



Präsidium

**Amt der O.ö. Landesregierung
Direktion Verfassungsdienst
Landhausplatz 1
4021 Linz**

Altes Rathaus, Hauptplatz 1, 4041 Linz

Telefon +43 (732) 7070-1130

Fax +43 (732) 7070-541130

staedtebund@mag.linz.at

www.staedtebund.gv.at

DVR 0656097 | ZVR 776697963

Unser Zeichen:

0010288/2020 MDion Präs/KZL

bearbeitet von:

Mag.a Gudrun Koppensteiner / +43 (732) 7070-1130

elektronisch erreichbar:

gudrun.koppensteiner@mag.linz.at

Linz, 19.04.2020

"Raumordnung"

Landesgesetz, mit dem das Oö. Raumordnungsgesetz 1994, die Oö. Bauordnung 1994 und das Oö. Bautechnikgesetz 2013 geändert werden (Oö. Raumordnungsgesetz-Novelle 2020)

Begutachtungsverfahren

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Landesgruppe Oberösterreich des Österreichischen Städtebundes gibt in Zusammenarbeit mit Wels, Steyr, Bad Goisern, Engerwitzdorf und den Geschäftsbereichen Planung, Technik und Umwelt sowie Bau- und Bezirksverwaltung der Stadt Linz folgende Stellungnahme ab:

I. (Grundsätzlich) begrüßenswerte Änderungen:

1. Klarstellung des § 16 Abs. 1 Z 2 (Artikel I Z 5) bezüglich der Möglichkeit des Grundflächenerwerbes durch die Gemeinde (Baulandsicherungsverträge);
2. Änderungen betreffend das Örtliche Entwicklungskonzept in § 18 Abs. 3 (Art. I Z 8);

3. Neuaufnahme der Widmungskategorie für Gebiete für den sozialen Wohnbau und die Klarstellungen in Bezug auf sog. „Sternchenhausbauten“ in § 22 Abs. 1 und 2 (Art. I Z 14 ff);
4. Zulässigkeit von „gemischten Widmungskategorien“ im neu formulierten § 23 Abs. 3 letzter Satz (Art. I Z 23);
5. Einführung von Kriterien für Tourismusbetriebe in § 23 Abs. 7 (Art. I Z 25);
6. Verordnungsmächtigung der Gemeinden, die Tarife für den Erhaltungsbeitrag auf maximal 100 Prozent des bestehenden gesetzlichen Beitrages anzuheben in § 28 Abs. 3 (Art. I Z 30);
7. Neuformulierung der Bestimmungen über verschiedenste Formen der Umnutzungen im Grünland, insbesondere die erweiterten und strengen Spekulationsfristen in § 30 Abs. 5a, 6, 6a, 6b, 6c, 7, 8 sowie 8a (Art. I Z 36 bis Z 43);
8. Klarstellung hinsichtlich des Fristenlaufes bzw. der Fristeinräumung betreffend die achtwöchige Stellungnahmefrist in § 33 Abs. 2 (Art. I Z 46);
9. Klarstellung, dass es eines positiven (Gemeinderats-)Beschlusses über das Vorliegen der Änderungsvoraussetzungen nicht mehr bedarf in § 36 Abs. 3 (Art. I Z 48).

II. Kritikpunkte und Änderungsbedarfe

Präzision der Regelung über Baulandsicherungsverträge in § 16 Abs. 1 Z 2 (Artikel I Z 5):

Hier wird lediglich eine inhaltliche Klarstellung des schon bestehenden Gesetzestextes vorgenommen, wobei der Anwendungsbereich weiterhin sehr eng ist.

Hier wäre zusätzlich eine Präzisierung hinsichtlich der Widmungskategorie(n), des Nachweises eines Bedarfs (einheitliche Kriterien, Bereitstellen von Datengrundlagen ...) sowie der Umsetzung (wie beispielsweise der Verkehrswert ermittelt werden soll, Fristen zum Ankauf und Umsetzung der Bebauung) erwünscht.

Änderungen betreffend das Örtliche Entwicklungskonzept in § 18 Abs. 3 (Art. I Z 8):

Die Änderungen betreffend das Örtliche Entwicklungskonzept werden vom rechtlichen Zugang her grundsätzlich begrüßt. Angesichts der ehemaligen und auch nun wieder intendierten Absicht, das Örtliche Entwicklungskonzept tatsächlich als strategisches, auf längere Zeit ausgerichtetes Planungsinstrument hin zu positionieren, erhebt sich die Frage, inwieweit die bestehende Regelung des § 18 Abs. 1 Z 2 noch aufrechterhalten werden soll bzw. muss, nach



welcher das Örtliche Entwicklungskonzept ausdrücklich als Teil des Flächenwidmungsplanes anzusehen ist. Hier könnten Überlegungen dahingehend angestellt werden, das Örtliche Entwicklungskonzept als eigenständigen Raumplanungsakt zu verankern, auch und gerade um die raumordnungsfachliche Hierarchie (Örtliches Entwicklungskonzept – Flächenwidmungsplan – Bebauungsplan) zu verdeutlichen.

Gestaltung des Flächenwidmungsplans in § 20 Abs. 1: (Art. I Z 10)

Gem. § 20 Absatz 1 des Entwurfes sind die Nachbargemeinden über bestehende Widmungen zu informieren. Dies stellt einen unverhältnismäßigen Verwaltungsaufwand (bei z.B. 14 Nachbargemeinden im Fall von Linz) dar. Widmungen von Nachbargemeinden und Festlegungen des ÖEK sollten daher zentral vom Land OÖ (z.B. über DORIS) zur Verfügung gestellt werden.

Zulässigkeit des zeitweiligen Wohnbedarfes in der Widmung Wohngebiet in § 22 Abs. 1 (Art I Z 14):

Dieser Schritt erscheint zwar verständlich, wird jedoch im Hinblick auf den ohnedies engen Wohnungsmarkt, der sich auf dauerhaftes Wohnen beschränken sollte, kritisch gesehen. Mit der beabsichtigten Regelung wird auch bekannten (z.B. Airbnb) und nur bedingt erwünschten Wohnformen, die in der Folge Wohnungen dem regulären Wohnungsmarkt entziehen, Tür und Tor geöffnet. Dabei wird nicht übersehen, dass im Wohngebiet der zeitweilige Wohnbedarf durchaus ausgeschlossen werden kann, doch muss darauf Bedacht genommen werden, dass durch die beabsichtigte Neuregelung ab In-Kraft-Treten der Novelle in sämtlichen bisher als Wohngebiet ausgewiesenen Bereichen auch zeitweiliges Wohnen erlaubt wird und es zu dessen Ausschluss erst eines gesonderten Flächenwidmungsplanänderungsaktes bedürfte.

Die Hauptwohnsitzbestimmung erstreckt sich im Wesentlichen auch auf Dorfgebiete, da gemäß des geltenden Gesetzestextes auch hier nur Bauwerke und Anlagen errichtet werden dürfen, die auch im Wohngebiet errichtet werden können. Es kann zwar zukünftig im Wohngebiet der zeitweilige Wohnbedarf gemäß § 23 (2) ausgeschlossen werden, diese Bestimmung fehlt jedoch bei Wohngebäuden in Dorfgebieten. Da jedoch in vielen Gemeindegebieten die Zweitwohnsitzproblematik ständig zunimmt, wird um die Einfügung eines entsprechenden Passus ersucht, dass zumindest die Möglichkeit geschaffen wird, auch im Dorfgebiet nur den dauernden Wohnbedarf zuzulassen.



Der Textvorschlag für Wohngebiete sieht nach wie vor vor, dass im Wohngebiet andere Bauwerke und sonstige Anlagen (außer Wohngebäude) nur errichtet werden dürfen, wenn sie wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnissen vorwiegend der Bewohner und Bewohnerinnen dienen und ihre ordnungsgemäße Benützung keine Gefahren und erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Bewohner und Bewohnerinnen mit sich bringt.

Aus raumordnungsfachlicher Sicht ist es ausreichend, dass die ordnungsgemäße Benützung der Gebäude im Wohngebiet keine Gefahren und erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Bewohner und Bewohnerinnen mit sich bringt. Die Einschränkung „vorwiegend“ sollte entfallen, um untergeordnete, zeitgemäße Nutzungen wie z.B. Kleinstschulen, Studentenheimе zu ermöglichen, auch wenn deren Einzugsgebiet über das unmittelbare Wohnumfeld hinausgeht.

Einrichtungen, die aufgrund ihrer Betriebstypе überwiegend während der Nachtstunden betrieben werden, sind unzulässig“ in § 22 Abs. 1:

Diese Regelung hat sich nicht bewährt, um bspw. Wettlokale oder dgl. wirksam auszuschließen (diese werden meist durchgängig betrieben). Eine Verschärfung der diesbezüglichen Bestimmung wäre wünschenswert.

§ 22 Abs.1a „Gebiete für sozialen Wohnbau“ (Art. I Z 15):

Hier wäre eine Präzisierung hinsichtlich der Umsetzung erwünscht: wie beispielsweise Fristen für die Umsetzung der Bebauung, Modalitäten zur Kontrolle und hinsichtlich der tatsächlichen Umsetzung des förderbaren Wohnbaus. Überdies wäre auch das Zusammenwirken mit § 16 Abs. 1 Z. 3 „Baulandsicherung/förderbarer Wohnbau“ zu präzisieren.

Die Einschränkung auf mindestens drei Geschoße engt die Möglichkeiten für städtebaulich verdichtete Varianten des Hausbaus ein (z.B. Gebäude 2G+DG, Reihenhausvarianten, verdichteter Flachbau, etc.)

Ermöglichung der Errichtung eines Vereinslokales im gemischten Baugebiet in§ 22 Abs. 5 Z 1 (Art. I Z 19):

Der Gesetzestext lautet „...sowie für Vereine aufzunehmen, die die Umgebung, insbesondere durch Straßenverkehr, nicht wesentlich stören“ und wird dies in den erläuternden Materialien auch noch einmal explizit festgehalten („..., dass Vereine, die ein verstärktes Fahrzeugaufkommen verursachen, das mit einer wesentlichen Störung der Umgebung verbunden ist, auch künftig im gemischten Baugebiet unzulässig sind.“). Die Intention dieser Regelung war aber gerade, eine Möglichkeit für Vereinslokale zu schaffen, deren Mitglieder aus einem überregionalen Einzugsbereich und nicht aus der dortigen Bewohnerschaft (fußläufige Erreichbarkeit) stammen – was mit einem vermehrten Verkehrsaufkommen einhergehen wird. Unter diesem Gesichtspunkt – einerseits die Möglichkeit der Errichtung eines Vereinslokales und andererseits wiederum die Einschränkung bei wesentlicher Störung durch den Straßenverkehr – erscheint der Anwendungsbereich dieser neuen Norm mehr als fraglich.

Überdies stellt sich die Frage, was erhebliche/nicht erhebliche Belästigungen durch zusätzlichen Straßenverkehr sind. Ab welcher zusätzlichen Verkehrsmenge ist mit einer erheblichen Belästigung zu rechnen? Sind dabei auch parkende Fahrzeuge im Straßenraum/öffentlichem Gut gemeint?

Vereine verursachen auch immer wieder erhebliche Immissionen durch die Emissionen im Rahmen ihrer Vereinstätigkeiten (laute Musik, Gesang, Küchenbetrieb etc.). Es ist davon auszugehen, dass es durch die Ermöglichung von Vereinen im „gemischten Baugebiet“ in der Praxis häufiger zu Immissionskonflikten mit benachbarten Wohnungen kommen wird.

Betriebswohnungen in § 22 Abs. 6: (Art. I Z 20)

Bewohnerinnen und Bewohner von Betriebswohnungen gelten nach den gewerberechtlichen Vorgaben (insbesondere § 74 Abs. 2 Gewerbeordnung 1994) als Nachbarn und genießen daher einen über Leib und Leben hinausgehenden Schutz (Immissionen sind auf ein zumutbares Ausmaß zu beschränken).

Die Immissionen auf Betriebswohnungen werden nicht nur durch den eigenen Betrieb, sondern häufig auch durch bestehende oder geplante benachbarte Betriebe verursacht. Üblicherweise ist bei Wohnungen von der „Dispositionsfreiheit“ auszugehen, das heißt, die Immissionen sind auf das offene Fenster zu beziehen. Ob zwischen der Immissionsempfindlichkeit von Bewohnern in Betriebswohnungen und herkömmlichen Wohnungen unterschieden werden kann, ist nirgends geregelt und daher einer Einzelfallbeurteilung ausgesetzt. Fachlich wird natürlich die Meinung vertreten, dass der Immissionsschutz nicht gleichwertig sein

kann, da sonst eine Widmungskollision gegeben wäre und eine positive Genehmigungentscheidung kaum möglich wäre.

Hier wäre auch eine Präzisierung zur Art der Ausweisung im Ordnungsplan erforderlich.

§ 22 Abs. 8, betrifft Betriebswohnung gem. Abs. 5, 6 und 7 (Art. I Z 21)

Die Formulierung hinsichtlich der Zu- und Umbauten einer Betriebswohnung und der Betriebszugehörigkeit sollte präzisiert werden.

§ 23 Abs. 3 Geschäftsbauten (Art. I Z 23)

Unklar ist hier, ob die Erhöhung der Verkaufsfläche bezogen auf einen Bauplatz zu beurteilen ist. Da Geschäftsbauten bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 300 m² bisher gar nicht anzuführen sind bzw. in der Widmungskategorie Kerngebiet bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 1500 m² errichtet werden dürfen, stellt sich die Frage, wie die Umsetzung erfolgen soll. Bisher ist die grafische Umsetzung zur Definition der Gesamtverkaufsfläche bzw. der Ausschluss eines bestimmten Warenangebotes in der Anlage 1 zur PZVO unter Pkt. 1.1.13 bzw. 1.1.14 näher definiert.

Es wäre der Bezug der Gesamtverkaufsfläche zum Bauplatz herzustellen (als Gesamtverkaufsfläche gesamt über alle Widmungen) bei mit Geschäftsgebieten kombinierten (überlagerten, geschossbezogenen) Widmungen.

Sonst wäre der Ausschluss von Verkaufsflächen z.B. im kombinierten (überlagerten, geschossbezogenen) Wohngebiet bzw. Kerngebiet festzulegen.

Eine neue Definition in der Planzeichenverordnung wäre erforderlich.

Zwingende Dreigeschoßigkeit von Geschäftsbauten in § 23 Abs. 3a (Art. I Z 24):

Die Forderung nach einer im städtische Raum sinnvollen und nachhaltigen Nutzungsmischung wurde durch eine nun im Gesetz verankerte Möglichkeit der Kombination einer Geschäftsgebietswidmung mit anderen Widmungen nachgekommen.

Nach dem Gesetzestext des Entwurfes sind im Geschäftsgebiet nach Abs. 3 nur Gebäude mit mindestens 3 oberirdischen Geschoßen zulässig. Eine geringere Geschoßanzahl kann allenfalls in Verbindung mit einer Bebauungsdichte festgelegt werden, wenn sonst siedlungsstrukturelle Nachteile bzw. Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu erwarten sind.

Das bedeutet, dass alle 3 Geschoße mit Geschäftsflächen genutzt werden müssen. Es können damit die gewünschten zusätzlichen Nutzungen wie Wohnen oder Büros in den Geschoßen über den Handelsbetrieben nicht entstehen. In der Praxis wird eine Geschäftsgebietswidmung ohne Kombination mit einer anderen Widmung selten oder gar nicht vorkommen.



Für die von der Landesraumordnung angekündigte Priorisierung des Einkaufens vor Ort, in den Stadtteilzentren, lokalen Zentren gegenüber den eingeschossigen Supermärkten an Ausfahrtsstraßen, Kreisverkehren etc. gibt es im Entwurf keine Hinweise zur Umsetzung (Widmung nur in Zentren, Nachnutzung von Leerständen, Neuwidmung, nur wenn gar nichts mehr geht?). Das Ergebnis sind 3-geschossige Geschäftsbauten an den Ortsrändern.

Es wäre überdies eine Präzisierung erforderlich, wie die Festlegung einer Bebauungsdichte im Flächenwidmungsplan konkret erfolgen soll und wie in diesem Zusammenhang die Beeinträchtigung des Ortsbildes festzustellen bzw. nachzuweisen ist.

Einführung von Kriterien für Tourismusbetriebe in § 23 Abs. 7 (Art. I Z 25):

In der Vergangenheit gab es immer wieder Bestrebungen so genannte „Boarding-Houses“, vorgeblich aus Zweckmäßigkeitsgründen, insbesondere in der Nähe bestehender großer und vor allem internationaler Betriebe, anzusiedeln. Die Interessen der Wirtschaft zielten diesbezüglich vor allem auf eine Situierung in den Widmungen Betriebsbaugelände und gemischtes Baugelände ab. Diese „Boarding-Houses“ weisen in aller Regel keine tourismusähnlichen Merkmale, wie in der o.a. neuen Bestimmung des Oö. ROG, auf, sondern dienen als „hotelähnliche Einrichtungen“ und damit einer Art des zeitweiligen Nächtigungs- bzw. Wohnbedarfes. Es erschiene eine klärende Regelung sinnvoll, in welchen Widmungen solche „Boarding-Houses“ errichtet werden dürfen oder gerade eben nicht errichtet werden sollten.

Vermieten von Wohnungen für touristische Zwecke (z.B. Airbnb und andere):

Die Umwidmung von Wohnungen in „Kurzzeitvermietungen“ führte in Linz bereits zu Nachbarbeschwerden durch Lärmbelästigungen. Die veränderte Mietnutzung dieser Räumlichkeiten übersteigt häufig den durchschnittlichen Emissionsgrad von herkömmlichen Wohnungen (erhöhte Anzahl der sich aufhaltenden Personen, erhöhte Frequenz nächtlicher Zu- und Abgänge, Feiern...).

Wenn diese Umwidmungen durch die neuen Bestimmungen § 23 Abs. 7 Oö. ROG ausgeschlossen werden können, ist dies aus immissionstechnischer Sicht zu begrüßen.

Geschäftsbauten, deren Gesamtverkaufsfläche mehr als 300 m² beträgt in §24

Abs.1 (Art. I Z 26):

Hier ist fraglich, ob unter Handelsbetrieb auch eine Systemgastronomie, die stark auf den motorisierten Individualverkehr/Fahrzeugverkehr ausgelegt ist, zu verstehen und dementsprechend bei der Ermittlung der Gesamtverkaufsfläche(n) miteinzubeziehen ist. Denn betreffend Verkehrsaufkommen/Kundenfrequenz/Öffnungszeiten ist ein Fast Food Restaurant sicherlich „belastender“ hinsichtlich Verkehrsaufkommen, örtlicher/überörtlicher Bedeutung usw. als ein Drogeriemarkt!

Verordnungsermächtigung die Tarife für den Erhaltungsbeitrag auf maximal 100 Prozent anzuheben in § 28 Abs.3 (Art. I Z 30):

Der gesetzlich unscharfe Begriff „*beziehungsweise*“ sollte durch den Alternativbegriff „oder“ ersetzt werden.

Verwendung bestehender land- und forstwirtschaftlicher Gebäude und Gebäudeteile der Hofstelle nach §30 Abs.6 Z.2 (Zu Art. I Z 37):

Wer bestimmt bzw. definiert ab wann ein Gebäude noch erhaltungswürdig ist? Erhaltungswürdig aus Sicht des Orts- und Landschaftsbildes und somit lt. Gutachten eines dementsprechenden Sachverständigen oder erhaltungswürdig aus Sicht des Grundeigentümers/Bauwerbers, der jahre-/jahrzehntelang keinen Euro in die Liegenschaft investiert hat und aus finanziellen Überlegungen durch einen Verkauf/eine aufwendige Sanierung einen wirtschaftlichen Vorteil/Nutzen ziehen will! In der Praxis werden derartige „erhaltenswürdige“ Gebäude aufgrund der schlechten Bausubstanz (keine Investitionen über Jahrzehnte hinweg) komplett entfernt/abgetragen und wieder neu aufgebaut. Diese Ziffer bedarf unbedingt einer Klarstellung bzw. näheren Definition!

In Ergänzung wurde §30 Abs.6a hinzugefügt, der den Abbruch und Neubau eines erhaltungswürdigen Gebäudes/einer Hofstelle regelt. Eine Klarstellung bzw. nähere Definition in „B. Besonderer Teil“ wäre wünschenswert bzw. sinnvoll.

Beibehaltung der unbestimmten Regelung, dass eine Flächenwidmungs- oder Bebauungsplanänderung „Interessen Dritter nicht verletzen darf“ (§ 36 Abs. 2 letzter Satz):

Es fehlt nach wie vor an einer Definition was einerseits unter den „Interessen“ und andererseits unter dem Begriff „Dritter“ tatsächlich zu verstehen ist. Auf Grund dieser Undeutlichkeit lassen sich diese Begrifflichkeiten sehr weit spannen und könnten – im Fall der „Interessen“ von subjektiv-öffentlichen Rechten über rein privatwirtschaftliche Interessen bis hin zu

umweltspezifischen Interessen gehen. „Dritte“ wiederum könnten nur die GrundeigentümerInnen, jedoch auch die Nachbarn, Anrainer oder auch gar nicht im Planungsbereich Wohnende oder auch Bürgerinitiativen sein. Faktum ist, dass diese unscharfen Begrifflichkeiten die Verordnungen auf einer breiten, relativ undefinierten Front unter anderem vor dem Verfassungsgerichtshof angreifbar machen. Die Verfassungsgerichtshofsbeschwerden zeigen dies eindrücklich, da als Hauptanfechtungsgründe dort in aller Regel eine angeblich mangelhafte Grundlagenforschung und die Interessenverletzung Dritter benannt werden. Es wird daher angeregt die Wortfolge des künftigen § 36 Abs. 2 Z 2 „und Interessen Dritter nicht verletzt werden“ ersatzlos entfallen zu lassen (vgl. Salzburger Raumordnungsgesetzgeber).

Anregungen auf Änderungen eines Flächenwidmungsplans oder eines Bebauungsplans in § 36 Abs. 3:

Im Entwurf ist nunmehr vorgesehen, dass ein Änderungsantrag (FIWPL oder BPL) innerhalb von 6 Monaten entweder negativ entschieden werden muss (Zeitraum wie bisher) oder das Änderungsverfahren eingeleitet werden muss. D.h. die BPL- oder FIWPL-Änderung muss fertig erstellt sein mit Grundlagenforschung, Motivenbericht und Plan.

Diese Verpflichtung zur Einleitung des Änderungsverfahrens innerhalb von 6 Monaten muss aus folgenden Gründen entfallen:

Aktuell läuft in Linz nach einem positiven Änderungsbeschluss beispielsweise nach § 36 bis zur Verfahrenseinleitung nach § 33 nicht nur eine Evidenzfrist und dann die Planerstellung, sondern auch die Erstellung der RO-Verträge und deren Beschluss (Sicherstellung der Infrastrukturkostenbeiträge), sowie oftmals die Projektweiterentwicklung im Rahmen des Gestaltungsbeirates und der Planungsvisite. Erst im Zuge dieser Projektentwicklung werden die konkreten Regelungsinhalte erarbeitet.

Die nunmehr vorgesehene Halbjahresfrist scheint nur für Einzelparzellenänderungen von FIWPL und BPL machbar (kleine Gebiete), wie sie möglicherweise in anderen Gemeinden praktiziert werden. Für Planänderungen, die größere Gebiete betreffen und eine entsprechende Grundlagenforschung erfordern, also städtebauliche Vorhaben, wie bspw. Masterplan Ebelsberg, PostCity, Tabakfabrik, XXXLutz und dgl. ist diese Zeitschiene nicht machbar. Auch eine Projektweiterentwicklung im Rahmen mehrerer Gestaltungsbeiratsschritte ist zeitlich nicht darstellbar, es sei denn der Beirat für Stadtgestaltung hält sich an einen dann im Verfahren befindlichen BPL-Entwurf. Weiters müsste die Einbindung der Raumordnungsverträge ins RO-Verfahren völlig neu geregelt werden.

III. Nicht aufgenommene Änderungsvorschläge

Raumordnungsvertraglich festlegbare Infrastrukturbeiträge:

Weder im Gesetz selbst noch in den erläuternden Bemerkungen sind zu dieser Thematik Erweiterungen und Klarstellungen vorgesehen. Im Gegenteil lässt der Landesgesetzgeber die Bezug habende bestehende Bestimmung des § 16 Abs. 1 Z 1 vollkommen unberührt.

Den bereits im Vorfeld der Entstehung der nunmehrigen Oö. ROG-Novelle beim Landesgesetzgeber deponierten Anregungen, wie

- die Zugänglichmachung einer neben der rein grundstücksbezogenen und auf-schließungsorientierten Infrastruktur (technische Infrastrukturkosten) mit größeren Investitionsprojekten einhergehenden weiteren Infrastrukturkosten (sozialer, grüner und digitaler Infrastruktur),
 - die Normierung, dass die Vertragsraumordnung zur Unterstützung der Raumordnungsziele herangezogen werden kann (vgl. § 1a der Wiener Bauordnung),
 - Raumordnungsvertragliche Regelungen auch explizit für Bebauungspläne bzw. Bebauungsplanänderungen vorzusehen (städtebauliche Entwicklungen der Gemeinden und Städte spielen sich insbesondere im Innenbereich bspw. im Wege von Nachverdichtungen etwa durch Erhöhungen der Bauvolumina ab),
- wurde nicht entsprochen.

Die Aufnahme ergänzender bzw. erweiternder Ausführungen über die Möglichkeit raumordnungsvertraglicher Regelung auch von sozialer, grüner und digitaler Infrastruktur in der Novelle würde dazu führen, dass die die Gemeinden und Städte treffenden hohen diesbezüglichen Aufwände verringert werden könnten. Mit einer solchen Regelung würde den Städten und Gemeinden auch mehr Rechtssicherheit und Gestaltungsfreiheit beim Abschluss von Raumordnungsverträgen eingeräumt. Darüber hinaus sollte der Landesgesetzgeber die Möglichkeit raumordnungsvertraglicher Regelungen explizit auch für Bebauungspläne bzw. Bebauungsplanänderungen vorsehen. Da den Städten und Gemeinden auch dadurch erhebliche infrastrukturelle Aufwände entstehen können, bspw. für die in der Folge erforderliche Errichtung von Kindergärten, Krabbelstuben oder Pflichtschulen, sollte den Kommunen auch diesbezüglich ein entsprechendes Instrument zum Lastenausgleich an die Hand gegeben werden.



Auch die folgenden mit Schreiben vom 25.06.2019 an den Landesgesetzgeber herangetragenen Anregungen wurden bedauerlicherweise noch nicht berücksichtigt:

- Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten im Gebiet für Geschäftsbauten, z.B. Büro, Dienstleistungen, Gastronomie, Kino usw. Durch die Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten im Gebiet für Geschäftsbauten, wie beispielsweise für Büros, Dienstleistungen und Gastronomie würden der Verwaltungsaufwand und die damit verbundenen Verwaltungskosten minimiert werden. Durch die sodann mögliche flexiblere Nutzung für Investoren/Bauträger etc. käme es zu weniger Anträgen auf Einzeländerungen und dadurch zu weniger Einzeländerungsverfahren.

- Schutz- und Pufferzonen: ausdrückliche Nutzungseinschränkungen nach Betriebstypen sollten möglich sein.

- Beschränkung des Wohnanteiles im Kerngebiet und im gemischten Baugebiet soll ausdrücklich ermöglicht werden. Die Aufnahme dieses Vorschlages würde der Klarstellung dienen bzw. dazu führen, dass die bereits gelebte Praxis ausdrücklich gesetzlich normiert werden würde.

- Ermöglichung der Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung in der Widmung nicht nur durch GFZ, sondern auch durch BGF oder Baumasse. Durch die Aufnahme dieses Vorschlages würde es ermöglicht werden, eine Dichtefestlegung ohne Kenntnis der genauen Bauplatzfläche und damit mehr Planungsspielraum schon in früheren Verfahrensstadien zu erhalten.

- Ermöglichung von nicht störenden Nutzungen in untergeordnetem Ausmaß in der Widmung Wohngebiet, z.B. Kleinstschulen.

- Erweiterung des Nutzungsspektrums im Kerngebiet und gemischten Baugebiet zumindest für Kleinbetriebe (Anpassung der Betriebstypenverordnung)

- Reduktion des Abstandes vom Betriebsbaugebiet zu Wohnnutzungen auf 50 m anstelle von 100m, wie früher auch von Seiten des Landes gehandhabt. Der derzeit vom Land geforderte Abstand von 100 m Abstand ist dezidiert so nicht im Gesetz zu finden, sondern wird lediglich



in der Praxis vom Land OÖ dergestalt gehandhabt. Durch die geforderte Reduzierung des Abstandes in der Praxis und/oder Aufnahme der Reduktion im Gesetz würde einerseits jedenfalls ein Mehr an Rechtssicherheit geschaffen werden und andererseits würde der städtebaulichen Entwicklung mehr Spielraum eingeräumt.

- Ermöglichung der Festlegung von mehreren Bauweisen/Bauplatz/ Baupläätzen/Grundflächen in Bebauungsplänen.

- Einführen einer Verpflichtung der Gemeinden zum Abschluss von Raumordnungs- und Planungskostenverträgen im Sinne der §§ 16, 35 O.ö. ROG (wie bei den Aufschließungs- und Erhaltungsbeiträgen) anstelle des bisher eingeräumten Ermessens. Die wünschenswerte Verpflichtung der Gemeinden zum Abschluss von Raumordnungs- und Planungskostenverträgen im Sinne der §§ 16, 35 O.ö. ROG (wie bei den Aufschließungs- und Erhaltungsbeiträgen) anstelle des bisher eingeräumten Ermessens würde – insbesondere im Zusammenhang mit der ebenfalls angeregten Möglichkeit soziale, grüne und digitale Infrastrukturkosten vorzuschreiben – die Rechtslage eindeutig klären und daher zu einem deutlichen Mehr an Rechtssicherheit und Gestaltungsfreiheit führen. Die entsprechenden Formulierungen müssten allerdings dem Koppelungsverbot entsprechen.

- Textbebauungsplan via Edikt wie nach Kärntner Gemeindeplanungsgesetz ermöglichen.

- Verkürzung der Stellungnahmefrist (§ 33 Abs. 2 O.ö. ROG: 8 Wochen) um 2-4 Wochen oder zumindest ausdrückliche Erlaubnis, bei Vorliegen aller Stellungnahmen die 8 Wochen-Frist nicht vollends abwarten zu müssen.

- Ediktalverfahren: Ausweitung des Ediktalverfahrens auch auf inhaltlich relevante Flächenwidmungs- und Bebauungspläne, sobald von einem Großverfahren in Analogie zum AVG (§ 44 a AVG = über 100 Beteiligte) auszugehen ist.

- Örtliches Entwicklungskonzept: Klarstellung zur Abgrenzung der Verordnung (nur Funktionsplan wird verordnet), Themen-, Ziel- und Maßnahmenkatalog soll explizit nicht Bestandteil der Verordnung, sondern nur der Grundlagenforschung sein.

- Sonstige Widmungen im Grünland (*wurde nur zum Teil entsprochen*): Umformulierung der § 30 Abs. 2 Z. 5 und Abs. 3 O.ö. ROG; insbesondere schwierige Zuordnung bei nichtland-

wirtschaftlichen Sondernutzungen (Hundeabrichtplatz, Greifvogelstation, tierpädagogische Einrichtung, Modellflugplatz, Hängebrücke), schlüssigere Abstimmung mit Planzeichen-VO.

- DORIS/Raumordnungskataster: Digitale Bereitstellung der aktuell gültigen Ersichtlichmachungen für die Gemeinden durch das Land OÖ.

- Änderung der Planzeichenverordnung: Darstellung der alten Geschäftsbaugebiete über 1.500 m² GVF ohne Raumordnungsprogramm gemäß der neuen Planzeichen-VO ermöglichen.

- Aktualisierung der Betriebstypenverordnung: Anpassung an moderne Wirtschaftsstruktur mit ihren variablen und „untypischen“ Nutzungen.

Weitere Anregungen:

In § 16 Abs. 1 Z. 3 „Baulandsicherung/förderbarer Wohnbau“ wird keine Änderung im ROG vorgenommen. Aufgrund des Eingriffs in Eigentumsrechte sind derartige Vereinbarungen dzt. jedoch politisch auf Gemeindeebene kaum realisierbar.

Wels regt daher eine Präzisierung für den Nachweis eines Bedarfs hinsichtlich einheitlicher Kriterien und das Bereitstellen von Datengrundlagen an. Es wäre auch eine Verpflichtung zur Ausweisung in der Flächenwidmung, wenn definierte Bedarfskriterien erfüllt sind, erwünscht. Überdies wäre eine Präzisierung hinsichtlich der Umsetzung erstrebenswert: wie beispielsweise der Verkehrswertermittlung, der Fristen zum Ankauf, die Umsetzung der Bebauung, der Modalitäten zu Kontrolle und hinsichtlich der tatsächlichen Umsetzung des förderbaren Wohnbaus.

Zu § 18 Abs. 3 lit. 3 „Flächenwidmungsplan/Örtliches Entwicklungskonzept“ erging folgende Anregungen aus Wels:

- Abstimmung von ÖEK und Flächenwidmungsplan mit stadtreionalen Leitbildern und Strategien als überörtliche Raumordnungsrahmenplanung
- Ersichtlichmachung der übergeordneten Planungen im ÖEK
- Präzisierung, wie die Raumforschung und Bedarfsermittlung zu erfolgen hat samt Bereitstellung notwendiger Datengrundlagen
- Präzisierung, wie textliche Ergänzungen im Verordnungsteil des Planungsinstrumentes darzustellen sind



- Digitale Schnittstelle mit DORIS für das ÖEK
- Grenzen der Siedlungsentwicklung durch landschaftliche Vorrangzonen festlegen. Definition auf Ebene ÖO ROG heben. Erläuterung: Zu den landschaftlichen Vorrangzonen (dzt. 5 Kategorien) findet sich eine nähere Definition bez. damit eingehender Siedlungsgrenzen derzeit nur in der Begriffsdefinition der Planzeichenverordnung.
- Bezug zu Möglichkeiten der Nachverdichtung in bestehenden Siedlungsbereichen herstellen

Zu § 22 Abs. 6 Betriebsbaugebiete wird seitens der Stadt Wels folgendes angeregt:

Vor allem im innerstädtischen Bereich soll die Umnutzung und Weiterentwicklung von ehemals betrieblicher Nutzung auf Zentrumsfunktionen und Wohnfunktion (Nachverdichtung in Zentrumsnähe) ermöglicht werden. Der Übergang ist dzt. schwer umsetzbar.

Die Schaffung eigener „Transformationszonen“ von B zu K / W im innerstädtischen Bereich wäre erwünscht sowie „Spielregeln“ im Hinblick auf Widmungskonflikte für den Zeitraum des Überganges.

Die Gemeinde Engerwitzdorf regt an, dass im Oö. Raumordnungsgesetz die Festlegung der zulässigen Anzahl an Hunden im Wohngebiet verankert werden soll.

Begründung: In einem Wohngebiet ist zwar eine Hundezucht untersagt, das Halten von mehreren Hunden ist jedoch nicht geregelt. In der Praxis ist es schwierig zwischen Hundehaltung und Hundezucht zu unterscheiden, weshalb die Hundehaltung im Wohngebiet beschränkt werden sollte, etwa auf 2 oder 3 Hunde je Wohneinheit.

Mit freundlichen Grüßen
Die Leiterin der Geschäftsstelle i.V.

Mag.a Gudrun Koppensteiner

(elektronisch beurkundet)



@AMTSSIGNATUR
Landeshauptstadt Linz

Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des
Ausdrucks finden Sie unter: <http://www.linz.at/amtssignatur>