

KEM M11 Nachhaltige Raumplanung

Thesen einer nachhaltigen Raumentwicklung im Unteren Traisental und Fladnitztal

Diskussionspapier auf Basis von Literaturstudie und eines Bürger:innenbeteiligungsprozesses 2024

Erstellt von DI Andreas Kvarda, Mitarbeiter Modellregion-Büro Unteres Traisental & Fladnitztal im Dezember 2024; Kontakt: 0660/ 9793223, andreas.kvarda@kem-zentrum.at, <https://kem-zentrum.at>

Bezug zur Modellregion

Im Zuge eines Ideenfindungsprozesses im Jahr 2024 in den Mitgliedsgemeinden Nußdorf ob der Traisen, Sitzenberg-Reidling, Traismauer und der Stakeholder- und Expert:inneninterviews wurden folgende Anliegen, Probleme und Herausforderungen beschrieben.

- Die historisch gewachsene Kultur-Landschaft des Unteren Traisentals wird als besonderer Wert und Grund für eine hohe Lebensqualität in den drei Gemeinden beschrieben.
- Schutz des landschaftlichen Lebensraums im Spannungsverhältnis zwischen den landschaftsprägenden Elementen einerseits der Siedlungsgebiete und andererseits der umgebenden Kulturlandschaft – mit sehr unterschiedlichen Interessen und Notwendigkeiten aller Akteursgruppen (Themen: Biodiversitätsverlust, Flächenversiegelung, Verlust von wertvollen landwirtschaftlichen Böden durch Bautätigkeit, Bedarf an Wohnraum (Zuzug) und Flächen für Betriebsansiedlungen, gleichzeitig Leerstand von Objekten)

Strategisches Ziel der Gemeinden ist...

- Kommunen, agrarische und nicht-agrarische Akteur:innen entwickeln gemeinsame neue Perspektiven zur Gestaltung und Nutzung der Kulturlandschaft, ermöglichen damit eine enge und neuartige Zusammenarbeit zwischen Landwirtschaft/Obst-/Weinbau, Kommunen, Tourismus, Bioökonomie und Naturschutz. Die landwirtschaftliche Leistungsfähigkeit unserer Kulturlandschaft erfährt dadurch eine Mobilisierung. (qualitativ)
- Neue Perspektiven werden dann auch möglich für die Arbeit mit Herausforderungen der Flächenversiegelung und des Leerstands von diversen Objekten. (qualitativ)
- Die örtliche Raumplanung greift diese Perspektiven auf und unterstützt neue Lösungen (quantitativ)

Die besondere regionale Herausforderung

Der **Wunsch nach dem Einfamilienhaus im Grünen** ist durch aktuelle Entwicklungen auf den Kreditmärkten nur gebremst, generell jedoch ungebrochen. Die geographische Lage zwischen mehreren Zentren (Krems, St. Pölten, Tulln) und guter Anbindung zum Ballungsraum Wien, in Verbindung mit hoher landschaftlicher Attraktivität erzeugt einen **großen Druck zur Nutzung bestehenden bzw. Erschließung neuen Baulands**. Das resultierende Wachstum der verbauten Flächen in den Gemeinden geht auf Kosten wertvoller agrarischer Produktionsflächen in ihren Randbereichen bzw. bedeutet Verlust von innerstädtischen Freiflächen und Bodenversiegelung. Diese Entwicklung ist bisher vor allem getrieben von den Umwidmungsinteressen der Grundstückseigentümer:innen, den Baulandwünschen von Gewerbe und jungen Familien und nicht von langfristigen strategischen Überlegungen der Kommunen.

Infrastrukturelle Aspekte und Kosten (Wasser/Abwasser, Energie/Wärme, Straßenbau und -erhalt) bzw. **Gefährdungen durch z. B. Hochwasser** finden immer noch zu geringe Beachtung.

Gleichzeitig stehen immer mehr **bestehende Gebäude in den zentralen Lagen leer**. Die Potentiale dieser Gebäude für eine Nutzung als Wohnraum oder für gewerbliche Zwecke wird derzeit nicht strukturiert geprüft. Die jeweilige Situation sowohl hinsichtlich der Problemlage als auch möglicher Lösungen ist in den drei Gemeinden unterschiedlich und muss berücksichtigt werden.

Dank innovativer Unternehmer:innen (z. B. SPIRULIX – Sitz in Sitzenberg Reidling, KERNEC – Rohstoffbezug aus der künftigen LIN-Region) wird deutlich sichtbar, dass noch ungenutzte Bioökonomie-Potentiale z. B. im Bereich landwirtschaftliche Nebenprodukte und Reststoffe schlummern. Ebenso zeigen engagierte und innovative direktvermarktende Betriebe mit qualitativ hochwertigen Erzeugnissen immer wieder auf, wie vielfältig sich agrarische Produkte veredeln lassen.

Die agrarische und fortwirtschaftliche Nutzung ist die wichtigste gestalterische Kraft dieser Landschaft. Sie steht im Spannungsfeld divergierender Interessen der Bevölkerung, der Landwirtschaft, der Wirtschaft und der Politik.

Für eine gelingende ökologische und wirtschaftliche Zukunft der Region muss diese Landschaft und ihre Nutzung erhalten bleiben (inkl. Flächenversiegelung gestoppt) und weiterentwickelt (inkl. Leerstand neu genutzt) werden. Dafür braucht es Verständnis zwischen den Akteur:innen sowie das Finden gemeinsamer Interessen und Zukunftsbilder.

Es gibt übergeordnete Ziele, die zum „Natura 2000-Gebiet“ entlang der ursprünglichen Traismündung in Traismauer geführt haben. Oder auch das BVAEB Gesundheitszentrum in Sitzenberg-Reidling, das auf den Erholungswert der Gegend setzt.

In der LEADER-Region wurden unter anderem Biodiversitätsprojekte für Trittsteinbiotope entlang der ÖBB-Trasse unterstützt. (durch den Naturschutzverein Österreich).

Im Rahmen des kontinuierlichen Austauschs mit dem IRUB/BOKU Wien (Institut für Raumplanung, Umweltplanung und Bodenordnung), der Begleitung eines internationalen Studierenden-Projekts (Erasmus+) in der Gemeinde Herzogenburg in 2024 sowie einer Literaturrecherche entstand dieses Diskussionspapier als Grundlage der weiteren Bearbeitung in der Region.

Verwendete Quellen und Literatur:

- Stöglehner, Gernot**, 2024: Rettet die Böden – Ein Plädoyer für eine nachhaltige Raumentwicklung, Falter Verlag
- Stöglehner, Emrich, Koch, Narodoslowsky**, BMLFUJ, 2017: Impulse für eine kommunale Energieraumplanung
- ÖROK, Energieraumplanung**: <https://www.oerok.gv.at/raum/themen/energieraumplanung>
- Österreichischen Hagelversicherung**, 2017: „Bodenlos macht arbeitslos, brotlos, heimatlos“
<https://www.hagel.at/presseaussendungen/bodenlos-macht-arbeitslos-brotlos-heimatlos/>
- Haselmayr H. P et al**, 2018: BEAT – Bodenbedarf für Ernährungssicherheit in Österreich, Agentur für Gesundheit und Ernährungssicherheit AGES.
<https://www.ages.at/forschung/projekt-highlights/beat>
- Roland Gruber**, 2021: Thema Leerstand in Ortskernen - Aus Donuts müssen Krapfen werden, Baukulturwochen 2021
<https://www.mvb-baukultur.de/magazin/no-1/von-donuts-und-krapfen>



Buchempfehlung

Univ.Prof. Priv.Do.z.DI Dr.nat.techn. Gernot Stöglehner

Rettet die Böden

Plädoyer für eine nachhaltige Raumentwicklung

erschienen 25.7.2024

erhältlich bei:

<https://shop.falter.at/rettet-die-boeden.html>

Die Ausgangslage in Österreich

Zentrale Kennzahlen zum Bodenverbrauch

„Laut Umweltbundesamt betrug der Bodenverbrauch in Österreich im Jahr 2020 5.768 Quadratkilometer. Davon werden ca. 2.000 Quadratkilometer, also 35% nur für Verkehrsflächen aufgewendet, für Wohnen und Arbeiten sind dies ca. 3.300 Quadratkilometer oder 57% des Bodenverbrauchs.“

Innerhalb der Europäischen Union wurde der Zuwachs der Flächeninanspruchnahme im Vergleich zu den sechs Jahren davor um ca. 40% eingebremst.

In Österreich ist dieser Wert um 17% gestiegen in Deutschland z. B. um 20% gesunken.“
(Stöglehner, 2024; S. 15)

„Im Österreichschnitt stehen nicht ganz 39%, wenn man alpine Lagen, Wälder und einige Landnutzungskategorien von der Bundesfläche abzieht, für eine permanente Nutzung für Wohnen, Betriebe, die dazugehörigen Verkehrsflächen usw. zur Verfügung. Dieser Dauersiedlungsraum ist auch noch sehr unterschiedlich über die Bundesländer verteilt. (...) Mehr als ein Drittel des gesamten österreichischen Dauersiedlungsraums liegt in Niederösterreich.“

(Stöglehner, 2024; S. 16)

Kennzeichen des in Österreich ungebrochen wachsenden Bodenverbrauchs sind...

Innerstädtischer Leerstand, ungebrochene Bautätigkeit am Siedlungsrand

„Weder mit den Bedürfnissen der Zuzüglerinnen, den Wanderungsbewegungen innerhalb Österreichs u. a. von peripheren, ländlichen Regionen in die Zentralräume, noch mit dem in den letzten Jahrzehnten zu beobachteten Sinken der Haushaltsgrößen ist der Wohnungszuwachs zu erklären.“

Wird bedacht, dass von den derzeit 4,91 Mio. Wohnungen nur in 4,016 Mio Wohnungen mindestens ein Hauptwohnsitz gemeldet ist, wurde wohl über den Bedarf hinaus gebaut.

Dies widerspricht der (...) Meinung, dass zur Herstellung von leistbarem Wohnen der Wohnbau angekurbelt werden müsse. (...) Es ist zu befürchten, dass damit auch Bodenverbrauch und Leerstand befeuert werden.“

Durch die Binnenwanderung von peripheren, strukturschwachen Räumen in die urbanen Zentren „stehen Häuser im ländlichen Raum zunehmend leer oder sind z. B. als Nebenwohnsitze unternutzt. (...) Gleichzeitig entsteht in den urbanen Zentren ein zusätzlicher Wohnungsbedarf.“

(Stöglehner, 2024; S. 19f)

Im Zusammenhang mit der steigenden Zahl von Hitzetagen und Bildung von Hitzeinseln in urbanen Zentren ist „zu erwarten, dass während Hitzewellen Fluchtbewegungen aus der Stadt hinaus zukünftig zunehmen und viele einen Sommerfrische-Wohnsitz begründen werden.“

(Stöglehner, 2024; S. 22)

Funktionstrennung, Veränderungen im Handel, mangelnde Dichte der Bebauung und Zersiedelung

Die Charta von Athen (1933) (Quelle: Wikipedia - Stand 15.1.2025)

„Die **Charta von Athen** (französisch *La charte d'Athènes*) wurde auf dem IV. Kongress der *Congrès Internationaux d'Architecture Moderne* (CIAM, Internationale Kongresse für neues Bauen) 1933 in Athen verabschiedet. Unter dem Thema *Die funktionale Stadt* hatten dort Stadtplaner und Architekten über die Aufgaben der modernen Siedlungsentwicklung diskutiert.“

Die Resultate in der Umsetzung der Charta waren vor allem der veränderte Städtebau und die Auflösung des klassischen Urbanismus durch große Freiflächen und die funktionale Trennung von bebauten Quartieren nach Wohnungen (z. B. Großwohnsiedlungen in Trabantenstädten), Büros, Einkaufsmöglichkeiten, Gewerbe und Industrie, sowie die „autogerechte Stadt“.

„In den ersten Jahrzehnten des 20. Jahrhunderts waren in den meisten großen Städten die Lebensbedingungen für die Menschen zunehmend unerträglich geworden. Infolge der Industrialisierung stieg die Verschmutzung der Umwelt, die Arbeitsbedingungen waren hart, die Löhne gering, in den engen, meist mittelalterlichen Stadtkernen herrschte eine quälende Überbevölkerung und breite Bevölkerungsschichten lebten unter unmenschlichen Bedingungen.

„Die Charta von Athen hat die Lebensumstände der Bevölkerung in vielen Städten untersucht und versucht, Lösungsansätze und Vorschläge zur Verbesserung der vorgefundenen Situation aufzuzeigen.“

„Unter Federführung von Le Corbusier entwickelt, stand die Charta von Athen als Ergebnis des Kongresses für die Entflechtung städtischer Funktionsbereiche und die Schaffung von lebenswerten Wohn- und Arbeitsumfeldern in der Zukunft. Im Oktober 1943 veröffentlichte Le Corbusier schließlich im von Deutschen besetzten Paris die „Charta von Athen“ – als Manifest des avantgardistischen Städtebaus der Zukunft und als Konzept einer funktionellen Stadt.“

Einkaufszentren (Malls)

„Die „Mall“, wie sie vom aus Österreich vor den Nazis in die USA geflüchteten Architekten und Stadtplaner Victor Gruen, der als „Vater“ der Shopping Center gilt, in den USA entwickelt wurde, diente nicht nur dem Einkauf, sondern auch als Treffpunkt, Freizeiteinrichtung, Ort des kulturellen Austauschs und sollte so die Idee des europäischen Marktplatzes in monofunktionale, amerikanische Vorstädte integrieren.

Diese Idee von den USA nach Europa ohne Adaptionen zurückgebracht, bedeutete jedoch die Konkurrenz zu den bestehenden Ortskernen, die an räumlichen Funktionen und Leben im Ort verlieren.“

(Stöglehner, 2024; S. 25f)

Mangelnde Dichte

„Die Kombination der Randwanderung von Wohnbevölkerung, Betrieben und Infrastrukturen führt dazu, dass sowohl in den Ortskernen die Nutzungsintensität unter die Mindestgröße für eine gute Infrastrukturausstattung sinkt, als auch in den neuen Zuzugsgebieten am Ortsrand durch eine relativ geringe bauliche Dichte gleichzeitig Mindestgrößen der Nutzungsintensität nicht erreicht werden.“

(Stöglehner, 2024; S. 29)

Zersiedelung

„Zersiedelung bedeutet im Wesentlichen, dass am falschen Platz und in der falschen, d. h. zu geringen Dichte gebaut wird. Insbesondere das freistehende Einfamilienhaus wird mit Zersiedelung assoziiert, vor allem, wenn die Parzellen der Einfamilienhäuser relativ groß sind, d. h. 800 Quadratmeter und mehr umfassen, und wenn diese an Ortsausfahrten als Siedlungsband entstehen oder sonst disloziert sind und so keinen unmittelbaren Zusammenhang mit einem Ortskern aufweisen.“

(Stöglehner, 2024; S. 29f)

Autoorientierte Mobilität

„Seit 2000 hat sich der Kraftfahrzeugbestand von 5,58 Mio. auf 7,34 Mio. Kraftfahrzeuge im Jahr 2023 erhöht. Davon sind 5,185 Mio. Personenkraftwagen (...), was derzeit in etwa 570 Personenkraftwagen pro 1.000 Einwohner:innen bedeutet.“

(Stöglehner, 2024; S. 30f)

Komplexität des Planungssystems

Gemeindeübergreifende überörtliche Raumordnung (Landesregierung)

- Landesraumordnungsprogramm oder Landesentwicklungsprogramm
- Sektorale Raumordnungsprogramme oder Sachprogramme
- Regionale Raumordnungsprogramme

Örtliche Raumplanung (Gemeinde)

- Örtliches Entwicklungskonzept
- Flächenwidmungsplan
- Bebauungsplan

(Stöglehner, 2024; S. 34ff)

Mangelnde Baulandverfügbarkeit

„Die Nutzbarmachung von bestehendem Bauland und bestehenden Objekten wird in erster Linie den Marktkräften überlassen.

Die öffentliche Hand hat so gut wie keine Möglichkeiten, hier entsprechend einzugreifen. Dazu kommt, dass die Besteuerung von Grund und Boden im Vergleich zum Erwerbseinkommen niedrig ist. (...) Grundstücke oder Objekte auch über längere Zeiträume im Leerstand zu lassen, egal, ob es sich um Flächen für Wohnen oder betriebliche Anlagen handelt, kostet den Grundeigentümer:innen über die laufenden Kosten hinaus im Wesentlichen nichts. Im Gegenteil, erst im Verkaufsfall wird eine Steuer wirksam. Hier fehlen jegliche Anreizsysteme, um bestehende leerstehende Objekte wieder in Nutzung zu bringen.“

(Stöglehner, 2024; S. 52)

Wertschöpfung durch Umwidmungen

„Jede Umwidmung von Grünland, aber auch von einer minderwertigen Baulandwidmung in eine höherwertige Baulandwidmung, schafft enormes Vermögen. Hier sind Wertsteigerungen möglich, die einer Vervielfachung um mehrere Größenordnungen des jeweiligen Grünlandpreises entsprechen.“

(Stöglehner, 2024; S. 52)

Diese „Einkünfte aus Umwidmungen und den damit verbundenen oder nachfolgenden Baulandverkäufen (können) als leistungsloses Einkommen bezeichnet werden.“ (...) Die öffentlichen Einkünfte aus der Immobilienertragssteuer „verschwinden im Bundesbudget und werden allenfalls zu einem geringen Prozentsatz wieder an die Gemeinden zurückgespielt.“

(Stöglehner, 2024; S. 53)

Oft wird „mit Baulandwidmungen von den Gemeinden die Hoffnung verbunden, dass sich mehr Wohn- und Arbeitsbevölkerung ansiedelt und so auch mehr finanzielle Handlungsspielräume eröffnet werden.“

(Stöglehner, 2024; S. 56)

„Wird allerdings eine Gesamtbilanz erstellt, wären viele Baulandentwicklungen gar nicht wirtschaftlich durchführbar, weil nicht nur Einnahmen mit dem künftigen Bauland verbunden sind, sondern auch Ausgaben,“ z. B. Infrastrukturerschließung, Errichtung und Erhalt von Kindergarten, Schule oder auch Pflege älterer Menschen.

(Stöglehner, 2024; S. 57)

Konsequenzen des Bodenverbrauchs

„Der überbordende Bodenverbrauch hat mannigfaltige negative Folgen, die verschiedene Lebensbereiche betreffen und Handlungsoptionen für die Zukunft beschränken.“ (Stöglehner, 2024; S. 63ff)

Ernährungssicherheit

Die Erfahrung von Hungersnöten in der Zwischen- und Nachkriegszeit führte zum „Anliegen des Wiederaufbaus durch Meliorationen, Bodenverbesserung, Grundzusammenlegung und Flurbereinigung sowie durch die Trockenlegung von Feuchtgebieten, Sümpfen und Flussauen landwirtschaftliches Produktionsland zu gewinnen.“ Das Schlagwort dafür war: Erschließung eines „Zehnten Bundeslandes“ für die landwirtschaftliche Produktion. (Stöglehner, 2024; S. 63f)

„Durch den exorbitanten Bodenverbrauch wird das mit großer Mühe gewonnene „zehnte Bundesland“ in hohem Tempo wieder verbaut bzw. werden so die Umweltkrisen verstärkt.“

(Stöglehner, 2024; S. 64):

„Die Steiermark verfügt derzeit noch über ca. 129.000 Hektar Ackerfläche. Das ist in etwa die Größenordnung der 121.500 Hektar Bau- und Verkehrsfläche, welche die österreichische Gesellschaft und Wirtschaft in den letzten 20 Jahren auf das Bundesgebiet verteilt errichtet hat. Im Vergleich zu den lediglich 59.000 Hektar Ackerfläche in Kärnten entspricht das, was österreichweit verbaut wurde, mittlerweile mehr als dem Doppelten der Ackerfläche des gesamten Bundeslandes.“

Vgl. dazu eine Aussendung der Österreichischen Hagelversicherung aus 2017: „Bodenlos macht arbeitslos, brotlos, heimatlos“ <https://www.hagel.at/presseaussendungen/bodenlos-macht-arbeitslos-brotlos-heimatlos/>

Aufgrund von zu erwartenden Ertragseinbußen durch die Klimaveränderung ist daher davon auszugehen, „dass für die Versorgung mit Lebensmitteln auf gleichem Niveau wie derzeit mehr Fläche benötigt werden wird.“ (Stöglehner, 2024; S. 65)

vgl. dazu Haselmayr H. P et al, 2018: BEAT – Bodenbedarf für Ernährungssicherheit in Österreich, Agentur für Gesundheit und Ernährungssicherheit AGES. <https://www.ages.at/forschung/projekt-highlights/beat>

Das Thema Bodenverbrauch wird in den nächsten Jahrzehnten in den Lebensalltag (Ernährungsgewohnheiten) mit zunehmender Intensität eingreifen. „Je mehr Fläche versiegelt oder anderweitig für Bauland und Infrastruktur in Anspruch genommen wird, desto größer wird dieser Eingriff in den Lebensalltag sein. (...)

Mehr Bodenverbrauch bedeutet das Aufgeben des Paradigmas der Ernährungssicherheit und Ernährungssouveränität, das nach den Kriegsjahren für die österreichische Politik handlungsleitend war.“ (Stöglehner, 2024; S. 66)

Bodenbildung, Wasserhaushalt und Erosion

„Um eine 1cm fruchtbare Bodenschicht zu erhalten, ist die Natur je nach Ausgangsmaterial, Ausgangsgestein und Bedingungen vor Ort zwischen 100 und 300 Jahre beschäftigt, während bereits ein Starkregenereignis ausreicht, diese bodenbildende Wirkung zu vernichten.“

Bodenerosion schädigt die Produktivität landwirtschaftlicher Böden und kann durch Wasser und Schlamm bei Starkregenereignissen für Siedlungsgebiete erhebliche Schäden bedeuten.

(Stöglehner, 2024; S. 67)

„Je stärker der Boden beansprucht und verändert wird - sowohl im Siedlungsraum als auch in den landwirtschaftlich intensiv genutzten Agrarflur -, desto geringer ist die Rückhaltefähigkeit des Bodens und desto rascher führen Extremwetterphänomene zu Schadereignissen.“ (Stöglehner, 2024; S. 68)

„Je höher der Versiegelungsanteil ist, desto geringer ist auch die Grundwasserneubildung, die im Wesentlichen auf Versickerung aus dem durchwurzelten Bodenraum basiert. Dadurch wirkt der

Bodenverbrauch (...) deutlich negativ auf den Grundwasserhaushalt (...) und erschwert mittelbar die Möglichkeiten der Bewässerung.“
(Stöglehner, 2024; S. 69)

Biodiversität

„Der Boden selbst ist Träger einer enormen Fülle von Biodiversität. Die Vielfalt an Bodenlebewesen „erfüllt wichtige ökologische Funktionen in Bezug auf die Bodenneubildung, aber auch auf die Regulierung der Wasserhaushalts. Und sie stellt natürlich auch den Beginn der Nahrungskette für viele höhere Lebewesen dar.

Des Weiteren bietet der Boden Lebensraum für die auf dem Boden lebenden Pflanzen und Tiere. Die biologische Vielfalt wird substantiell von den Böden und den verschiedenen Bodentypen und ihren Eigenschaften beeinflusst.“

(Stöglehner, 2024; S. 71)

Böden, die für landwirtschaftliche Produktion weniger geeignet sind (zu trocken, zu feucht, oder von Natur aus mit geringem Nährstoffgehalt) gelten häufig als besonders hochwertig für die biologische Artenvielfalt (z. B. Magerrasen).

Andererseits werden Böden mit hohem landwirtschaftlich Nutzpotehtial aus Gründen der Ernährungssicherheit vor Bebauung geschützt.

Die Kriterien und Prioritätensetzungen bei Umwidmungen können somit rasch im Widerspruch stehen.

Ein Widerspruch, dem sich nur durch die grundsätzliche Minimierung der Flächeninanspruchnahme für Bauland und Infrastruktur begegnen lässt.

(Stöglehner, 2024; S. 71)

Klimakrise

Der Boden ist einer der wesentlichen Speicher im globalen Kohlenstoffkreislauf:

	Gigatonnen Kohlenstoff
Atmosphäre	800
Pflanzliche Biomasse	550
Böden	2.300
Oberflächennahe Meeresschichten	1.000
Tiefe Ozeanbereiche	37.000

(Stöglehner, 2024; S. 74)

Mehr Bodenverbrauch reduziert die Kohlenstoffspeicherung in Böden und trägt zur Verschärfung der Klimakrise bei. „Darüber hinaus sei darauf hingewiesen, dass in den letzten Jahrzehnten Humuszehrung durch falsche landwirtschaftliche Produktionspraktiken stattgefunden hat.

(Stöglehner, 2024; S. 75)

Lt. Studie der AGES aus 2018 ist „mit großer Wahrscheinlichkeit zu erwarten, dass sich Anbauzonen für verschiedenste Nahrungsmittel (...) verschieben werden (...) und die Gesamtproduktivität der österreichischen Agrarflächen unter Klimakrisenbedingungen sinken wird.“ (Stöglehner, 2024; S. 76)

Haselmayr H. P et al, 2018: BEAT – Bodenbedarf für Ernährungssicherheit in Österreich, Agentur für Gesundheit und Ernährungssicherheit AGES. <https://www.ages.at/forschung/projekt-highlights/beat>

„Dies könnte bedeuten, dass für dieselbe Menge an Nahrungsmitteln je nach Anbaugeländen von wenigen Prozenten bis fast 50% mehr Anbauflächen benötigt werden. Im Österreichschnitt beträgt der Rückgang der Ertragsfähigkeit fast 20%.

Das heißt, diese Reduktion der Produktivität muss entweder durch Nahrungsmittelimporte oder durch eine Veränderung der Ernährungsgewohnheiten ausgeglichen werden. Auch aus diesem Beispiel wird deutlich, dass eine weitere Verbauung unserer landwirtschaftlichen Flächen schlichtweg zukunftsgefährdend wird, insbesondere wenn die Bevölkerungszahl weiter steigt.“
(Stöglehner, 2024; S. 76)

Energie- und Ressourcenwende erfordert eine Ressourcen-Raumplanung

Eine Verabschiedung von fossilen Rohstoffen im Sinne des Klimaschutzes bedeutet neben einer vollständigen Umstellung auf erneuerbare Energieträger auch eine Hinwendung zu Umstellung der Stofflichen Basis z. B. für die chemische Industrie auf erneuerbare Rohstoffe.

„Es wird also künftig nicht nur für die Produktion der Nahrungsmittel auf Biomasse zugegriffen werden, sondern auch vermehrt für die Produktion der Energie und insbesondere für die Produktion von Rohstoffen für die Industrie und für Konsumprodukte.

Anders ausgedrückt, auf vielfältige Art und Weise wird der Druck auf die Böden weiter erhöht.“
(Stöglehner, 2024; S. 77)

Kombinierte und multifunktionale Nutzungen (z. B. Energie und agrarische Produktion bei Agri-PV, oder PV-Stromerzeugung auf Dächern von Wohn- und Wirtschaftsgebäuden) wirken hier entlastend in dieser Situation konkurrierender Ansprüche.

„Bei aller Unsicherheit ist aber von einem Aspekt jedenfalls auszugehen: Überbordender Bodenverbrauch würde die Möglichkeiten massiv einschränken, sich bei gleichzeitiger Gewährleistung der Ernährungssicherheit selbst nicht nur mit Energie, sondern auch mit Rohstoffen zu versorgen.

Diese enorme gesellschaftliche Herausforderung kann nur angenommen werden, wenn der Bodenverbrauch substantiell begrenzt wird.

Damit ist der Bodenschutz eine wesentliche Grundlage für diese Ressourcenraumplanung:

- Anordnung von Produktionsketten im Raum flächen-, energie- und ressourceneffizient
- Transportwege entsprechend organisiert
- Bereitstellung von Ökosystemleistungen

(Stöglehner, 2024; S. 80)

Grundpfeiler einer nachhaltigen Raumentwicklung

Netto-Null-Bodenverbrauchsziel (lt. EU Bodenschutzstrategie bis 2050)

Vier Schritte einer „Flächenverbrauchshierarchie“

- 1.) Vermeiden zusätzlichen Flächenverbrauchs und zusätzlicher Bodenversiegelung
- 2.) Wiederverwendung bereits genutzten Baulandes oder Infrastrukturlandes
- 3.) Minimierung eines nicht vermeidbaren zusätzlichen Bodenverbrauchs
- 4.) Ausgleichen von Bodenverbrauch zur möglichst weitgehenden Erhaltung der Ökosystemleistungen

„In einem planerischen Ansatz bedeutet netto Null, dass für jeden Bodenverbrauch, der aus berechtigten Gründen stattfindet, an einer anderen Stelle noch nicht genutztes Bauland wieder in Grünland zurückgewidmet werden muss. Es reicht nicht aus, Ausgleichsmaßnahmen für Flächenverbrauch zu setzen. (...) Ökologische Ausgleichsflächen selbst sind auch ein Nutzungsanspruch, der um die knappe Ressource Boden konkurriert.“

(Stöglehner, 2024; S. 81f)

Innenentwicklung statt Bebauen der „Grünen Wiese“

„Die ‚grüne Wiese‘ zu bebauen, ist relativ einfach. Innenentwicklung zu betreiben bedeutet, vertieft darüber nachzudenken, wie die eigenen Nutzungsansprüche in bestehende Raumstrukturen und Bausubstanz integriert werden können.“

(Stöglehner, 2024; S. 83)

Der Begriff der ‚Doppelten Innenentwicklung‘ besagt, „dass auf der einen Seite die Intensität der baulichen Nutzung zunehmen soll, dass aber gleichzeitig ausreichend viele Grünräume und Freiräume entwickelt werden müssen. Dieser Spagat gelingt umso besser, je weniger Flächen für den Autoverkehr vorgesehen werden.“

(Stöglehner, 2024; S. 107)

Best-Practice Beispiel: Tulln in NÖ

(Stöglehner, 2024; S. 116ff)

Ortskernbelebung durch entsprechende Funktionsmischung

„Hier gilt es jedenfalls, jede:n Nutzer:in als eine Chance und als eine Ressource zu betrachten, in den Ortskernen Funktionsmischung wiederherzustellen. Indem die Ressource ‚Nutzer:innen des Raums‘ an den Rand abwandert, fehlt sie im Ortskern für die Ortskernbelebung.“

„Der Architekt Roland Gruber bringt das Anliegen der Ortskernbelebung mit seiner Forderung, ‚aus Donuts müssen Krapfen werden‘ auf den Punkt.“

Aktuell entleeren sich Ortskerne (Abwanderung von zentralörtlichen Funktionen, ebenso Wohn- und Einkaufsfunktionen) – es entsteht ein Donut: ein Ring aus Teig mit einem Loch in der Mitte.

„Der Krapfen hat das Beste in der Mitte, die Marmeladenfüllung. Und hier wäre im Sinne der Ortskernbelebung der Versuch zu unternehmen, wieder die entsprechende Fülle, also verschiedenste Raumfunktionen und deren Nutzer:innen, in die Ortskerne zu bringen.“

Vgl. <https://www.mvb-baukultur.de/maqazin/no-1/von-donuts-und-krapfen>

- Anheben der Wohnfunktion

- Ansiedlung öffentlicher Infrastruktur
- Gaststätten, Vergnügungsstätten
- Kleine Märkte, welche die Angebote der Einkaufszentren ergänzen

In jedem Fall „gilt es zu verhindern, dass ‚ortskerntaugliche‘ Angebote ebenfalls in die Einkaufszentren abwandern.“

Für die Belebung der Ortskerne braucht es ein professionelles Organisationsniveau, das mit jenem der Einkaufszentren mithalten kann.

(Stöglehner, 2024; S. 87)

Maßvolle Dichte

„Leben im Ort entsteht nicht nur durch Funktionsmischung, sondern auch durch eine bestimmte Mindestgröße an Bevölkerung und/oder Arbeitsplätzen sowie eine bestimmte Mindestdichte. Damit kann gewährleistet werden, dass Einrichtungen der Daseinsvorsorge errichtet und betrieben werden können.“ (z. B. brauchen Nahversorger eine Mindestfrequenz ebenso wie Nahwärmenetze)

(Stöglehner, 2024; S. 89)

„Mit Maßvoller Dichte soll ausgedrückt werden, dass es sowohl Mindestdichten als auch Höchstdichten gibt, die aber in den unterschiedlichen Raumtypen unterschiedlich zu behandeln sind. Das heißt, in einem Dorf ist ein anderes Dichtemaß adäquat als in einer Kleinstadt oder in einer Großstadt.“

(Stöglehner, 2024; S. 93)

Im ländlichen Raum

- flächeneffiziente Einfamilienhäuser: Doppelhäuser, Reihenhäuser
- Zwei- und Mehrfamilienhäuser mit maximal drei Geschoßen

In suburbane Gemeinden

- Generell wie im ländlichen Raum
- Erhöhung der Dichte und Funktionsmischung entlang von Haltepunkten eines leistungsfähigen Öffentlichen Verkehrs („transit oriented development“ oder „dezentrale Konzentration“)

In Kleinstädten

- Vier Geschoße

In Großstädten

- Sechs Geschoße

(nach Stöglehner, 2024; S. 106)

Kurze Wege

Es gilt, innerhalb der Baulandgrenzen von Städten, Märkten und Dörfern, „funktionsgemischte, maßvoll dichte Strukturen zu schaffen (...) bzw. zu erhalten, in denen bei hoher Nutzungsintensität die Wege zwischen den einzelnen Nutzungen wie Wohnen, Erholen, Einkaufen etc. kurz sind.“

(Stöglehner, 2024; S. 106)

Bestandstransformation

„Soll nicht jede Lebensphase mit einem Umzug verbunden sein, spielt die Wandelbarkeit der Objekte, die man bewohnt oder die man auch selbst schafft, eine wesentliche Rolle und wirkt auf die persönliche Flächeninanspruchnahme.

(...) die große Quadratmeterzahl der Einfamilienhäuser braucht man nur in relativ kurzen Lebensphasen, nämlich im Zeitraum von plus, minus 15-20 Jahren.“

(Stöglehner, 2024; S. 115)

Entsiegelung und Begrünung

In den nächsten Jahren werden durch neue Entwicklungen im Onlinehandel Flächen für Nachnutzungen frei werden, die jetzt noch als Supermärkte oder Einkaufszentren genutzt werden. Wie können diese künftig (teilweise) leerstehenden Einkaufszentren genutzt werden, ohne eine weitere Konkurrenz zur Innentwicklung der Siedlungskerne zu bilden.

(nach Stöglehner, 2024; S. 119)

Exkurs: Bodenverbrauch für Einfamilienhäuser (Stöglehner, 2024; S. 90)

Derzeit in Österreich:	1,53 Mio	Einfamilienhäuser
	300.000	Zweifamilienhäuser
	275.000	Mehrfamilienhäuser

Anzahl der Haushalte in 2024: 4,12 Mio. Haushalte
Durchschnittliche Haushaltsgröße: 2,18 Personen/Haushalt

Ein-Personen-Haushalte: 1,57 Mio (38,3% aller Haushalte)
Mehr-Personen-Haushalte: 2,55 Mio (zwei oder mehr Personen)

Für die Ein- und Mehrpersonen-Haushalte sind 1,8 Mio Ein- und Zweifamilienhäuser schon errichtet (sh. Zahlen oben).

„Wird davon ausgegangen, dass sich 65% der Österreicher:innen ein Einfamilienhaus wünschen – und dieser Wunsch nicht nur auf Einpersonenhaushalte zutrifft – dann wären ca. 1,65 Mio Einfamilienhäuser notwendig, um jedem Haushalt mit zwei oder mehr Personen diesen Wunsch zu erfüllen.

Das sind lediglich 8% mehr Einfamilienhäuser, als bereits gebaut sind.“

Wenn sich zudem mehr Haushalte für Zweifamilienhäuser entscheiden würden, wäre der Bedarf rechnerisch und ohne Berücksichtigung regionaler Wanderungsbewegungen bereits übererfüllt.

Es besteht überdies ein beträchtliches Potenzial, aus Einfamilienhäusern Zwei- oder Mehrfamilienhäuser zu machen.

(Stöglehner, 2024; S. 90f)

Daraus lässt sich ableiten:

- Es braucht österreichweit keine weiteren Baulandwidmungen für freistehende Einfamilienhäuser.
- Defacto würde der Gebäudebestand zur Deckung des Wohnbedarfs ausreichen, gäbe es keine regionalen Unterschiede.
- In Kombination mit der Nutzung von Leerstand und Umnutzungs-Potenzialen von Leerstand, sowie Umgestaltung von Einfamilien zu Zweifamilien-Häusern ist es nicht notwendig, für zusätzliche Häuser auch tatsächlich neues Bauland zu widmen.
- Eine mögliche Strategie zur Erreichung einer maßvollen Dichte: zusammenhängende Einfamilienhausparzellen werden von Bauträgern aufgekauft, die Einfamilienhäuser geschliffen und dann Mehrfamilienhäuser errichtet.

(Stöglehner, 2024; S. 92, 98)

Lösungen

Ansatzpunkt Straßenbau:

Andere Leitlinien in der Raumentwicklung können der öffentlichen Hand auch finanzielle Handlungsspielräume zurückgeben, z. B. im Straßenbau durch eine Absenkung der Straßenkilometer/Kopf (derzeit in Österreich 14lkm Straße/Kopf) auf eine Pro-Kopf-Straßenlänge von ca. 10 lkm (Deutschland) oder ca. 9lkm (Schweiz).

Das Einsparpotential entsteht aus Reduktion von Errichtungs- als auch Instandhaltungskosten. (Stöglehner, 2024; S. 32f)

Dazu braucht es vor allem eine langfristige Veränderung der Raumstruktur hin zu mehr Funktionsmischung und maßvoller Dichte. „Das bedeutet, dass Einkaufen, Arbeiten, Schulwege, Freizeitgestaltung möglichst nahe rund um den Wohnsitz erfolgen, sodass aufgrund der Raumstruktur Zufußgehen und Radfahren für viele Wege die logische Verkehrsmittelwahl darstellen.“

(Stöglehner, 2024; S. 34)

Ansatzpunkt Funktionslogik:

„Dieses Ändern der Funktionslogik betrifft die Art und Weise, wie wir wohnen, wo wir wohnen, wie wir unseren Raum organisieren.“ (Stöglehner, 2024; S. 60f)

- Funktionstrennung vermeiden - Funktionsmischungen vorantreiben
- Festlegung einer maßvollen Dichte der Bebauung – ortsspezifische Mindestmaße (als Effizienzmaß) und Obergrenzen (zur Sicherung der Lebensqualität – um Fluchtbewegungen (Zweitwohnsitz-Begründung) zu vermeiden)
- Änderung der Logik des Bodenmarktes und der wachstumsgetriebenen Art und Weise, wie sich Gemeinden finanzieren.