

Amt der Oö. Landesregierung
Landhausplatz 1
4021 Linz

ANSCHRIFT Volksgartenstraße 40
4020 Linz
TEL +43 (0)50 6906-2416
FAX +43 (0)50 6906-62416
UNSER ZEICHEN WSG-RL/SH
BEARBEITER/IN Mag. Rudolf Lehner
Mag. Robert Wurzinger
DATUM 24. April 2020
Verf-2013-80108/84-May

Oö. Raumordnungsgesetz-Novelle 2020 -Entwurf - Begutachtungsverfahren

Sehr geehrte Damen und Herren,

die AK OÖ bedankt sich für die Einladung zur Stellungnahme und bringt zum vorgelegten Entwurf für eine Novelle des OÖ Raumordnungsgesetzes folgende Überlegungen ein:

Das angeführte zentrale Ziel der Novelle, eine Reduzierung des Flächenverbrauches (vorwiegend durch Verdichtung in den Zentren und durch Mobilisierung von bereits gewidmetem, unbebautem Bauland) wird von uns unterstützt. Im Detail möchten wir diese grundsätzliche Feststellung durch folgende weitere Anmerkungen ergänzen:

Zu § 15:

Dass die Gemeinden die Aufgaben der örtlichen Raumordnung insbesondere durch Baulandsicherungsverträge zu unterstützen haben, halten wir als explizite Klarstellung im Gesetzestext für eine wichtige Ergänzung. Wünschenswert wäre diesbezüglich auch eine Definition, die entsprechende Rechtssicherheit über den Inhalt gibt. Den Gemeinden wäre wohl auch damit geholfen, allenfalls Vertragsmuster zur Verfügung zu stellen.

Zu § 16:

Wir begrüßen die vorgesehene Ausdehnung der Möglichkeiten der bestehenden Z 3 für den sozialen Wohnbau (Baulandsicherung) auf alle anderen Nutzungen des örtlichen Bedarfes. Dadurch werden die Möglichkeiten einer aktiven Bodenpolitik ohne Zweifel erweitert, vor allem in jenen Bereichen mit halbwegs gemäßigten Grundstückspreisen. Probleme könnte die Regelung künftig aber durchaus in Gemeinden mit stark überdurchschnittlichen Grundstückspreisen bereiten: Dort können



Oberösterreich

auch 50 Prozent des ortsüblichen Verkehrswertes sehr viel sein, überhaupt wenn es Großgrundbesitzern/-innen im Vorfeld gelingt, die meist in solchen Gemeinden ohnehin schon starken Preissteigerungen zusätzlich „anzuheizen“ (z.B. durch Absprachen). Diese mögliche drohende Einschränkung könnte am besten dadurch hintangehalten werden, dass die Hälfte der betroffenen Grundstücke nicht um die Hälfte des ortsüblichen Preises, sondern um einen deutlich niedrigeren Prozentsatz, ggf. sogar entschädigungslos, abzutreten sind. Eventuell könnte man im Rahmen dieses regional- und bodenpolitischen Gestaltungs- und Entwicklungsinstrumentes auch mit regionalen (z.B. bezirksweiten) Durchschnittspreisen operieren.

Abgesehen von dieser Problematik stellt sich bei diesem Thema in der Praxis zunehmend auch die Frage, wie Unsicherheiten beseitigt werden können, was die Feststellung dieser Werte betrifft (wer ermittelt „ortsübliche bzw. regionale Verkehrswerte“, was dürfen diese Verfahren kosten?).

Zu § 21 Abs. 2 Z 1a:

Wir plädieren dafür, den Begriff des „sozialen Wohnbaues“ durch den Terminus „leistbares Wohnen“ zu ersetzen, der uns zeitgemäßer erscheint.

Zu § 22 Abs. 6 Z 3 letzter Satz:

Hier ist vorgesehen, dass in Betriebsbaugebieten automatisch auch „die erforderlichen Betriebswohnungen“ errichtet werden dürfen, wenn das in der Widmung nicht ausdrücklich ausgeschlossen wird. Wir vertreten die Auffassung, dass es umgekehrt sein sollte: Wenn die Errichtung von Betriebswohnungen gestattet sein soll, dann sollte dies bei der Widmung klarzustellen sein und ausdrücklich erlaubt werden. Es wäre auch klarzustellen, dass in einem Betriebsbaugebiet errichtete Betriebswohnungen kein Hindernis für die Ansiedlung neuer Betriebe sein dürfen.

In § 22 Abs. 8 wird eine umfassende Zu- und Umbaumöglichkeit von Betriebswohnungen eröffnet. Das ist ebenso zu hinterfragen wie das Weiterbestehen von Betriebswohnungen, wenn die Betriebszugehörigkeit endet. Hier könnten Umgehungsmöglichkeiten entstehen, zumal hier der Eigenbedarf der Betreiber (Betriebseigentümer/-innen?) angesprochen wird.

Zu §23 Abs. 2

In Bezug auf die angesprochenen Kriterien („nicht mehr zeitgemäß“) fehlen die entsprechenden Erläuterungen.

Zu § 28 Abs. 3:

Bei den Erhaltungsbeiträgen wäre es aus unserer Sicht durchaus denkbar, spürbare Erhöhungen vorzunehmen, insbesondere dann, wenn es sich um mehrere oder größere Grundstücke handelt. Das würde die grundsätzliche Hauptstoßrichtung der Novelle, die Mobilisierung bereits gewidmeten Baulandes, zusätzlich unterstützen.



Oberösterreich

Wenn es darum geht, den Druck von Grundstücken zu nehmen, die für die „innerfamiliäre Vorsorge“ für Kinder/Enkelkinder gedacht sind, lassen sich sicher entsprechende Kriterien finden (z.B. Erleichterungen bezogen auf die Kinderzahl).

Zu § 30 b:

Gegen die Möglichkeit der Errichtung von Bienenstockständen in Wohngebieten besteht unsererseits kein grundsätzlicher Einwand. Allerdings erscheint es uns nicht optimal, dass die Zuständigkeit für Ausnahmeregelungen davon im Rahmen der Flächenwidmung bei den Gemeinden liegt. Wir regen an, dass der Landesgesetzgeber hier die Vorgabe der Kriterien voll verantwortlich übernimmt und nicht die Gemeinden mehr oder weniger dazu zwingt, künftig Flächenwidmungspläne in der Nähe „sensibler Zonen“ zu überarbeiten. Nicht die Gemeinde soll gezwungen sein zu entscheiden, dass eine landesgesetzliche Bestimmung aus Sicherheitsgründen (Kinderspielplätze, Schulen etc.) nicht anzuwenden ist, sondern der Landesgesetzgeber soll fachlich beurteilen lassen und entsprechend vorgeben, in welchen sensiblen Bereichen Bienenstöcke nicht erlaubt sein sollen. Das würde auch vermeiden, dass entsprechende „Expertendiskussionen“ auf Ebene jeder einzelnen Gemeinde geführt werden müssen.

Wir ersuchen um Berücksichtigungen unserer Überlegungen und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Dr. Josef Moser, MBA
AK-Direktor

Dr. Johann Kalliauer
AK-Präsident