

## Stellungnahme zum Begutachtungsentwurf zur OÖ Raumordnungsnovelle 2020

Mag. Franz Hanner

### **Zu Art. I Z 7 § 18 Abs. 1 letzter Satz und § 20 Abs. 4:**

Flächenwidmungsplan und örtliches Entwicklungskonzept:

Die Praxis in der Gemeinde Hellmonsödt sieht beispielsweise so aus, dass der FIWPI seit 1987 nicht mehr überarbeitet wurde und in vielen Bereichen nicht dem aktuellen Stand entspricht.

Lt. Gemeinde wird dies aus Kostengründen nicht gemacht.

Um sich Kosten zu sparen, muss jetzt jede erforderliche Änderung von den betroffenen Bürgern/Antragstellern bezahlt werden.

Beispielsweise wurde für die Umwidmung einer Fläche von 3.000 m<sup>2</sup> von Dorfgebiet in Wohngebiet die Planänderung durch die Ortsplanerin dem Antragsteller vorgeschrieben. Dafür gibt es offensichtlich kein Angebot des Architekten oder eine Preisregelung. D. h. das Planungsbüro kann verlangen was es will. Gleichzeitig wird auch die Änderung auf dem örtlichen Entwicklungskonzept durchgeführt um zweimal zu kassieren. In der Realität geht es um die Umfärbung von 1,5 cm<sup>2</sup> Planfläche, wofür 6 Stunden verrechnet und € 1.500 verlangt werden. Das ist nicht korrekt !

Das erscheint mir als behördlich gedeckte Abzocke.

Auch das Zusammenspiel und Nutzung von örtlichem Entwicklungskonzept und Flächenwidmungsplan sehe ich problematisch.

Naturgemäß interessieren sich die Bürger/Anrainer kaum für das örtliche Entwicklungskonzept, weil sie davon entweder keine Kenntnis erlangen oder der Meinung sind, dass sie schon nicht betroffen sein werden und es letztendlich nicht um den Flächenwidmungsplan geht.

In der Praxis wird von den Gemeinden dann aber eine Umwidmung mit dem Hinweis angekündigt, dass sie dem örtlichen Entwicklungskonzept entspricht. Somit erscheint es dann sinnlos, dagegen Einsprüche zu erheben.

### **Zu Art. I Z 35 und 34 (§ 30 Abs. 5)**

Das Limit von 100 m<sup>2</sup> für das Wohnumfeld ergänzende Maßnahmen für Carports, Garten- und Gerätehütten, Schwimmbecken ist zu niedrig und nicht zu verstehen.

Wenn 4 Wohnungen gestattet sind und jede Wohnung möchte ein Carport, ev. ein Doppelcarport, Gartenhütte, und eventuell ein Schwimmbecken (gemeinsam?), dann geht sich das nicht aus.

Es ist eine Ungleichbehandlung und diskriminierend, den Inhabern und Bewohnern von Bauernhöfen das gleiche Recht, wie es jedem Eigenheimbesitzer zusteht, vorzuenthalten oder zu beschränken.

Offensichtlich will man auch die Errichtung von einem Wintergarten oder von Garagen verbieten.

### **Zu Art. I Z 38 (§ 30 Abs.. 6a, 6b und 8a)**

Das „absolute Vergrößerungsverbot“ und **Zubauten** nach 6b gehören insofern ergänzt, als dass Vergrößerungen und Zubauten auch bei mehr als 300 m<sup>2</sup> Grundfläche insoweit zulässig sind, sofern der bestehende Grundriss eine zeitgemäße Nutzung des Gebäudes nicht zulässt. Wenn beispielsweise bei einem Vierkanthof der Gebäudegrundriss (vom Wohntrakt und Wirtschaftstrakt) jeweils nur eine Gebäudetiefe von 7,0 m aufweist, so kann man bei dieser Gebäudetiefe nicht

vernünftig planen bzw. das Gebäude nutzen. Das gilt für alle Nutzungsarten. Wem schmerzt es, wenn das Gebäude so vergrößert wird, das eine zeitgemäße Nutzung möglich ist? Gemeint ist hier ein konkreter Vierkanthof, der 590 m<sup>2</sup> verbaute Fläche hat und rundherum nur eine Gebäudetiefe von ca. 7 m aufweist.

Warum sollte ein alter Vierkanthof mit nicht mehr zeitgerechter Nutzungsmöglichkeit nicht auch die Möglichkeit für einen Zubau oder Vergrößerung bekommen ?

Es sollte daher ein weiterer Punkt eingefügt werden, der sich nicht auf die Obergrenze von 300 m<sup>2</sup> (Kleingebäude) bezieht, sondern auf die nicht zeitgerechte Nutzungsmöglichkeit.

### **Zu Art. I Z 38 (§ 30 Abs. 8a Z 3)**

Die Einschränkung auf Kleingebäude ist nicht gerechtfertigt, sondern es soll auf die schlechte Nutzbarkeit vom Altbestand bei nachteiliger Grundrissgestaltung abgestellt werden.

Auch die Einschränkung auf 200 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ist nicht verständlich. Eine derartige Einschränkung wird keinem Häuslbauer auferlegt. Also warum sollen die Landwirte derart ungleich behandelt und schikaniert werden ?

Die Errichtung von großen stinkende Schweineställen ist möglich, die Bauern sollen aber (teilweise) in ihrem beengten Steingemäuer leben. Einen Wintergarten brauchen sie auch nicht, weil die sollen draußen arbeiten, dann haben sie genug Freiheit. So kommt einem das vor.

### **Zu § 36 Abs. 3**

Wozu braucht eine Gemeinde 6 Monate um zu entscheiden, ob sie der Einleitung zur Änderung eines Bbauungsplanes oder Flächenwidmungsplanes zustimmt oder nicht ?

2 Monate sollten bei einer modernen Verwaltung ausreichend sein !

### **Zu meinem konkreten landwirtschaftlichen Anwesen in Linz-Elmberg als Beispiel für den Bedarf an Sonderregelungen.**

Unsere Idw. Liegenschaft wurde in den Achziger Jahren durch die Errichtung der Mühlkreisautobahn mittig durchtrennt. Seither ist der Betrieb nicht mehr lebensfähig. Im Vorjahr wurde ein weiterer Hektar Grund für die geplante Errichtung der Halbanschlußstelle Auhof enteignet.

Der Ertrag für die Verpachtung der restlichen 6 Hektar Wiesenfläche beträgt weniger als € 1.000 pro Jahr ! Damit kann nicht einmal die Objektversicherung bezahlt werden.

Es gibt keinerlei Einnahmen für die Instandhaltung des Hofgebäudes. Mittlerweile ist das Wirtschaftsgebäude komplett baufällig. Allein die Neueindeckung der riesigen Dachfläche kostet ein Vermögen. Wer soll das investieren und finanzieren, wenn sich daraus kein Ertrag generieren lässt.

Ein Neubau für gewerbliche Zwecke an der selben Stelle und in gleicher Größe mit nur 7 m Gebäudetiefe ist nicht sinnvoll bzw. nicht zeitgemäß.

Einerseits möchte man die schönen alten Bauernhöfe erhalten und andererseits gibt man aber nicht den notwendigen Freiraum, wie er jedem Unternehmer selbstverständlich zugestanden wird, um einen Ertrag zu erwirtschaften.





Soll dieser Hof (Wirtschaftstrakt  $\frac{3}{4}$ -Anteil) im Urfahrner Grüngürtel, 1.000 m von der JKU entfernt, dem Verfall preisgegeben werden, oder ermöglicht man eine sinnvolle Nutzung ?

