

Sehr geehrte Verantwortliche des Verfassungsdienstes, die Leader-Regionen Traunviertler Alpenvorland und Nationalpark Oö. Kalkalpen geben gemeinsam mit den Bürgermeistern der Gemeinden zum **Begutachtungsentwurf der oö. Raumordnungsgesetz-Novelle 2020** folgende **Stellungnahme** ab:

1. Grundsätzliches

Die Grundanliegen der Raumordnungsgesetz-Novelle 2020 – Baulandmobilisierung, Nutzung von Brachflächen und Leerständen statt Neuwidmung, sowie Stärkung der Ortszentren – sind zu begrüßen.

Allerdings fällt auf, dass diese Prinzipien nur teilweise im Entwurf umgesetzt wurden. Vor allem wurden die ohnedies strengen gesetzlichen Rahmenbedingungen für die Nachnutzung leerstehender oder leerwerdender Bauernhäuser weiter verschärft, sodass bezweifelt wird, ob eine Nachnutzung dieser Leerstände tatsächlich möglich sein wird. Es ist leider zu befürchten, dass das Landschaftsbild auf Sicht immer mehr von verwahten Objekten bestimmt wird.

Weitgehend ungelöst ist auch die Reaktivierung von brachliegenden Gewerbeobjekten, wenn sich die Umgebung der alten Betriebsstätte zu einem Siedlungsgebiet weiterentwickelt hat. Bei der Reaktivierung des Altbestands gelten dieselben Abstandsregeln wie bei Neubauten, um Konflikte zwischen einer B- und einer W-Widmung zu vermeiden.

Auch die Frage der Kleintierhaltung im Wohngebiet bleibt offen. Zwar wurde die Bienenhaltung geregelt, die Haltung von anderen Tieren, die nicht als Haustiere gelten, bleibt weitgehend illegal. Dadurch wächst der Druck auf die Gemeindeorgane, denen bei Untätigkeit strafrechtliche Verfolgung droht.

Es ist klar, dass nicht alles neu geregelt werden kann. Wir ersuchen aber, unsere folgenden Anregungen in die weitere Bearbeitung der Novelle einfließen zu lassen.

2. Zu einzelnen Bestimmungen

Zu Art. I Z. 16 (§ 22 Abs. 2) – Sternchenbauten

Die nachträgliche „Sternchenwidmung“ für Objekte, die derzeit als „Bestand im Grünland“ von jeder baulichen Veränderung ausgeschlossen waren, wird begrüßt. Dabei handelt es sich meist um alte Objekte, bei denen keine Baubewilligung vorliegt, sondern deren Baukonsens vermutet wird. Gerade in unserer Region wurden diese Objekte auch vielfach landwirtschaftlich genutzt, auch wenn sie nicht für diesen Zweck errichtet wurden. Die vorgesehene Einschränkung auf nicht landwirtschaftliche Objekte führt daher wieder zu Ungleichbehandlungen, vor allem auch deshalb, weil die übrigen Einschränkungen des § 30 Abs. 6 bis 8a nicht gelten.

Wir schlagen daher vor, wie vorgesehen, Bestandsobjekte im Grünland und darüber hinaus auch land- und forstwirtschaftliche Kleinbauten bis 300 m² als Sternchenbauten zu ermöglichen, sofern die Ver- und Entsorgung gesichert ist, die bisherige Kubatur bzw. bebaute Fläche nicht überschritten wird und das äußere Erscheinungsbild im Wesentlichen gewahrt bleibt.

Zu Art. I Z. 26 (§ 24 Abs. 1) - Geschäftsbauten:

Der Grundsatz der flächenschonenden Bebauung bei der Neuerrichtung von Einkaufszentren durch Einschränkung der Parkflächen wird begrüßt. Die Neuregelung bezieht sich offensichtlich auf die Neuerrichtung „auf der grünen Wiese“. Bei der Erweiterung von Geschäften im Ortszentrum oder am Ortsrand ist es vielfach nicht möglich, Parkplätze am Dach oder in einer Tiefgarage zu errichten. Wir schlagen daher vor, generell Ausnahmen für zentrumsnahe Geschäfte festzulegen, um die Nahversorgung zu stärken und die Ortskernbelebung zu erleichtern.

Zu Art. I Z. 30 (§ 28 Abs. 3) – Baulandmobilisierung:

Die mögliche Verdoppelung des Erhaltungsbeitrags bei unbebauten Baugrundstücken ist ein erster Schritt in Richtung Baulandmobilisierung. Es ist aber zu befürchten, dass dies letztlich nur zur Verteuerung von Baugrundstücken führen wird. Der Lenkungseffekt in Gemeinden mit bereits jetzt hohen Baulandpreisen wird eher gering sein, während vor allem in den Landgemeinden mit relativ günstigen Baulandpreisen, die meist Abwanderungsgemeinden sind, eine Preisspirale nach oben in Gang gesetzt wird. Dadurch wird es schwerer, die Landflucht zu stoppen.

Wir regen daher an, die Rückwidmung von zusammenhängenden, unbebauten Bauparzellen zu erleichtern. Dazu ist erforderlich, gesetzlich eindeutig festzulegen, welche Aufwendungen dem Eigentümer im Fall der Rückwidmung zu ersetzen sind. Dann könnte der Bauland-Überhang abgebaut und neues Bauland geschaffen werden bzw. der Druck erhöht werden, das Bauland zu verwerten.

Zu Art. I Z. 35 (§ 30 Abs. 5) – Verordnungsermächtigung

Die Möglichkeit, durch Verordnung der Landesregierung die Notwendigkeit einer Neubebauung im Grünland festzulegen, wird kritisch gesehen. Zu unterschiedlich sind die Voraussetzungen für die Nutzung des Grünlands bzw. die landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsformen. Es ist zu befürchten, dass in weiten Teilen des Landes (vor allem im Bergland mit geringen Betriebsgrößen und weniger ha-Ertrag) jede Bebauung im Grünland unmöglich gemacht wird. Bei der Beurteilung der „Notwendigkeit“ sollte daher – wie bisher – auf den Einzelfall abgestellt werden. Andererseits sollte unmittelbar im Gesetz klargestellt werden, dass gewisse Bauten in Sondergebieten des Grünlands wie z.B. Hütten bei Fischteichen erlaubt sind.

Offen bleibt überdies die Frage, ob bzw. auf Grund welcher Bestimmung der Zubau eines Wintergartens zulässig ist, da er offensichtlich nicht als Maßnahme gilt, die das Wohnumfeld verbessert. (siehe Erläuterungen, S. 17)

Art. I Z. 36 (§ 30 Abs. 5a) – Auszugshäuser

Es fehlt die Definition des Begriffs „Kleinstlandwirtschaft“, um die Auswirkungen des Verbots von Auszugshäusern endgültig beurteilen zu können. Grundsätzlich wird das Verbot aber kritisch gesehen, weil gerade bei kleinen landwirtschaftlichen Objekten enge Raumverhältnisse herrschen und bei einem Verbot von Auszugshäusern die Jungen vom Hof „gedrängt“ werden, da ein Ausbau bzw. Neubau des Bestands – wie die bisherigen Erfahrungen zeigen - praktisch unmöglich sein wird. Die Folge ist eine Betriebsaufgabe und die Verwaldung, somit der Verlust landwirtschaftlicher Flächen.

Art. I Z. 37 bis 41 (§ 30 Abs. 6 bis 8a) – Nachnutzung

Durch diese Bestimmungen wird die Nachnutzung von landwirtschaftlichen Objekten bei Betriebsaufgabe (Verpachtung der landwirtschaftlichen Flächen) und von leerstehenden Bauernhäusern weiter erschwert. Die Folge ist die Zerstörung gewachsener Strukturen und Ruinen in der Landschaft als Denkmale für landwirtschaftliche Betriebsschließungen. Es sind nämlich nicht mehr nur die kleinen „Sacherl“ im Bergland, sondern auch schon stattliche Vierkanter im Alpenvorland, die nicht mehr bewirtschaftet werden. Deshalb wurden in beiden Leader-Regionen Konzepte entwickelt, wie neues Leben in die alten Häuser Einzug halten kann.

Oft ist die grundlegende Neugestaltung des Objekts nötig, um eine sinnvolle Nachnutzung zu ermöglichen. In vielen Fällen sind die Bauernhäuser in Nord-Süd-Ausrichtung, wobei der Wirtschaftstrakt Richtung Süden und der Wohnbereich Richtung Norden liegt, für eine Nachnutzung also genau falsch. Bei kleineren Objekten ist eine Abwägung zwischen Renovierung und/oder Neuerrichtung nötig, um zeitgemäße Wohnstandards sicherzustellen. In den meisten Fällen ist der Abbruch und die Neuerrichtung die sinnvollste und wirtschaftlichste Lösung.

Die vorgesehenen Änderungen führen in der Praxis weiterhin zu Vollzugsproblemen, weil es immer nur um Details geht und die Erläuterungen nicht mit dem Gesetzestext übereinstimmen bzw. viele Fragen offenlassen.

Einige Beispiele:

- Welche bewilligungs- oder anzeigepflichtige Maßnahme löst die 10-jährige Sperre für eine Nachnutzung aus (§ 30 Abs. 6 Z. 1)? Der Einbau einer Heizung?
- Was heißt „einmalig“ im Sinn des § 30 Abs. 6a? Bewirkt die bewilligungspflichtige Sanierung bzw. der Neubau eines Teils des Wohnbereichs einen Baustopp für die gesamte Hofstelle?
- Die von den Sachverständigen entwickelte 50% Regel steht in Widerspruch zum Gesetzestext („in untergeordnetem Umfang“, § 30 Abs. 6a), der einen Neubau zulassen würde, der größer als 50 % des Altobjekts ist, solange er die bisherige Kubatur bzw. bebaute Fläche nicht übersteigt.
- Ist die Errichtung einer Terrasse zulässig, wenn die bebaute Fläche der Hofstelle bereits 300 m² übersteigt?
- Schließt § 30 Abs. 8 tatsächlich jede Mischverwendung (Betrieb/Wohnung) aus oder – wie in den Erläuterungen – nur eine betriebliche Verwendung, für die eine „B“-Widmung erforderlich ist?

Aus den Erläuterungen wird deutlich, dass man eigentlich gar nichts mehr erlauben möchte, weil es sich „sowieso nur um Spekulationsobjekte handelt“. Vergessen wird dabei, dass bewohnte Objekte im ländlichen Raum auch außerhalb der Ortszentren und Siedlungsgebiete nötig sind, um gewisse Basisdienstleistungen wie z.B. Schul- und Kindergartenbus aufrecht erhalten zu können.

In diesem Zusammenhang sollte auch geprüft werden, wie weit die gesetzliche Einschränkung auf vier Wohnungen (§ 30 Abs. 7) noch zeitgemäß ist. Vor allem bei der Nachnutzung leerstehender Vierkanter sind mehr Wohnungen räumlich möglich und abgestellt auf den neuen Verwendungszweck (z.B. Green Care, modernes Wohnen) auch sinnvoll. Die bisher vorgesehene Sonderausweisung (§ 30 Abs. 8) wird ja durch die neue 10jährige Sperrfrist (§ 30 Abs. 6 Z.1) wesentlich erschwert.

Wir regen daher an, den Inhalt des § 30 Abs. 6 bis 8a neu zu überdenken. Aus unserer Sicht ist es nötig, die Nachnutzung generell zu erlauben und auch den gänzlichen Neubau zu ermöglichen, solange die alte Kubatur bzw. die alte bebaute Fläche nicht überschritten wird, die Ver- und Entsorgung sichergestellt ist und das äußere Erscheinungsbild nicht wesentlich verändert wird. Dann kann der gewachsene Charakter der Landschaft ebenso sichergestellt werden, wie eine moderne, zeitgemäße Nachnutzung. Und zwar unabhängig von Hofform und Größe.

Unerheblich wäre dann auch, wie lange das Altobjekt im Eigentum des Bauwerbers war. Die Gemeinden bräuchten dazu auch keine Aufsichtsbehörde, welche die raumordnungsfachliche Zulässigkeit beurteilt. Das Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen könnte im Bauverfahren abschließend beurteilt werden.

Überdies sollte nicht nur die Herstellung einer befestigten Freifläche, sondern generell die Erweiterung bzw. ein Zubau für Betriebszwecke bis 300 m² möglich werden (§ 30 Abs. 6c). Vielfach ist es derzeit so, dass kleine Betriebe wegen fehlender (auch nur geringfügiger) Erweiterungsmöglichkeiten den Standort aufgeben und in Gewerbegebiete anderer Gemeinden übersiedeln müssen, was Arbeitsplätze und Einnahmen in kleinen Landgemeinden vernichtet.

Kontakt

LAbg. Dr. Christian Dörfel (Obmann LEADER Region Nationalpark Kalkalpen, Tel: 0664 4619559) und
DDI Josef Wolfthaler (Geschäftsführer LEADER Region Traunviertler Alpenvorland, Tel: 0676 7557932).

Steinbach an der Steyr, 27. April 2020