

DI. Otto Kienesberger

13. März 2020

An das  
Amt der Oö. Landesregierung  
Direktion Verfassungsdienst  
Landhausplatz 1  
4021 Linz  
Vefd.post@ooe.gv.at

## **Oö. Raumordnungsgesetz-Novelle 2020**

Sehr geehrte Damen und Herrn!

Zur ROG-Novelle 2020 nehme ich wie folgt Stellung:

### **§ 16 Abs. 1 Ziffer 2. Privatwirtschaftliche Maßnahmen zur Baulandsicherung**

Diese Bestimmung ermöglicht es den Gemeinden, zu günstigen Konditionen Grundflächen für den örtlichen Bedarf an Baugrundstücken zu erwerben. Die Praxis sieht jedenfalls so aus, dass es aufgrund der angespannten Budgetlage für die meisten Gemeinden kein Thema ist, Grundstücke zu erwerben. Ich schlage daher vor, als Variante die Bestimmung einzufügen, dass die GrundeigentümerInnen im Falle einer Umwidmung in Bauland 25 bis 35 % der Grundstücksfläche der Gemeinde kostenlos für den sozialen Wohnbau abtreten müssen. Es ist mir bekannt, dass diese Praxis in Bayern üblich ist. Es wird viel von leistbarem Wohnen gesprochen. Leistbares Wohnen scheitert primär am kontinuierlichen Anwachsen leistungsloser Bodengewinne. Boden ist keine beliebige Ware, sondern eine Grundvoraussetzung menschlicher Existenz. Diese Tatsache verbietet es daher, seine Nutzung dem unübersehbaren Spiel freier Kräfte und dem Belieben des Einzelnen vollständig zu überlassen. Der Wert eines Grundstückes ist vor allem durch Vorleistungen der Gebietskörperschaften begründet (technische und soziale Infrastruktur). Es ist daher gutes Recht, die Planungsgewinne nicht nur den GrundeigentümerInnen zu überlassen.

### **§ 21 Abs. 1 Bauland**

Folgender Satz sollte beigefügt werden: „Die Baulandausweisung hat sich vorrangig am fußläufigen Einzugsbereich der sozialen Infrastruktur (täglicher Bedarf) und des öffentlichen Verkehrs zu orientieren“.

Begründung: Ich halte die Orientierung der Baulandentwicklung der letzten Jahrzehnte am motorisierten Individualverkehr für den größten Fehler der Raumordnung, nicht nur in Oberösterreich. In Ergänzung vager Umschreibungen wie z. B. in § 2 Abs. 1 Ziffer 8. („Integration und Einsatz von erneuerbarer Energie“) und wie in diesem Paragraphen sollte eine klare und unmissverständliche Formulierung getroffen werden.

## **§ 24 Abs. 1 Geschäftsbauten**

Die Bestimmung des „räumliche Nahverhältnisses“ sollt beibehalten und wie folgt definiert werden: „Ein räumliches Nahverhältnis liegt dann vor, wenn die Bauplätze der Geschäftsbauten in einer Entfernung bis 200 m liegen. Einer Gemeindegrenze kommt keine trennende Wirkung zu“.

Begründung: Das Problem sind ja nicht Geschäftsbauten auf einem Bauplatz, sondern Geschäftsbauten auf mehreren Bauplätzen. In der Vergangenheit sind so Einkaufszentren mit über 1500 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche entstanden, für die ein Raumordnungsprogramm notwendig gewesen wäre. Oder lässt man das „räumlichen Nahverhältnis“ auf, weil die Aufsichtsbehörde diese Bestimmung nicht exekutierte hat oder nicht exekutieren wollte.

## **§ 28 Abs. 3 Erhaltungsbeitrag im Bauland**

Statt der Ermächtigung der Gemeinden, einen höheren Erhaltungsbeitrag im Bauland einzuführen, sollte der Erhaltungsbeitrag generell erhöht werden.

Begründung: Die Bereitstellung der technischen Infrastruktur macht ca. 80 % der Gesamtkosten aus. Durch die Baulandwidmung und durch die Bereitstellung der Infrastruktur werden die Grundstücke enorm aufgewertet. Die Grundeigentümer/innen sollen einen entsprechenden Beitrag leisten.

## **§ 40 Schlussbestimmungen**

Die Absätze (6) und (7) sollten sinngemäß so formuliert werden: „Die Widmung von Grundstücken (Grundstücksteilen), die als Bauland gewidmet und nicht bebaut sind, erlischt entschädigungslos nach fünf Jahren nach Inkrafttreten der Novelle. Die Gemeinde kann die Umwidmung in Grünland hemmen, wenn sie einen erhöhten Erhaltungsbeitrag einhebt. Der/die Grundeigentümer/in kann die Umwidmung in Grünland hemmen, wenn er/sie der Gemeinde das Grundstück zum Verkauf anbietet. Kommt innerhalb von zwei Jahren kein Kauf zustande, dann tritt die Umwidmung in Grünland in Kraft“.

Begründung: Es ist paradox, aber in der Praxis haben sich Umwidmungen von Bauland in Grünland meist bodenmobilisierend ausgewirkt, weil die Grundeigentümer/innen erkennen, dass die Baulandwidmung kein ewiges „Sparbuch“ ist. Zudem besteht die Möglichkeit schlechtes Bauland zu reduzieren. Bei einer neuerlichen Umwidmung in Bauland kann die Gemeinde Vereinbarungen abschließen.

Otto Kienesberger