

Amt der Oö. Landesregierung
Direktion Verfassungsdienst
Landhausplatz 1
4021 Linz

27. April 2020
MF/Hö

Oö. Raumordnungsgesetz-Novelle 2020
GZ: Verf-2013-80108/84-May

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zunächst bedanken wir uns für die Übermittlung des Entwurfs einer Novelle zum Oö. Raumordnungsgesetz mit der Möglichkeit der Abgabe einer Stellungnahme. Einleitend möchten wir generell anregen, den Entwurf im Hinblick auf eine einfache Lesbarkeit und Klarheit der Vorgaben zu prüfen. Zu den einzelnen Änderungen erlauben wir uns nachfolgende Anmerkungen:

Ad § 15 und § 16 – privatwirtschaftliche Maßnahmen

Die Möglichkeit, Baulandsicherungsverträge abzuschließen wird freilich begrüßt, sehr viele Gemeinden nutzen diese Instrumente auch bereits bei Neuwidmungen. Eine Verpflichtung zum Vertragsabschluss wird jedoch abgelehnt, denn schließlich kann eine Vereinbarung nicht erzwungen werden. Dies kann vor allem dann problematisch sein, wenn der Grundeigentümer selbst eine Umwidmung in Bauland nicht forciert, eine solche aber aus raumordnungsfachlicher Sicht sinnvoll und im öffentlichen Interesse ist (etwa Bauland-Lücken, Abrundung von bestehenden Siedlungen, udgl.)

Ad § 22 Abs. 1 – Wohngebiet

Vorgesehen ist der Entfall der Wortfolge „die einem dauernden Wohnbedarf dienen“, was zukünftig auch einen bloß vorübergehenden Wohnbedarf im Wohngebiet legalisiert. Die dadurch vorgesehene Analogie zu den Bestimmungen für Zweitwohnungsgebiete, wonach dort der dauernde Wohnbedarf ausdrücklich ausgeschlossen werden kann und nun umgekehrt auch im Wohngebiet die Möglichkeit geschaffen wird, den zeitweiligen Wohnbedarf im Flächenwidmungsplan auszuschließen, wird begrüßt. Allerdings sei in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass in vielen Tourismusgemeinden, welche massiven Zustrom von möglichen Zweitwohnsitzern haben, die Wohngebietswidmungen bewusst geschaffen wurden, um eben eine Nutzung im Rahmen eines dauernden Wohnbedarfs sicherzustellen. Diese müssten sodann flächendeckend ihre Flächenwidmungspläne rasch

ändern, damit dieses Ziel durch die ROG-Novelle nicht untergraben würde. Wir regen daher an, dies im Rahmen einer Übergangs- oder Sonderbestimmung zu vereinfachen, wonach bspw. Wohngebiete in Flächenwidmungsplänen, welche nach dem Oö. ROG idF vor der Novelle 2020 beschlossen worden sind, auch weiterhin gemäß dem bisherigen Wohngebiets-Verständnis zu verstehen sind.

Ad § 22 Abs. 1a – Widmungskategorie Sozialer Wohnbau

Hier soll folgend den Ausführungen im Ausschussbericht nunmehr die bloße „Förderbarkeit“ nicht länger ausreichen, vielmehr können auf diesen Flächen ausschließlich tatsächlich geförderte Projekte umgesetzt werden. Bei Eigentumsprojekten (Wohnungen, Reihenhäuser) obliegt es dem (zukünftigen) Eigentümer, ob er eine Wohnbauförderung in Anspruch nimmt. Hier sollte eine Klarstellung erfolgen, wie damit umzugehen ist, wenn nicht für alle Wohneinheiten eine Wohnbauförderung in Anspruch genommen wird.

Ad § 22 Abs. 2 – Sternchenbauten

Die Einfügung der Sternchenbauten-Ausweisung in das Gesetz wird begrüßt.

Ad § 22 Abs. 5 – gemischtes Baugebiet

Neben Lagerplätzen, sollten auch Lagerhallen unter den gleichen Voraussetzungen ausdrücklich ermöglicht werden.

Ad § 22 Abs. 5 Z 1 – ausdrückliche Zulässigkeit von Vereinen im gemischten Baugebiet

Die Ausführungen im Ausschussbericht zu dieser Neuregelung sind uE missverständlich und unklar. Die vorgesehene ausdrückliche Regelung für Vereine braucht es uE nicht, sondern sollte die bisherige Rechtslage beibehalten werden. Mit der zunächst vorgesehenen Grundaussage, dass Vereine zulässig sind (wenn auch nur unter gewissen Voraussetzungen) könnte man vielerorts eine Erwartungshaltung erzeugen, die dann letztlich nicht befriedigt werden kann.

Ad § 22 Abs. 8 – Betriebswohnungen

Hier wird eine Klarstellung angeregt, wie im etwa im Falle der Betriebsaufgabe vorgegangen werden kann, wenn die bisherigen Betriebsinhaber bzw. Eigentümer bspw. bereits mehr als zehn in der Betriebswohnung wohnen, aber der Betrieb eingestellt wird. Hier sollte man eine auf diesen Personenkreis eingeschränkte Weitergeltung vorsehen.

Ad § 23 Geschäftsbauten – Dreigeschoßigkeit und Stellplätze

Freilich bekennt sich auch der Oö. Gemeindebund dem Ziel, den Bodenverbrauch zu minimieren. Allerdings erscheinen die isoliert nur für Geschäftsgebäude vorgenommenen Maßnahmen wenig ausgewogen. Auch werden dabei die unterschiedlichen Ausgangssituationen von größeren Stadtgemeinden mit ohnehin dichter Bebauung bzw. dem ländlichen Raum nicht berücksichtigt. Wir regen daher an, diese restriktiven Vorgaben für Geschäftsbauten nur für zuvor im Landes-Raumordnungsprogramm nach fachlichen Kriterien definierten Regionen umzusetzen oder zumindest die Möglichkeit vorzusehen, einzelne Regionen oder Gemeinden im Wege des Landes-Raumordnungsprogramms davon auszunehmen. Außerdem sollte die Übergangsbestimmung für bereits bestehende Geschäftsbauten liberaler gefasst werden.

Ad § 28 – Erhaltungsbeitrag

Um tatsächlich eine Mobilisierung von bestehendem Bauland zu erreichen, fordern wir eine spürbare gesetzliche Erhöhung der Erhaltungsbeiträge. Die Verordnungsermächtigung für die Gemeinden ist zwar grundsätzlich zu begrüßen, aber unseres Erachtens nur zusätzlich zu einer gesetzlichen Erhöhung der Erhaltungsbeiträge und sollte diese eine zusätzliche Erhöhung in Abhängigkeit zu den in der jeweiligen Gemeinde marktüblichen Baugrundpreise (prozentueller Zuschlag) vorsehen.

Ad § 30 – Grünland

Zunächst ist hierzu auf die Einleitung unserer Stellungnahme hinzuweisen. Gerade § 30 ist bedingt durch immer wiederkehrende Überarbeitungen insgesamt mittlerweile unnötig kompliziert und nur schwer verständlich geworden, insbesondere für betroffene Bauwerber. Hier sollte eine gänzliche Neufassung in Orientierung an die Grünland-Regelungen in der Niederösterreichischen Raumordnung (§ 20) angedacht werden. Entsprechende Anregungen und positive Erfahrungsberichte von Praktikern liegen uns dazu vor.

Ad § 30 Abs. 6 – zehnjähriger rechtskräftiger Konsens

Hier sollte eine Klarstellung dahingehend erfolgen, auf welchen Konsens (Hauptkonsens für die ursprüngliche Errichtung des Gebäudes) sich die Regelung bezieht.

Ad § 30 Abs. 6b – Zubau zu Wohnzwecken

Die hier nunmehr deutlich strengeren Voraussetzungen für Um- und Zubauten sollten u.E. überdacht werden. Gerade, wenn Personen ältere Landwirtschaften übernehmen oder reaktivieren und natürlich auch ein zeitgemäßes (Wohn)Umfeld schaffen wollen, sollte man sie nicht mit übertriebenen Regelungen unnötig einengen. Die einzige Konsequenz derartiger strenger Vorgaben wäre nämlich letztlich die gänzliche Aufgabe und der Verfall der Baulichkeiten, was auch in niemandes Interesse wäre. Im Hinblick auf die Voraussetzung in Z 2, wonach das Gebäude mindestens zehn Jahre im Eigentum des Antragstellers und innerhalb dieses Zeitraums mindestens fünf Jahre von ihm bewohnt worden sein muss, bedeutet dies letztlich, dass ein Erwerber/Übernehmer eines baufälligen landwirtschaftlichen Gebäudes, dieses de facto erst nach zehn Jahren bzw. mitunter nie anpassen darf. Ist nämlich die Baulichkeit in einem unzeitgemäßen Zustand, wird der Eigentümer dieses nicht ohne Umbauten (welche er zu diesem Zeitpunkt ja nicht vornehmen darf) bewohnen, folglich würde er die zweite Voraussetzung (fünf Jahre bewohnen in zehn Jahren Eigentum) aber auch nie erfüllen können und im Ergebnis nie zubauen dürfen. Damit würde letztlich nur der weitere bzw. gänzliche Verfall derartiger Liegenschaften gefördert werden.

Was die Voraussetzung des mindestens zehnjährigen Eigentums des Antragstellers und die Gleichstellung (nur) von Erben betrifft, sollte hier eine Lockerung zumindest dahingehend vorgesehen werden, dass nicht nur Erben, sondern etwa generell „Übernehmer (Erwerber)“ gleichgestellt werden, schließlich gibt es nicht selten bspw. auch Schenkungen zu Leibzeiten im Familienkreis.

Mit freundlichen Grüßen

OÖ Gemeindebund

Mag. Franz Flotzinger eh.
Direktor

LAbg. Bgm. Hans Hingsamer eh.
Präsident