

Bodenschutz – eine Gesamtstrategie erforderlich

Gerlind Weber



Ausgangsfeststellungen

- derzeit kein haushälterischer Umgang mit dem Boden gewährleistet
- fortschreitende Zersiedelung
- ist nicht zukunftsfähig:
 - demographischer Wandel
 - Klimaschutz
 - biogene Wende
 - Energiewende
 - eingeschränkte Finanzierungsspielräume
- effektive Zersiedelungsabwehr gefordert
= **wirksamerer quantitativer Bodenschutz**

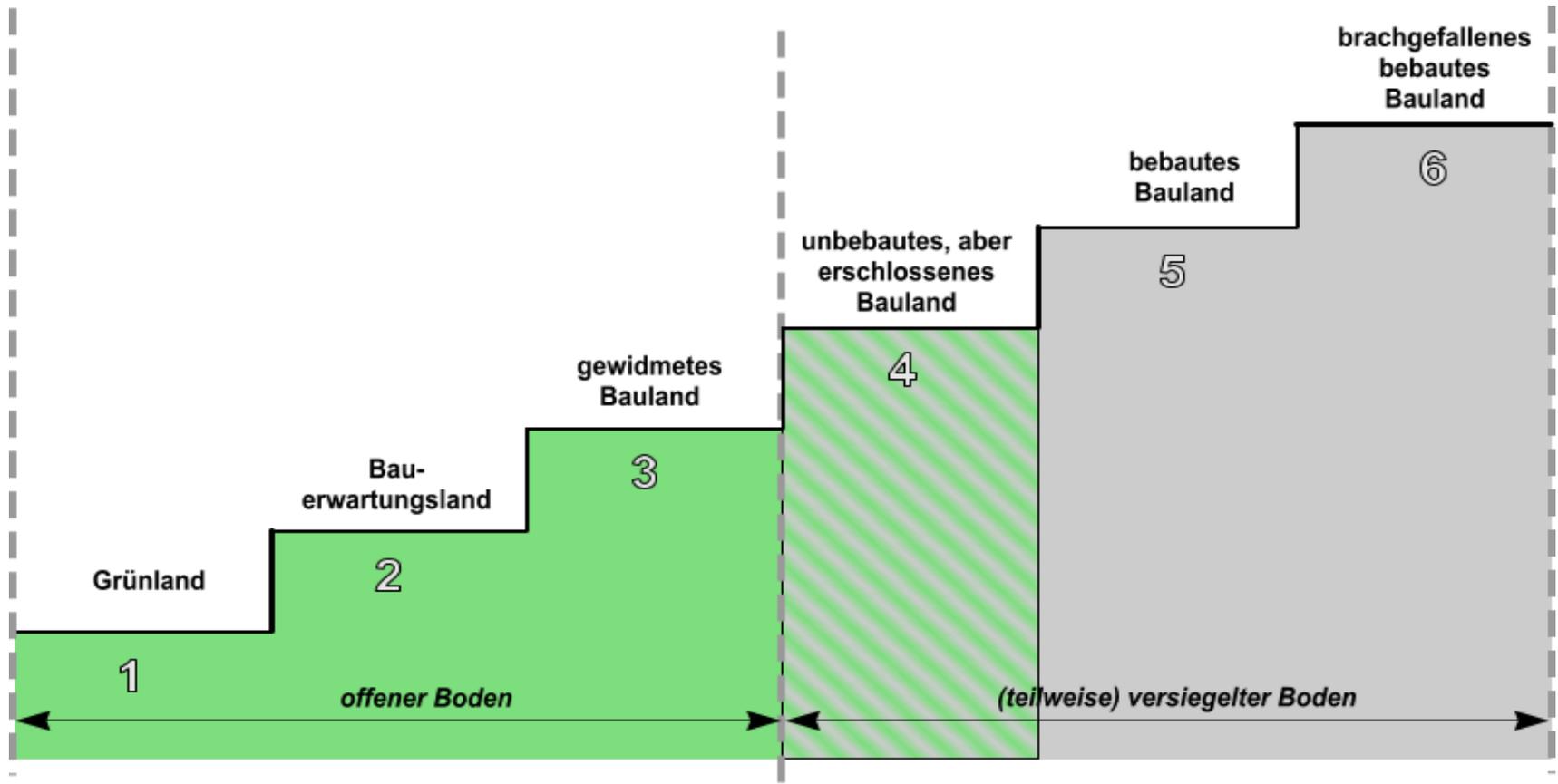
Erläuterung folgender drei Sachfragen zum quantitativen Bodenschutz durch Raumplanung

- I. Warum keine „Patentlösung“ möglich ?
- II. Warum eine größere Anzahl an Einzelmaßnahmen erforderlich ?
- III. Warum eine zielführende Gesamtstrategie notwendig ?

Bodenschutz durch Instrumente der Raumplanung

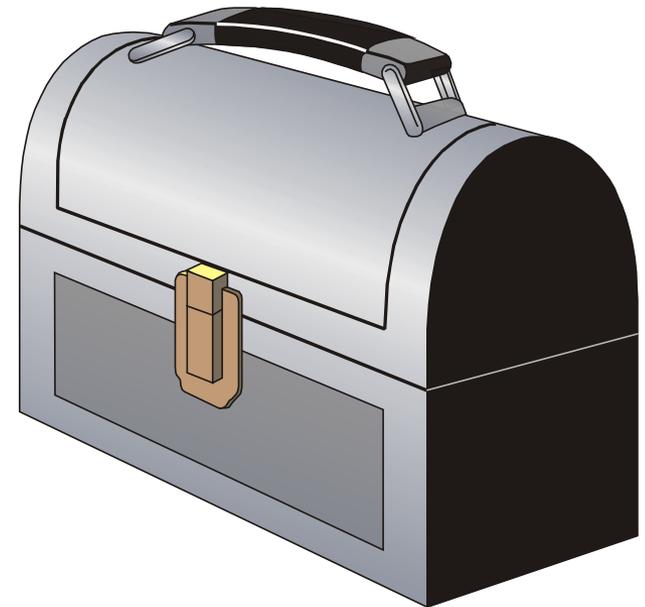
Ordnungshilfe 1

Die „Baulandtreppe“



Der „Instrumentenkoffer“

- **Bewusstsein schaffen**
Informations- und Bildungsinstrumente
- **Marktkräfte stimulieren**
monetäre Instrumente
(finanzielle Anreize und Sanktionen)
- **Schranken setzen**
ordnungspolitische Instrumente
(Ge- und Verbote)



1. Grünland



1. Grünland

- **Kurzcharakteristik:**

 - keine Bebauung binnen 5 - 10 Jahren gerechtfertigt

- **Herausforderung:**

 - Status einer „ruhenden Baulandreserve“

- **Lösungsansätze:**

 - a) Informations- und Bildungsinstrument: Markierung der Siedlungsgrenze

 - b) Monetäres Instrument: Landschaftsfonds

 - c) Ordnungspolitisches Instrument: Ausweisung von landwirtschaftlichen Vorrangzonen



1. Grünland

- **Kurzcharakteristik:**

 - keine Bebauung binnen 5 - 10 Jahren gerechtfertigt

- **Herausforderung:**

 - Status einer „ruhenden Baulandreserve“

- **Lösungsansätze:**

 - a) Informations- und Bildungsinstrument: Markierung der Siedlungsgrenze

 - b) Monetäres Instrument: Landschaftsfonds

 - c) Ordnungspolitisches Instrument: Ausweisung von landwirtschaftlichen Vorrangzonen

2. Bauerwartungsland



2. Bauerwartungsland

■ Kurzcharakteristik:

„Kampfzone“ zwischen Baulandausweisung und Grünlanderhaltung

■ Herausforderungen:

- Schutz vor überbordenden Umwidmungen
- Unterbinden aktiver Bodenspekulation

■ Lösungsansätze:

- **Informations- und Bildungsinstrument:** Verpflichtende Simulationen zur Visualisierung der künftigen Bebauung eines zur Umwidmung anstehenden Gebietes
- **Monetäres Instrument:** Entrichtung einer Baulandwidmungsumlage der Gemeinden
- **Ordnungspolitisches Instrument:** Verpflichtende Verknüpfung von qualitativem und quantitativem Bodenschutz





2. Bauerwartungsland

- **Kurzcharakteristik:**

„Kampfzone“ zwischen Baulandausweisung und Grünlanderhaltung

- **Herausforderungen:**

- Schutz vor überbordenden Umwidmungen
- Unterbinden aktiver Bodenspekulation

- **Lösungsansätze:**

- **Informations- und Bildungsinstrument:** Verpflichtende Simulationen zur Visualisierung der künftigen Bebauung eines zur Umwidmung anstehenden Gebietes
- **Monetäres Instrument:** Entrichtung einer Baulandwidmungsumlage der Gemeinden
- **Ordnungspolitisches Instrument:** Verpflichtende Verknüpfung von qualitativem und quantitativem Bodenschutz

3. Gewidmetes, noch unerschlossenes Bauland



3. Gewidmetes, noch unerschlossenes Bauland

▪ Kurzcharakteristik:

- Planungsmehrwert wird schlagend

▪ Herausforderungen:

- Schutz vor passiver Bodenspekulation
- monetäre Ausgleichsmechanismen
- zügige Erschließung

▪ Lösungsansätze:

- Informations- und Bildungsinstrument: Baulandkataster
- Monetäres Instrument: Gewährung einer „Rückwidmungsprämie“

Ordnungspolitisches Instrument: Junktimierung der Flächenwidmung mit einem verbindlichen Zeitplan für die Herstellung der Erschließung und Bebauung (Südtirol 3-9 Jahre)



4. Unbebautes, aber erschlossenes Bauland



4. Unbebautes, aber erschlossenes Bauland

- **Kurzcharakteristik:**
 - erschlossene Baulandbrachen („Millionengräber“)
- **Herausforderung:**
 - zügige Mobilisierung des baureifen Baulandes
 - rasche Überwälzung der Erschließungskosten
- **Lösungsansätze:**
 - **Informations- und Bildungsinstrument:** Beschluss eines Umwidmungsmoratoriums
 - **Monetäres Instrument:** Einhebung der Erschließungsabgaben zum Zeitpunkt der Baulandwidmung
 - **Ordnungspolitisches Instrument:** Junktimierung der Bebauungsplanung mit einer Realisierungsverpflichtung

An aerial photograph of a village with a prominent church tower in the center. The houses are mostly white with red roofs, and the village is surrounded by green fields and trees. The text "5. Bebautes Bauland" is overlaid in white on the right side of the image.

5. Bebautes Bauland

5. Bebautes Bauland

▪ Kurzcharakteristik:

Raumplanung geht von Bestandsschutz aus und fokussiert so Außenentwicklung

▪ Herausforderung:

- Umgestaltung bestehender Siedlungsräume
 - Vermeidung von Leerständen
 - Ausschöpfung von Verdichtungs- und Nachnutzungspotenzialen

• Lösungsansätze:

a) Informations- und Bildungsinstrumente:

Baulückenkataster

b) Monetäre Instrumente:

Bevorzugte Förderung von Bestandssanierungen

c) Ordnungspolitische Instrumente :

Verbindliche Kompensation jeder Neuversiegelung durch Entsiegelung aliquoter Flächen im besiedelten Raum



Quelle: BMU & BfN



6. Brachgefallenes bebautes Bauland

6. Brachgefallenes bebautes Bauland

▪ Kurzcharakteristik:

Vorantreiben der Außenentwicklung erhöht die Gefahr von Unter- bzw. Nichtnutzung sowie von Preisverfall bestehender Bausubstanz

▪ Herausforderungen:

- Forcierte Innenentwicklung
- Konversion
- geordneter Rückzug

▪ Lösungsansätze:

- **Informations- und Bildungsinstrumente:** OrtskernbeauftragteR
- **Monetäres Instrument:** Förderung von Sanierungsgutachten für Kaufinteressierte
- **Ordnungspolitisches Instrument:** Junktimierung von Baubewilligung für Neubau auf „grüner Wiese“ mit Althausanierung



Zusammenfassende Schlussfolgerungen

- ➔ folgenden Herausforderungen ist zu begegnen:
- Grünland sichern
 - Gefährdungsbereiche meiden
 - Baulandüberhang abbauen
 - aktive Bodenspekulation unterbinden
 - Baulandmobilisierung erwirken
 - leistbares Bauland ermöglichen
 - Unternutzung und Nichtnutzung von Gebäuden abbauen
 - fairere Lastenverteilung anstreben
 - Lenkungsfunktion der öffentlichen Hand stärken

➔ Viele Maßnahmen erforderlich, aus der sich modulartig eine flexible **Gesamtstrategie im Dienste des Bodenschutzes** bildet.



**Ich danke
für Ihre Aufmerksamkeit !**

Bildnachweis: sämtliche Grafiken
und Fotos © IRUB, Universität für
Bodenkultur Wien

Müllnergasse 13/17, 1090 Wien

Tel.: +43 664 53 45 648

profgerlindweber@gmail.com

www.gerlindweber.at