

4. November 2026
Raiding

Univ.-Prof. Dr. Arthur Kanonier

Inhalt

- Einleitung
- Bodeninanspruchnahme
- Österreichischen Bodenstrategie
- Raumordnungssystematik
- Überörtliche Raumplanung
- Örtliche Raumplanung
- Bodenpolitische Maßnahmen
- Resümee

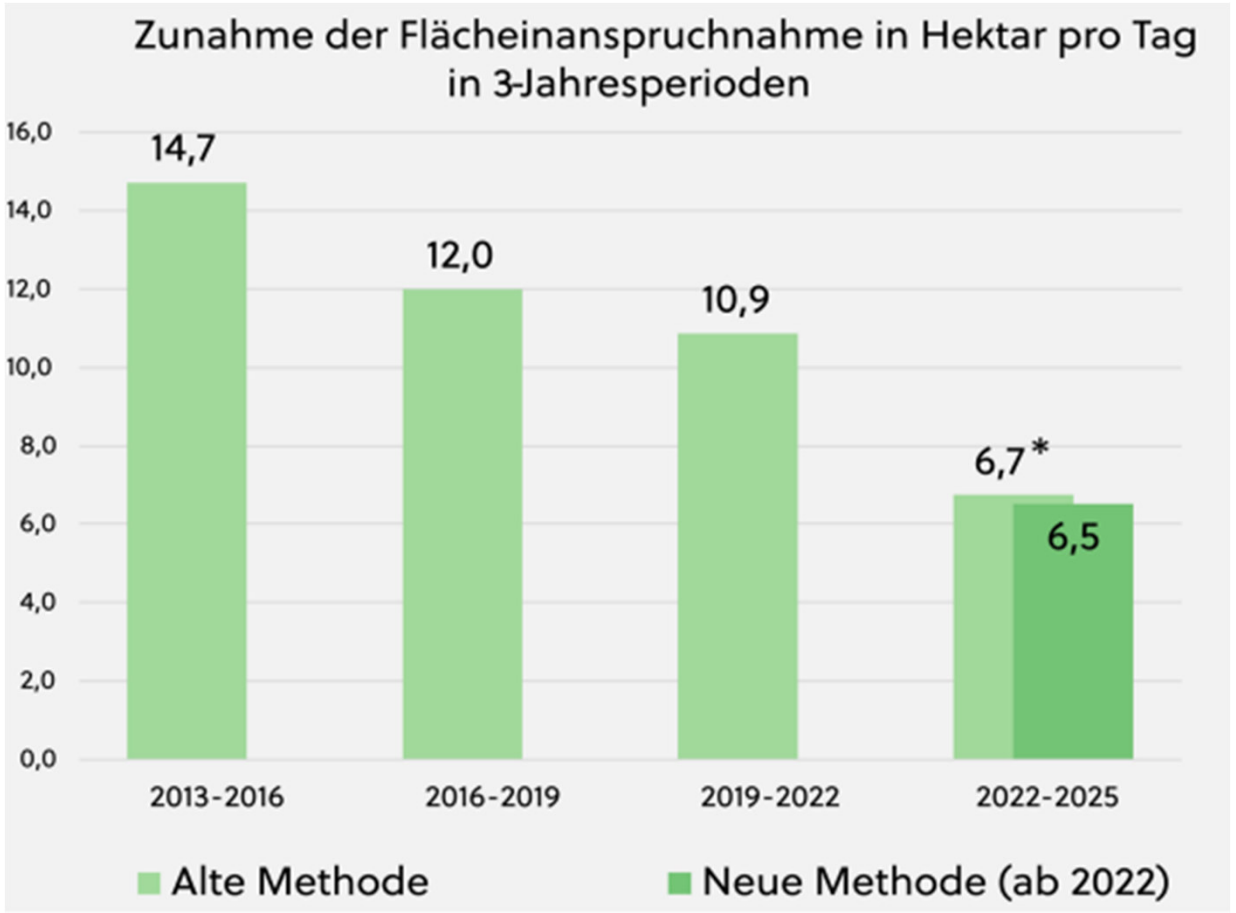


Ja, was ist das Rheintal eigentlich?
Eine Stadt? Dörfer? Land?
Mir fällt ein Vergleich ein:
Wenn man ein Menü – Suppe, Vorspeise
Hauptspeise, Salat, Getränk, Nachspeise –
in einen Mixer schüttet und da fest
und lange draufdrückt …“ (Michael Köhlmeier)

Monitoring der Flächeninanspruchnahme

(OEROK-Monitoring_Bericht_2025-12-01.pdf)

- **Neue Zahlen** Dezember 2025:
  Veränderung der Flächeninanspruchnahme 2022–2025

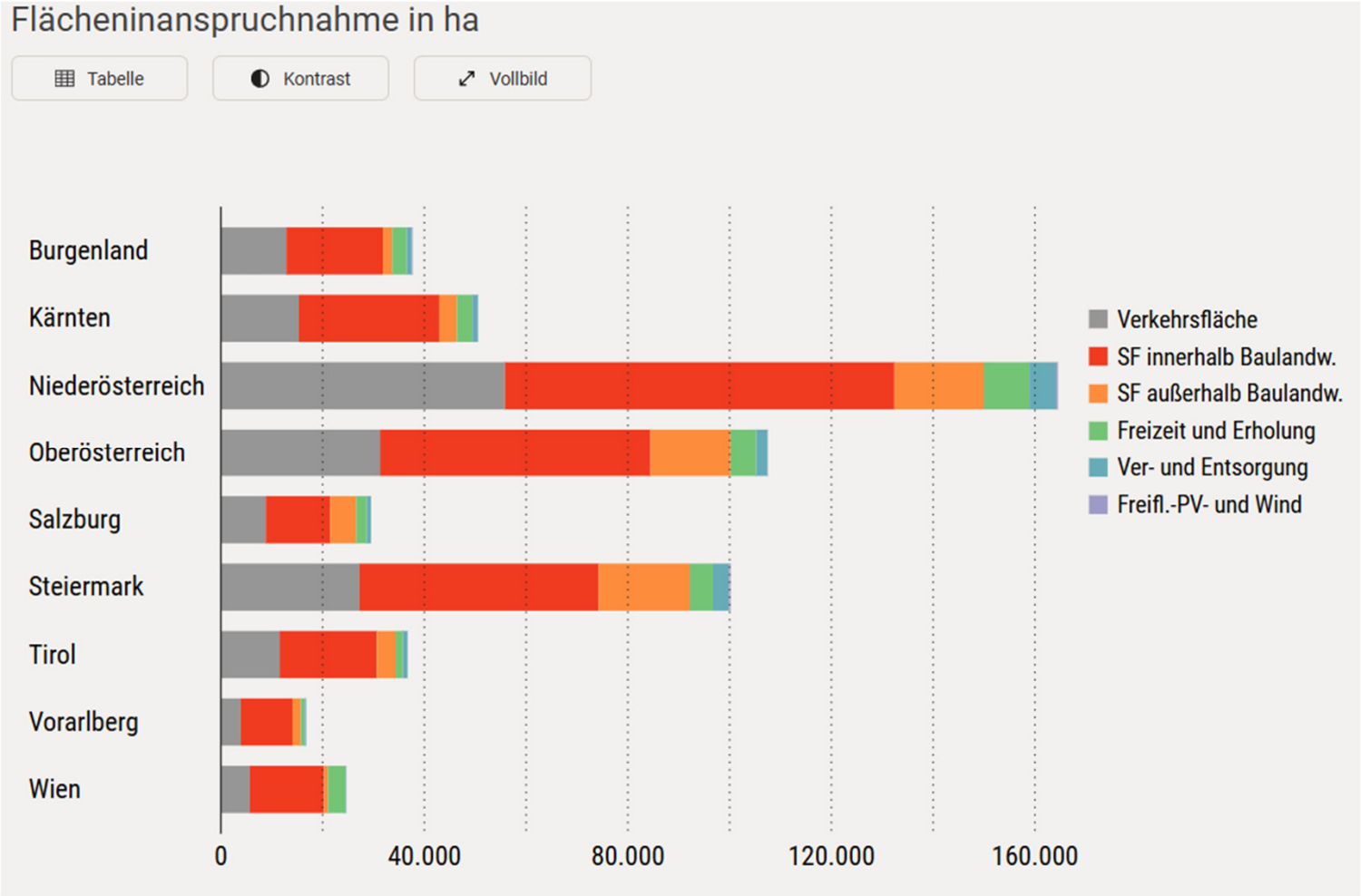


Alte Methode: statistische Berechnung mit den Daten der Nutzungsarten der digitalen Katastralmappe (Quelle: BEV -Regionalinformation) *inkl. Prognose für 2025
Neue Methode: 3-jährliche Berechnung ab 2022 anhand des ÖROK-Monitorings von Flächeninanspruchnahme und Versiegelung (Quelle: Ge odaten Bund & Länder)



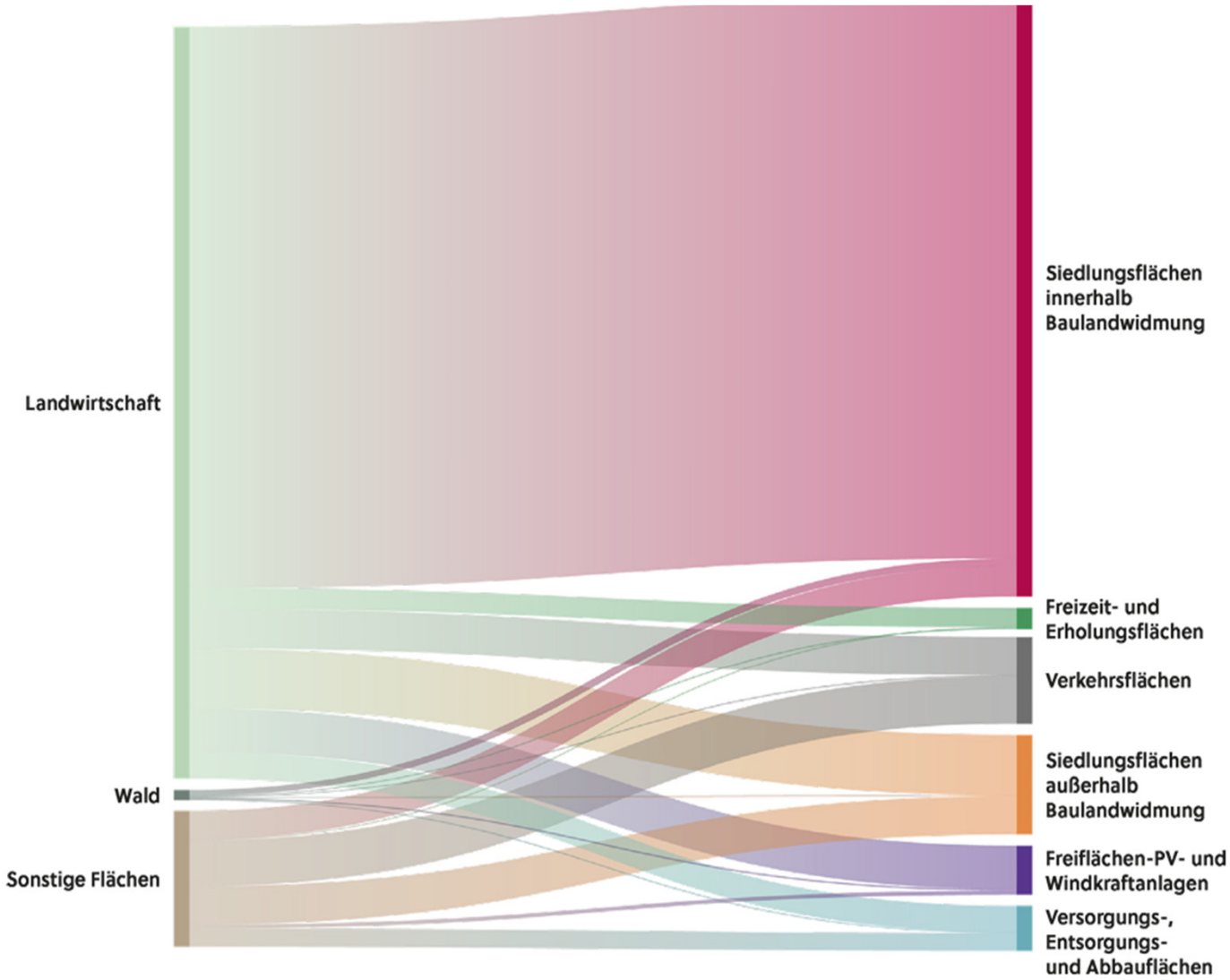
Flächeninanspruchnahme nach Nutzungskategorien 2025

(Quelle: ÖROK-Atlas)



Bewegungen ursprünglicher und neuer Nutzung bei Flächeninanspruchnahme 2022-25

(Quelle: ÖROK-Monitoring Flächeninanspruchnahme und Versiegelung in Österreich, 2025, S 32)



Raumplanung – Bodennutzung

- ***Landesplanung*** *„ist die zusammenfassende Vorsorge für eine den Gegebenheiten der Natur, den abschätzbaren wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernissen im Interesse des Gemeinwohles und des Umweltschutzes entsprechende Ordnung …“* (§ 1 Abs. 1 Bgld RplG)
- Abstimmung **vielfältiger Interessen**
  - Bei knappem Dauersiedlungsraum und hohem Nutzungsdruck
  - Vielfältige Nutzungswünsche
- *„Böden sind mehr als nur Fläche“*
  (Bodenstrategie Schweiz, 2020)
- **Boden als Träger vielfältiger Funktionen**
  - Siedlungszwecke (nur) ein Interesse
  - Landwirtschaft, Naturgefahren, Klimawandel
- **Bodenschutz** als zentrales Anliegen
  - Bodenschutz kein prioritäres Thema
  - Abwägungsfähig hinsichtlich anderen – öffentlichen – Interessen



https://www.baukulturpolitik.at/bodenverbrauch-stoppen.html

- **§ 24 Sparsamer Umgang mit Bauland und Maßnahmen zur Baulandmobilisierung**
  - *„Die Örtliche Raumplanung hat den sparsamen Umgang mit Bauland als besonders wichtiges Planungsziel zu berücksichtigen.“*

Flächeninanspruchnahme (Wohnen)



Quelle: Arthur Schindelegger

Flächeninanspruchnahme (Zersiedelung)



Flächeninanspruchnahme (Betriebsgebiete)



Quelle: Arthur Schindelegger

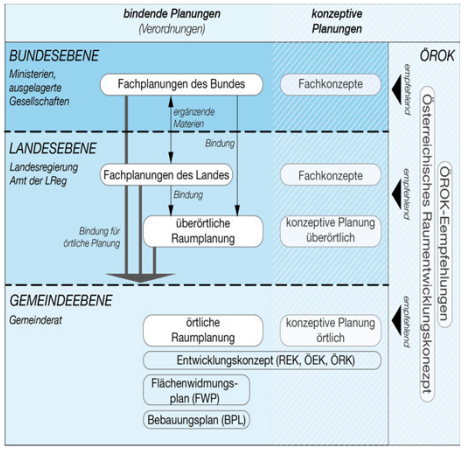
Hochwasser Melk 2024

(Hochwasser 2024 - Stadt Melk: Fünf Tage keine Verschnaufpause für Feuerwehren - NÖN.at)



Bodensparen – Planungssystem

- **Kompetenzrechtliche Vorgaben** für Gesetzgebung und Vollziehung
- **Raumordnungsgesetzliche Ziele**
  - Eröffnen planerischen Ermessenspielraum
- Einschränkungen durch **überörtliche Raumpläne**
- Konkretisierungen in **örtlichen Entwicklungskonzepten**
- **Gesetzliche Widmungsvorgaben** im Flwp
  - **Sachliche Begründung** der Flächenwidmungsplanung
  - Grundlagenforschung, Bestandsanalyse
  - Nachvollziehbare Interessenabwägung
- Überprüfung der örtlichen Raumplanung durch die **Aufsichtsbehörde**
- **Umsetzung in baurechtlichen Verfahren**, insb. in der Baubewilligung





Raumplanerische Herausforderungen

- **Zunehmender Nutzungsdruck und Interessenvielfalt**
  - Neue öffentliche Interessen: Klimawandel, Ernährungssicherheit, …
  - … treffen auf Leistbares Wohnen, Betriebsstandorte …
  - Heikle Abstimmung der vielfältigen Interessen
- **Zwischen planerischer Konzeption und Projekt-Umsetzung**
  - wird der Zeitraum immer länger
  - werden planerische Vorgaben änderungsanfälliger
- **Unsicherheiten** der Prognosen und der Rahmenbedingungen
  - Zukunft lässt sich immer schwerer prognostizieren
  - Spannungsfeld zwischen Rechtssicherheit und „fachlich gebotenen Abänderungen von Plänen“
- **Abnehmende Akzeptanz** von Planungsentscheidungen
  - Für (etablierte) Planungsträger:innen unvermutet und überraschend
  - Kompromisslösungen werden zunehmend schwierig

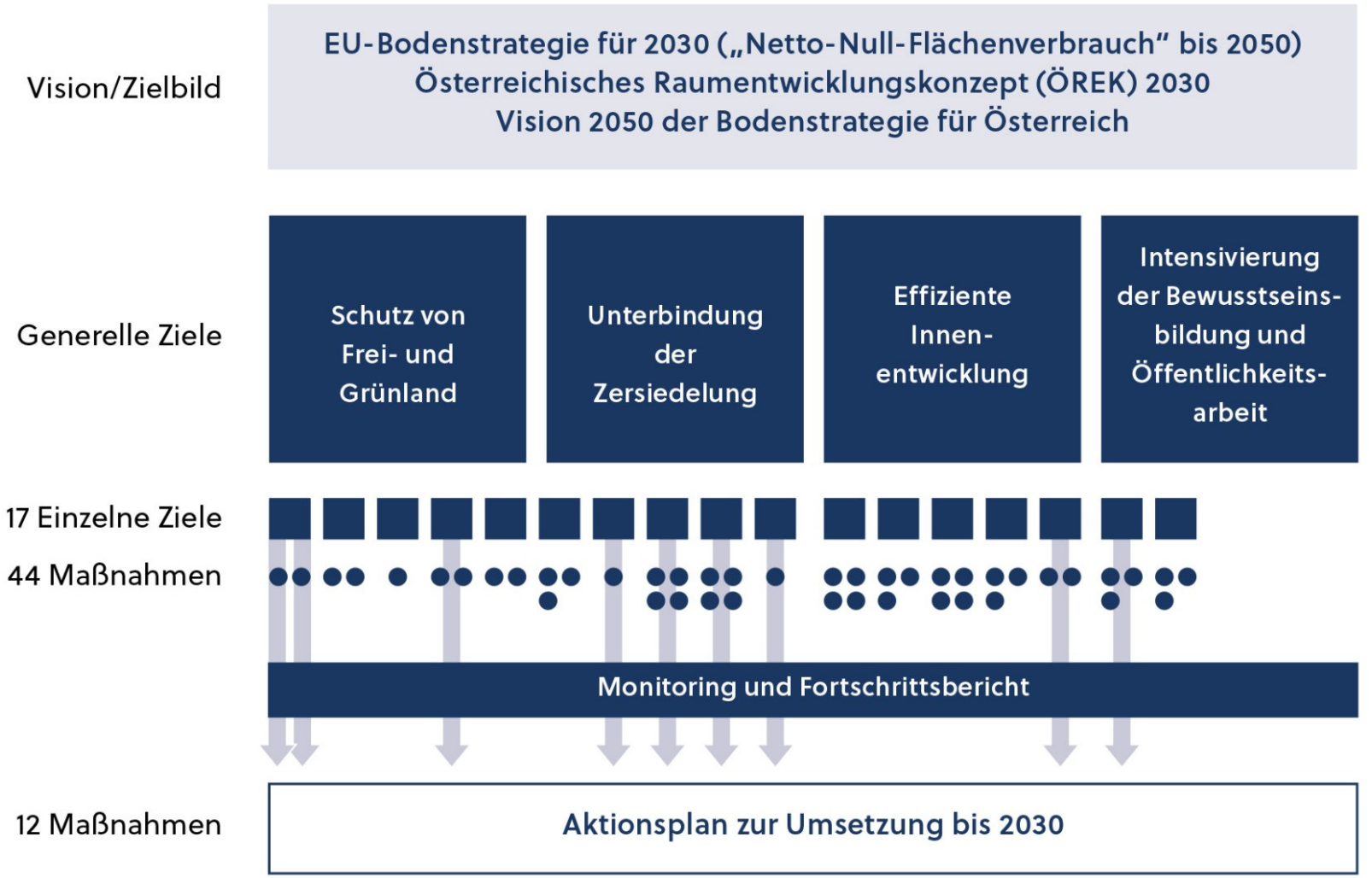


Österreichische Bodenstrategie

- Im **November 2022** hat die ÖREK-Partnerschaft „Bodenstrategie für Österreich“ den Entwurf der Bodenstrategie vorgelegt
  - Geplanter Beschluss: 20. Juni 2023
  - Länderbeschluss: 29.2.2024
  - Seit Mai 2024: Bearbeitung des Aktionsplans
- **Quantitativer Bodenschutz** – Bodeninanspruch-nahme – steht im Vordergrund
  - Qualitativer Bodenschutz nicht als zentrales Thema
- **Infomelles**, politisches **Dokument**
  - Prinzip der Einstimmigkeit
  - Keine Kompetenzfragen
- Vielzahl an Zielen und Maßnahmen zur „**substantiellen Reduktion der Zunahme der Flächeninanspruchnahme** und der versiegelten Flächen“
  - Nach wie vor hohe inhaltliche Aktualität
- **Beachtliche Resonanz in den Medien** und der Öffentlichkeit



Ziele und Maßnahmen – Übersicht



Quantitative Ziele und Flächenkontingente

- **2,5 ha-Ziel DAS Kriterium in Diskussionen** um Siedlungsentwicklung
  - Hoher Bekanntheitswert – breites Auslegungsspektrum
  - Unabhängig von einer rechtlichen Verankerung
- **Quantitative Ziele** bei Planungsträger:innen **unpopulär**
  - **systematisch-methodisch** zu wenig ausgereift,
  - hinsichtlich der **konkreten Konsequenzen** für die künftige Siedlungsentwicklung zu wenig reflektiert
- **Bodenstrategie für Österreich** führt als Ziel „Festlegung quantitativer Zielwerte und Flächenkontingente“ an
  - Ein quantitativer Wert wird nicht vorgegeben
  - Wesentlicher Punkt im **Aktionsplan**



4. Ziele und Maßnahmen

4.1 Zielwerte bis 2030

Das gemeinsam getragene Vorhaben von Bund, Ländern, Städten und Gemeinden ist die substanzielle Reduktion der weiteren Flächeninanspruchnahme durch Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie neu versiegelter Flächen bis zum Jahr 2030.

Die Österreichische Bundesregierung hat im Regierungsprogramm 2020–2024 unter dem Motto „Gesunde Böden und zukunftsfähige Raumordnung" für eine österreichweite Bodenschutzstrategie den „Zielpfad zur Reduktion des Flächenverbrauchs auf netto 2,5 ha/Tag bis 2030" formuliert.

Als Grundlage für evidenzbasierte Entscheidungen wurde ein Modell zur Erfassung der Flächeninanspruchnahme von Bund, Ländern, Städten und Gemeinden gemeinsam entwickelt und fachlich abgestimmt. Damit liegen deutlich verbesserte Daten zu wesentlichen Kategorien der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke vor. Diese sollen in ein laufendes gesamtstaatliches Monitoring im Auftrag der ÖROK übergeführt werden. Es liefert die Basis für weiterführende Beratungen von Bund, Ländern, Städten und Gemeinden im Rahmen der Umsetzung der Bodenstrategie.

Zum einen wird anhand der neuen Zahlen zur Flächeninanspruchnahme das österreichweite Ziel von 2,5 ha einer evidenzbasierten Plausibilisierung unterzogen werden. Zum anderen wird beginnend mit 2023 eine Methode zur Entwicklung plausibilisierbarer, regionalisierter quantitativer Zielwerte sowie eines übergreifenden Zielwertes erarbeitet werden. Die dafür erforderlichen Maßnahmen sind im Aktionsplan mit entsprechenden Meilensteinen beschrieben.

4.2 Generelle Ziele

Die substanzielle Verringerung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung bis zum Jahr 2030 zielt darauf ab, insbesondere land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen sowie ökologisch, klimatisch und kulturell bedeutendes Frei- und Grünland zu sichern. Der langfristige Schutz von Frei- und Grünland soll zur Ernährungssicherheit beitragen und der Bedeutung der Böden für den Klimaschutz und für eine verbesserte Klimaresilienz sowie dem Erhalt der Biodiversität Rechnung tragen.

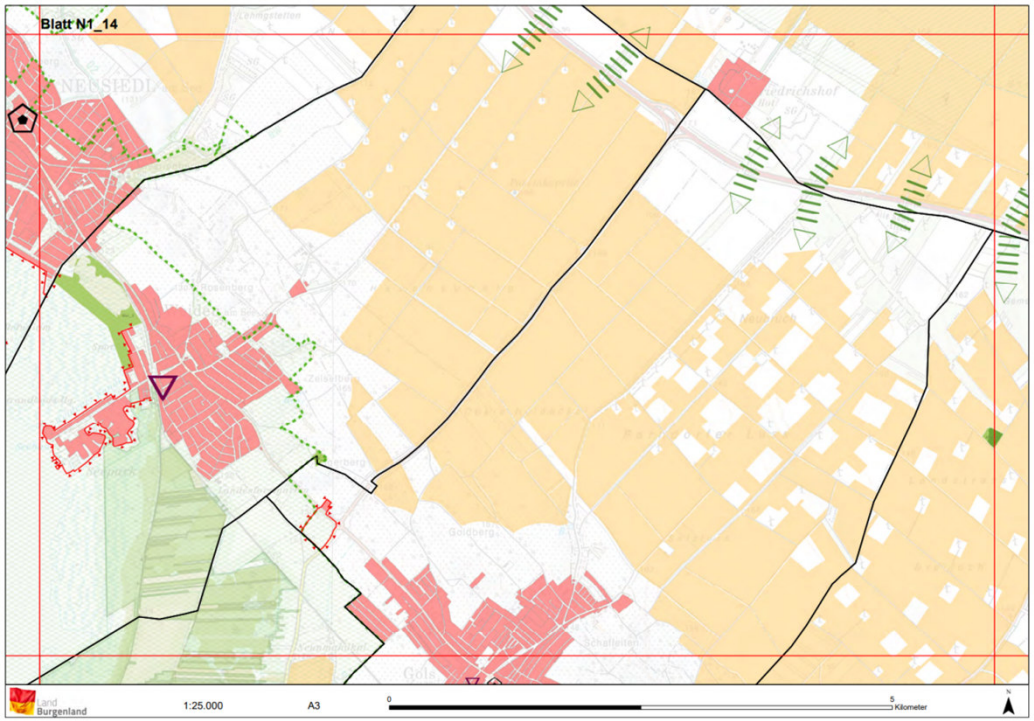
- **Regierungsprogramm 2025-29: Bodenverbrauch**

Die Bundesregierung bekennt sich dazu den Bodenverbrauch effektiv auf 2,5 ha pro Tag zu reduzieren. Zu diesem Zweck sollen Planungs- und Widmungskompetenzen stärker auf Landesebene gebündelt und ein klarer Zielpfad bis Ende 2026 entwickelt werden.

Schutz von Freiflächen/Grünland

- Festlegung landwirtschaftlicher Vorrangzonen
- Sicherung multifunktionaler Grünzonen
- Schutz der Waldflächen und ihrer Wirkungen
- Reduktion von Bauland in Außenbereichen
- Einschränkung von Bauten im Frei-/Grünland

Regionales Entwicklungsprogramm Neusiedler See - Parndorfer Platte Anlage 1, LGBl. Nr. 10/2023



Legende

Raumstruktur

- Regionsabgrenzung
- Gemeindegrenzen
- Gewidmetes Bauland (Stichtag 27.06.2022)

Standörtliche und zonale Festlegungen

- Überörtliche Siedlungsgrenzen (§ 12)
- Freiraumzonen (§ 13)
- Grünkorridore (§ 14)
- Landwirtschaftliche Vorrangzonen (§ 15)
- Betriebsstandorte Stufe 1 und 2 (§ 16)
- Aufenthaltsstandorte Stufe 1 und 2 (§ 18)
- Ausflugsstandorte Stufe 1 und 2 (§ 18)
- Regional bedeutsame Bauwerke oder Ensembles mit Fernwirkung (§ 19)

Unterbindung der Zersiedelung

- Begrenzung der Bau- und Siedlungsentwicklung
- Einschränkungen für flächenintensive Nutzungen
- Anpassung finanzieller Instrumente
- Kompensation für Flächeninanspruchnahme



Autolagerflächen in Straßwalchen



Factory Outlet Parndorf

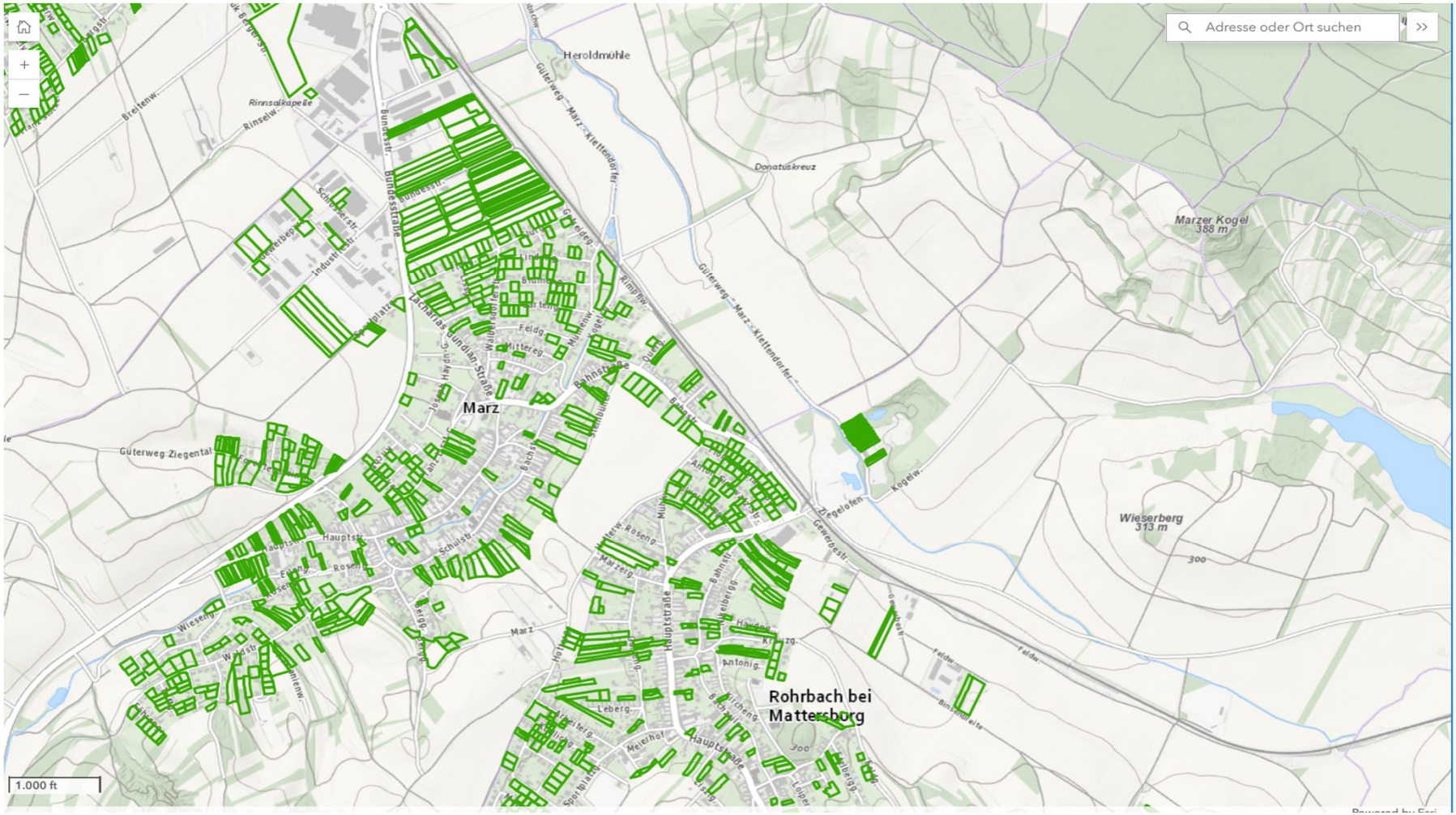
- Einschränkung von Ferienwohnungen, Chaletdörfer, Beherbergungsbetrieben (Slbg ROG, TROG, Vlbg RplG)
- Interkommunale Betriebsgebiete (NÖ ROG 2024)
  - 2 ha Maximum für erstmalige Widmung von Betriebsgebietsflächen

§ 37 Bgld RplG: Einkaufzentren

- **Einkaufszentren** ab 500 m² Verkaufsfläche (davor 800m²)
  - dürfen nur in zentralen Orten errichtet werden
  - müssen sich in Ortskernlage einer Gemeinde befinden
- **Erweiterung** (max. 300 m²) außerhalb der Ortskernlage ist zulässig, wenn ein Supermarkt in Ortskernlage oder einer anderen Gemeinde errichtet wird
- **Errichtung von EKZ** ist nur unter **Einhaltung der folgenden Kriterien**:
  1. Bei Neubauten sind mindestens **zwei oberirdische Geschoße** zu errichten.
  2. Bei **Verkehrsorganisation und Parkplätzen** ist Klimaschutz zu berücksichtigen:
     1. Oberflächengestaltung (insb. Parkplätze) ist mit **maximaler Versickerungsleistung** auszuführen. Nicht befahr- oder begehbare Flächen sind zu begrünen;
     2. je fünf Parkplätze ist mindestens **ein Baum zu pflanzen** und dauerhaft zu erhalten;
     3. Oberirdische Stellplätze sind mit **1 Stellplatz je 30 m² Verkaufsfläche** zu begrenzen;
     4. **10% der Stellplätze** für Fahrräder, jeweils min. 2 sind **als E-Ladestellen** auszuführen;
     5. **Mehrfachnutzung**: Parkplätze sind außerhalb der Geschäftszeiten nutzbar zu machen.
  3. Dachflächen sind mit **PV-Anlagen** auszustatten bzw. **zu begrünen**
  4. Neue Gebäude sind zumindest als **Niedrigstenergiegebäude** auszuführen
  5. Im Falle der Aufgabe sicherzustellen, dass eine widmungsgemäße **Nachnutzung** erfolgt bzw. **alle Gebäude rückgebaut** werden (Bankgarantie)

ÖROK-Monitoring Baulandreserven

Rohrbach bei Mattersburg (ÖROK-Flächeninanspruchnahme)



Umgang mit Baulandüberhang

- **Beträchtliche Baulandreserven**
  - **63.000 ha** der Bauflächen – 19,6 % – sind **unbebaut**
  - 29,8 % im Burgenland, 13,4 % in Slbg, 6,6 % in Wien
- **Baulandüberhang ist**
  - zu mobilisieren (hohe Regelungsdichte)
  - Rückzuwidmen
  - Beizubehalten
- **Rückwidmungen rechtlicher Sicht heikel**
  - Eingriff ins Grundrecht auf Eigentum
  - Reduktion der Entwicklungsmöglichkeiten
- **Rückwidmungen**: Neue Interessen für Grünland
  - Naturgefahren
  - Ernährungssicherheit, Landwirtschaft
  - Biodiversität
  - Klimawandel (Kaltluftschneisen)
- Zunehmend **Einschränkungen bei BL-Reserven**
  - Erk. VfGH V81/2025 ua zum Bauverbot

Steinbrunner: Baulandüberhang und die Rolle von Rückwidmungen in Österreich, Diss, 2026, TU Wien

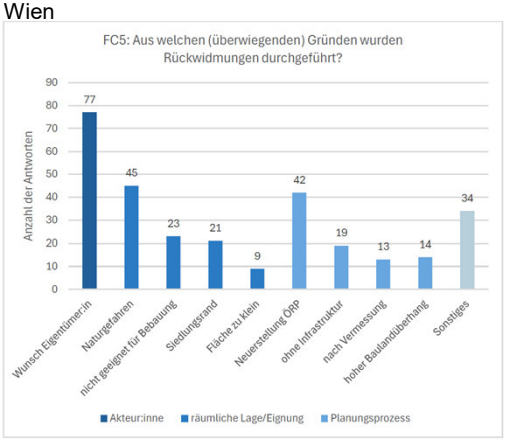


Abbildung 99: Auswertung FC5 (eigene Darstellung)



Bodenspekulation

VfGH bestätigt Bauverbote für gewidmetes Bauland

Eine Tiroler Gemeinde hat für Grundstücke ein Bauverbot verhängt, um der Spekulation mit Bauland entgegenzuwirken. Eine Immobiliengesellschaft wollte eine Aufhebung erreichen – ohne Erfolg.

Das Bauverbot kann etwa bei familiärem Bedarf aufgehoben werden (Symbolbild). Getty Images

07.10.2025 um 15:59

Der Verfassungsgerichtshof (VfGH) hat in einer Tiroler Gemeinde die Rechtmäßigkeit von Bauverbotszonen im Rahmen der Raumordnung bestätigt. Die Ötztaler Gemeinde Umhausen (Bezirk Imst) hat Bauverbotszonen für Grundstücke ausgewiesen, die vor mehr als 15 Jahren als Bauland gewidmet worden sind, für die aber kein akuter Wohnbedarf bestehe.

Baulandmobilisierung

- (Mögliche) **Befristung von Bauland** (Bgld RplG 2024, NÖ ROG 2024)
- Präzisierung für Anwendung der **Vertragsraumordnung** (Änderung in Art 15 B-VG) (TROG 2025)
- Präzisierung **Baulandmobilisierungs-abgabe** (Bgld RplG (2023)
- **Baulandmonitoring**, Widmungsbilanzen (TROG 2023)
- **Bodenfonds Vorarlberg** (2024)

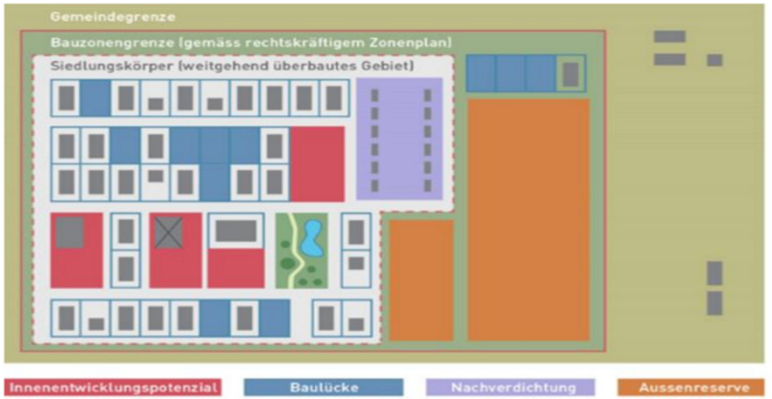
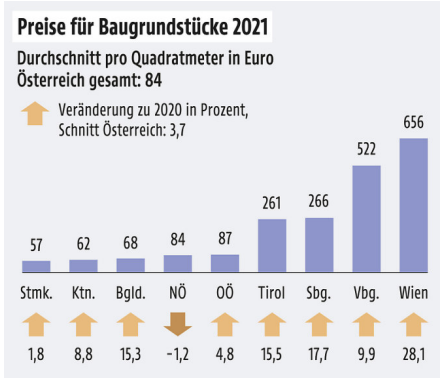


Abb. 12: Kategorisierung von Baulandreserven nach Raum+ (ETH Zürich 2010: 13,

Bundesland	Vertrags-raumordnung	Befristung von Bauland	Aufschließungs beiträge	Bodenfonds
Burgenland	+	+	+	
Kärnten	+	+		+
Niederösterreich	+	+		
Oberösterreich	+		+	
Salzburg	+	+	+	+
Steiermark	+	+	+	
Tirol	+			+
Vorarlberg	+			+
Wien	+	+		+

Bodenpolitische Aspekte

- *„Planer:innen und Eigentümer:innen – verfreundet in der Bodenpolitik“* (Davy, juridikum 1/2023)
- **Wechselbeziehungen** zw. Raumplanung, Eigentum u. Bodenpolitik
- **Verknappung des Baulandes hat vermögensverändernde Wirkungen**
  - Wertsteigerung des Baulands
  - Ausgleichsmechanismen („Umgang mit Widmungsgewinnen“, „Planwertausgleich“) fehlen
- **Sicherung der Bodenverfügbarkeit** („Bodenbeschaffung“) als wichtige Rahmenbedingung
  - Grundrecht auf Eigentum als Grundlage
  - Aktive/re Rolle der öffentlichen Hand
- **Bodenpolit. Diskussionen** bislang wenig erfolgreich
  - Eingriffsintensität in Eigentumsrechte differenziert
  - Bedeutende Rolle der Vertragsraumordnung
  - Bodenfonds in einigen Ländern



https://oesterreich.orf.at/stories/3158519/


WIEN

Immense Gewinne lukrieren Grundeigentümer nach der Baulandwidmung ihres Grundstückes

Geldregen nach Umwidmung

„Widmungsgewinn soll öffentlicher Hand zugute kommen“, fordert Seiß.

Resümee

- *„Österreich ist fertiggebaut – und trotzdem wird noch zu viel Boden verbraucht“* (Der Standard, Baukultur, 9.3.2024)
- **Auch künftig Baulandwidmungen** als Ergebnis komplexer Interessen-abwägungen und Ausverhandlungen
- **Geänderte Rahmenbedingungen**
  - Rezession, Herausforderungen für Wirtschaft
  - Geänderte politische Verhältnisse
- „**Großer Wurf**“ im Sinne fundamentaler Änderungen ist unwahrscheinlich
  - Kompetenzen, Eingriffe ins Eigentum, finanzielle Instrumente beständig
  - Bodensparen wird in kleinen Schritten realisiert – abhängig von der landesspezifischen Planungskultur
- **Abstimmung vielfältiger Interessen** wird konfliktreicher
  - Planungsentscheidungen werden aufwendiger
- **Bodensparen …**
  - … als ein bedeutendes öffentliches Interesse bleibt
  - … ist kein „Selbstläufer“
  - … nimmt als dominierendes Thema ab, insb. in politischen Diskussionen



Editorial RdU

Bodenversiegelung – die stille Umweltkrise und das Versagen des Raumordnungsrechts

WILHELM BERGTHALER
DANIEL ENNÖCKL
FERDINAND KERSCHNER
ERIKA WAGNER

RdU 2025/98

Es ist eine von heimischen Medien immer wieder zitierte Zahl. Aber trotz ihrer erschreckenden Höhe hat sie bislang nicht zu einer (relevanten) Änderung der Rechtslage geführt: Täglich werden in Österreich 11,5 ha Boden versiegelt – das entspricht der Fläche von 16 Fußballplätzen. Dies, obwohl das Thema der Flächeninanspruchnahme für Bauland und Infrastruktur in den letzten Jahren in öffentlichen Debatten deutlich an Gewicht gewonnen hat. Bereits vor mehr als 20 Jahren (genauer gesagt im Jahr 2002) legte die damalige BReg in ihrer Nachhaltigkeitsstrategie erstmals ein quantitatives Bodenschutzziel von netto 2,5 ha pro Tag fest. Dieses Ziel einer flächensparenden Raumentwicklung hat in der Folge in praktisch alle Regierungsprogramme Eingang gefunden, und zwar unabhängig von den beteiligten Parteien. Auch das aktuelle Regierungsübereinkommen von ÖVP, SPÖ und NEOS widmet sich dem Thema Bodenschutz. Auf Seite 152 des Programms wird ausgeführt, dass sich (auch) diese BReg dazu bekennt, *„den Bodenverbrauch effektiv auf 2,5 ha pro Tag zu reduzieren. Zu diesem Zweck sollen*

gleichzeitig mehrere Gemeinden Änderungen ihrer Flächenwidmungsziele anmelden und damit insgesamt das Bodenschutzziel überschritten wird?

Juristisch ist das Thema Bodenschutz anspruchsvoll, es gibt aber bereits Instrumente, um Zersiedelung zu verhindern.

Gefordert sind in einem ersten Schritt die Länder. Denn an sich gäbe es schon derzeit einige rechtliche Instrumente, die den quantitativen Bodenschutz wesentlich voranbringen könnten. So wäre dringend geboten, dass die Landesregierungen die **Siedlungsgrenzen** der Gemeinden klarer und geschlossener definieren und eine Verbauung außerhalb grundsätzlich nicht zulassen. Wer mit dem Zug durch das „Deutsche Eck“ von Bayern nach Salzburg oder Tirol fährt, erkennt es mit dem bloßen Auge: Während auf der deutschen Seite auf geschlossene Ortskerne Wert gelegt wird, wird hierzulande gebaut, wo immer es beliebt und technisch möglich ist. Zersiedelung ist – anscheinend – das prägende Merkmal der österr Raumplanung. Die rechtlichen Möglichkeiten, dies zu unterbinden, hätten die Landesregierungen bereits heute. Politisch ist der Wille, Siedlungsgrenzen strenger zu regulieren, aber kaum vorhanden.