

RUF – REGION UNTERE FELDAIST
STADTREGIONALE FREIRAUMRICHTLINIE



UMSETZUNGSVEREINBARUNG

Regionale Leitlinien für die Sicherung und Weiterentwicklung der Freiräume in den Gemeinden

Hagenberg – Pregarten – Unterweikersdorf - Wartberg/Aist



INTERKOMMUNALES PILOTPROJEKT

AUFTRAGGEBER: Stadtrregionales Forum der Stadtregion Untere Feldaist
Vertreten durch die Stadtgemeinde Pregarten (Stadtplatz 12, 4230 Pregarten)

FÖRDERUNG: Land Oberösterreich, Abteilung Raumordnung
Dieses Projekt wird aus den Mitteln des Landes OÖ kofinanziert.



LAND
OBERÖSTERREICH



AUFTRAGNEHMER: DI Mandl, Raumkonzeption ZT-GmbH,
A-4040 Linz, Hauptstraße 10



MANDL | HARTL
RAUMKONZEPTION
RAUMPLANUNG | STÄDTEBAU | ARCHITEKTUR

BEARBEITUNG: DI Mandl, DI Naderer

FASSUNG: Dezember 2023

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---|----|
| 1) <u>ZIELE UND GRUNDSÄTZE DER KOOPERATION</u> | 4 |
| 2) <u>KOOPERATIONSREGELN</u> | 4 |
| 3) <u>UMSETZUNG DER KOOPERATIVEN FREIRAUMENTWICKLUNG</u> | 5 |
| 4) <u>ZIELE UND MAßNAHMEN</u> | 5 |
| 4.1) Regionale Freiraumrichtlinie | 5 |
| 4.2) Festlegungen für PV-Freiflächenanlagen >1ha | 7 |
| 4.3) Freiraumleitlinien für Bauvorhaben | 8 |
| 5) <u>ANHANG</u> | 11 |
| 5.1) Plandarstellung: Sicherung und Entwicklung der regional bedeutenden Freiräume – Freiraumnetz | 11 |
| 5.2) Plandarstellung: PV-Freiflächenstrategie der Region RUF für Anlagen >1ha | 11 |
| 5.3) Beschlussfassung in den Gemeinden | 11 |

1) Ziele und Grundsätze der Kooperation

Die hier formulierten Regelungen zur kooperativen Freiraumentwicklung stellen eine freiwillige, privatrechtliche Vereinbarung der vier eigenständigen Gemeinden dar.

Auf Basis dieser Vereinbarung wollen die Gemeinden künftig eine regionale Grünraum- und Freiraumstruktur absichern, neue wohnungsbezogene Freiräume schaffen und eine grünraumorientierte Bebauung forcieren. Durch eine verstärkte Kooperation und interkommunale Abstimmung soll ein gemeinsamer Lebensraum nachhaltig entwickelt werden.

Auch hinsichtlich der künftigen Nutzung von Standorten für großflächige PV-Freiflächenanlagen wird in Zusammenarbeit mit dem Energiebezirk Freistadt (EBF) eine Abstimmung forciert.

2) Kooperationsregeln

Der autonome Wirkungsbereich der Gemeinden für räumliche Entwicklungen ohne Auswirkungen auf die Nachbargemeinden bleibt grundsätzlich aufrecht. Die stadtregionale Freiraumrichtlinie wird vom Gemeinderat aller 4 Gemeinden beschlossen.

Grundsätzlich gibt es 3 Themenfelder, welche in der gegenständlichen Freiraumrichtlinie bearbeitet werden:

- 1) Regionale Freiraumrichtlinien (unterteilt in 4 Freiraumtypen)
- 2) Festlegungen für PV-Freiflächenanlagen >1ha
- 3) Freiraumleitlinien für Bauvorhaben

Im Falle von Änderungen in diesen Themenfeldern werden folgende Zuständigkeiten (Gremien) definiert:

1) Regionale Freiraumrichtlinien:

Im Falle der Änderung von gemeindeübergreifenden Grünraumverbindungen sowie von regional bedeutsamen Biotopverbindungen bedarf es wiederum einen Beschluss der Gemeinderäte der 4 Gemeinden.

Im Falle der Änderung der anderen Teilgrünräume (wie z.B. Streuobstbestand, Spielplätze, Parks, Friedhöfe, Grünzüge, etc.) genügt die Information an den RUF-Vorstand.

2) Festlegungen für PV-Freiflächenanlagen >1ha

Bei Änderungen für großflächige PV-Freiflächenanlagen ist ein Beschluss des RUF-Vorstandes erforderlich.

3) Freiraumleitlinien für Bauvorhaben:

Die festgelegten Freiraumleitlinien für Bauvorhaben gelten als Empfehlung für die Baubehörden. Für den Fall von „Abweichungen“ ist der jeweilige Bauausschuss mit dem konkreten Projekt zu befassen. Darauf aufbauend kann der Gemeinderat die Verordnung eines Neuplanungsgebietes beschließen. Bei einer generellen Änderung der Freiraumleitlinien für Bauvorhaben ist der RUF-Vorstand das entscheidende Gremium.

3) Umsetzung der kooperativen Freiraumentwicklung

Die Gemeinden verpflichten sich die raumwirksamen Inhalte der Freiraumrichtlinie im Rahmen der Flächenwidmungs- (FW + ÖEK) und Bebauungsplanung sowie bei der Erteilung von Bauplatz- und Baubewilligungen zu beachten und im eigenen Wirkungsbereich zur Umsetzung zu bringen. Keinesfalls werden die Gemeinden Maßnahmen setzen, welche den Zielen dieses Konzeptes zuwiderlaufen.

Diese Kooperationsvereinbarung (stadtregionale Freiraumrichtlinie) wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Die Partnergemeinden verzichten für zehn Jahre nach Abschluss der Vereinbarung auf einen Rücktritt, der nach Ablauf einer Frist von einem Jahr (gerechnet ab Gemeinderatsbeschluss) wirksam wird.

Die Partnergemeinden kommen außerdem überein, die gegenständliche Vereinbarung und der Umsetzung bei Bedarf, mind. aber nach 10 Jahren, einer Evaluierung zu unterziehen. In diesem Zusammenhang sollen auch die wesentlichen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen der stadtregionalen Freiraumrichtlinie auf ihre Aktualität sowie die darin enthaltenen Festlegungen auf ihre Zweckmäßigkeit hin überprüft werden.

4) Ziele und Maßnahmen

4.1) Regionale Freiraumrichtlinie

| A: Grünachsen mit Gliederungsfunktion bzw. entlang von Bachläufen, Grünkorridore, etc. | | | |
|---|---|---|---|
| BETRIFFT | QUELLE | BESCHREIBUNG/ZIELE | MASSNAHMEN |
| Landschaftliche Vorrangzone Ökologie | ÖEK's der Gemeinden | Diese Flächen haben besonderen ökologischen Wert, Erhalt und Weiterentwicklung | Neue Baulandausweisungen grundsätzlich nicht möglich, nur im Übergangsbereich sind im Einzelfall geringfügige Baulanderweiterungen denkbar. Auch landw. Gebäude sind grundsätzlich nicht möglich, ausg. Zu- und Umbauten im |
| Grünzug | ÖEK's (Gz, Grünverbindung, Grüngürtel); Widmung Gz im FW, zum Teil neue Widmung | Diese Grünzüge sind für Fauna und Flora bedeutend und als Freiräume zu sichern. Bestehende Lücken sollen durch Ausweisung neuer Grünzüge geschlossen werden. | Umkreis einer bestehenden Hofstelle (ca. 50m). Bodenunabhängige Haltung landw. Nutztiere unzulässig. |
| Gemeindeübergreifende Grünraumverbindung | Stadtregionale Strategie 2017 | Diese Grünraumverbindungen und Biotopverbindungen sind für Fauna und Flora sehr bedeutend und daher zu sichern. Die gemeindeübergreifenden Grünraumverbindungen dienen auch der Siedlungseingrünung | In Abhängigkeit von der Bebauungshöhe keine kaltluftbremsende Bebauung zulässig (z.B. keine quergestellten Baukörper, etc.). |
| Regional bedeutsame Biotopverbindung | | | |
| Siedlungsstrukturell relevante Kaltluftschneisen | Klimaanalyse Land OÖ (2021) | Darstellung der wichtigsten Kaltluftschneisen in Bezug auf bestehende Siedlungen. Erhalt dieser Kaltluftschneisen | |

| B: Punktuelle Grünflächen und Grünflächen mit besonderer Bedeutung | | | |
|---|--|--|---|
| BETRIFFT | QUELLE | BESCHREIBUNG/ZIELE | MASSNAHMEN |
| Ökoflächen | Land OÖ, Naturschutz | Diese Flächen haben besonderen ökologischen Wert, Erhalt und Weiterentwicklung | Bebauung unzulässig. |
| Streuobstbestand | Landschafts- erhebung 2002, Land OÖ | Streuobstwiesen sind ein typisches Strukturelement unserer Landschaft und sollen möglichst erhalten werden. | Grundsätzlich erhalten. Im Falle von erforderlichen landw. Baulichkeiten ist eine Verschiebung möglich. |
| Bodenfunktions- bewertung nat. Pflanzen- gesellschaften (RWS 4) | Boden- funktions- bewertung Land OÖ | Diese Flächen mit hohem Funktionserfüllungsgrad haben besonderen ökologischen Wert und sind zu sichern. | Diese Flächen sollen unbebaut bleiben, ausg. im Übergangsbereich sind im Einzelfall geringfügige Baulanderweiterungen denkbar. |
| Bodenfunktions- bewertung Abfluss- regulierung (RWS 4) | | Diese Flächen mit hohem Funktionserfüllungsgrad haben besonderen Wert für den Oberflächenwasserabfluss. | Diese Flächen sollen unbebaut bleiben, ausg. im Übergangsbereich sind im Einzelfall geringfügige Baulanderweiterungen denkbar. Im Falle einer Baulandausweisung sind ausreichende Ausgleichsmaßnahmen wie z.B. Retentionsbecken, etc. erforderlich. |
| Bodenfunktions- bewertung natürliche Bodenfrucht- barkeit (FEG 4) | | Diese Flächen sind der Produktion von Nahrungs- und Futtermittel vorzubehalten. | Diese Flächen sollen unbebaut bleiben, ausg. im Übergangsbereich sind im Einzelfall geringfügige Baulanderweiterungen denkbar. |
| Wildtier Habitat und/oder Wildtier Korridor | Land OÖ, Umweltanwalt | Die Wildtierkorridore (Wanderkorridore) stellen ein überregional wirksames Biotopverbundnetz für Großsäuger dar und sind zu erhalten. Die Habitate sind die Hauptlebensräume der Wildtiere und ebenso zu erhalten. | Erhalt der noch verbleibenden Lebensräume sowie deren Schutz vor Zerschneidung (also keine neuen Straßen, Siedlungen, etc.). geringfügige Abrundungen im Bereich bestehender Baulandsplitter sind im Einzelfall denkbar. |

| C: Schutzgebiete | | | |
|-------------------------|----------------------|------------------------------|--|
| BETRIFFT | QUELLE | BESCHREIBUNG/ZIELE | MASSNAHMEN |
| Nationale Schutzgebiete | Land OÖ, Naturschutz | Erhalt und Weiterentwicklung | Grundsätzlich keine neue Bebauung zulässig. Ausnahmen bestehend hier nur im untergeordneten Ausmaß für geringfügige Erweiterungen von bestehenden Strukturen. Eine genaue Auflistung der möglichen Eingriffe ist in den jeweiligen LGBL zu finden. |
| Europaschutzgebiete | | | |

| D: Bedeutende Grünzüge, Grünflächen im innerörtlichen Bereich | | | |
|--|--------------------|---|--|
| BETRIFFT | QUELLE | BESCHREIBUNG/ZIELE | MASSNAHMEN |
| Freiräume mit besonderer Erholungsfunktion (Öff. Freiräume, Spiel- und Sportplätze, Parks, etc.) | FW's der Gemeinden | Erhalt und Weiterentwicklung der überwiegend innerörtlichen Freiräume. Bedeutend für Naherholung und Kleinklima | Bauliche Anlagen sind nur zulässig, sofern sie für die jeweilige Kategorie und deren Nutzung (Spielplatz, etc.) notwendig sind. Weiterentwicklung und Erweiterungen im Zuge von städtebaulichen Projekten. |
| Freiräume für Sondernutzungen (Friedhof, Grünzüge, Trenngrün, etc.) | | | |

4.2) Festlegungen für PV-Freiflächenanlagen >1ha

| E: Zonen gem. Kriterienkatalog PV-FFA OÖ Photovoltaik Strategie 2030 | |
|---|--|
| BESCHREIBUNG/ZIELE | MASSNAHMEN |
| Rote Zone | Errichtung von größeren PV-Freiflächenanlagen unzulässig (Ausschlusskriterien gem. OÖ PV-Strategie 2030) |
| Gelbe Zone | Tiefergehende Prüfung bei geplanter größerer PV-FFA erforderlich (Kriterien gem. OÖ PV-Strategie 2030) |

| F: Ergänzende Kriterien in der Region Untere Feldaist | |
|--|--|
| BESCHREIBUNG/ZIELE | MASSNAHMEN |
| Orange Zone | Ausschluss von größeren PV-FFA gem. EBF (natürliche Bodenfruchtbarkeit FEG = 4) |
| Beige Zone | Tiefergehende Prüfung erforderlich (sonstige und eigene Kriterien wie z.B. Bauerwartungsland, Grünzonen, Vorrangzonen, etc.) |

| G: Landschaftsbewertung - Sensibilitätsanalyse | |
|---|--|
| BETRIFFT | MASSNAHMEN |
| Hohe Sensibilität | Großflächige PV-Freiflächenanlagen > 1ha unzulässig |
| Mittlere Sensibilität | Großflächige PV-Freiflächenanlagen > 1ha nach tiefergehender Prüfung denkbar |
| Geringe Sensibilität | Großflächige PV-Freiflächenanlagen > 1ha zulässig |

4.3) Freiraumleitlinien für Bauvorhaben

| H: Freiraumleitlinien für Bauvorhaben in überwiegend dörflicher Struktur | |
|---|---|
| BESCHREIBUNG/ZIELE | MASSNAHMEN |
| Erhaltung eines dörflichen Charakters und die Einfügung ins Landschaftsbild | <ul style="list-style-type: none"> - Bei der Schaffung von mehr als 8 Bauplätzen ist ein öff. nutzbarer Freiraum von mind. 500m² vorzusehen (Dorfplatz, etc.). Dies gilt kumulativ. - Eingrünung im ländlichen Raum, Allee, Windschutz, etc. - Weitestgehender Erhalt von bestehenden Gehölzen, neue Gehölze bzw. Bäume pflanzen - Oberflächengewässermanagement (gemeinschaftliche Retentionsanlagen, etc.) |

| I: Freiraumleitlinien für Bauvorhaben in Wohnstruktur mit überwiegend geringer Verdichtung (überwiegend Kleinhausbauten in offener Bauweise) | |
|---|--|
| BESCHREIBUNG/ZIELE | MASSNAHMEN |
| Festlegungen für Wohnbereiche mit geringer Verdichtung | <ul style="list-style-type: none"> - Bei der Schaffung von mehr als 10 Bauplätzen ist ein öff. nutzbarer Freiraum von mind. 600m² vorzusehen (sozialer Begegnungsort, Spielplatz, parkähnlicher Freiraum, etc.). Diese Vorgabe gilt kumulativ, d.h. wenn vorerst z.B. 6 Parzellen gewidmet werden und in ca. 10 Jahren wieder 5, dann ist hier in Summe die Zahl 10 überschritten und ein Freiraum von 600m² ist vorzusehen. Dzt. bestehende Bauplätze müssen nicht eingerechnet werden. - Eingrünung am Siedlungsrand, Allee; bei Neuwidmungen Schutzzonen bzw. Grünstreifen am Siedlungsrand vorsehen. - Begrünte Straßenräume, asphaltierte Fahrbahn auf ein Minimum reduzieren - Fußläufige Verbindungen Richtung Zentrum bzw. Bushaltestelle, etc. schaffen - Bauwerksbegrünung (vor allem Dachbegrünung) - Oberflächengewässermanagement (gemeinschaftliche Retentionsanlagen, etc.) |

J: Freiraumleitlinien für Bauvorhaben in Wohnstruktur mit überwiegend mittlerer bis hoher Verdichtung (überwiegend verdichteter Flachbau bzw. mehrgeschoßiger Wohnbau)

| BESCHREIBUNG/ZIELE | MASSNAHMEN |
|---|---|
| Festlegungen für Wohnbereiche mit mittlerer bis hoher Verdichtung | <ul style="list-style-type: none"> - Geschoßflächenzahl (GFZ) bis max. 1,0 - Mind. 25% Grünflächenanteil: davon sind mind. 50% (also 12,5% von der Gesamtfläche) als Grünfläche über gewachsenem Boden auszuführen. Der verbleibende GFA kann durch Dachbegrünungen bzw. teilversiegelte Flächen kompensiert werden. - Bauwerksbegrünung: Zumindest extensiv begrünte Flachdächer bzw. begrünte flach geneigte Dächer bei Dachflächen über 100m² - Generell sind Dachflächen beim Neu- und Zubau von Hauptgebäuden mit PV-Anlagen auszustatten. Nur in begründeten Ausnahmefällen (Schattenlage, außerordentliche Belastung, etc.) kann dies unterbleiben. - Je vollendete 800m² Bauplatzfläche ist ein heimischer Laubbaum mit einer Mindestkrone von 6m im ausgewachsenen Zustand über durchgehend gewachsenem Boden zu pflanzen und zu erhalten. - Bei Schaffung von mehr als 10 Bauplätzen ist ein öff. nutzbarer Freiraum von mind. 600m² vorzusehen (sozialer Begegnungsort, Spielplatz, Park, etc.). Diese Vorgabe gilt kumulativ, d.h. wenn vorerst z.B. 6 Parzellen gewidmet werden und in ca. 10 Jahren wieder 5, dann ist hier in Summe die Zahl 10 überschritten und ein Freiraum von 600m² ist vorzusehen. Dzt. bestehende Bauplätze müssen nicht eingerechnet werden. - Schaffung von siedlungsnahen Freiräumen: Bei mehr als 20 Wohnungen ist zusätzlich zu den gesetzlich vorgeschriebenen Freiflächen (Spielplatz) ein öff. nutzbarer Freiraum von mind. 800m² vorzusehen. Bei mehr als 40 WE bedarf es einen zusätzlichen öff. Freiraum von mind. 1.500m². - Naturnahe Gestaltung der wohnungsbezogenen Freiräume, gärtnerische Nutzungsmöglichkeiten schaffen - Eingrünung am Siedlungsrand, Allee, etc.; bei Neuwidmungen Schutzzonen bzw. Grünzüge am Siedlungsrand - Berücksichtigung von „Kaltluftschneisen“: Befindet sich die geplante Bebauung innerhalb einer Kaltluftschneise (gem. Klimaanalyse Kaltluft 2h nach Sonnenuntergang, Quelle Land OÖ, Darstellung in Karte 2, ab 10m) sind einerseits entsprechende Kaltluftschneisen mittels Grünzüge, etc. freizuhalten und andererseits die Höhe der Bebauung entsprechend zu reglementieren. - Begrünte Straßenräume, asphaltierte Fahrbahn auf ein Minimum reduzieren - Oberflächengewässermanagement (gemeinschaftliche Retentionsanlagen, etc.) |

| K: Freiraumleitlinien für Bauvorhaben in überwiegend betrieblicher Struktur | |
|--|--|
| BESCHREIBUNG/ZIELE | MASSNAHMEN |
| Festlegungen für Bereiche mit betrieblicher Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Mind. 25% Grünflächenanteil: davon sind mind. 50% (also 12,5% von der Gesamtfläche) als Grünfläche über gewachsenem Boden auszuführen. Der verbleibende GFA kann durch Dachbegrünungen bzw. teilversiegelte Flächen kompensiert werden. - Bauwerksbegrünung: Bei Neu- und Zubauten von Hauptgebäuden, deren verbaute Fläche 100m² übersteigt, sowie bei oberirdischen Garagen (über 100m² verbauter Fläche) sind Dachflächen bei einer Neigung bis 20° - ausgenommen Schutzdächer - zu begrünen. - Generell sind Dachflächen beim Neu- und Zubau von Hauptgebäuden mit PV-Anlagen auszustatten. Nur in begründeten Ausnahmefällen (Schattenlage, außerordentliche Belastung, etc.) kann dies unterbleiben. - Je vollendete 1.000m² Bauplatzfläche ist ein heimischer Laubbaum mit einer Mindestkrone von 6m im ausgewachsenen Zustand über durchgehend gewachsenem Boden zu pflanzen und zu erhalten. - Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 1,5m sind von der Grenze des öff. Gutes durchgehend mind. 0,5m abzurücken und zu dieser Seite hin flächendeckend (mind. 90% der Fläche) dauerhaft pflanzlich zu begrünen (z.B. rankende Kletterpflanzen, hängende Bepflanzung, keine Sträucher entlang der Straßenfluchtlinie, ...) - Bei oberirdischen KFZ-Abstellplätzen ist nach jedem 8ten Abstellplatz ein heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten (Parkplätze unter Bäumen) - Oberflächenwassermanagement (Zisternen, Sickermulden, versickerungsfähige Außenflächengestaltung, ...), Regenwassernutzung - Eingrünung am Siedlungsrand, Allee; Bei Neuwidmungen Schutzzonen bzw. Grünzüge am Siedlungsrand |

5) Anhang

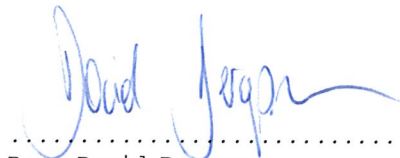
- 5.1) Plandarstellung: Sicherung und Entwicklung der regional bedeutenden Freiräume - Freiraumnetz
- 5.2) Plandarstellung: PV-Freiflächenstrategie der Region RUF für Anlagen >1ha
- 5.3) Beschlussfassung in den Gemeinden

STADTREGIONALE FREIRAUMRICHTLINIE RUF - UMSETZUNGSVEREINBARUNG

BESCHLUSSFASSUNG IN DEN GEMEINDEN

Die Umsetzungsvereinbarung wurde in den Gemeinderäten wie angeführt beschlossen:

Für die Marktgemeinde
Hagenberg im Mühlkreis



.....
Bgm. David Bergsmann
(GR-Beschluss 14.03.2024 | 2024-5.1)



Für die Stadtgemeinde
Pregarten



.....
Bgm. Fritz Robeischl
(GR-Beschluss 18.04.2024 | 2024-15)



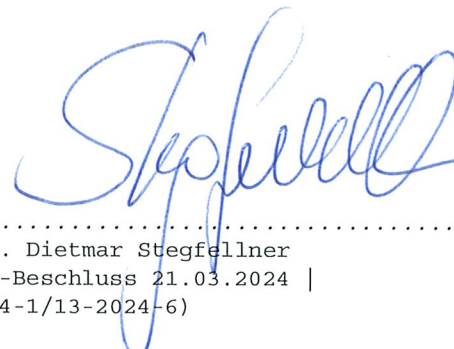
Für die Gemeinde
Unterweikersdorf



.....
Bgm. Johannes Matzinger
(GR-Beschluss 14.03.2024 |
004-1-GR/001/2024-8)



Für die Marktgemeinde
Wartberg ob der Aist



.....
Bgm. Dietmar Stegfellner
(GR-Beschluss 21.03.2024 |
004-1/13-2024-6)

