und kann daher unterbleiben.

### **2.5.3. Grenzen zwischen privaten und öffentlichen Verkehrsflächen**

Grenzen zwischen privaten Verkehrsflächen (Parkplätze, Tankstellen, Erschließungsstraßen u. dgl.) und öffentlichen Verkehrsflächen sind als Nutzungsgrenzen darzustellen.

### **2.5.4. Darstellung von 20-kV-Leitungen**

Oberirdische 20-kV-Leitungen für Trafostationen sind als Leitungen mit besonderer Bedeutung weiterhin im Flächenwidmungsplan kenntlich zu machen. Bei Baulanderweiterungen in Bereichen, die von solchen Leitungen gequert werden, ist durch die Widmung von Aufschließungszonen die Verlegung der Leitungen durch das jeweilige Energieversorgungsunternehmen vor Baubeginn sicherzustellen.

In den letzten Jahren kam es vermehrt zu tödlichen Stromunfällen bei Bauarbeiten in Siedlungserweiterungsbereichen, die von 20 kV Leitungen gequert wurden. Durch die vorgeschlagene Maßnahme soll diese Gefahrenquelle vermindert werden.

### 3. RICHTLINIEN

#### 3.1. DKM als Plangrundlage

Die amtliche Digitale Katastralmappe (DKM)<sup>7</sup> ist als Plan- und Strukturgrundlage zu verwenden (Ausnahme: Zusammenlegungsgebiet<sup>8</sup>).

Die DKM ist die digitale Umsetzung der herkömmlichen analogen Katastralmappe. Sie ersetzt nach ihrer Anlegung die analoge Katastralmappe.

Dort, wo die DKM noch nicht angelegt ist, aber im Zuge der Erstellung der Plangrundlage für das ÖROP im Auftrage der Gemeinde angelegt wird, ist jener Datenbestand zu verwenden, für den das zuständige Vermessungsamt gemäß der Projektdokumentation<sup>9</sup> die Verwendbarkeit für den Kataster und die Übernahme als DKM bestätigt hat.

Die DKM ist vom Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (BEV) anzulegen und zu führen. Die technischen Unterlagen für ihre Anlegung (u.a. die EDV-Daten) werden häufig auch von Gemeinden, für deren Gemeindegebiet noch keine amtliche DKM existiert, zur Verfügung gestellt. Für diese Gemeinden wird die DKM als Basis für die Plangrundlage des digitalen ÖROP erarbeitet. Richtlinien über den Inhalt dieser digitalen Plangrundlage können den „Richtlinien für die Erstellung digitaler Plangrundlagen für ein digitales örtliches Raumordnungsprogramm“<sup>10</sup> entnommen werden. Projektdokumentation und Erklärung garantieren der Gemeinde eine ordnungsgemäße Plangrundlage.

##### 1. Katastralmappe:

Die Katastralmappe ist gem. § 4 NÖ Planzeichenverordnung für ÖROP als Plangrundlage für ÖROP heranzuziehen. Sie wird vom BEV angelegt und geführt und hat zwei voneinander zu unterscheidende Hauptinhalte:

##### **Rechtsstand**

Die Katastralmappe ist die einzige vollständige und verbindliche Informationsquelle über die Lage der Grundstücke in Österreich. Sie ist über die Grundstücksnummer logisch mit der Grundstücksdatenbank (GDB) verknüpft. Die GDB wird hauptsächlich von den Grundbuchgerichten geführt, sie dokumentiert die Eigentumsverhältnisse an Grund und Boden in Österreich. Aufgrund gesetzlicher Regelungen ist sichergestellt, daß Katastralmappe und GDB (fast) immer am Letztstand sind.

---

<sup>7</sup> Verfügbare DKM erhältlich beim Amt der NÖ Landesregierung (Abteilung BD 5) oder beim Bundesamt für Eich und Vermessungswesen.

Bei Nichtverfügbarkeit: Erstellung im Auftrag der Gemeinde

<sup>8</sup> § 4 (2) NÖ Planzeichenverordnung für ÖROP

<sup>9</sup> Gem. Pkt. 2.4 (15) der Richtlinien über die Zusammenarbeit BEV (Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen) - BIK (Bundesingenieurkammer) bei der Erstellung der DKM hat das Vermessungsamt eine derartige Erklärung abzugeben. Die Projektdokumentation legt die zu erfüllenden Anforderungen fest.

<sup>10</sup> Anlage 2

### **Naturstand:**

Die Nutzungsflächen der Katastralmappe und die Benützungsabschnitte der GDB liefern auch Informationen über die tatsächliche Nutzung von Grund und Boden. Diese Informationen sind aber teilweise nicht am aktuellen Stand. In Bereichen, in denen genau vermessene Nutzungsgrenzen gemeinsam mit nicht vermessenen Grundstücksgrenzen dargestellt werden<sup>11</sup>, muß damit gerechnet werden, daß die Lage der Nutzungsgrenzen zu den Grundstücksgrenzen inhaltlich falsch dargestellt sein kann. Auch ist nicht sichergestellt, daß die Darstellung der Nutzungsflächen inhaltlich mit den Benützungsabschnitten der GDB übereinstimmt.

### **2. Objektbildung:**

Die DKM wird derzeit noch ohne echte Objektbildung in dem Sinne ausgeliefert, daß die einzelnen Grenzlinien zu logischen Objekten (z.B. Grundstückspolygone) zusammengefaßt sind. Die Daten sind aber so strukturiert, daß eine fehlerfreie Objektbildung als Basis für die weitere Datenbearbeitung durch den Raumplaner in einem GIS ohne besonderen fachlichen und finanziellen Aufwand<sup>12</sup> möglich ist.

Aus der Forderung nach Verwendung der amtlichen DKM ergibt sich, daß Datenfehler, die bei der Objektbildung aufgetaucht sind, nicht durch das Raumplanungsbüro, sondern im Rahmen der allgemeinen Gewährleistungsverpflichtung vom zuständigen Vermessungsamt zu bereinigen sind.

## **3.2. Graphische Darstellung der Plangrundlage**

Für die Darstellung des Katasters gem. § 4 NÖ Planzeichenverordnung für Örtliche Raumordnungsprogramme sind in der Regel folgende Layer der DKM<sup>13</sup> zu verwenden.

RG, LG, VG, BG, PG, KG, GG

GN, PN

HG, HL

NG, NS

SG, SS, SB

Bei den Grundstücksnummern sollte die Darstellung der Grenzkatasterkennung grundsätzlich unterbleiben. Die Darstellung des Pfeiles von Pfeilnummern soll dann unterbleiben, wenn die eindeutige Lesbarkeit der Plangrundlage erhalten bleibt.

Die Schriftgröße der Grundstücksnummern ist je nach Möglichkeit auf 1-1,5 mm zu vergrößern.

Im dicht bebauten Gebiet sind die Nutzungssymbole „Baufläche unbefestigt“ nach Möglichkeit nicht darzustellen.

---

<sup>11</sup> z.B.: aus Luftbildern entnommene Weggrenzen in landwirtschaftlich genutzten Bereichen

<sup>12</sup> Die Daten können vollautomatisch, also ohne teure händische Nachbearbeitung, umgewandelt werden.

<sup>13</sup> Die Layerbezeichnungen sind der Dokumentation der DKM-Autocad-DXF-Schnittstelle des BEV entnommen.

Gemeinden, die die Herstellung der DKM beauftragen, haben den Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen zu verpflichten, die DKM so zu erstellen, daß sie ohne zusätzliche Bearbeitung im Maßstab 1:5.000 zu verwenden ist.<sup>14</sup>

### **3.3. Genauigkeitserfordernisse der Festlegungen im Flächenwidmungsplan**

**Die Widmungsfestlegungen sind geometrisch so „genau“ darzustellen, daß der rechtlich zulässige<sup>15</sup> Planungswille des Gemeinderates klar erkennbar ist.**

Für die Einarbeitung von Widmungsgrenzen zwischen Verkehrsfläche und Bauland gilt Folgendes:

- In Bereichen, in denen noch keine Verkehrsflächen bestehen, sind die Widmungsgrenzen entsprechend den in der Bauordnung vorgesehenen Straßenbreiten einzuarbeiten. Einzelheiten wie Mündungstropfen oder Verbreiterungen für Fußgeherinseln u. dgl. müssen im Flächenwidmungsplan nicht festgelegt werden.
- In Bereichen mit bestehenden Verkehrsflächen, deren Funktion wesentlich verändert werden soll (z.B. ein Gehweg wird zu einer Aufschließungsstraße), sind die Widmungsgrenzen entsprechend den in der Bauordnung vorgesehenen Straßenbreiten einzuarbeiten. Einzelheiten wie Mündungstropfen oder Verbreiterungen für Fußgeherinseln u. dgl. müssen im Flächenwidmungsplan nicht festgelegt werden.
- In Bereichen mit bestehenden Verkehrsflächen, deren Funktion nicht verändert werden soll, sind die Widmungsgrenzen ident mit den Grundstücksgrenzen darzustellen.

**Aufweitungen der Straße, Platzbildungen, geplante Angerflächen, Umkehrplätze u. dgl. sind auch im Flächenwidmungsplan darzustellen.**

Folgender Hinweis ist in die Legende des Flächenwidmungsplanes aufzunehmen:  
„Die Lage von Straßenfluchtlinien und somit das genaue Ausmaß von Abtretungs-

---

<sup>14</sup> Es ist besonders auf den ausreichenden Abstand zwischen den Grundstücksnummern und den Nutzungssymbolen zu achten. Für die Grundstücksnummern sind verstärkt sg. „Pfeilnummern“ zu verwenden.

<sup>15</sup> Der Ordnungsgeber des ÖROP darf nicht in die Kompetenzen anderer Ordnungsgeber (z.B.: Bund, Land, Bürgermeister bei Gemeinden ohne Bebauungsplan) eingreifen.

verpflichtungen an das öffentliche Gut werden im Bebauungsplan bzw. in Bereichen, für die kein Bebauungsplan besteht, im Bauverfahren festgelegt. Ihre unmittelbare Ableitung aus dem Flächenwidmungsplan ist unzulässig.“

Aus einer Zusammenschau von NÖ ROG 1976 und NÖ Bauordnung 1996 ergibt sich, daß Einzelheiten der Verkehrserschließung durch den Bebauungsplan und nicht durch den Flächenwidmungsplan festzulegen sind. Einzelheiten könnten ja im Maßstab des Flächenwidmungsplanes (1:5.000) nicht mit ausreichender Genauigkeit dargestellt werden. (Eine 0,8 mm starke Widmungsgrenze überdeckt in der Natur bereits einen 4m breiten Streifen!)

Im Flächenwidmungsplan wird die Lage der Verkehrsflächen grob festgelegt, im Bebauungsplan wird sie konkretisiert. Dies führt dazu, daß bei EDV-mäßiger Verknüpfung der Daten Lageunterschiede zwischen Widmungsgrenze und Straßenfluchtlinien festgestellt werden können. Das maximal zulässige Ausmaß der Abweichungen ergibt sich nicht aus der Maßstabsdifferenz, sondern aus den unterschiedlichen Darstellungsinhalten und kann daher nicht generell festgelegt werden. Die oben angeführten Inhalte wie Mündungstropfen oder Verbreiterungen für Fußgeherinseln u. dgl. gehören typischerweise zum Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Die Abtretung der dafür erforderlichen Grundflächen kann auch ohne ihre besondere Darstellung im Flächenwidmungsplan im Zuge des Bauverfahrens durchgesetzt werden.

### **3.4. Auswirkungen von Katasteränderungen auf die Geometrie der Widmungsfestlegungen**

Bei Änderungen des Katasters ist die Geometrie der Widmungsfestlegungen diesen Änderungen so anzupassen, daß die Beziehungen zwischen den Widmungsfestlegungen und der Natur inhaltlich erhalten bleiben, um den unveränderten Planungswillen des Gemeinderates zum Ausdruck zu bringen. Diese Geometrieanpassungen sind zu dokumentieren (siehe Kapitel 5).

Achtung, die Geometrieanpassung ist nur in den EDV-Daten, nicht in den unterschriebenen Planausfertigungen vorzunehmen. Die Planurkunden müssen unverändert erhalten bleiben.

Die Anpassungen sind bei jeder Einarbeitung von Katasteränderungen in den digitalen Datenbestand der Gemeinde von der Gemeinde oder vom beauftragten Planer vorzunehmen.

### 3.4.1. Rechtsstellung des Flächenwidmungsplanes<sup>16</sup>

Der Flächenwidmungsplan ist eine Verordnung<sup>17</sup>, die für jeden in der Natur vorhandenen Punkt bzw. für jede vorhandene Fläche des Gemeindegebietes durch die Festlegung der raumordnungsgesetzlichen Widmungs- und Nutzungsart die freie Nutzung<sup>18</sup> durch den Eigentümer einschränkt. Anders formuliert: es kann für jeden Punkt, als unendlich kleinster Teil der Fläche, in der Natur ermittelt werden, welchen Nutzungsbeschränkungen er aufgrund des Flächenwidmungsplanes unterliegt.

### 3.4.2. Der Zusammenhang zwischen Flächenwidmungsplan und Kataster

Der Kataster ist nicht Bestandteil des Flächenwidmungsplanes<sup>19</sup>, sondern als Abbild des Natur- und Rechtsstandes die planliche Grundlage für die Ausarbeitung und Kundmachung der Verordnung. Er ist damit das Trägermedium für die Mitteilung des Gemeinderates an die Gemeindebürger, für welche Flächen des Gemeindegebietes welche Widmungen und Nutzungen festgelegt sind.

Der innere Zusammenhang zwischen Flächenwidmungsplan und Kataster ergibt sich daraus, wie die am Verfahren beteiligten Bürger, Gemeinderäte, Planer, ... das „Hilfsmittel“ Kataster nutzen, um die dargestellten Widmungs- und Nutzungsarten in die Natur zu übertragen.

Menschen erfassen bei der Durchsicht des Flächenwidmungsplanes nie abstrakte Inhalte wie Koordinaten, sondern immer nur Beziehungen: Beziehungen zwischen Natur und Bezugsgeometrie (Kataster) **und** Beziehungen zwischen Bezugsgeometrie (Kataster, Grundstück) und Widmungsfestlegungen.

Beispiel: „Das gesamte Grundstück liegt in der Natur im Ortskern neben der Kirche. Es hat im Kataster die Grundstücksnummer 4711 KG ... . Das Grundstück 4711 ist im Flächenwidmungsplan als Bauland-Kerngebiet gewidmet. Folgerung: Für die Fläche im Ortskern neben der Kirche bestehen die Nutzungsbestimmungen des Bauland-Kerngebietes.“

---

<sup>16</sup> Der Begriff „Flächenwidmungsplan“ steht in diesem Zusammenhang vereinfachend für örtliches Raumordnungsprogramm bzw. auch für widmungsausschließende Nutzungsfestlegungen anderer Behörden als der Gemeinde.

<sup>17</sup> für viele VfGH in VgSlg 8697

<sup>18</sup> Jeder Eigentümer von Grund und Boden ist aufgrund der verfassungsmäßig garantierten Eigentumsfreiheit berechtigt, seinen Grund beliebig zu nutzen - natürlich auch zu bebauen - und andere Personen von der Nutzung auszuschließen. Diese Eigentumsfreiheit darf nur durch sachlich begründete Gesetze und Verordnungen eingeschränkt werden.

<sup>19</sup> Die dargestellte Lage der Grundstücke (der Rechtsstand) ist ja unabhängig vom Willen des Verordnungsgebers des Flächenwidmungsplanes.

### 3.4.3. Mögliche Beziehungstypen

Der Inhalt einer Verordnung muß vom Bürger ohne Zuhilfenahme spezieller Hilfsmittel erfaßt werden können. Daher kommen nur vier Beziehungstypen in Frage, die aber zusätzlich auch in Mischform auftreten können:

1. Identität:

Elemente des Katasters und der Flächenwidmung sind gleich (z.B.: Stützpunkte von Grundstücksgrenzen und Stützpunkte von Widmungsgrenzen sind ident, Grundstücksgrenze und Widmungsgrenze haben den gleichen Verlauf).

Der häufigste Fall, weil er für Ordnungsgeber und Bürger am leichtesten nachvollziehbar ist.

2. Distanz:

Elemente der Flächenwidmung liegen in einem bestimmten Abstand zu Elementen des Katasters (z.B.: Entfernung zwischen Meßpunkt des Katasters und Stützpunkt einer Widmungsgrenze).

Der zweithäufigste Fall, weil auch er sowohl vom Ordnungsgeber als auch vom Bürger mit einfachsten Mitteln (Lineal) nachvollzogen werden kann.

3. Parallelität:

Grenze des Katasters und Grenze der Flächenwidmung liegen in einem fixen Abstand zueinander (z.B.: Widmungsgrenze verläuft parallel zur Grundstücksgrenze im Abstand von x Metern).

4. Naturverlauf:

Widmungsgrenze verläuft entlang einer natürlichen Grenzlinie, die im Kataster nicht dargestellt ist (z.B. hintere Baulandgrenze = Böschungsfuß).

Auf den ersten Blick könnte man meinen, daß hier die Wirklichkeit unmittelbar in den Plan projiziert wird. Bei näherer Betrachtung stellt sich allerdings heraus, daß auch hier nur Beziehungen visualisiert werden. Die Naturgrenze wird nicht abstrakt im Landeskoordinatensystem vermessen und in den Flächenwidmungsplan eingetragen, sondern in der Regel lokal unter Anwendung der Beziehungstypen 1, 2 und 3 in Beziehung zu Katasterelementen gesetzt und so in den Flächenwidmungsplan eingetragen.

### 3.4.4. Katasteränderungen:

Der Kataster unterliegt laufenden Veränderungen, die entweder auf tatsächliche Veränderungen der Eigentumsverhältnisse oder auf Verbesserungen<sup>20</sup> der Qualität des Katasters zurückzuführen sind. Jede Veränderung des Katasters führt zu einer

---

<sup>20</sup> Fehlerhafte Abbildungen werden berichtigt.

Veränderung der geometrischen Darstellung der Beziehung zwischen Kataster und Wirklichkeit. Diese Katasteränderungen sind abstrakte Anpassungen. Sie bewirken in der Regel keine Änderung der im Flächenwidmungsplanes bestehenden Nutzungsfestlegungen. Bei Katasteränderungen muß daher grundsätzlich die Beziehung zwischen Widmungsfestlegung und Wirklichkeit unverändert bleiben.

Beispiel: Das gesamte Grundstück 4711 ist als Bauland gewidmet, das angrenzende Grundstück 4712 als Grünland. Aufgrund einer Mappenberichtigung kommt es zu einer veränderten Darstellung der Grundstücke im Kataster. Diese veränderte Darstellung ändert nicht den Verordnungswillen des Gemeinderates, daß das gesamte Grundstück 4711 Bauland und das gesamte Grundstück 4712 Grünland ist. Im Falle einer Neudarstellung des Flächenwidmungsplanes<sup>21</sup> muß daher die Geometrie der Widmungsgrenze Bauland/Grünland so nachgeführt werden, daß der ursprüngliche Planungswille unverändert dargestellt wird.

### **3.4.5. Spezialfall 1: Grundstücksteilung entlang einer Straßenfluchtlinie (Straßengrundabtretung)**

Der Verlauf der entsprechenden Widmungsgrenze ist nach erfolgter Katasteränderung dem Verlauf der neuen Grundstücksgrenze anzupassen. Solche Anpassungen sind anlässlich der Einarbeitung der Katasteränderungen in den digitalen Datenbestand vorzunehmen.

#### Ausgangssituation:

Aufgrund einer Widmungsgrenze wird eine Straßenfluchtlinie im Bebauungsplan oder anlässlich eines Bauverfahrens festgelegt. Diese Straßenfluchtlinie weicht innerhalb der in Kapitel 3.3. dargestellten Grenzen lagemäßig von der Widmungsgrenze ab. Entsprechend der Straßenfluchtlinie entsteht durch Grundabtretung für Verkehrsflächen eine neue Grundstücksgrenze.

#### Einarbeitung der Katasteränderung:

Der Verlauf der Widmungsgrenze ist dem Verlauf der entsprechenden neuen Grundstücksgrenze anzupassen. Dies gilt auch dann, wenn die Differenz im Flächenwidmungsplan nicht erkennbar wäre.

#### Begründung:

Die Festlegung einer Straßenfluchtlinie ist, auch wenn sie lagemäßig innerhalb der im Kapitel 3.3. dargestellten Grenzen von der Widmungsgrenze abweicht, keine Änderung des Flächenwidmungsplanes, sondern die auf den Einzelfall bezogene Konkretisierung des Planungswillens des Gemeinderates durch Verordnung (Bebauungsplan) oder Bescheid (Bauverfahren). Nach Durchführung der Grundabtretung hat sich der Planungswille des Gemeinderates rechtskräftig erfüllt. Diese Erfüllung des Planungswillens ist durch die Anpassung des Verlaufes der Widmungsgrenze darzustellen. Darüberhinaus ist auch aus edv-technischen Gründen die Nachführung zur Beibehaltung der Beziehung zwischen Flächenwidmung und Trägermedium Kataster erforderlich.

---

<sup>21</sup> bzw. im Falle einer gemeinsamen Verspeicherung von Kataster und Widmung in einem GIS...

### **3.4.6. Spezialfall 2: Grundstücksteilung entlang einer rechtswirksamen Widmungsgrenze zwischen Bauland und Grünland**

Um edv-technisch bedingte geringfügige Koordinatendifferenzen zu vermeiden, ist der Verlauf der entsprechenden Widmungsgrenze nach erfolgter Katasteränderung dem Verlauf der neuen Grundstücksgrenze anzupassen. Solche Anpassungen sind anlässlich der Einarbeitung der Katasteränderungen in den digitalen Datenbestand vorzunehmen.

#### Ausgangssituation:

Ein Grundstück wurde durch eine Widmungsgrenze in einen Bauland- und einen Grünlandteil unterteilt. Das Grundstück wird entlang dieser Widmungsgrenze, für die sich maßstabsbedingt eine Lagetoleranz ergeben kann, geteilt.

#### Einarbeitung der Katasteränderung:

Der Verlauf der Widmungsgrenze ist dem Verlauf der entsprechenden neuen Grundstücksgrenze anzupassen. Dies gilt auch dann, wenn die Differenz im Flächenwidmungsplan nicht erkennbar wäre.

#### Begründung:

Dieser Fall kommt dann zum Tragen, wenn sich durch Interpretation (z.B. der hinteren Baulandgrenze durch den Vermessungsbefugten) geringfügige Differenzen zur edv-mäßig verspeicherten Widmungsgrenze ergeben.

Die Wortfolge „Teilung entlang der Widmungsgrenze“ ist in dem Sinne zu verstehen, daß jede andere Teilung z.B. aufgrund der NÖ Bauordnung 1996 oder des NÖ Kulturlächenschutzgesetzes 1994 unzulässig gewesen wäre. Inhaltlich ist die Teilung dann als Konkretisierung und Erfüllung des Planungswillens des Gemeinderates innerhalb der zulässigen Lagetoleranz zu werten, was durch die Berichtigung des Verlaufes auch darzustellen ist.

Außergewöhnlich ist hier nur, daß nach dem Willen des Gesetzgebers in der neuen Bauordnung die Konkretisierung des Planungswillens nicht mehr durch die Behörde, sondern aufgrund eines Parteienantrages durch den vermessungsbefugten Planersteller erfolgt. Dieser beurkundet, daß die Teilung dem Willen des Gemeinderates entspricht. (Die Klärung der Frage, ob diese Vorgangsweise den Grundsätzen der österreichischen Rechtsordnung entspricht, ist nicht Gegenstand dieser Richtlinie.)

## 4. DATENMODELL

### 4.1. Edv-gerechte Herstellung der Erläuterungsberichte

Die Erläuterungsberichte sind mit einem handelsüblichen Textverarbeitungsprogramm zu erstellen.

Die Schnittstellendefinition wird auch die Übergabe der Texte und Bilanzen regeln.

### 4.2. Grundlagen

#### 4.2.1. Verspeicherung der Beziehung (zweifach gebundener Punkt)

Aus den Ausführungen in Kapitel 3 ergibt sich, daß Festlegungen der Widmungs- und Nutzungsarten sowie die sonstigen Inhalte des ÖROP (im folgenden kurz Raumordnungsdaten genannt) nur aufgrund ihrer Beziehung zum Kataster und nicht selbständig in die Natur übertragen werden können. Diese Beziehung ist bei jeder Katasteränderung zu erhalten bzw. entsprechend zu aktualisieren.

Im Datenmodell ist daher die ausdrückliche (= explizite) Verspeicherung dieser Beziehung vorgesehen. Verspeichert werden nur die Beziehungen zwischen den Grundelementen der Geometrie, den Punkten. Die Beziehungen zwischen den Linien und Flächen lassen sich unmittelbar aus den Beziehungen zwischen den jeweiligen Punkten ableiten.

Derzeit werden die Beziehungstypen *Identität* und *Distanz* unterstützt.

Der Beziehungstyp *Distanz* wird nach folgendem Schema gespeichert:



Ein so definierter neuer Punkt wird als *zweifach gebundener Punkt* bezeichnet. Die beiden Bezugspunkte dürfen durch keine bestehende bogenförmige Grundstücksgrenze oder Waldgrenze verbunden sein, weil Kreisbögen mit einfachen Hilfsmitteln nicht erfaßt werden können.

Der Beziehungstyp *Parallelität* wird nicht unterstützt, weil er sich bei der Datenerstellung direkt durch mehrere Beziehungen vom Typ *Distanz* umsetzen läßt. Durch diese vereinfachende technische Umsetzung geht die eigentliche Beziehungsinformation verloren. Unter Berücksichtigung des Bearbeitungsmaßstabes des Flächenwidmungsplanes (1:5.000) kann aber davon ausgegangen werden, daß in DKM-Gebieten der Kataster (Bezugsgeometrie) durch Mappenberichtigungen nicht so stark verändert wird, daß dadurch Parallelitätsbeziehungen inhaltlich störend verloren gehen.

**Die Beschränkung auf die zwei Beziehungstypen erleichtert die praktische Realisierung in einem GIS.**

Als Bezugsbasis sind folgende Punkte heranzuziehen:

- Grenzpunkte der Koordinatendatenbank
- alle „echten“ Stützpunkte von Grundstücksgrenzen (daher keine Schnittpunkte mit Mappenblatträndern und keine Hilfsstützpunkte für abgehende Nutzungsgrenzen des Katasters)
- „echte“ Stützpunkte von Waldgrenzen
- bereits nach dem obigen Schema eingefügte Punkte

Bei den ausgewählten Elementen ist sichergestellt, daß sie aufgrund genauer Vorschriften immer aktuell gehalten werden (Grundstücksgrenzen und Grenzpunkte) bzw. als „aktuell“ gelten (Wald<sup>22</sup>).

**Die ausdrückliche Verspeicherung der Beziehung zwischen Kataster und Widmungsdaten ist eine raumplanerisch-fachliche Vorgabe für das Datenmodell. Sie hat zwei wesentliche Vorteile:**

1. Das kennzeichnende Merkmal der Geometrie von Widmungsfestlegungen wird im System richtig abgebildet!

Auch aus gis-theoretischer Sicht ist es sinnvoller wesentliche Beziehungen von Objekten ausdrücklich zu verspeichern, und nicht nur aus bloßer Koordinatenidentität abzuleiten.

2. Nach Schaffung der entsprechenden Voraussetzungen auf Katasterseite ist die weitgehend vollautomatische Einarbeitung von Katasteränderungen möglich.

Derzeit ist nur eine interaktive Einarbeitung möglich, weil auf Katasterseite die technisch-inhaltlichen Voraussetzungen für die automatische Einarbeitung nicht vorhanden sind. Es haben nicht alle Geometrieelemente einen eindeutigen „Namen“ (keine eindeutige Punktreferenz) und vor allem kann den EDV-Daten kein Änderungsgrund (z.B. Berichtigung oder Änderung) entnommen werden!

Für Schnittpunkte, die sich aus der Einarbeitung von Katasteränderungen ergeben, ist im Datenmodell zusätzlich ein vierfach gebundener Punkt vorgesehen. Ein vierfach gebundener Punkt ist als Schnittpunkt der Verbindungslinien von zwei Punktpaaren definiert.

---

<sup>22</sup> Gemäß § 3 Abs. 1 ForstG gilt eine Grundfläche, die im Kataster der Benützungsort Wald zugeordnet ist, grundsätzlich als Wald.

#### **4.2.2. Historische Verwaltung - Datennachführung - Systemstichtag**

Alle Raumordnungsdaten haben einen Zeitbezug. Das heißt, es ist ausdrücklich gespeichert, für welchen Zeitraum die Information gültig ist. Dadurch wird es möglich, auch die Veränderungen der Inhalte und Festlegungen des ÖROP analytisch auszuwerten (z.B. „Welche Umwidmungen wurden durch die 5. Änderung vorgenommen?“). Das Datenmodell ist grundsätzlich so angelegt, daß die Veränderungen nicht kontinuierlich, sondern intervallmäßig erfaßt werden. Das Nachführungsintervall ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der Erfordernisse in der Gemeinde für jeden Objekttyp (z.B. Widmungs- und Nutzungsfestlegungen, Betriebe, Grundstücke etc.) gesondert festzulegen.

Das Datenmodell ist so angelegt, daß bei Analysen immer auf alle Daten unmittelbar zugegriffen werden kann und vor allem auch die Veränderungen an einem bestimmten Stichtag leicht ermittelt werden können.

Daten, die zu einem bestimmten Systemstichtag (z.B. Beschlußdatum des Gemeinderates) im System gespeichert sind, müssen immer vollständig erhalten bleiben, d.h. sie dürfen nicht gelöscht oder verändert sondern nur „storniert“ werden. Es wird empfohlen, die EDV-Systeme so anzulegen, daß die Einhaltung dieser Stichtagsregelung vollautomatisch überwacht wird.

Im Kapitel 5.3. wird der Systemstichtag näher erläutert.

Der historischen Verwaltung kommt in Hinblick auf die im Kapitel 3.4. beschriebene Anpassung der Raumordnungsdaten an Veränderungen der Katastralmappe besondere Bedeutung zu, weil jede derartige Veränderung genau zu dokumentieren ist.

#### **4.2.3. Auskunftserteilung und digitale Datenweitergabe**

**Die planliche Darstellung des Flächenwidmungsplanes ist primär eine Darstellung des Planungswillens (!) des Gemeinderates und keine Darstellung von Tatsachen. Die einzigen formal rechtsgültigen Erkenntnis- und Informationsquellen über den Inhalt dieses Planungswillens sind die entsprechend unterschriebenen 5 Ausfertigungen der planlichen Darstellung des Flächenwidmungsplanes in Zusammenschau mit dem Erläuterungsbericht.**

Bei einer Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan und bei Herstellung eines EDV-Ausdruckes ist Folgendes zu beachten:

- Der Ausdruck ist im Maßstab 1:5.000 herzustellen.

Der Darstellungsmaßstab ist inhaltlich untrennbar mit der Verordnung verknüpft. Er darf daher nicht verändert werden. Eine vergrößerte Darstellung würde eine Scheingenauigkeit vorspiegeln, die dem Planungswillen des Gemeinderates nicht entspricht.

- Der Ausdruck ist auf Basis des aktuellen Katasters zu erstellen.
- In einem Bereich, in dem keine Katasteränderungen in den GIS-Datenbestand eingearbeitet wurden, kann folgender Beglaubigungsvermerk verwendet werden:  
*„Der EDV-Ausdruck ist ein inhaltlich unverändertes Abbild des rechtswirksamen Flächenwidmungsplanes“.*
- In Bereichen, in denen Katasteränderungen in den GIS-Datenbestand eingearbeitet wurden, ist folgender Beglaubigungsvermerk zu verwenden:  
*„Der Ausdruck zeigt den Planungswillen des Gemeinderates. Die graphische Darstellung beinhaltet Änderungen des Katasters.“*

Ob der Planausschnitt des Ausdruckes Katasteränderungen beinhaltet, sollte das jeweilige EDV-System selbständig ermitteln können.

Gem. § 21 Abs. 11 NÖ ROG 1976 ist „...das örtliche Raumordnungsprogramm im Gemeindeamt während der Amtsstunden der allgemeinen Einsicht zugänglich zu halten“, das heißt, jedermann ist berechtigt, in das örtliche Raumordnungsprogramm Einsicht zu nehmen. Aus der Einleitung zu diesem Kapitel ergibt sich, daß sich dieses Recht auf Einsichtnahme auf die formellen Erkenntnisquellen, also die Originaldokumente und nicht auf EDV-Ausdrucke oder Digitaldaten bezieht.

Eine Person, die Einsicht in das ÖROP nimmt, hat in der Regel ein konkretes Informationsbedürfnis: Sie möchte wissen, welche Widmungs- und Nutzungsfestlegungen für ein bestimmtes Grundstück gelten, und daraus abgeleitet, ob z.B. ein Grundstück zum Bauplatz erklärt werden kann. Entscheidungen der Baubehörde müssen sich immer auf den aktuellen Katasterstand<sup>23</sup> beziehen. Daher ist es sinnvoll und zweckmäßig, auch der Einsichtnahme den aktuellen Katasterstand zugrunde zu legen. Formalrechtlich ist dies dann nicht als „Einsichtnahme“ gem. § 21 Abs. 11 NÖ ROG 1976, sondern als „Rechtsauskunft“ im Sinne des NÖ Auskunftsgesetzes zu qualifizieren. Die vorgeschlagenen Beglaubigungsvermerke tragen diesem Umstand Rechnung.

In speziellen Einzelfällen ist immer auf das Originaldokument zurückzugreifen. So muß z.B. der vermessungsbefugte Planverfasser als Grundlage für die Beurkundung im Sinne des § 11 Abs. 4 NÖ BO 1996 immer in die Originaldokumente einsehen. Ansonsten würde er der Baubehörde gegenüber bestätigen, daß ihm die Baubehörde eine bestimmte Rechtsauskunft erteilt hat.

Bei der digitalen Datenweitergabe ist Folgendes zu beachten:

- Es ist grundsätzlich der gesamte Datenbestand weiterzugeben.  
Datenauszüge bergen immer die Gefahr einer verfälschten Auskunftserteilung in sich.
- In einem Begleitschreiben ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, daß der Dateninhalt als unverbindliche Rechtsauskunft zu verstehen ist.

---

<sup>23</sup> Ein Baulandbestätigung mit folgendem Inhalt: „Das grundbücherlich nicht mehr existierende Grundstück 4711 KG 12345 war als Bauland-Wohngebiet gewidmet.“ ist in der Regel zur Vorlage beim Grundbuchsgericht nicht geeignet.

### **4.3. Nicht zu verspeichernde Daten**

Folgende Raumordnungsdaten müssen nicht edv-mäßig gespeichert werden:

- die Daten des Planes „Überörtliche Gegebenheiten“
- die Daten der Konzepte
- die Dokumentation des Baubestandes eines erhaltenswerten Baues.

Die Daten können natürlich edv-mäßig gespeichert, sie müssen aber nicht digital an das Land übergeben werden.

### **4.4. Einarbeiten von Änderungen**

Änderungen von Daten des ÖROP sind nach ihrer Einarbeitung dem Land NÖ entsprechend der diesbezüglichen Schnittstellendefinition zu übermitteln.

Ein wesentlicher Vorteil des GIS-Einsatzes in der örtlichen Raumplanung liegt darin, daß die EDV-Daten sehr einfach fortgeführt und daher immer aktuelle Daten für Analysen verwendet werden können. Die Festlegung des Intervalles für die Datenaktualisierung ist so zu wählen, daß - angepaßt an die Bedürfnisse des Einzelfalles - Aufwand und Nutzen in einem sinnvollen Verhältnis zueinander stehen.

Die geänderten Daten sind an das Land weiterzugeben, damit auch hier die jeweils aktuellen Daten verwendet werden können. Aus organisatorischen Gründen sollte diese Weitergabe jährlich oder anläßlich eines Änderungsverfahrens durchgeführt werden.

### **4.5. Grundschema**

Das Datenmodell legt das Grundschema für die Verwaltung der Daten eines ÖROP mit Hilfe eines GIS fest. Es läßt genügend Spielraum für die Berücksichtigung der Besonderheiten der einzelnen Systeme. Es enthält daher auch keine technischen Vorgaben, wie die planzeichenkonforme Darstellung der Pläne programmtechnisch zu realisieren ist.

Hauptzweck eines GIS ist die Durchführung von Analyseaufgaben. Auf die Möglichkeit der Durchführung komplexer Analyseaufgaben (z.B. Baulandbilanz, Ermittlung von Veränderungen) wird im vorliegenden Grundschema besonderer Wert gelegt.

#### **4.5.1. Überblick**

Die Punkte als kleinste Bausteine der Geometrie aller Widmungsdaten werden in folgende Punkttypen unterteilt:

- Gebundener Punkt
  - einfach gebundener Punkt
  - zweifach gebundener Punkt

vierfach gebundener Punkt

- Freier Punkt; das sind alle anderen Punkte

Die Widmungsdaten werden aufgrund ihrer räumlichen Ausprägung logisch in folgende Geometrieobjekttypen unterteilt:

- Punktobjekt
- Linienobjekt
- Flächenobjekt
  - Teilfläche
  - Gebäudeobjekt
- Infrastrukturnetz

Ein oder mehrere Geometrieobjekte werden nach Bedarf zu logisch übergeordneten „Gesamtobjekten“ zusammengefaßt. Diese werden in Gesamtobjekttypen unterteilt (z.B. Betrieb, Behördliche Festlegung...)

Gesamtobjekte werden dann gebildet, wenn es fachlich-inhaltlich sinnvoll ist, für das konkrete Gesamtobjekt Daten zu erfassen und zu verspeichern (z.B. Es ist sinnvoll, Daten für den Betrieb xy, für die Aufschließungszone xy, für die Leitung xy etc. zu erfassen und zu speichern.)

Die Eigenschaften (Attribute) der Geometrieobjekte werden in folgende Eigenschaftstypen unterteilt:

- Eigenschaft mit Verknüpfung
- Eigenschaft ohne Verknüpfung

## **4.5.2. Punkttypen**

### **4.5.2.1. Gebundener Punkt**

#### **4.5.2.1.1. einfach gebundener Punkt**

Punkt ist ident mit einem:

- Grenzpunkt der Koordinatendatenbank;
- „echten“ Stützpunkt einer Grundstücksgrenze;
- „echten“ Stützpunkt einer Waldgrenze.

#### **4.5.2.1.2. zweifach gebundener Punkt**

Punkt liegt auf der geraden Verbindung von zwei bestehenden gebundenen Punkten in einem bestimmten Abstand von einem dieser Punkte.

Mehrfache Abhängigkeiten sind daher zulässig.

#### **4.5.2.1.3. vierfach gebundener Punkt**

Punkt ist Schnittpunkt der geraden Verbindungen von je zwei bestehenden gebundenen Punkten.

Mehrfache Abhängigkeiten sind daher zulässig.

#### **4.5.2.2. Freier Punkt**

Dazu gehören alle anderen Punkte.

Sie sind primär für die Abgrenzung von naturräumlichen Daten der Grundlagenforschung, für Gebäude und für Punkt- und Linienobjekte gedacht;

sie dürfen grundsätzlich nicht Stützpunkt einer Grundstücks- oder Waldgrenze sein;

sie dürfen nur in besonderen Ausnahmefällen (z.B. Darstellung des rechtsgültigen Widmungsbestandes in Kommassierungsgebieten) Stützpunkt einer Widmungs- oder Nutzungsgrenze sein;

Freie Punkte sind inhaltlich zu beschreiben (z.B. „Böschungunterkante“).

#### **4.5.3. Geometrieobjekttypen**

##### **4.5.3.1. Punktobjekt**

Daten, deren geometrische Darstellung als Punkt ausreichend ist (z.B. Naturhöhle, Trafo...).

##### **4.5.3.2. Linienobjekt**

Daten, deren geometrische Darstellung als Linie ausreichend ist.

### **4.5.3.3. Flächenobjekt**

#### **4.5.3.3.1. Teilfläche**

Die geometrischen Ausprägungen aller Widmungsdaten, die nicht ausdrücklich einem anderen Geometrieobjektyp zugewiesen sind, werden durch Teilflächen dargestellt.

Die Flächen, die sich aus der Darstellung der Informationen ergeben (z.B. die Flächen gleicher Widmungs- und Nutzungsart, die Flächen der Überflutungsgebiete,...) werden übereinandergelegt. Dann werden alle Schnittpunkte von allen Flächenumgrenzungen untereinander berechnet, und aus dem entstehenden Liniennetz werden die Teilflächen gebildet. Bei jeder Teilfläche wird gespeichert, aus welchem Ursprungsobjekt sie entstanden ist. Die so entstandenen Teilflächen sind quasi die „größten gemeinsamen Teilflächen“ der darzustellenden Informationen.

Bei Veränderungen der Ausgangsinformationen (z.B. Neuberechnung der Überflutungsgebiete) werden die alten Daten im System belassen und die neue Geometrie „eingeschnitten“. Dadurch werden die Teilflächen weiter unterteilt. Diese Form der Datenhaltung hat den enormen Vorteil, daß aktuelle und nicht aktuelle Daten beliebig miteinander verknüpft und ausgewertet werden können und diese Verknüpfung mit praktisch jedem relationalen Datenbanksystem bzw. GIS-System nachvollzogen werden kann. Dadurch ist vor allem das System zur historischen Verwaltung der Daten nicht an das System eines bestimmten GIS-Herstellers gebunden.

Die an einem bestimmten Stichtag gültigen Teilflächen überdecken das gesamte Gemeindegebiet und überlappen einander nicht.

Katasterelemente werden nur dann in den Raumordnungsdaten zusätzlich zur Datenhaltung beim Vermessungsamt vollständig (d.h. historisch) mitverspeichert, wenn sie für das örtliche Raumordnungsprogramm von besonderer Bedeutung sind oder häufig für Analysen herangezogen werden.

Das heißt die Grundstücke und die Waldflächen des Katasters werden als wesentliche Planungsgrundlage und als Basis für die Verspeicherung der Beziehungen in die Teilflächenbildung einbezogen.

In der Datenschnittstelle wird der Begriff „größte gemeinsame Teilfläche“ nicht streng mathematisch angewendet werden können. So wird es zulässig sein, daß benachbarten Teilflächen vollkommen identische Eigenschaften zugewiesen sind. Derartige Flächen können dadurch entstehen, daß in die Teilflächenbildung Informationen einbezogen werden, die nicht über die Datenschnittstelle an das Land NÖ weitergegeben werden (z.B. für die Gemeinde erforderliche KIS-Daten).

#### **4.5.3.3.2. Gebäudeobjekt**

Die Geometrie von Gebäuden, die für das örtliche Raumordnungsprogramm von besonderer Bedeutung sind (z.B. Gsh und Geb, öffentliche Einrichtungen...).

Die Schaffung eines eigenen Geometrietypes „Gebäudeobjekt“ ermöglicht die Verwendung von Naturbestandsdaten für die Darstellung der Gebäude, ohne Verschneidung dieser Daten mit den sonstigen Katasterdaten. Eine derartige Verschneidung würde inhaltlich problematische Ergebnisse liefern.

#### **4.5.3.4. Infrastrukturnetz**

Aus den Achsen der öffentlichen Straßen, Wege etc. wird ein Knoten/Kanten-Modell gebildet. Die Knoten repräsentieren grob die Kreuzungen (Plätze etc.), die Kanten den groben Verlauf der Straßenachsen. Für jede Kante wird das Vorhandensein der in der Infrastrukturbilanz angeführten Ausstattungsmerkmale gespeichert. Erforderlichenfalls sind zusätzliche Kanten (z.B. Leitungsverlauf unabhängig von der Straße) und Knoten (z.B. fliegendes Ende einer Leitung) einzufügen.

Dieses Infrastrukturnetz ist natürlich an die Bedürfnisse des Einzelfalles anzupassen und erforderlichenfalls zu erweitern.

#### **4.5.4. Gesamtobjekttypen**

Ein Gesamtobjekttyp wird gebildet, um gleichartige Attribute von Geometrieobjekten, die in einem inhaltlichen Zusammenhang stehen (z.B. mehrere Teilobjekte bilden eine Betriebsstätte), zusammenzufassen.

Derzeit sind folgende Gesamtobjekttypen in Diskussion: Betrieb, behördliche Festlegung, Gebäude, Leitung, öffentliche Einrichtung, Gutachten, Grundstück.

Die Beschränkung auf relativ wenige Gesamtobjekttypen erleichtert den Überblick. Nähere Festlegungen dazu werden durch die Schittstellendefinition getroffen.

#### **4.5.5. Eigenschaftstypen**

##### **4.5.5.1. Eigenschaft mit Verknüpfung**

Sie stellt die logische Verknüpfung zwischen Gesamtobjekten und Geometrieobjekten her; so ist z.B. bei jedem Geometrieobjekt gespeichert, welchen Gesamtobjekten es zugeordnet ist. Fakultativ kann der Eigenschaft eine Nummer aus einem bestimmten Nummernkreis zugewiesen sein.

Bsp.: Die Teilfläche gehört zum Grundstück XY, zum Betrieb XY und zur behördlichen Festlegung XY mit der Nummer nn (= Nummer der Aufschließungszone)

##### **4.5.5.2. Eigenschaft ohne Verknüpfung**

Sie weist einem geometrischen Objekt oder einem Gesamtobjekt direkt eine bestimmte Eigenschaft zu. Fakultativ kann der Eigenschaft eine Nummer aus einem bestimmten Nummernkreis zugewiesen sein.

Bsp.: Die Teilfläche hat die Widmungs- und Nutzungsart XY, sie ist bebaut. Die Teilfläche ist eine Landeshauptstraße mit der Nummer nn.

#### **4.6. Realisierung der historischen Verwaltung**

Die tatsächlichen Geometriedaten (die „Koordinaten“) eines Geometrieobjektes sind so zu strukturieren, daß für jedes Geometrieobjekt mehrere zeitlich hintereinander liegende Geometriedatensätze verspeichert werden können.

Jeder Geometriedatensatz hat ein Datenfeld für seinen Systemwirksamkeitsbeginn und sein Systemwirksamkeitsende.

Alle Geometrieobjekte haben ein Datenfeld für einen Verweis auf ein entsprechendes Vorgängerobjekt.

Der Systemwirksamkeitsbeginn der Geometrie eines Geometrieobjektes fällt logisch zeitlich mit dem Systemwirksamkeitsende der Geometrie des jeweiligen Vorgängerobjektes zusammen.

In der Datenbank werden der Beginn und das Ende nur tageweise erfaßt. Per definitionem gilt, daß der Beginn bei 0 Uhr und das Ende bei 24 Uhr liegt. Dadurch unterscheiden sich die Datumsfelder um einen Tag und eine Datenbankabfrage liefert immer eindeutige Ergebnisse.

Alle Gesamtobjekte haben ein Datenfeld für einen Verweis auf ein entsprechendes Vorgängerobjekt.

Alle Eigenschaften haben ein Datenfeld für ihren Wirksamkeitsbeginn, ihr Wirksamkeitsende, ihren Systemwirksamkeitsbeginn und ihr Systemwirksamkeitsende.

Die Datenfelder Wirksamkeitsbeginn und Wirksamkeitsende treffen inhaltliche Aussagen, die Datenfelder Systemwirksamkeitsbeginn und Systemwirksamkeitsende systeminterne Aussagen in Zusammenhang mit dem Systemstichtag. Ein Unterschied zwischen diesen Datumswerten zeigt an, daß die Eigenschaft nach Systemabschluß inhaltlich richtig gestellt wurde.

Diese Form der Realisierung des Zeitbezuges erhöht den Gesamtspeicheraufwand der Raumordnungsdaten. Sie erleichtert aber die Anwendungsprogrammierung, weil sie sich direkt in einem relationalen Datenmodell (= Datenmodell aller führenden Datenbankhersteller) abbilden läßt.

#### **4.7. Liste der möglichen Eigenschaften für ein Geometrieobjekt - Eigenschaften**

Verbindlich sind nur die Datenfelder Schlüssel „S“, Geometrietyt „G“ (Punktobjekt „PO“, Linienobjekt „LO“, Teilfläche „TF“, Gebäudeobjekt „GO“, Infrastruktturnetz „IN“), Beschreibung und Verknüpfung. Die anderen Datenfelder und die innere Struktur der Eigenschaften, die sich aus den Gruppenfeldern „Gr1“, „Gr2“ und „Gr3“ ergibt, können den eigenen Bedürfnissen beliebig angepaßt werden. Ihre

Belegung ist daher als Empfehlung aufzufassen. (Sie hat sich aus den praktischen Erfahrungen eines Programmprototypen ergeben.)

Die Liste kann aufgrund der Gegebenheiten in der jeweiligen Gemeinde und zur Anpassung an Änderungen der gesetzlichen Grundlage erweitert werden. Neue Eigenschaften dürfen aber nicht beliebig verwendet werden. Sie sind mit der Abteilung RU2-örtliche Raumordnung des Amtes der NÖ Landesregierung zu koordinieren, damit sichergestellt wird, daß in ganz Niederösterreich ein einheitlicher Eigenschaftenkatalog verwendet wird.

## 5. PLANDARSTELLUNGEN UND BERICHTE

### 5.1. Gesetzliche Grundlagenpläne, Berichte

Die Grundlagenforschung ist entsprechend den möglichen Zielsetzungen und notwendigen Maßnahmen zweckgerichtet zu erstellen. Dafür sind die natürlichen und gesellschaftlichen Gegebenheiten, einschließlich der technischen Anlagen und Einrichtungen zu erarbeiten und auszuwerten.

Die Grundlagenforschung ist keine selbständige, systematische Beschreibung des Planungsraumes sondern hat die Aufgabe,

- den Inhalt des ÖROP bzw. die Festlegungen des Flächenwidmungsplanes zu begründen oder, anders ausgedrückt, zu begründen, warum die Festlegungen, insbesondere des Flächenwidmungsplanes, so und nicht anders getroffen wurden und
- im Hinblick auf die Bestimmungen des § 22 Abs. 1 NÖ ROG 1976, wonach ein ÖROP u.a. wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen abgeändert werden darf, eine im Laufe der Zeit eingetretene Änderung der Grundlagen erkennbar bzw. nachweisbar zu machen.

Die Ergebnisse der Grundlagenforschung sind so aufzubereiten, daß der Zusammenhang dieser Ergebnisse mit den festgelegten Zielsetzungen und Maßnahmen, insbesondere mit den Festlegungen des Flächenwidmungsplanes, unmittelbar ersichtlich sowie klar und knapp dargestellt ist.

Der die Verordnung ergänzende Erläuterungsbericht hat die Ziele und Maßnahmen des ÖROP<sup>24</sup>, vor allem auch die Festlegungen des Flächenwidmungsplanes, zu begründen. Die einzelnen Zielsetzungen und Maßnahmen haben auf den entsprechenden Ergebnissen der Grundlagenforschung aufzubauen.

Der Bericht hat einen Hinweis zu enthalten, daß alle Bestimmungen des NÖ ROG 1976 eingehalten wurden.

Handskizzen, Diagramme, Fotos und dgl. können die Darstellung komplexer Sachverhalte und Zusammenhänge erleichtern. Es wird daher empfohlen, sie in den Berichten verstärkt einzusetzen.

---

<sup>24</sup> Neben dem Grundlagenbericht ist nun der Erläuterungsbericht zum Flächenwidmungsplan gesetzlich zwingend vorgeschrieben. Dieser Bericht ist aber ohne Erläuterung der Ziele und anderen Maßnahmen in der Regel unverständlich, daher ist zur Darstellung der Nachvollziehbarkeit des örtlichen Raumordnungsprogrammes, sowie bisher, die Erarbeitung eines Erläuterungsberichtes auch zu den Festlegungen der Ziele und zu den anderen Maßnahmen erforderlich.

## **5.2. Konzepte**

Für die Ausarbeitung der Konzepte ist nach Möglichkeit das digitale Orthophoto im Maßstab 1:10.000 heranzuziehen. Die Konzepte sind entsprechend dem § 23 NÖ PLZVO für ÖROP auszuführen.

### **5.2.1. Verkehrskonzept**

Das Verkehrskonzept als Teil der Grundlagenforschung hat zur bestehenden Verkehrssituation und zur künftig möglichen Verkehrsentwicklung Aussagen in Plan- und Berichtsform zu folgenden Inhalten treffen:

- Verkehrssituation im Gemeindegebiet mit ihren Potentialen, Defiziten (z.B.: fehlende Fußwegverbindungen, Ortsumfahrung-Lärmbelastung) und Ausstattungsmerkmalen;
- Auswirkung und Wirkungszusammenhänge der regionalen und überregionalen Verkehrssituation auf die Gemeinde;
- verkehrspolitische Ziele der Gemeinde;
- Abschätzung des zukünftigen Verkehrs;
- Festlegung der Netzstrukturen;
- Aufzeigen der zu erwartenden Konflikte;
- Vorschläge zur Lösung der Verkehrsprobleme.

Die grundlegenden Aussagen zum Verkehrskonzept sind allgemeiner Art und wenig detailliert. Die Erhebung und Grobbeurteilung der verkehrlichen Gesamtsituation des örtlichen, regionalen und überregionalen Verkehrsnetzes hat die Aufgabe, bestehende und mögliche Fehlentwicklungen aufzuzeigen.

### **5.2.2. Landschaftskonzept**

Das Landschaftskonzept soll aufbauend auf den Erhebungen der naturräumlichen Grundlagen jedenfalls folgende Inhalte umfassen:

- einen Bericht über
  - die Eigenart der Kulturlandschaft;
  - die Potentiale,
  - die Wirkungszusammenhänge
  - die daraus resultierenden Ausstattungsmerkmale;
- einen Bericht zu Nutzungsmöglichkeiten;
- eine planliche Darstellung der landschaftlichen Eigenart und der Nutzungsoptionen (z.B. Ausweisung landwirtschaftlich wertvoller Flächen, schützenswerter

Landschaftsteile, Bereiche für die landschaftsgebundene Erholung bzw. im bebauten Gebiet Vorschläge zur Ausstattung mit entsprechenden Grünflächen etc.)

### **5.2.3. Entwicklungskonzept**

Das Entwicklungskonzept konkretisiert die Ziele des örtlichen Raumordnungsprogrammes durch klare räumliche Zuordnung. Es hat die Leitvorstellungen des Gemeinderates für die mittel- und langfristige Entwicklung der Gemeinde darzustellen. Die planliche Darstellung des Entwicklungskonzeptes sollte typischerweise zumindest folgende Inhalte aufweisen:

- Aufteilung der Gesamtzahl der angestrebten Bevölkerung innerhalb des Gemeindegebietes auf die einzelnen Siedlungseinheiten (= Bemessungsgrundlage für die Wohnbaulandreserven);
- Ausschließungs- und Eignungsbereiche für Baulandentwicklungen;
- räumliche Konzentration bei Betriebs- und Industrieansiedlungen;
- Hauptfunktionen der einzelnen Siedlungseinheiten (daraus ergeben sich Konsequenzen für Nutzungsarten, Wohndichte und Infrastrukturmaßnahme);
- angestrebte Entwicklungsrichtungen (Erweiterungsmöglichkeiten für Siedlungsgebiete, Betriebszonen, Fremdenverkehrs- und Freizeiteinrichtungen und dgl.);
- Grenzen, die bei künftigen Entwicklungen nicht überschritten werden sollen (örtliche Siedlungsgrenzen, natürliche und technische Barrieren und dgl.);
- Hauptaussagen des Landschaftskonzeptes und der daraus resultierenden wichtigsten naturräumlichen Leitvorstellungen.
- Hauptaussagen des Verkehrskonzeptes und der daraus resultierenden wichtigsten Leitvorstellungen.

In manchen Gemeinden wird das Entwicklungskonzept eigenständig beschlossen. Diese Vorgangsweise hat sich für den Aufbau und die Akzeptanz des ÖROP bewährt.

## **5.3. Bilanzen**

### **5.3.1. Baulandbilanz**

Eine Analyse der vorliegenden Baulandbilanzen hat gezeigt, daß aufgrund des großen Interpretationsspielraumes bei der Beurteilung der Frage, ob eine Fläche „bebaut“ ist, die Bilanzen gemeindeübergreifend kaum sinnvoll ausgewertet werden können. Die gegenständliche Regelung ist als Richtlinie für die Erstellung einer landesweit vergleichbaren Baulandbilanz zu verstehen. Es darf insbesondere nicht darauf vergessen werden, daß die Baulandbilanz aus fachlicher Sicht interpretiert werden muß!

Bei der Erstellung der Baulandbilanz sind folgende Richtlinien zu beachten:

1. Generelle Festlegungen:

- a) Ein Grundstück ist bebaubar, wenn es - abgesehen von seiner Lage innerhalb einer Aufschließungszone - die Voraussetzungen der NÖ Bauordnung (§ 11) für eine Bauplatzerklärung erfüllt.
- b) Ein Grundstück ist bebaut, wenn darauf ein Gebäude errichtet ist.

2. Als unbebaut gelten folgende Baulandflächen:

- a) unbebaute bebaubare Grundstücke;
- b) unbebaute nicht bebaubare Grundstücke, die bei Vereinigung mit einem angrenzenden unbebauten Grundstück ein bebaubares Grundstück bilden;
- c) unbebaute Teilflächen von bebauten Grundstücken, für die ein gesondert bebaubares Grundstück gebildet werden kann;

Die Größe der Teilflächen und ihre mögliche Bebauung sowie die Größe des Restgrundstückes und seine Bebauung müssen der örtlichen Bebauungsstruktur entsprechen. Die sich daraus ergebenden örtlichen Mindestausmaße sind zu begründen.

Mögliche Reserveflächen in Villengebieten sind anders zu beurteilen als Reserven in Gebieten mit geschlossenen Ortskernen oder in Einfamilienhausgebieten.

- d) unbebaute nicht bebaubare Grundstücke, für die bei Vereinigung mit einem angrenzenden bebauten Grundstück eine unbebaute Teilfläche im obigen Sinne gebildet werden kann.

Z.B. ein 500m<sup>2</sup> großes unbebautes Grundstück zusammen mit einer 400m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Nachbargrundstückes

- e) mit einem Nebengebäude bebaute Grundstücke;

Die Definition für „Nebengebäude“ ist der NÖ Bauordnung (§ 4 Z. 6) zu entnehmen.

3. Unbebaute Grundstücke und unbebaute Teilflächen gelten als bebaut, wenn für ihre vorhandene Nutzung die Widmung als „Bauland“ erforderlich ist.

Z.B. als Betriebsgebiet gewidmete Freiflächen, die für die Betriebsabwicklung erforderlich sind.

4. Flächen mit leerstehenden Gebäuden sind dann als solche auszuweisen, wenn alle auf der Fläche errichteten Gebäude nicht genutzt werden.

### 5.3.2. Infrastrukturbilanz

Dem Entwurf des ÖROP ist eine Längenbilanz (lt. Muster) der nachfolgend angeführten vorhandenen bzw. noch zu errichtenden technischen Infrastruktureinrichtungen anzuschließen.

- Fläche im öffentlichen Gut
- Straßenunterbau
- Kanal
- Wasser
- Gas
- Fahrbahntwässerung
- Straßenbeleuchtung
- Straßenbefestigung
- Gehsteig

Als Bestandteil der Grundlagenforschung ist ein Plan „technische Infrastruktur“ zu erstellen. Als Plangrundlage ist eine Schwarz/Weiß-Darstellung der Grundstücksgrenzen und der Widmungs- und Nutzungsgrenzen mit ihren Signaturen zu verwenden. Im Plan „technische Infrastruktur“ sind darzustellen:

Kanalnetz: braun

Wasserleitungsnetz: blau

Gasleitungsnetz: gelb

Straßennetz mit bauordnungsgemäßer Fahrbahn: rot

Straßennetz mit nicht bauordnungsgemäßer Fahrbahn: orange

Die Darstellung des Kanal-, Wasserleitungs- und Gasleitungsnetzes im Plan „Grundausrüstung“ hat zu entfallen.

Die Infrastrukturbilanz und der Plan „technische Infrastruktur“ sind mit Hilfe des im Kapitel „Datenmodell“ beschriebenen Infrastrukturnetzes zu erarbeiten und darzustellen. Daraus ergibt sich eine bloß schematische Darstellung des Verlaufes des jeweiligen Leitungs- bzw. Straßennetzes.

### **Infrastrukturbilanz**

<b>Infrastruktureinrichtung</b>	<b>in lfm</b>	<b>vorhanden</b>	<b>zu errichten</b>
Fläche im öffentlichen Gut			
Straßenunterbau			
Kanal			
Wasser			
Gas			
Fahrbahnentwässerung			
Straßenbeleuchtung			
Straßenbefestigung			
Gehsteig			
<b>S U M M E</b>			
<b>bauordnungsgemäße Fahrbahn<sup>25</sup></b>			

---

<sup>25</sup> gemäß §38 Abs. 7 NÖ Bauordnung 1996

## 5.4. Folgekosten

Dem Entwurf des ÖROP ist eine Schätzung der Kosten, die der Gemeinde durch die Verwirklichung des ÖROP erwachsen, anzuschließen.

Diese Kostenaufschlüsselung dient der Bewußtmachung der erforderlichen künftigen Finanzmittel im Gemeindehaushalt. Damit ist sowohl bei der Ausgaben- als auch der Einnahmenseite eine Kalkulation möglich. Diese erlaubt eine präzise Gebührenbemessung und Ermittlung der Hebesätze. Die Kostenwahrheit einerseits und das Verständnis und die Akzeptanz für Gemeindeabgaben andererseits sind so erreichbar.

Eine Planung ohne Abschätzung ihrer Kosten wäre unvollständig. Bei der Ermittlung der Folgekosten sind nicht nur die Kosten für die technische Infrastruktur, sondern grundsätzlich auch alle anderen wesentlichen Kosten wie z.B. Kosten für die soziale Infrastruktur (Kindergarten, Schule, etc.) zu berücksichtigen.

Das ÖROP ist als mittelfristige Planung Grundlage für zahlreiche kommunale Entscheidungen. Eine umfassende Kostenermittlung ist aus diesem Grunde wichtig.

## 5.5. Raumverträglichkeitsprüfung

Im Rahmen der Raumverträglichkeitsprüfung ist die Verträglichkeit der abschätzbaren Auswirkungen einer Maßnahme mit Naturraum, Siedlungsstrukturen, Wirtschaft, Einrichtungen für öffentlichen und individuellen Verkehr, Einrichtungen für Ver- und Entsorgung, Fremdenverkehr, Erholung u. dgl. zu beurteilen.

Bei ihrer Ausarbeitung sind in der Regel folgende Arbeitsschritte einzuhalten:

- Bildung einer Raumeinheit, für die die Prüfung durchgeführt wird. Die Abgrenzung ist zu begründen; sie kann sowohl örtliche als auch regionale Dimensionen (z.B. Themenparks, Einkaufszentren ...);
- Festlegung von Bewertungskriterien;
- Bewertung der Ist-Situation und der „geplanten“ Situation anhand der ausgearbeiteten Faktoren;
- Beurteilung der Raumverträglichkeit anhand der Faktoren;
- Bewertung der Auswirkungen auf Nachbarräume;

## 5.6. Verordnung

Die Festlegung der Ziele ist in einen allgemeinen und in einen besonderen Teil zu gliedern. Die durch das NÖ ROG 1976 vorgegebenen Leitziele sind nur dann gesondert anzugeben, wenn ihrer Beachtung aufgrund der Besonderheiten der örtlichen Gegebenheiten besondere Bedeutung zukommt.

Maßnahmen für die Realisierung der Ziele sind entsprechend dem Zeithorizont in kurz,- mittel- und langfristige Maßnahmen zu gliedern.

Der Zusammenhang zwischen dem Entwicklungskonzept und den verordneten Zielen und Maßnahmen muß klar erkennbar sein.

Aus den verordneten Zielen und Maßnahmen sollen die Bedürfnisse und Perspektiven der betreffenden Gemeinde erkennbar sein, ein bloßes Anführen der gesetzlich vorgesehenen Leitziele erscheint daher nicht sinnvoll. Die Angabe des Zeithorizontes soll für den Bürger die Prioritätenreihung der Maßnahmen erkennbar machen.

## **5.7. Änderung**

Anläßlich jeder Änderung ist eine anlaß- und problembezogene Grundlagenforschung durchzuführen. Im Grundlagenbericht sind die seit der Aufstellung des ÖROP eingetretenen wesentlichen Veränderungen besonders hervorzuheben.

Falls erforderlich sind die im NÖ ROG vorgesehenen Konzepte zu überarbeiten und dem weiteren Verfahren zugrunde zu legen.

In Gemeinden mit unvollständigen örtlichen Raumordnungsprogrammen sind fehlende Bestandteile (z.B.: Landschaftskonzept, Entwicklungskonzept) im Zuge der Änderung entsprechend der Problemstellung des Änderungsverfahrens zu erarbeiten.

Im Erläuterungsbericht ist für jede vorgesehene Änderungsmaßnahme die Beziehung zu den geänderten Grundlagen herzustellen.