Regionale Betriebsgebiete

vision rheintal

29 Gemeinden. Ein Lebensraum.

0
2.5 km

Bauflächenreserven 2006

Bestandsanalyse

Stand: 2006 / 30.04.2008 CO

- gewid. Baufläche-Betriebsgebiet genutzt
- gewid. Baufläche-Betriebsgebiet ungenutzt

vision rheintal

29 Gemeinden. Ein Lebensraum.

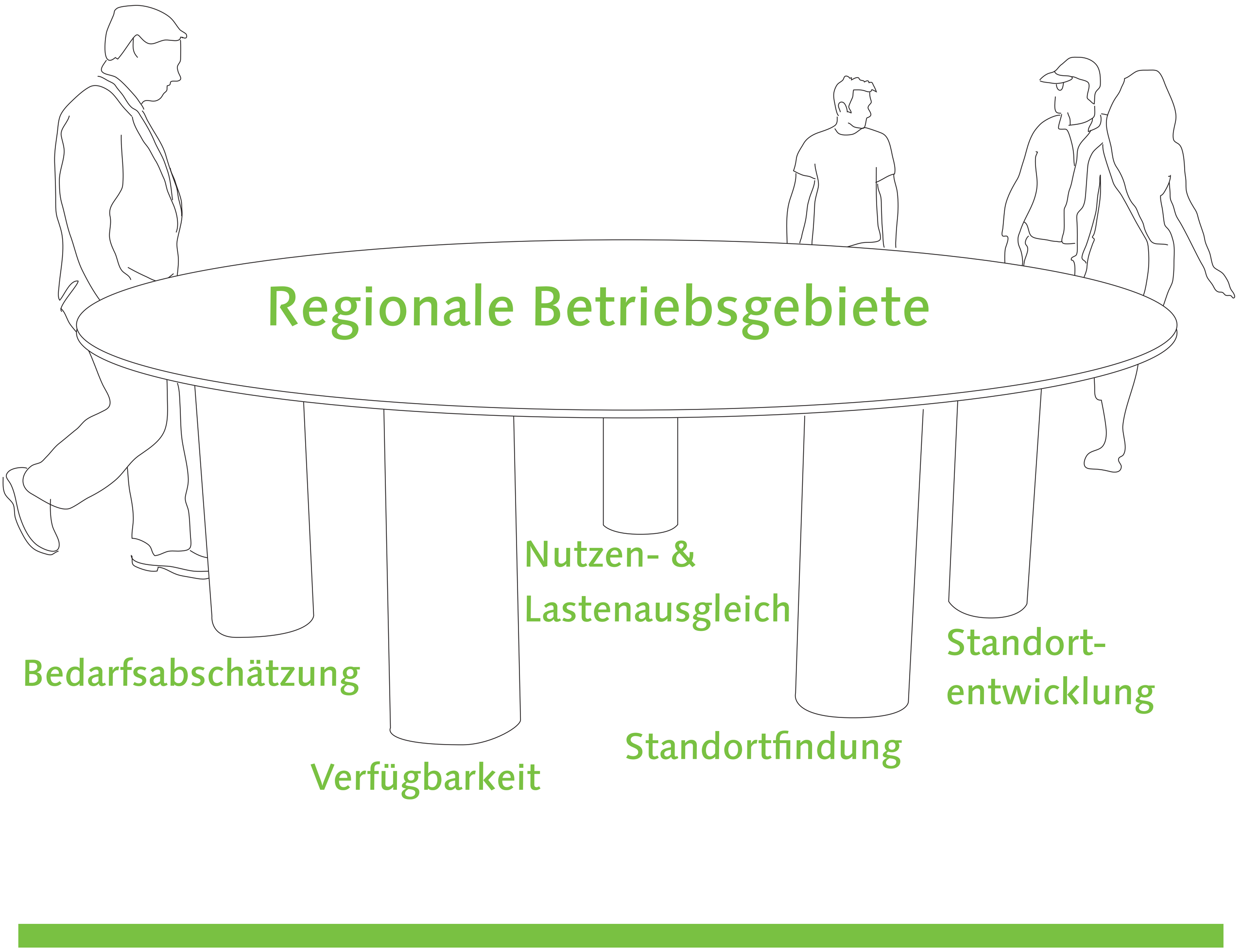
0 2,5 km

Eichenberg
Lochau
Bregenz
Hard
Fußach
Gaißau
Höchst
Rheineck
Lutzenberg
Thal
Rorschach
Rorschacherberg
Eggersriet
Wolfhalden
St.Margrethen
Walzenhausen
Grub (AR)
Heiden
Rehetobel
Oberegg
Berneck
Au (SG)
Wald (AR)
Reute (AR)
Balgach
Widnau
Rebstein
Trogen
Marbach (SG)
Gais
Altstätten
Diepoldsau
Lustenau
Kennelbach
Lauterach
Wolfurt
Bildstein
Schwarzach
Dornbirn
Hohenems
Altach
Mäder
Eichberg
Oberriet (SG)
Koblach
Götzis
Fraxern
Klaus
Viktorsberg
Weiler
Röthis
Sulz
Zwischenwasser
Rüthi (SG)
Meiningen
Rankweil
Laterns
Übersaxen
Feldkirch
Sennwald
Ruggel
Schellenberg
Gamprin
Mauren
Eschen
Göfis
Frastanz
Satteins
Schlins

Themenübersicht

Regionale Betriebsgebiete

Beim Thema Regionale Betriebsgebiete haben sich fünf zentrale Bereiche herauskristallisiert. Diese Bereiche hängen alle sehr stark zusammen und können nicht unabhängig voneinander betrachtet und entwickelt werden.



Handlungsempfehlung

Vertiefte Bearbeitung der einzelnen Bereiche.

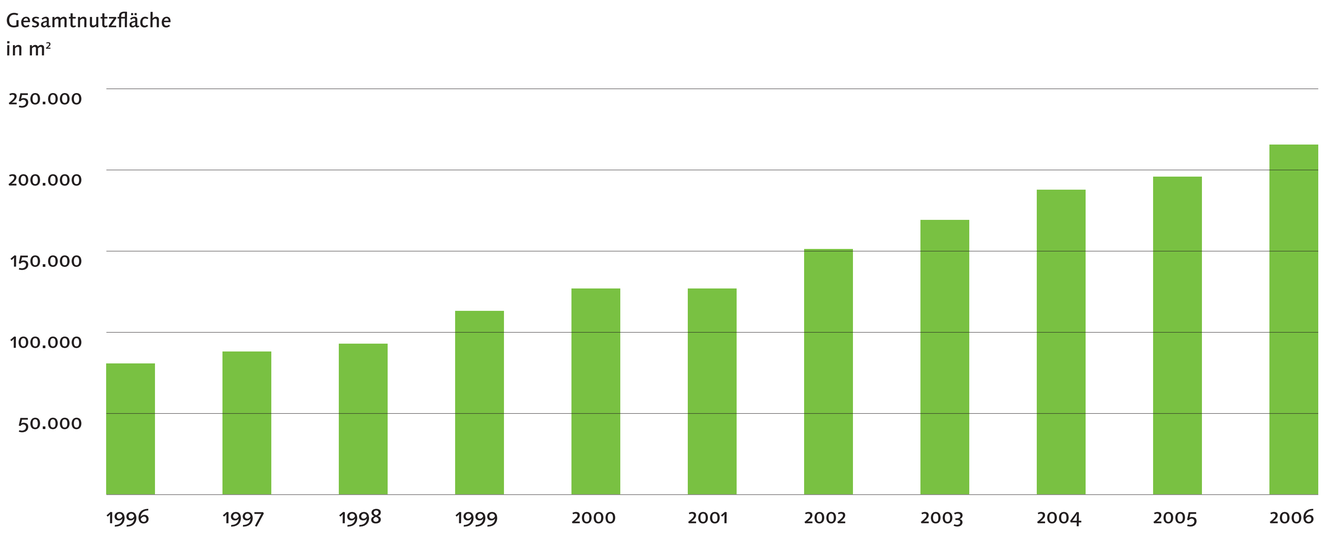
80 Fussballfelder mehr in fünf Jahren: Von 2001 bis 2006 haben die genutzen Bauflächen für Betriebsgebiete im Rheintal um 14,3 % zugenommen. Das entspricht einem jährlichen Zuwachs von knapp 3 %.

Bedarfsabschätzung

Regionale Betriebsgebiete

Wie hoch wird der Bedarf an Betriebsgebieten in den kommenden Jahren insgesamt sein? Wie soll sich der Gesamtbedarf in kleine, mittlere und große zusammenhängende Areale gliedern? Wie wird sich der Bedarf in verschiedenen Bereichen wie Logistik, Produktion oder Technologie entwickeln?

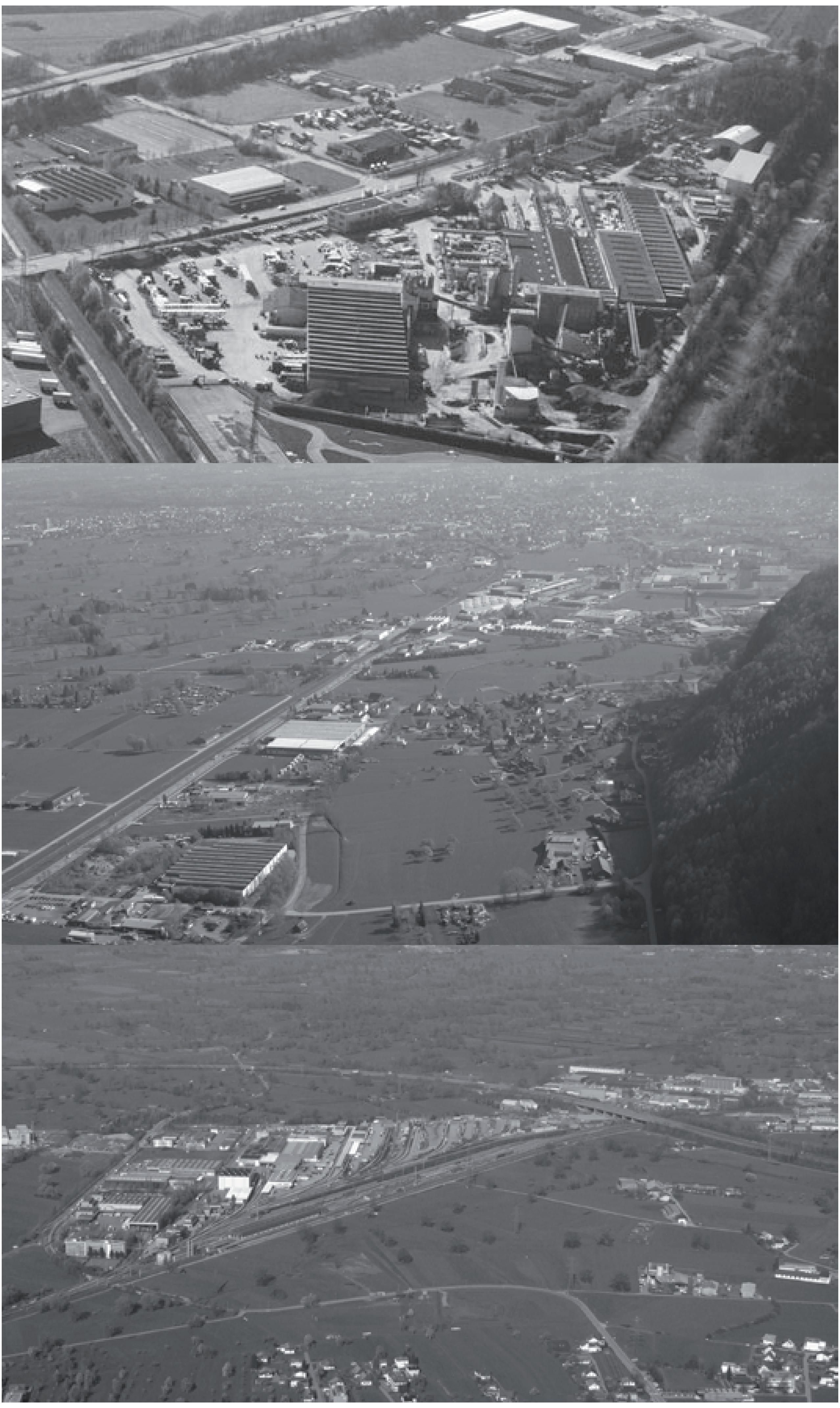
Obwohl die Frage des – quantitativen und qualitativen – Bedarfs von zentraler Bedeutung ist, finden sich in der Fachliteratur wenig Hinweise auf verlässliche Prognoseverfahren. Das liegt zum Teil daran, dass viele Regionen in Europa – im Gegensatz zum Vorarlberger Rheintal – von Schrumpfungsprozessen geprägt sind.



In den letzten zehn Jahren hat die Produktionsfläche der Fa. Blum jährlich im Durchschnitt um rund 13.000 m² zugenommen.
(Quelle: Fa. Blum)

Handlungsempfehlung

Vergabe einer Studie zur Abschätzung des künftigen Bedarfs unter Miteinbeziehung der Wirtschaft.

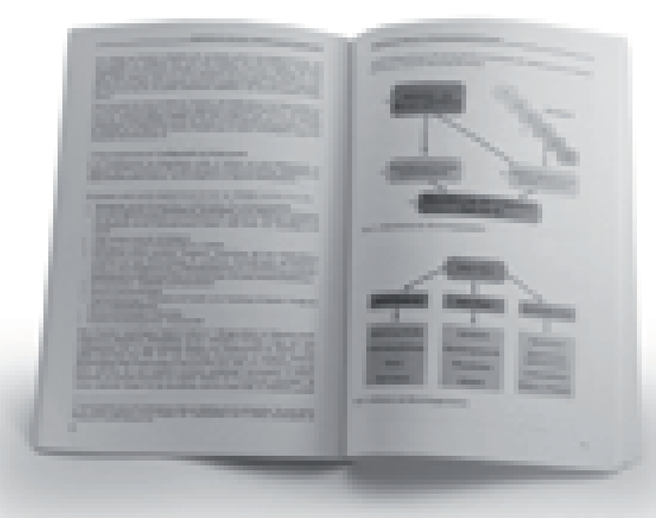


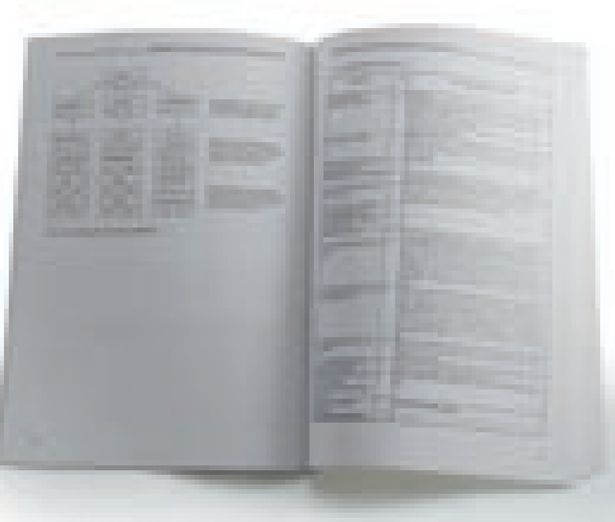
Standortfindung

Regionale Betriebsgebiete

Wie gut ist die Verkehrsanbindung eines Areals? Gibt es ausreichend Expansionsmöglichkeiten? Können Konflikte mit anderen Nutzungen oder Gefahren wie Hochwasser ausgeschlossen werden? Auf Grund dieser Kriterien haben sich im Leitbildprozess von Vision Rheintal beispielhaft drei große Planungsräume mit hoher Standorteignung für regionale Betriebsgebiete im Rheintal herauskristallisiert: Nord, Mitte und Süd.

Diese Beurteilungskriterien sollen jetzt weiter detailliert werden. Besonders wichtig dabei ist die Frage: Wo stehen andere Nutzungsansprüche wie z.B. Landwirtschaft, Erholung oder Ökologie in Konkurrenz zu einer gewerblichen Siedlungsentwicklung? Wo nicht?





Zum Thema Standortfindung gibt es bereits bewährte Methoden wie z.B. in dieser einschlägigen Publikation der Salzburger Landesregierung beschrieben.

Handlungsempfehlung

Detaillierung der Beurteilungskriterien und planliche Darstellung geeigneter Standorte!

Wichtig: Die Klärung der Verfügbarkeit muss Hand in Hand mit einer detaillierten Standortausweisung erfolgen!

Verfügbarkeit

Regionale Betriebsgebiete

Wenn Betriebsgebiete in Flächenwidmungsplänen ausgewiesen werden, sind sie zwar für betriebliche Nutzungen reserviert, für den Grundeigentümer besteht aber kein Realisierungsgebot. Die Folge: Viele hochwertige Betriebsflächen können nicht genutzt werden. Ein zentrales Anliegen muss deshalb sein, Maßnahmen zur Verbesserung der Verfügbarkeit zu entwickeln.

Department für Raumentwicklung
Infrastruktur- und Umweltplanung

Fachbereich
Rechtswissenschaften
A-1040 Wien, Argentinierstraße 8
http://www.law.tuwien.ac.at

Arthur Kanonier

Wien, 29.4.2008

Regionale Betriebsgebiete

Maßnahmen zur Verbesserung der Verfügbarkeit von Bauland

1. Ausgangslage

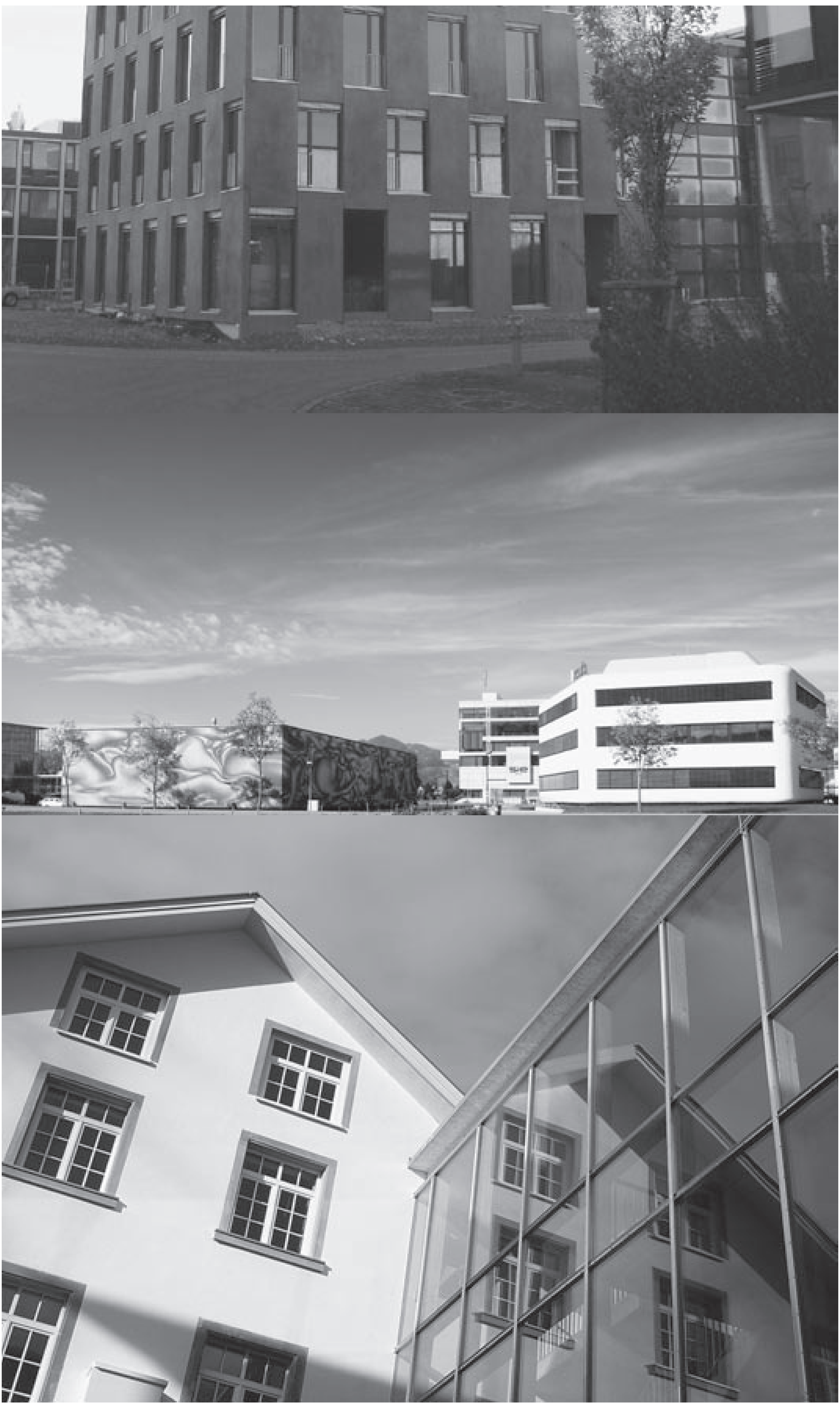
Die Ausweisung von Betriebsgebieten in hoheitlichen Flächenwidmungsplänen hat zur Folge, dass die jeweiligen Flächen grundsätzlich für betriebliche Nutzungen reserviert sind. Durch eine umsichtige Flächenwidmungsplanung kann somit ein wesentlicher Beitrag für Betriebsansiedlungen geleistet werden, zumal die als Betreibgebiete gewidmeten Flächen in der Regel nicht für konkurrierende Nutzungen verwendet werden dürfen. Allein die Ausweisung von Betriebsgebieten im kommunalen Flächenwidmungsplan hat freilich noch nicht zur Folge, dass die Liegenschaften auch tatsächlich innerhalb absehbarer Zeit widmungskonform verwendet werden. Die Umsetzung der planungsrechtlichen Vorgaben des Flächenwidmungsplanes obliegt grundsätzlich dem Grundeigentümer, der – zumindest nach der bisherigen Raumplanungssystematik – den Zeitpunkt der widmungskonformen Verwendung seine Liegenschaft selbständig wählen kann. Der Grundeigentümer ist nicht verpflichtet, den im Flächenwidmungsplan festgelegten Widmungsvorschriften innerhalb einer bestimmten Zeitspanne zu folgen, mit der Widmung ist grundsätzlich kein Realisierungsgebot verbunden. In der Planungspraxis hat diese (eingeschränkte) Rechtswirkung zur Folge, dass in vielen Gemeinden Flächen, die als Betriebsgebiete gewidmet wurden, über mehrere Jahre unbebaut bleiben und infolge der mangelnden Verkaufsbereitschaft der Grundeigentümer auch nicht verkauft werden. Somit sind vielfach hochwertige Betriebsstandorte aus planungsrechtlicher Sicht gesichert, jedoch stehen diese Flächen nicht für aktuelle Betriebsvorhaben zur Verfügung, obwohl in vielen Fällen durchaus Nachfrage für solche Flächen besteht.

Vor diesem fachlichen Hintergrund wurden in den letzen Jahren in den einzelnen Bundesländern sowie im Ausland vielfältige Maßnahmen diskutiert und teilweise rechtlich verankert, um die Verfügbarkeit von potentiellen Betriebstandorten zu verbessern. Unter den Schlagwörtern „aktive Bodenpolitik“ und „Baulandmobilisierung“ wurden für Bauland generell und Bauland-Betriebsgebiet speziell Maßnahmen festgelegt, die zu einer raschen widmungskonformen Umsetzung planungsrechtlicher Vorgaben führen sollen. Bezüglich Betriebsgebiete hat die Frage der Verfügbarkeit einen besonderen Stellenwert, zumal die erforderliche Flächengröße vielfach mehrere Liegenschaften betrifft und nur die Verfügbarkeit aller Liegenschaften eine Umsetzung ermöglicht. Durch eine „aktive Bodenpolitik“ sollen der Verknappung von verfügbarem Bauland entgegengewirkt und eine rasche Verbauung bzw. eine erhöhte Baulandmobilisierung erreicht werden. Das Maßnahmenspektrum ist in diesem Zusammenhang beträchtlich und reicht von öffentlich-rechtlichen Maßnahmen zu vertragsrechtlichen Vereinbarungen bis hin zu informellen Maßnahmen der Aufklärung und Bewusstseinsbildung. Ein Vergleich der einzelnen Planungssysteme macht deutlich, dass vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Planungskulturen jeweils spezifische Maßnahmenbündel ge-

Im Auftrag von Vision Rheintal hat die TU Wien bereits eine erste Studie erstellt, die sich mit möglichen Maßnahmen zur Verbesserung der Verfügbarkeit von Bauland befasst. Aufgezeigt werden besonders Instrumente, die in anderen Bundesländern bereits angewendet werden.

Handlungsempfehlung

Vertiefen der vorliegenden Überlegungen und Erfahrungen aus anderen Bundesländern und Prüfung der Anwendbarkeit in Vorarlberg!



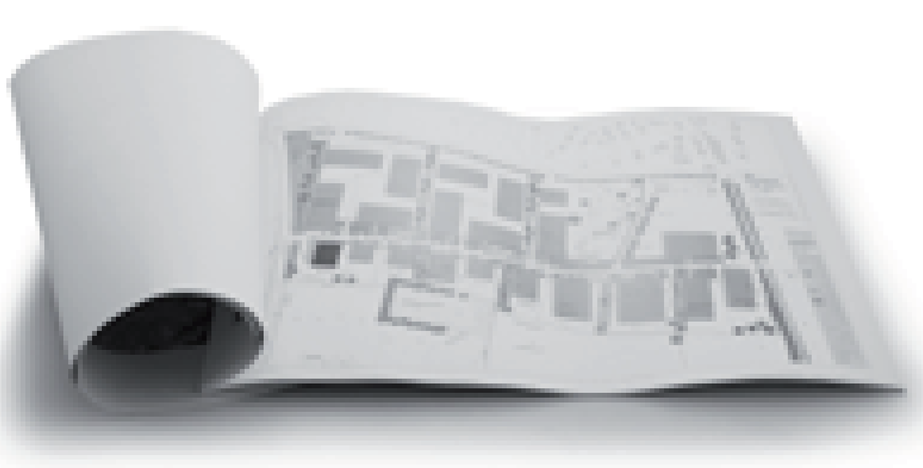
Standortentwicklung

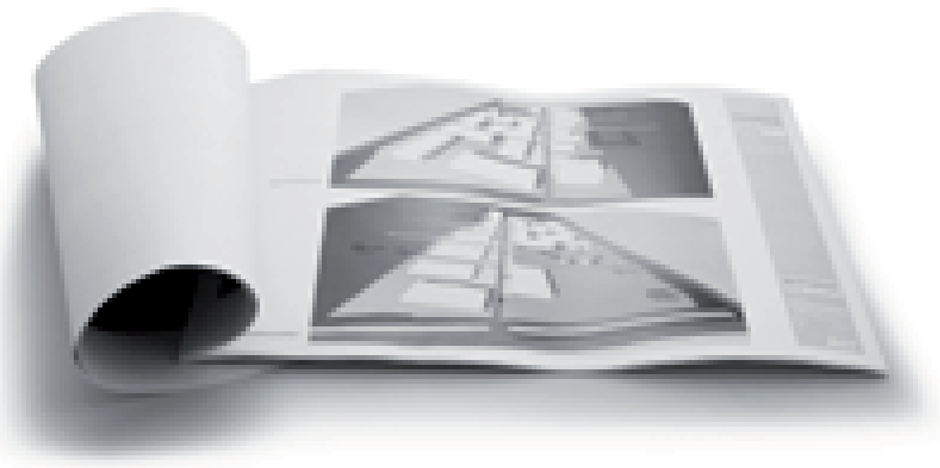
Regionale Betriebsgebiete

Mit der Flächenwidmung allein ist nicht gewährleistet, dass hochwertige Flächen zu effizient genutzten Betriebsgebieten werden. Für eine optimale Entwicklung von Betriebsstandorten sind abhängig von den räumlichen, wirtschaftlichen und bodenpolitischen Rahmenbedingungen in der Regel weitere differenzierte Maßnahmen erforderlich.

_ Flächensicherung (vgl. Verfügbarkeit)
_ Städtebauliche Gesamtkonzepte
_ Infrastrukturerschließung
_ Vermarktung von Betriebszonen
_ Standort- und Informationssysteme
_ ...

In Vorarlberg sind erfolgreiche Bemühungen in diese Richtung festzustellen. Für die Zukunft wird wichtig sein, dass diese Maßnahmen verstärkt in Zusammenarbeit der Gemeinden erfolgen.





Für das Betriebsgebiet Pfeller wurde eine städtebauliches Gesamtkonzept entwickelt, das den Anforderungen an ein attraktives Betriebsgebiet Rechnung trägt.

Handlungsempfehlung

Verstärkte Abstimmung und Zusammenarbeit bei der Erstellung von Gesamtkonzepten sowie bei der Entwicklung und Umsetzung von Betriebsgebieten.

Nutzen- und Lastenausgleich

Regionale Betriebsgebiete

In der Diskussion über regionale Betriebsgebiete werden oft Befürchtungen laut, dass es durch die Entwicklung von sehr großen Standorten zu massiven Veränderungen in der Kommunalsteuer und zu unerwünschten Verwerfungen in der Einkommenssituation der Gemeinden kommt. Daraus entstehen Forderungen nach einem zusätzlichen Finanzausgleich zwischen den Gemeinden.

Neben der Kommunalsteuer gibt es aber noch eine Reihe weiterer Effekte (z.B. Verkehrsbelastung), die ein großes Betriebsgebiet mit sich bringt. Weil diese vielfältigen Aspekte in der Gesamtbetrachtung mitbewertet werden müssen, sind Überlegungen bezüglich eines Nutzen- und Lastenausgleichs erst dann möglich, wenn konkrete Pläne vorliegen. Zugleich gilt es zu erkennen, dass durch die bestehenden Mechanismen bereits ein erheblicher finanzieller Ausgleich zwischen den Gemeinden stattfindet.

Handlungsempfehlung

Sobald konkrete Planungsüberlegungen für ein Betriebsgebiet vorliegen, soll die Notwendigkeit eines zusätzlichen Nutzen- und Lastenausgleichs geprüft werden.