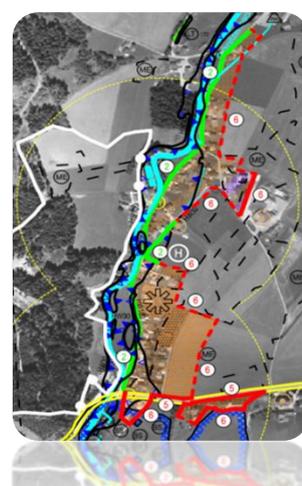


Leitlinie für die Beurteilung von Örtlichen Siedlungsschwerpunkten



Leitlinie für die Beurteilung von Örtlichen Siedlungsschwerpunkten

Dieses Dokument wird zur Verfügung gestellt unter

<http://www.raumplanung.steiermark.at/>

>> Bereich Gemeinden >> Planungsleitfäden oder
>> Bereich Gemeinden >> Örtliche Raumplanung >> Das Örtliche Entwicklungskonzept
und der Entwicklungsplan

Stand: 02/2013



Das Land
Steiermark

→ Umwelt und Raumordnung

Impressum:

Amt der Steiermärkischen Landesregierung

Abteilung 13 – Umwelt und Raumordnung

Referat – Bau- und Raumordnung – örtliche Raumplanung

Stempfergasse 7, A-8010 Graz

www.raumplanung.steiermark.at

Verfasser:

Mag. Gernot Sommer

In Zusammenarbeit mit:

Dr. Liliane Pistotnig

DI Michael Redik

Bernhard Birnhuber

Graz, Februar 2013

Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung und Ziele.....	4
2	Aktuelle gesetzliche Bestimmungen zu den Örtlichen Siedlungsschwerpunkten	5
2.1	Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010.....	5
2.2	Landesentwicklungsprogramm und Regionale Entwicklungsprogramme	7
3	Kriterien für die Festlegung von Örtlichen Siedlungsschwerpunkten	9
3.1	Allgemeines	9
3.2	Kompakte zusammenhängende Siedlungsstruktur in baulicher Verdichtung.....	10
3.3	Nutzungsdurchmischung	13
3.4	Versorgung mit öffentlichen und/oder privatgewerblichen Einrichtungen.....	14
3.5	Weiter entwickelbare Schwerpunktbereiche der Siedlungsentwicklung	17
4	Ablaufschema und Nachweisführung	18
4.1	Nachweisführung durch die Gemeinden.....	18
4.2	Ablaufschema	19
4.3	Checkliste.....	21
4.4	Gemeindeübergreifende Örtliche Siedlungsschwerpunkte	22
5	Verzeichnisse	23
5.1	Quellenverzeichnis	23
5.2	Abbildungsverzeichnis	23
5.3	Links	23

1 Aufgabenstellung und Ziele

Der raumordnungsrechtliche Begriff der „Örtlichen Siedlungsschwerpunkte“ ist ein sehr komplexer und essentieller Themenbereich, welcher sehr große Auswirkungen auf die örtliche Raumplanung hat. Basierend auf den landesgesetzlichen Vorgaben, insbesondere im Hinblick auf das Raumordnungsziel einer entsprechenden dezentralen Konzentration, werden die Gemeinden dazu angehalten, räumliche Schwerpunktbereiche festzulegen und die Baulandentwicklungen maßgeblich auf diese Bereiche zu lenken.

Aus Anlass der nunmehr durch das Steiermärkischen Raumordnungsgesetz 2010 i.d.g.F. geänderten gesetzlichen Vorgaben und der einzelnen Regelungen innerhalb der Regionalen Entwicklungsprogramme, wurde von Seiten der Abteilung 13 - Umwelt und Raumordnung (Referat: Bau- und Raumordnung) eine aktuelle Leitlinie erarbeitet, welche die Voraussetzungen und Kriterien für die Festlegung von Örtlichen Siedlungsschwerpunkten definiert und beschreibt. Diese Leitlinie soll sowohl als Handlungsanleitung für die Gemeinden und Raumplaner dienen als auch eine möglichst einheitliche Vorgangsweise bei der Beurteilung von Örtlichen Siedlungsschwerpunkten ermöglichen. Ein konkretes Ablaufschema (Prüfschritte 1-4) und eine Checkliste dienen dabei als wesentliche Hilfestellung in der Beurteilung. Diese Leitlinie entspricht nunmehr dem Stand der Technik in der örtlichen Raumplanung und ersetzt somit – gemeinsam mit der 2012 erarbeiteten „Richtlinie für die Festlegung touristischer Siedlungsschwerpunkte“ - die „Richtlinie zur Festlegung und Abgrenzung von Siedlungsschwerpunkten“ aus dem Jahre 2007.

2 Aktuelle gesetzliche Bestimmungen zu den Örtlichen Siedlungsschwerpunkten

2.1 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010

Mit der Rechtskraftwerdung des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 i.d.g.F. wird das Prinzip einer gestreuten Schwerpunktbildung und in weiterer Folge die Festlegung von Örtlichen Siedlungsschwerpunkten nunmehr gesetzlich verankert. Im § 2 des StROG 2010 i.d.g.F. werden in den Begriffsbestimmungen die Begriffe „dezentrale Konzentration“ und „Siedlungsschwerpunkt“ geregelt. Dabei wird der Begriff der dezentralen Konzentration quasi untrennbar gleichgesetzt mit dem Begriff der Siedlungsschwerpunkte (aus örtlicher und überörtlicher Sicht).

9. **Dezentrale Konzentration:** die Siedlungsentwicklung nach dem Prinzip der gestreuten Schwerpunktbildung. Diese Schwerpunkte werden durch die Siedlungsschwerpunkte (aus überörtlicher und örtlicher Sicht) gebildet.

Abb. 1: § 2 Abs. 1 Ziff. 9 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 i.d.g.F

Gleichzeitig wird in den Begriffsbestimmungen der Begriff „Siedlungsschwerpunkt“ im Grunde erstmalig gesetzlich geregelt, indem nunmehr die Voraussetzungen für die Festlegung eindeutig definiert werden (siehe Abbildung 2).

31. **Siedlungsschwerpunkt:** weiter entwickelbare Schwerpunktbereiche der Siedlungsentwicklung, die eine entsprechende Verdichtung, Nutzungsdurchmischung und Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen und/oder privat-gewerblichen Versorgungseinrichtungen aufweisen. Siedlungsschwerpunkte bündeln die Entwicklung im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit der Ressource Boden, tragen zur Minimierung der Kosten für technische und soziale Infrastruktur bei und begünstigen den Ausbau bzw. die Aufrechterhaltung des öffentlichen Personennahverkehrs; Siedlungsschwerpunkte aus überörtlicher Sicht sind im Regionalplan festgelegte Vorrangzonen der Siedlungsentwicklung (im Regelfall der kompakte

Hauptort mit allen öffentlichen Verwaltungseinrichtungen). Siedlungsschwerpunkte aus örtlicher Sicht können zusätzlich im Rahmen des örtlichen Entwicklungskonzeptes durch die Gemeinde festgelegt werden.

Abb. 2: § 2 Abs. 1 Ziff. 31 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 i.d.g.F.

Grundsätzlich wird in Ziffer 31 der Begriff „Siedlungsschwerpunkt“ allgemein definiert, d.h. die nunmehr definierten Kriterien sind sowohl für Örtliche als auch Überörtliche Siedlungsschwerpunkte anzuwenden. Eine Unterscheidung dieser beiden findet erst im zweiten Teil der Bestimmung statt. Im nunmehr geltenden Raumordnungsgesetz werden somit folgende Kriterien für die Ausweisung von Örtlichen Siedlungsschwerpunkten festgelegt:

- Weiter entwickelbare Schwerpunktbereiche,
- eine entsprechende Verdichtung,
- Nutzungsdurchmischung und
- Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen und/oder
- privatgewerblichen Versorgungseinrichtungen

Ebenso wie im vorhergehenden Raumordnungsgesetz wird der Begriff der dezentralen Konzentration wiederum auch als Raumordnungsziel einer entsprechenden Entwicklung der Siedlungsstruktur genannt.

Ergänzend zum vorhergehenden Raumordnungsgesetz ist im § 22 des StROG 2010 i.d.g.F., welcher die Inhalte des Örtlichen Entwicklungskonzeptes regelt, eine Bestimmung festgelegt, welche den Baulandbedarf auf Grundlage einer räumlichen Schwerpunktsetzung und der damit verbundenen Festlegung von Örtlichen Siedlungsschwerpunkten, näher präzisiert. Es werden hierfür Kriterien definiert, welche die Ausweisung von Entwicklungsreserven, die vorrangig in Siedlungsschwerpunkten stattfinden soll, entsprechend begründen. Kriterien für die Argumentation von Entwicklungsreserven in Örtlichen Siedlungsschwerpunkten sind demnach folgende:

- Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr
- gute Erreichbarkeitsverhältnisse für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer
- eine ausreichende Versorgung mit öffentlichen und privaten Diensten
- eine ausreichende Versorgung mit technischer Infrastruktur
- geeignete Umweltbedingungen

Die Kriterien im § 22 (5) des StROG 2010 i.d.g.F. begründen an sich nur die Ausweisung von Entwicklungsreserven vorwiegend in Siedlungsschwerpunkten. Die eigentlichen Kriterien für die Ausweisung von Örtlichen Siedlungsschwerpunkten werden in den Begriffsbestimmungen des § 2 Abs. 1 Ziff. 31 StROG 2010 i.d.g.F. gesetzlich verankert.

2.2 Landesentwicklungsprogramm und Regionale Entwicklungsprogramme

Auch im Landesentwicklungsprogramm der Steiermark 2009, LGBI. Nr. 75/2009 wird die Entwicklung der Siedlungsstruktur in Richtung einer gestreuten Schwerpunktbildung (dezentrale Konzentration) verankert. Diese Forcierung der Schwerpunktbildung betrifft einerseits das Netz der „Zentralen Orte“ mit der Einstufung nach ihrer zentralörtlichen Funktion und andererseits sind auch innerhalb der einzelnen Gemeinden örtliche Siedlungsschwerpunkte festzulegen, damit eine günstige Versorgungsinfrastruktur auf unterschiedlichsten Ebenen erreicht werden kann.

Im § 7 des Landesentwicklungsprogrammes werden die weiterführenden Festlegungen, die in den Regionalen Entwicklungsprogrammen und in der örtlichen Raumordnung umzusetzen sind, geregelt. Diese weiterführenden Regelungen haben weitreichende Auswirkungen auch auf die innerhalb der Gemeinden festzulegenden Örtlichen Siedlungsschwerpunkte. Zu den weiterführenden Regelungen zählt insbesondere die flächendeckende Einteilung der Steiermark in Landschaftsteilräume und in abgegrenzte Vorrangzonen, die zum Teil einschränkende Ziele und Maßnahmen beinhalten. Zu erwähnen sind in diesem Zusammenhang die sogenannten „Vorrangzonen für die Siedlungsentwicklung“, welche als „Überörtliche bzw. Regionale Siedlungsschwerpunkte“ bezeichnet werden.

Auf Bezirksebene findet die Landesplanung der Steiermark ihre Fortführung in den Regionalen Entwicklungsprogrammen, die teilweise aus unterschiedlichen Jahrgängen stammen.

§ 7 Örtliche Siedlungsschwerpunkte

(1) In Ergänzung zu den im Regionalplan festgelegten regionalen Siedlungsschwerpunkten können die Gemeinden im Rahmen der örtlichen Raumplanung örtliche Siedlungsschwerpunkte festlegen. Dafür gelten folgende Mindestvoraussetzungen:

- Ein Siedlungsansatz mit kompakter zusammenhängender Struktur und mindestens 10 bestehenden betriebsunabhängigen Wohnungen muss vorhanden sein oder
- geeignete Flächen für die Erweiterung bestehender Siedlungsschwerpunkte fehlen (Ersatzstandort).

Die Zahl der Siedlungsschwerpunkte pro Gemeinde darf ein der Größe, der Struktur und den Entwicklungsabsichten der Gemeinde entsprechendes Ausmaß nicht überschreiten.

Die Festlegung von Gebieten als örtlicher Siedlungsschwerpunkt, die im Örtlichen Entwicklungskonzept zur Gänze als Gebiete mit baulicher Entwicklung Landwirtschaft festgelegt sind, ist unzulässig.

Abb. 3: Auszug aus den Regionalen Entwicklungsprogrammen der letzten Generation

Die aktuell 14 Regionalen Entwicklungsprogramme sind in der Definition der Örtlichen Siedlungsschwerpunkte nicht ganz einheitlich. Es gibt geringfügig unterschiedliche Formulierungen in gewissen Punkten. Jedoch sind die wesentlichen Vorgaben durch das StROG 2010 i.d.g.F. grundsätzlich geregelt, aus diesem Grund ist ein einheitlicher Gesetzesvollzug möglich.

Die Mindestvoraussetzungen gem. den Regionalen Entwicklungsprogrammen für eine Ausweisung eines Örtlichen Siedlungsschwerpunktes sind demnach eine kompakte zusammenhängende Struktur und mindestens zehn betriebsunabhängige Wohnungen. Weiters wird in den Regionalen Entwicklungsprogrammen auch der „Ersatzstandort“ definiert. Laut dortiger Regelung ist ein Ersatzstandort ausschließlich zulässig, wenn für die Siedlungserweiterung von bestehenden Örtlichen Siedlungsschwerpunkten, geeignete Flächen fehlen. Aufgrund des nunmehr gültigen StROG 2010 und der damit verbundenen eindeutigen gesetzlichen Regelung der Örtlichen Siedlungsschwerpunkte, ist die Festlegung von Ersatzstandorten nicht mehr zulässig.

Die Regelung wonach kein Örtlicher Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen werden darf, wenn der Siedlungsbereich zur Gänze als Entwicklungsbereich Landwirtschaft (ÖEK) bzw. als Dorfgebiet (FWP) ausgewiesen ist, ist aufgrund der geänderten Gesetzeslage (neue Dorfgebietsdefinition) nur mehr anzuwenden, wenn es sich um Festlegungen nach dem ROG 1974 handelt.

3 Kriterien für die Festlegung von Örtlichen Siedlungsschwerpunkten

3.1 Allgemeines

Ausschlaggebend für eine fachlich einheitliche und nachvollziehbare Beurteilung der Örtlichen Siedlungsschwerpunkte ist ein Kriterienkatalog, welcher die gesetzlichen Vorgaben berücksichtigt, näher interpretiert und konkretisiert.

Wie bereits in den Kapiteln zuvor dargelegt sind für die Beurteilung der Örtlichen Siedlungsschwerpunkte die gesetzlichen Vorgaben aus dem StROG 2010 i.d.g.F. und der geltenden Regionalen Entwicklungsprogramme anzuwenden. Aus den gesetzlichen Vorgaben und Rahmenbedingung lässt sich im Grunde eine vereinfachte Charakteristik der Örtlichen Siedlungsschwerpunkte ableiten. Diese Charakterelemente bzw. Signalwörter für die Beurteilung sind:

„Verdichtung – Versorgung – Weiterentwicklung“

Für einen festzulegenden Örtlichen Siedlungsschwerpunkt müssen im Grunde sämtliche dieser Signalwörter zutreffen. Eine Konkretisierung dieser Charakteristika eines Örtlichen Siedlungsschwerpunktes ist anhand der Kriterien vorzunehmen. Es lassen sich vier so genannte „must-have-Kriterien“ festhalten.

Ein Örtlicher Siedlungsschwerpunkt muss demnach

1. eine kompakte zusammenhängende Siedlungsstruktur von mindestens 10 betriebsunabhängigen Wohnungen in baulicher Verdichtung,
2. eine bereits vorhandene Nutzungsdurchmischung,
3. eine Versorgung mit öffentlichen und/oder privatgewerblichen Einrichtungen und
4. weiterentwickelbare Funktions- bzw. Baulandbereiche aufweisen.

3.2 Kompakte zusammenhängende Siedlungsstruktur in baulicher Verdichtung

Der Nachweis einer kompakten und zusammenhängenden Siedlungsstruktur ist von Seiten der Gemeinde durch eine planerische Bestandsaufnahme (Darstellung der vorhandenen Wohngebäude, Verkehrserschließung) und einer textliche Erläuterung zu erbringen.

Ein Örtlicher Siedlungsschwerpunkt in einer kompakten und zusammenhängenden Struktur in baulicher Verdichtung, lässt sich wie folgt charakterisieren:

- A) Gewachsene Struktur: Der bestehende Siedlungsansatz muss einen Siedlungsbereich darstellen, welcher eine gewachsene Struktur aufweist (z.B. Weiler, Dorf, Ortsteil) und durch gemeinsame oder miteinander verknüpfte Erschließungswege gekennzeichnet ist.

- B) Zusammenhängende Struktur: Die im Siedlungsbereich liegenden Wohngebäude und die sie direkt umgebenden Nutzflächen (z.B. Hausgärten, Flächen für hofgebundenes Arbeiten) liegen in einem besonderen Nahverhältnis bzw. visuellen Zusammenhang zueinander. Der visuelle Zusammenhang lässt sich nicht eindeutig in Entfernungen quantifizieren, jedoch geht erfahrungsgemäß der visuelle Zusammenhang ab einer Entfernung von ca. 100-120 m verloren. Trotz vorhandener Lücken innerhalb des Siedlungsbereiches soll sich ein geschlossenes Erscheinungsbild ergeben. Der potentielle Örtliche Siedlungsschwerpunkt sollte keine Trennung durch großflächige land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen oder stark wirksame Vegetations- und/oder landschaftsräumliche Trennlinien beinhalten. Diese Trennlinien sind z.B. größere Waldflächen, Gewässer – wenn dadurch keine funktionelle und visuelle Verbindung mehr gegeben ist, topografische Gegebenheiten (starke Geländekanten, Gräben etc.) oder hochrangige und stark trennende Infrastrukturen (z.B. Bahnliniendamm, Autobahnen).

C) Kompakte und verdichtete Struktur: Eine entsprechende kompakte und verdichtete Struktur ist dann gegeben, wenn diese durch die Festlegung von höheren Maximalbebauungsdichten erreicht wird. Im Hinblick auf eine flächensparende und kompakte Bauweise innerhalb von Örtlichen Siedlungsschwerpunkten sind generell die Bebauungsdichten der Baugebietskategorien höher festzulegen, als in den Baugebieten peripherer Siedlungsbereiche. Innerhalb von Örtlichen Siedlungsschwerpunkten muss die Möglichkeit einer Verdichtung nach innen, d.h. das Schließen von Baulücken, gegeben sein.



Abb. 4: Beispiel einer kompakten zusammenhängenden Siedlungsstruktur in baulicher Verdichtung

Zusätzlich zu den erforderlichen siedlungsstrukturellen Gegebenheiten, muss ein Örtlicher Siedlungsschwerpunkt gemäß den Regionalen Entwicklungsprogrammen mindestens zehn betriebsunabhängige Wohnungen bzw. Wohneinheiten aufweisen.

Als betriebszugehörige Wohneinheiten sind jedenfalls solche anzusehen, die funktionell im Zusammenhang mit einem landwirtschaftlichen oder gewerblichen Betrieb stehen. Erläuternd ist hier anzuführen, dass Bestände im Freiland, die im Rahmen der land- und forstwirtschaftlichen Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes errichtet wurden, unter der Voraussetzung eines aufrechten Betriebes jedenfalls als betriebszugehörig zu

bezeichnen sind (dazu zählen das Wohnhaus der Hofstelle, ein allfälliges betriebszugehöriges Einfamilienwohnhaus, ein Ersatzbau im Rahmen der Land- und Forstwirtschaft sowie allfällige Wohneinheiten, die im Rahmen der Privatzimmervermietung genutzt werden).

Bei Beständen im ausgewiesenen Bauland ist davon auszugehen, dass ein landwirtschaftliches Wohnhaus im Rahmen eines aufrechten landwirtschaftlichen Betriebes als betriebszugehörige Wohneinheit zu werten ist. Wenn in einem solchen Wohnhaus eine betriebsunabhängige Wohnung besteht, kann diese als Grundlage bei der Feststellung der betriebsunabhängigen Wohneinheiten berücksichtigt werden. Eine Wohnung stellt gem. § 4 Ziff. 63 BauG i.d.g.F. die Gesamtheit von einzelnen oder zusammenhängenden Räumen dar, die baulich in sich abgeschlossen zu Wohnzwecken bestimmt sind und die Führung eines eigenen Haushaltes ermöglichen. Gleiches gilt für betrieblich erforderliche Wohnungen in Industrie- und Gewerbegebieten.

Es müssen somit beide Subkriterien zutreffen, damit dieses Kriterium positiv beurteilt werden kann. Für die Beurteilung ist hierfür folgende Beurteilungsmatrix anzuwenden:

Kompakte zusammenhängende Struktur in baulicher Verdichtung	10 betriebsunabhängige Wohneinheiten	+/-
ja	ja	+
nein	ja	-
Ja	nein	-
nein	nein	-

Abb. 5: Beurteilungsmatrix der siedlungsstrukturellen Merkmale

3.3 Nutzungsdurchmischung

Für die Beurteilung der Nutzungsdurchmischung sind primär weder die Funktionsfestlegung im Entwicklungsplan zum Örtlichen Entwicklungskonzept noch die Baulandfestlegung auf Ebene des Flächenwidmungsplanes relevant, sondern die tatsächlichen Nutzungen der Gebäude innerhalb des zu beurteilenden Siedlungsgebietes, welche zum Zeitpunkt der Beurteilung erkennbar sind. Der Nutzungscharakter eines Gebäudes wird gem. § 2 Abs. 1 Ziff. 25 StROG 2010 i.d.g.F. durch das äußere Erscheinungsbild eines Gebäudes, das sich aus der nutzungsbedingten äußeren und inneren baulichen Struktur ergibt, bestimmt. Der sichtbare Ausdruck eines Gebäudes der sich aufgrund der jeweiligen Gebäudenutzung ergibt ist entscheidend, nicht die dem Gebäude zugrundeliegende Funktion im ÖEK bzw. die Baugebietskategorie.

Die Nutzung muss einerseits durch den sichtbaren Ausdruck des Gebäudes charakterisiert sein, andererseits ist auch die aufrechte faktische Nutzung eines Gebäudes relevant. D.h. zum Beispiel, dass ein stillgelegter landwirtschaftlicher Betrieb keine landwirtschaftlicher Nutzung mehr darstellt.

Als logische Konsequenz daraus muss die Nutzungsvielfalt sowohl auf Ebene des Örtlichen Entwicklungskonzeptes als auch Flächenwidmungsplanes ermöglicht werden. Eine entsprechende Funktionsfestlegung bzw. Baugebietsausweisung ist daher innerhalb eines Örtlichen Siedlungsschwerpunktes zwingend erforderlich. Ein Örtlicher Siedlungsschwerpunkt ist gekennzeichnet durch eine Kombination von unterschiedlichen Entwicklungsbereichen (ÖEK) und Baugebieten (FWP), welche eine unterschiedliche Nutzung des Siedlungsbereiches charakterisieren.

3.4 Versorgung mit öffentlichen und/oder privatgewerblichen Einrichtungen

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass ausschließlich Einrichtungen zur Daseinsvorsorge bzw. Einrichtungen, die zur Versorgung mit Gütern und/oder Dienstleistungen des täglichen Bedarfes dienen, für die Beurteilung heranzuziehen sind.

Jedenfalls als öffentliche Einrichtungen gelten Schulen, Kindergärten, Kirchen, Gemeindeämter, Sport- und Mehrzweckhallen, Postämter, Bibliotheken und dergleichen.

Hinsichtlich der privatgewerblichen Versorgungseinrichtungen sind jene Einrichtungen für die Beurteilung relevant, welche der Versorgung mit Gütern bzw. Dienstleistungen des täglichen Bedarfes dienen. Hierunter fallen Einrichtungen der Nahversorgung im Lebensmittelbereich (z.B. Lebensmitteleinzelhandel, Hofladen, Tankstellenshop), Gastronomie- und Beherbergungseinrichtungen (z.B. Gasthaus, Pension, Buschenschank), Gesundheitseinrichtungen (z.B. Ärzte, Apotheken) und private Betreuungseinrichtungen (z.B. Kindergärten, Kinderkrippen).

Es gibt drei Möglichkeiten bzw. Faktoren, wann eine ausreichende Versorgung mit öffentlichen und/oder privatgewerblichen Einrichtungen gegeben ist:

1. Innerhalb des Örtlichen Siedlungsschwerpunktes befinden sich mindestens zwei öffentliche und/oder privatgewerbliche Versorgungseinrichtungen. Dies ergibt sich aus der gesetzlichen Definition gem. § 2 Abs. 1 Ziff. 31 StROG 2010, in welcher von „Einrichtungen“ (Mehrzahl) ausgegangen wird:
 - A) Zwei öffentliche Versorgungseinrichtungen
oder
 - B) zwei privatgewerbliche Versorgungseinrichtungen
oder
 - C) eine öffentliche und eine privatgewerbliche Versorgungseinrichtung

2. Ein zweiter wesentlicher Faktor für die Beurteilung dieses Kriteriums ist die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (kurz „ÖV-Anbindung“). Die Sicherstellung einer entsprechenden öffentlichen und privatgewerblichen Versorgung kann auch dadurch erfolgen, dass diese Einrichtungen durch eine entsprechende ÖV-Anbindung erreicht werden können.

Für die Beurteilung einer entsprechenden ÖV-Anbindung sind nur jene Haltestellen relevant, welche im Verkehrsverbund Steiermark (www.verbundlinie.at) oder im GIS-Steiermark abrufbar sind. Diese Haltestellen sind im Entwicklungsplan gemeinsam mit ihren Einzugsbereichen darzustellen. Der beabsichtigte Örtliche Siedlungsschwerpunkt muss mindestens eine Haltestelle besitzen, welche entweder innerhalb des Örtlichen Siedlungsschwerpunktes liegt oder bei welcher der Einzugsbereich in den Örtlichen Siedlungsschwerpunkt hineinragt. Hierbei ist jedoch die Wegstrecke zur Haltestelle relevant, nicht die Luftlinienentfernung. Darüber hinaus ist die werktägige Bedienungsqualität zu erheben. Jedenfalls ausreichend ist eine Mindestanbindung an den Öffentlichen Verkehr von fünf Buspaaren pro Werktag. Ein reiner Gelegenheitsverkehr, welcher durch ausschließliche Schulbushaltestellen gewährleistet wird, ist jedenfalls unzureichend.

3. Die Versorgung mit öffentlichen und privaten Diensten kann auch durch eine entsprechende fußläufige Erreichbarkeit von öffentlichen bzw. privatgewerblichen Versorgungseinrichtungen erzielt werden. Diese fußläufige Erreichbarkeit bezieht sich auf die Steiermärkische Wohnbauförderung. Als erforderliche Erreichbarkeit gilt eine fußläufige Weglänge (keine Luftlinienentfernung) von 1.000 m zu den Versorgungseinrichtungen als Maximum.

Die nachfolgende Beurteilungsmatrix soll die Beurteilung dieses Kriteriums veranschaulichen.

ÖE+PE: Anzahl der öffentlichen und/oder privatgewerblichen Versorgungseinrichtungen innerhalb des Örtlichen Siedlungsschwerpunktes

Halttestelle: gemäß den oben genannten Vorgaben

Fußläufigkeit: innerhalb von 1.000 m befinden sich mindestens zwei öffentliche und/oder privatgewerbliche Versorgungseinrichtungen

ÖE + PE	Halttestelle	Fußläufigkeit	+/-
≥ 2	ja	ja	+
≥ 2	nein	ja	+
≥ 2	ja	nein	+
≥ 2	nein	nein	+
< 2	ja	ja	+
< 2	Nein	ja	+
< 2	ja	nein	+
< 2	nein	nein	-

Abb. 6: Beurteilungsmatrix für die Versorgung mit öffentlichen und privatgewerblichen Einrichtungen

3.5 Weiter entwickelbare Schwerpunktbereiche der Siedlungsentwicklung

Für die Festlegung eines Örtlichen Siedlungsschwerpunktes müssen ausreichende Erweiterungsflächen verfügbar sein. Demzufolge muss die Möglichkeit einer Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungsbereiches, der einen Örtlichen Siedlungsschwerpunkt darstellen soll, sowohl in naturräumlicher als auch in siedlungspolitischer Hinsicht gegeben sein.

Wird der potentielle Örtliche Siedlungsschwerpunkt durch absolute naturräumliche und/oder siedlungspolitische Entwicklungsgrenzen im bestehenden Baulandbestand eingefroren und bestehen auch innerhalb der Entwicklungsgrenzen keine Entwicklungspotentiale, so ist eine Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungsbereiches und dadurch eine Festlegung als Örtlicher Siedlungsschwerpunkt nicht möglich (siehe Abbildung 7).

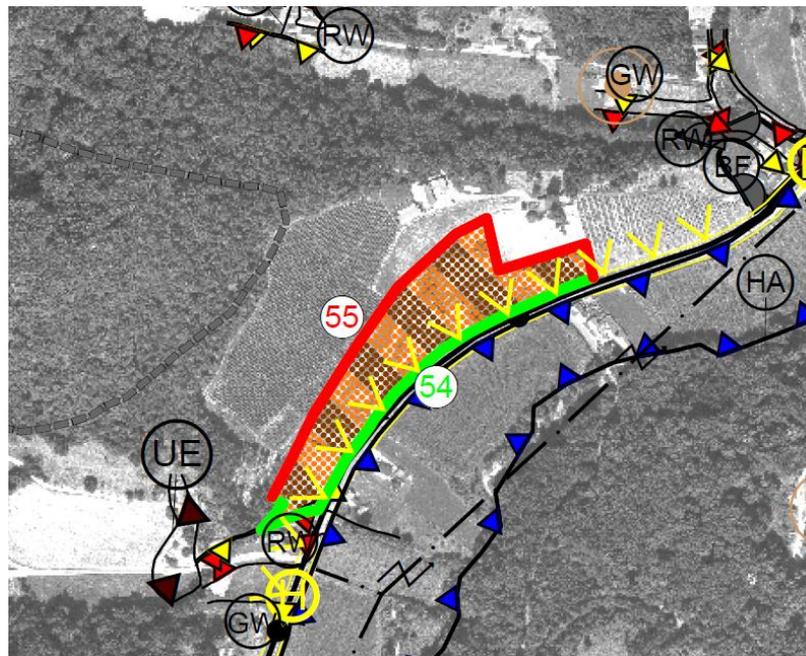


Abb. 7: Nicht weiterentwickelbarer Siedlungsbereich

4 Ablaufschema und Nachweisführung

4.1 Nachweisführung durch die Gemeinden

Örtliche Siedlungsschwerpunkte werden in der Regel im Rahmen einer Revision des Örtlichen Entwicklungskonzeptes festgelegt. Im Zuge einer gemeindeweiten Bestandsaufnahme hat die Gemeinde bzw. das betraute Raumplanungsbüro die fachlichen und rechtlichen Voraussetzungen für einen Örtlichen Siedlungsschwerpunkt zu beurteilen. Es gibt auch die Möglichkeit einen Örtlichen Siedlungsschwerpunkt im Zuge einer zwischenzeitigen Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes festzulegen. Diesbezüglich sind jedoch die wesentlich geänderten Planungsvoraussetzungen für eine zwischenzeitige Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes ausreichend nachzuweisen. Sowohl im Zuge einer Revision des Örtlichen Entwicklungskonzeptes als auch im Zuge einer zwischenzeitigen Änderung sind die Voraussetzungen durch eine entsprechend Nachweisführung darzulegen. Die Nachweisführung erfolgt auf Grundlage einer Bestandsaufnahme. In diesem Zusammenhang sind sämtliche Kriterien, welche für die Festlegung eines Örtlichen Siedlungsschwerpunktes relevant sind, sowohl planerisch (durch einen Bestandsplan) als auch textlich im Erläuterungsbericht ausreichend nachzuweisen. Im Bestandsplan sind im wesentlichen Gebäude, deren Nutzungen (Wohnen, Landwirtschaft, Gewerbe, Tourismus) und die öffentlichen bzw. privatgewerblichen Versorgungseinrichtungen einzutragen. Falls erforderlich, sind auch Entfernungsangaben zu den Haltestellen (inkl. deren Bedienungsqualität) und anderen Versorgungseinrichtungen (außerhalb des Siedlungsbereiches), welche für die Argumentation erforderlich sind, darzustellen. Die im Kapitel 4.3 beschriebene Checkliste dient als Instrument der Nachweisführung. Für die Aufbereitung der Unterlagen gibt es grundsätzlich keine standardisierten Vorgaben, es wird jedoch empfohlen, auch die Checkliste anzuwenden und den Erläuterungen beizulegen.

4.2 Ablaufschema

Das Ablaufschema für die Beurteilung von Örtlichen Siedlungsschwerpunkten im Zuge einer Revision oder Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes lässt sich grundsätzlich in vier Prüfstufen darstellen. Die Prüfstufen orientieren sich nach den Kriterien bzw. Voraussetzungen für die Festlegung von Örtlichen Siedlungsschwerpunkten. Die Einhaltung der in Abbildung 8 vorgegebenen Reihenfolge der Prüfstufen ist nicht zwingend erforderlich, jedoch aufgrund einer systematischen Beurteilung zu empfehlen. Da für die Festlegung eines Örtlichen Siedlungsschwerpunktes ausnahmslos sämtliche Voraussetzungen bzw. Kriterien, die im Kapitel 3 behandelt werden, zutreffen müssen, lässt sich folgendes Ablaufschema veranschaulichen:

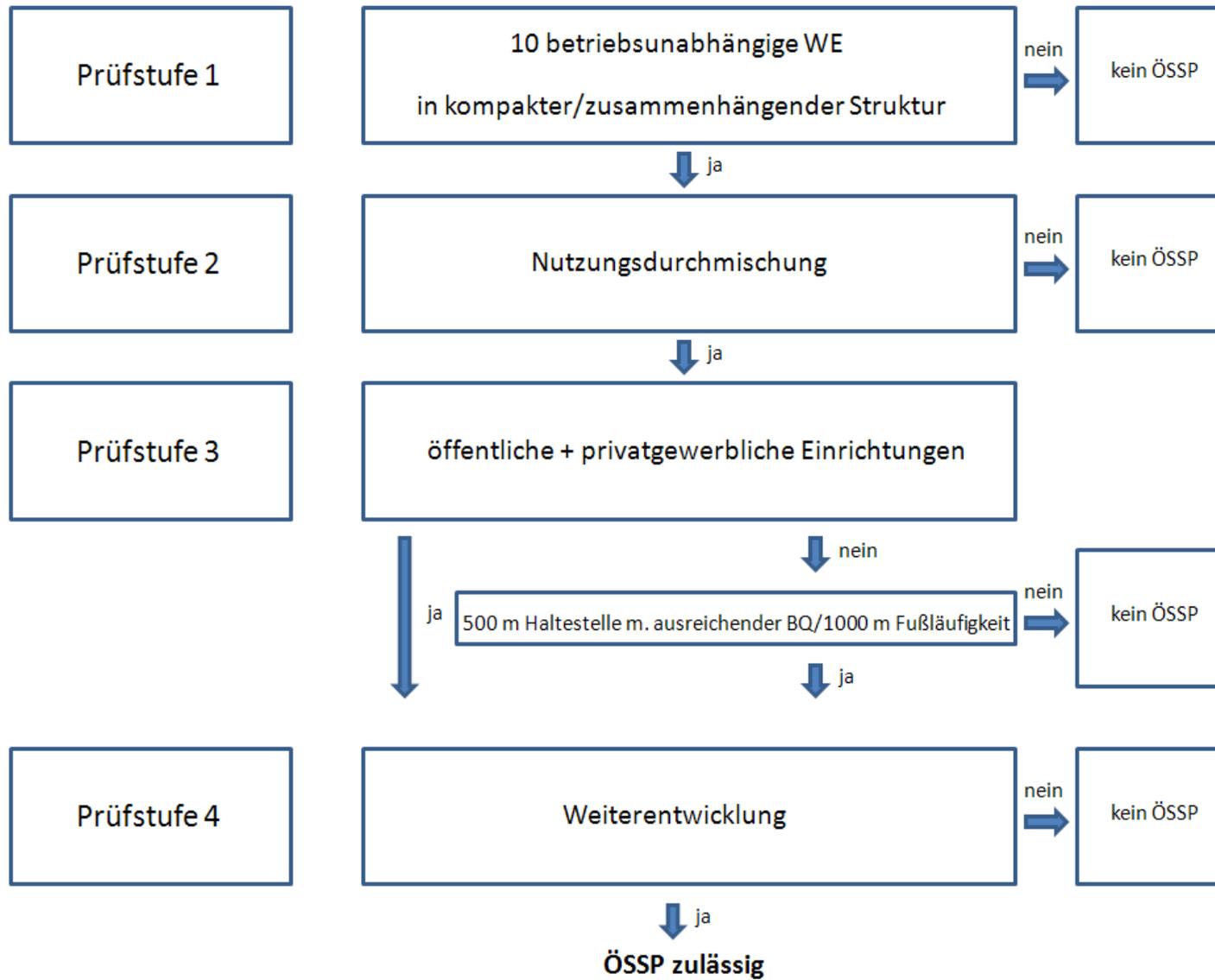


Abb. 8: Ablaufschema für die Prüfung von Örtlichen Siedlungsschwerpunkten

4.3 Checkliste

Prüfstufe 1

- 1.01 Der Siedlungsbereich hat kompakte und zusammenhängende Struktur
- 1.02 Im Siedlungsbereich liegen > 10 betriebsunabhängige Wohneinheiten

Anmerkung: In Prüfstufe 1 müssen beide Punkte zutreffen für eine positive Beurteilung.

Prüfstufe 2

- 2.01 Im Siedlungsbereich liegen Gebäude mit Wohnnutzung
- 2.02 Im Siedlungsbereich liegen Gebäude mit landwirtschaftlicher Nutzung
- 2.03 Im Siedlungsbereich liegen Gebäude mit gewerblicher Nutzung
- 2.04 Im Siedlungsbereich liegen Gebäude mit touristischer Nutzung
- 2.05 Im Siedlungsbereich liegen Gebäude mit sonstiger Nutzung
(z.B. Öffentliche Gebäude)

Anmerkung: In Prüfstufe 2 müssen zumindest zwei Punkte zutreffen für eine positive Beurteilung.

Prüfstufe 3

- 3.01 Im Siedlungsbereich liegen ≥ 2 öffentliche und/oder private Einrichtungen
- 3.02 Der Siedlungsbereich liegt innerhalb eines Haltestelleneinzugsbereiches
- 3.03 Innerhalb von 1.000m Wegstrecke liegen ≥ 2 Versorgungseinrichtungen

Anmerkung: In Prüfstufe 3 muss zumindest ein Punkt zutreffen für eine positive Beurteilung.

Prüfstufe 4

- 4.01 Der Siedlungsbereich ist nach innen oder außen erweiterbar

Anmerkung: Dieser Punkte muss zutreffen für eine positive Beurteilung.

4.4 Gemeindeübergreifende Örtliche Siedlungsschwerpunkte

Bei zusammenhängenden bzw. zusammengewachsenen Siedlungsbereichen ist die Festlegung von Örtlichen Siedlungsschwerpunkten über Gemeindegrenzen hinweg grundsätzlich zulässig, wenn die im Kapitel 3 angeführten Kriterien zutreffen. In der Praxis geht das Ersuchen für einen gemeindeübergreifenden Örtlichen Siedlungsschwerpunkt in der Regel von einer Gemeinde aus (Ausgangsgemeinde). Jene Gemeinde, welche aufgrund von geänderten Planungsvoraussetzungen und öffentlichen siedlungspolitischen Interessen eine Festlegung eines Örtlichen Siedlungsschwerpunktes mit der Nachbargemeinde erwägt, muss im Zuge des Raumordnungsverfahrens eine entsprechende Abstimmung mit der Nachbargemeinde sicherstellen. In diesem Zusammenhang ist ein Gemeinderatsbeschluss in der Nachbargemeinde jedenfalls erforderlich. Die Nachbargemeinde hat eine Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes jedenfalls sobald wie möglich vorzunehmen. Spätestens aus Anlass der nächsten Revision des Örtlichen Entwicklungskonzeptes ist der Örtliche Siedlungsschwerpunkt im Örtlichen Entwicklungskonzept der Nachbargemeinde aufzunehmen. Der Gemeinderatsbeschluss der Nachbargemeinde hat auf eine Überprüfung im Hinblick auf die Gemeindestruktur aufzubauen. Zudem hat der Gemeinderatsbeschluss auch die Bereitschaft zur nachfolgenden ÖEK-Änderung zu beinhalten. In der Ausgangsgemeinde muss der Örtliche Siedlungsschwerpunkt ebenfalls als gemeindeübergreifender Örtlicher Siedlungsschwerpunkt im Verordnungswortlaut festgelegt werden. Die Nachweisführung zur Begründung der erforderlichen Voraussetzungen hat dementsprechend gemeindeübergreifend zu erfolgen.

5 Verzeichnisse

5.1 Quellenverzeichnis

Rechtliche Grundlagen:

Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 i.d.g.F.

Landesentwicklungsprogramm 2009, LGBl. Nr. 75/2009

Geltende Regionale Entwicklungsprogramme 1993-2010

Sonstige Literatur:

Amt der Stmk. Landesregierung, FA13B u. A15: Wohnbautisch, Juni 2007

5.2 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: § 2 Abs. 1 Ziff. 9 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 i.d.g.F

Abb. 2: § 2 Abs. 1 Ziff. 31 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 i.d.g.F.

Abb. 3: Auszug aus den Regionalen Entwicklungsprogrammen der letzten Generation

Abb. 4: Beispiel einer kompakten zusammenhängenden Siedlungsstruktur in baulicher Verdichtung

Abb. 5: Beurteilungsmatrix der siedlungsstrukturellen Merkmale

Abb. 6: Beurteilungsmatrix für die Versorgung mit öffentlichen und privatgewerblichen Einrichtungen

Abb. 7: Nicht weiterentwickelbarer Siedlungsbereich

Abb. 8: Ablaufschema für die Prüfung von Örtlichen Siedlungsschwerpunkten

5.3 Links

www.raumplanung.steiermark.at