

Amt der Oö. Landesregierung
Verfassungsdienst
Landhausplatz 1
4021 Linz
verfd.post@ooe.gv.at

Linz, 27.04.2020
G. Z. XIII-3'24/16

Stellungnahme zur Oö. Raumordnungsgesetz-Novelle 2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Kammer der ZiviltechnikerInnen für Oberösterreich und Salzburg bedankt sich für die Zusendung des Gesetzesentwurfes der Novelle des Oö. Raumordnungsgesetzes 2020 und nimmt dazu wie folgt Stellung:

1. Berücksichtigung der Empfehlungen aus dem Positionspapier der Kammer

Die Kammer hatte Mitte letzten Jahres Ihre Forderungen in einem Positionspapier zusammengefasst. Der vorliegende Entwurf erfüllt diese Handlungsempfehlungen leider nur ansatzweise.

Regelungen für neues Bauland

So wird die Forderung nach **verbindlichen Baulandsicherungsverträgen** nur insofern umgesetzt, als die Gemeinden nun die Hälfte der für die Umwidmung vorgesehenen Grundstücksfläche zu mindestens der Hälfte des ortsüblichen Verkehrswerts erwerben können. Der Wunsch nach einer klaren und einfach durchzuführenden gesetzlichen Regelung (Abtretung von einem Drittel der Nettobaulandfläche) bleibt damit leider unberücksichtigt.

Regelungen für bestehendes Bauland

Unsere Empfehlung, die Baulandreserven durch eine verpflichtende **Infrastrukturabgabe** in Höhe von jährlich ca. 2 % des ortsüblichen Grundpreises zu mobilisieren, wurde ebenfalls nur teilweise umgesetzt, indem die Gemeinden nun die Möglichkeit haben, den Erhaltungsbeitrag zu erhöhen. Unverständlicherweise nimmt der Begutachtungsentwurf aber keinen Bezug zu den insb. regional unterschiedlichen Wertigkeiten des Baulands.

Weiters vermisst die Kammer eine Regelung, wonach der **Baulandüberhang**, der binnen einer gesetzlich normierten Frist nicht bebaut wird, verpflichtend rückgewidmet wird.

Beschränkung der Grundstückspreise für den sozialen Wohnbau und verdichteten Flachbau

Dem Wunsch nach einer **Beschränkung der Grundstückspreise für den sozialen Wohnbau** und verdichteten Flachbau wurde durch die Neuregelung zwar Rechnung getragen, allerdings sollen die Kriterien im gleichen Zug insofern verschärft werden, denn wo bislang förderbarer Wohnbau (erfüllt die Kriterien des geförderten Wohnbaus, der Bau selbst muss jedoch nicht gefördert sein) errichtet werden konnte, soll nun nur noch geförderter Wohnbau entstehen können. Durch die dzt. Fördervorgaben des geförderten Wohnbaus werden die baulichen Möglichkeiten somit stark eingeschränkt. Eine Änderung der Kriterien für den sozialen Wohnbau erscheint in diesem Zusammenhang dringend notwendig. So ist es beispielsweise nicht nachvollziehbar, warum nicht auch Gemeinschaftswohnanlagen mit z.B. nur 2 oberirdischen Geschossen nicht förderfähig sein sollen.

Entlastung der Aufsichtsbehörde

Auch auf eine **Definition des Ortsplaners** und die damit verbundenen Qualitätssteigerung der Planung und Entlastung der Aufsichtsbehörde wurde leider gänzlich verzichtet.

Regionale Raumordnungsprogramme Raumordnungsprogramme bzw. Pos. 5.2 Interkommunale Raumordnungskonzepte

Bedauerlicherweise beinhaltet die Novelle, entgegen den Forderungen der Kammer, auch **keinerlei Stärkung der regionalen Raumordnung**. Gerade im Zusammenhang mit einer erwünschten „flächensparenden Landesentwicklung“ erscheint es aber dringend notwendig, vor allem auch die regionale Raumordnung entsprechend zu stärken bzw. aufzuwerten. Insb. wird das Land Oö erneut dazu aufgefordert, die eigene Planungshoheit in der überörtlichen Raumplanung wahrzunehmen bzw. auszubauen und vor allem die für die Landesentwicklung notwendigen **Freiräume, flächendeckend für das gesamte Bundesland** zu sichern.

Das Örtliche Entwicklungskonzept

Im Hinblick auf das **Örtliche Entwicklungskonzept** wurden viele Wünsche, die die Kammer an das Land Oberösterreich herangetragen hat, erfüllt. Trotz dieser positiven Ausgestaltung sollte an der Präzisierung des Entfalls von bisherigen Bauerwartungslandflächen sowie den Übergangsbestimmungen noch gearbeitet werden. So ist es nicht zweckmäßig, dass Örtliche Entwicklungskonzepte, die bereits jetzt älter als 20 Jahre sind, noch bis Ende 2030 in Geltung bleiben sollen.

Daher unsere Empfehlung: Örtliche Entwicklungskonzepte, die nach 2015 und davor erstellt wurden, müssen entsprechend ihrer Überarbeitungsfrist, spätestens 10 Jahre nach ihrer Rechtskraft, erneuert werden, ansonsten droht der Entzug der Rechtskraft.

Bodenfonds

Unsere Empfehlung zur Schaffung eines Bodenlandfonds wurde leider nicht berücksichtigt. Im Sinne der Gestaltungs- und Handlungsfähigkeit der Gemeinden wäre dies aber jedenfalls eine prioritäre Thematik.

Konzeptiver Städtebau

Ebenfalls wurde die empfohlene **Implementierung von „konzeptiven“ städtebaulichen Konzepten, wie Masterplänen, Erschließungskonzepten oder städtebaulichen Studien, in die Raumordnungspraxis leider gesetzlich nicht berücksichtigt**. Theoretisch können entsprechende städtebauliche Planungen natürlich auch immer ohne gesetzliche Grundlage erarbeitet werden. Ein zumindest minimaler gesetzlicher Rahmen erscheint als Grundlage – im Sinne einer Steigerung der Planungs- und Entscheidungsqualität – aber erforderlich.

Bebauungsplanung

Verfahrenstechnisch enttäuschend ist zudem, dass die gewünschte **Verfahrensvereinfachung** durch ein gemeinsames Verfahren von Flächenwidmungs- und Bebauungsplan gänzlich ausbleiben soll.

Zudem werden die Rechtsanwender mit der bisherigen Rechtsunsicherheit, welche **Rechtslage für ältere Bebauungspläne** gilt (Fassung im Zeitpunkt der Erstellung oder derzeit gültige Fassung) weiterhin allein gelassen. Eine eindeutige Regelung, wonach die Rechtslage im Zeitpunkt der Erstellung ausschlaggebend ist, wäre hier klar zu bevorzugen.

Unterstützung der BürgermeisterInnen im Bauverfahren sowie

Der Vorschlag, baukulturell sensible Zonen im Flächenwidmungsplan auszuweisen, wurde nicht aufgenommen. Das Erheben von Bereichen in denen bauliche Verbesserungen notwendig sind, bzw. in denen erhöhte architektonische Ansprüche gelten, könnten und sollten Teil der raumplanerischen Grundlagenforschung sein. Umso mehr ist es anzustreben, derartige Zonen und Bereiche in der Verordnung des Flächenwidmungsplanes auszuweisen und gegebenenfalls mit den maßgeblichen Konsequenzen auszustatten. Diese Möglichkeit, Bereiche festzulegen, in denen erhöhte baukulturelle Ansprüche im Sinne des Gemeinwohls gestellt werden, wurde nicht aufgenommen. Daraus resultiert, dass auch weiterhin die Baubehörden ohne Hilfestellungen durch die Erhebungen der raumplanerischen Grundlagenforschungen individuell die Einzelfälle zu behandeln hat.

Für Kommunen, die nicht über einen eigenen Gestaltungsbeirat verfügen, wird die verpflichtende Beiziehung einer unabhängigen Ortsbildkommission empfohlen. Beispielgebend ist der Tiroler Gestaltungsbeirat. Dieser ist zuständig für die positive Entwicklung der Raumplanung und Gemeindeentwicklung. Er beurteilt Bauprojekte vor und im Zuge des Bauverfahrens, er formuliert architektonische, städtebauliche und landschaftsprägende Kriterien für Stadt- und Ortsentwicklungen und kommuniziert die Ergebnisse mit den betroffenen und interessierten Bürgern und Medien zur Unterstützung der Gemeinden. Die Gemeinden können sich von diesem Gestaltungsbeirat freiwillig und kostenlos beraten lassen, wenn das Projekt im öffentlichen Interesse liegt. Dieses öffentliche Interesse ist gegeben, wenn ein bedeutender Eingriff in das ortsräumliche Gefüge oder Landschaftsbild oder eine hohe Stadt- und Ortsbildwirksamkeit oder eine ortsuntypische Nutzung oder ein bedeutender Widerspruch zu den aktuellen Bebauungsbestimmungen vorliegt. Alle anfallenden Kosten trägt das Land Tirol. Als wesentlich in diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass dieser Beirat bereits vor einer Projektentwicklung beigezogen werden kann. Auch die Kommunikation der Beratungsergebnisse ist an die Kommission übertragen, was eine erhebliche Erleichterung bei der Findung der öffentlichen Akzeptanz ist.

Das bestehende Instrument Ortsbildkommission könnte und sollte beispielhaft an den Gestaltungsbeirat des Landes Tirol angepasst werden.

Clearingstelle für Raumordnungsangelegenheiten

Die Raumordnungsverfahren verlaufen in der Praxis zum Teil mehr als stockend mit insb. auch fachlich oft unbefriedigenden Ergebnissen. Raumordnung ist in letzter Konsequenz immer eine Abwägung unterschiedlicher Interessen. Die fachliche Empfehlung der Kammer, zur Verbesserung des Raumordnungsverfahrens, beim Amt der Oö Landesregierung, einen „schlagkräftigen“, neuen Raumordnungsbeirat, als transparente Clearing und Entscheidungsstelle einzurichten wurde in der lfd. Novelle leider bis dato nicht aufgegriffen.

Raumordnungsentscheidungen sollen – im Sinne einer erwünschten Nachvollziehbarkeit und Akzeptanz – möglichst „breit“ getragen werden. Beispielweise sollen einzelne Fachmeinungen nicht planerisch sinnvolle Lösungen boykottieren können.

Förderung einer Nutzmischung durch Schaffung einer ergänzenden Widmungskategorie „eingeschränktes Betriebsgebiet“

Auch die Wünsche nach einer Unterstützung der BürgermeisterInnen im Bauverfahren durch die mögliche Ausweisung von „baukulturellen sensiblen Zonen im Flächenwidmungsplan“ in der verpflichtend die Meinung einer **unabhängigen Ortsbildkommission** (Ortsbildbeirat) einzuholen ist sowie die Einführung einer **Nutzmischung** durch Schaffung einer ergänzenden Widmungskategorie „eingeschränktes Betriebsbaugelände“ bleiben im Begutachtungsentwurf leider unberücksichtigt.

Flächensparende Siedlungsentwicklung

Das **medial angekündigte Hauptthema einer „flächensparenden Siedlungsentwicklung“** ist im Begutachtungsentwurf **lediglich ansatzweise** bei den Geschäftsgebieten **zu erkennen**, indem (ebenerdig) zulässige PKW-Stellplätze im „Freien“ beschränkt werden sollen. – Allerdings soll diese Regelung nur für neu gewidmete Geschäftsgebiete gelten. Nachdem in Oberösterreich eine Vollversorgung vorliegt, wird diese Regelung aufgrund des gewidmeten Bestandes defacto aber ohnehin kaum relevant werden.

Klimaschutz und Energieraumplanung

Der Klimawandel wirkt sich auch in Oberösterreich auf die verschiedenen Lebens-, Umwelt und Wirtschaftsbereich aus. Politik und Verwaltung sind gefordert sich frühzeitig mit den relevanten Folgen für die Raum- und Ortsplanung zu befassen, Risiken zu erkennen und mögliche Chancen zu nutzen.

Als klassische Querschnittsmaterie ist die **Raum- und Ortsplanung gefordert**, mit den direkten und indirekten Folgen des Klimawandels umzugehen, um **frühzeitig Maßnahmen und Anpassungsstrategien** gegen die immer häufiger auftretende Gefährdung der Infrastrukturen (Wetterextreme) und Siedlungen (u.a. Konzentration der Luftschadstoffe, Hitzeinseln), sowie die Verschärfung der Konflikte um natürliche Ressourcen (z.B. Wasser, Boden) ergreifen zu können.

Dafür **erforderliche Planungsprozesse und Instrumentarien** werden in der vorliegenden Novelle allerdings weder im strategisch wesentlichen Planungsinstrument (Örtliches Entwicklungskonzept) der örtlichen Raumplanung, noch in der überörtlichen Raumplanung genannt und die Chance diese **als strategische Planungsinstrumente zu etablieren nicht genutzt**.

Zur Ergänzung wären weitere wichtige Aspekte und Planungsprinzipien zur Unterstützung von **Klimaschutz und einer proaktiven Energieraumplanung** erforderlich, um Planungsziele für die räumlichen Auswirkungen der großen gesellschaftlichen Herausforderungen – u.a. demographischer Wandel, **Energiewende, Biodiversität und Resilienz, umfassendere Mobilitätskonzepte** analog der Siedlungsentwicklung für öffentlichen, Fuß- und Radverkehr u.v.m. – **vorausschauend und nachhaltig definieren** zu können.

In Zeiten von Energiewende und Klimaschutz sollten in der Novelle jedenfalls auch Planungsprozesse und Instrumentarien einer **nachhaltigen Energieraumplanung** die **umfassendere Planungsmethoden unterstützen und Auskunftspflichten zur Energieversorgung** (Verbrauch, Wärme- und Kälteversorgung, Energienetze etc.), Leerstandskataster, Branchenrecycling, Flächenmanagement u.v.m. enthalten, **berücksichtigt werden**.

Um Oberösterreich auf die gesellschaftlichen Herausforderungen **vorzubereiten** und mit der Novelle des Oö. ROG eine vorausschauende vorbildhafte Raumordnungsgesetzgebung, um den prosperierenden Lebensraum Oberösterreich bestmöglich im Interesse des Allgemeinwohles weiterzuentwickeln und sichern zu können, **empfehlen wir den vorliegenden Fachentwurf zur Novelle zu überarbeiten**.

2. Stellungnahme zu den einzelnen vorgeschlagenen Änderungspunkten

Ergänzend zu den o.a. generellen Inhalten sieht die Kammer im Einzelnen in folgenden Punkten noch einen konkreten legislatischen Handlungsbedarf:

▪ **§ 15, Örtliche Raumordnung:**

Nach § 15 Abs. 2 sollen die privatwirtschaftlichen Maßnahmen der Gemeinde zur Unterstützung der örtlichen Raumplanung „insbesondere“ aus Baulandsicherungsverträgen bestehen.

Wir dürfen anmerken, dass diese Regelung einer Konkretisierung bedarf. So fehlen neben der geforderten Verpflichtung zum Abschluss von Baulandsicherungsverträgen, Mindeststandards der Verträge, wie z.B. die verpflichtende Bebauung einschließlich deren Frist sowie die Konsequenzen bei Nichterfüllung derartiger Verträge. Weiters soll sichergestellt werden, dass die Frist nicht durch Verkauf der Fläche automatisch neu zu laufen beginnt, da sonst der Zweck der Baulandsicherungsverträge unterlaufen werden kann. Zudem bedarf es eines Monitorings, das überprüft, ob die Vertragsbedingungen eingehalten wurden und gegebenenfalls die im Vertrag genannten Konsequenzen auslöst.

▪ **§ 16, Privatwirtschaftliche Maßnahmen zur Baulandsicherung:**

Die neu formulierte Z 2 des Abs. 1 soll es den Gemeinden ermöglichen, im Zuge der Umwidmung Flächen für den förderbaren Wohnbau zu erwerben.

In diesem Zusammenhang dürfen wir darauf hinweisen, dass jegliche Grundlage zur Preisbildung fehlt bzw. zumindest nicht konkret erkennbar ist. Zudem könnte sich die Umsetzung der Regelung in der Praxis als schwierig erweisen. Unser – weitaus einfacher zu administrierender – Vorschlag wäre, dass der Gemeinde ein Drittel des Nettobaulands der Fläche abgetreten werden muss.

▪ **§ 18, Flächenwidmungsplan:**

Grundsätzlich positiv ist, dass das Örtliche Entwicklungskonzept grundlegend neu aufgestellt werden soll. Allerdings fehlt es an der Präzisierung, wie der bestehende Baulandüberhang eingedämmt werden soll.

§ 18 Abs. 3 vorletzter Satz des Begutachtungsentwurfs legt fest, dass im Detailplan die räumliche und funktionale Gliederung dieser Entwicklungsflächen im Hinblick auf die künftige Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung einschließlich der Festlegung von Funktionen und Entwicklungszielen abzubilden sind.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die praktische Umsetzung in einem Detailplan nicht möglich ist. Vielmehr muss sichergestellt sein, dass die Option bedarfsabhängig mehrere Detailpläne erstellen zu können offensteht.

An dieser Stelle darf darauf hingewiesen werden, dass die in § 18 Abs. 3 letzter Satz vorgesehene Frist von fünf Jahren für die Ausweisung von Flächen für Wohnzwecke nicht im Einklang mit dem Geltungszeitraum des Örtlichen Entwicklungskonzeptes steht. Vielmehr müsste sich die Frist auf fünfzehn Jahre erstrecken.

Äußerst positiv wird die künftige Erwähnung der Grundlagenforschung im ROG gesehen. Allerdings geht die beabsichtigte Regelung zu wenig ins Detail. So wird der wirtschaftlichen und demographischen Entwicklung keine Bedeutung zugemessen. Ebenso mangelt es an einer verpflichtenden Baulandprognose und an einer Erforschung zwischenzeitlich aufgetretener Widmungskonflikte. Auch sollte der sozialen und technischen Infrastruktur Beachtung geschenkt werden.

Als praktikable Lösung wird eine Verordnungsermächtigung des Gesetzgebers an die Landesregierung vorgeschlagen. So können sämtliche Inhalte der Grundlagenforschung abgedeckt werden, ohne den Gesetzestext des ROG unnötig aufzublähen. – Die Verordnung sollte auch eine verpflichtende Erfassung von landesweiten statistischen Daten enthalten (Pflicht zur landesweiten Raumforschung).

▪ **§ 20, Form und Kundmachung des Flächenwidmungsplanes:**

An dieser Stelle bietet die Kammer an, das Land Oberösterreich gerne mit der vorhandenen fachlichen Expertise bei künftigen Änderungen zu unterstützen, was vor allem die Zusendung von Verordnungsentwürfen zu einer erforderlichen Änderung der Planzeichenverordnung betrifft.

Hinsichtlich Abs. 4 möchten wir anmerken, dass die dort genannte Frist von sieben Jahren theoretisch dazu führen würde, dass der Flächenwidmungsplan ein Jahr vor dessen Überarbeitung kundgemacht werden müsste.

Eine praktikablere Lösung wäre, dass die Neukundmachung spätestens ein Jahr nach einer relevanten Planungsgrundlagenänderung (wie insbesondere Gefahrenzonenpläne, Naturschutzrechtliche Festlegungen, wasserrechtliche Festlegungen, ...) verpflichtend zu erfolgen hat. Was konkret relevante Planungsgrundlagenänderungen sind, könnte am Einfachsten mittels einer Verordnung der Landesregierung festgelegt werden (Anm.: ev. Integration in die Planzeichenverordnung).

▪ **§ 22, Widmungen im Bauland:**

Die geplante Neufassung des Abs. 1 würde zu einer generellen Zulässigkeit von Zweitwohnungen auf sämtlichen dzt. als Wohngebiet gewidmeten Flächen führen. Dies widerspricht dem derzeitigen Trend in allen anderen Bundesländern, wonach Zweitwohnungen systematisch eingeschränkt werden. Auch ist in diesem Zusammenhang nicht erkennbar, welcher Unterschied dann künftig zwischen den Widmungskategorien W und WE bestehen soll. Mit der Novelle würden sämtlich dzt. W Widmungen ja defacto als WE gelten. Die Gemeinden können bereits dzt. W Flächen in WE umwidmen um Zweitwohnungen zu ermöglichen. Im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung erscheint dies mehr als ausreichend. Der Begutachtungsvorschlag kann in diesem Punkt eindeutig nicht befürwortet werden.

Die geplante Änderung hinsichtlich des sozialen Wohnbaus (Abs. 1a) wird von der Kammer positiv gesehen. Allerdings ist dringend eine Preisdeckelung einzuführen. Zudem sollten aber – wie bereits angeführt – die Förderungsbestimmungen adaptiert werden.

Ebenso wird angeregt, statt des Verweises auf die verdichtete Flachbauweise (§ 2 Z 29 Oö. Bautechnikgesetz 2013) der Landesregierung eine Verordnungsermächtigung einzuräumen, damit auch andere flächensparende Baulandinanspruchnahmen unter dem Aspekt der Qualitätssicherung des Wohnungsstandards auf diesen Flächen errichtet werden können (siehe Berücksichtigung innovativer Bauformen im Sbg. Wohnbauförderungsgesetz).

Die angedachte Liberalisierung im Zusammenhang mit Betriebswohnungen in den Abs. 6 und 8 des Begutachtungsentwurfs kann nicht befürwortet werden, da eine Aufweichung zwischen den Widmungskategorien Betriebsbaugelände und Wohngebiet nicht sinnvoll erscheint. „Altfälle“ sollten auf andere Weise einer Lösung zugeführt werden (keine generelle Legalisierung).

▪ **§ 23, Sonderwidmungen im Bauland:**

Die Durchführung des Abs. 3 letzter Satz erscheint fraglich, weswegen angeregt wird, diese Regelung zu überdenken.

Die Regelung des Abs. 3a greift offenbar nur bei Neuwidmungen. Nachdem bereits eine Überversorgung von Einkaufsmöglichkeiten vorliegt, ist es äußerst fraglich, ob die derzeit angedachte Formulierung ausreichend greifen wird. Zudem erscheint aus Sicht der Praxis auch

praktikabler, diesen Punkt in einem verpflichtend zu erstellenden Bebauungsplan und nicht, wie angedacht, im Flächenwidmungsplan zu regeln.

▪ **§ 24, Geschäftsbauten**

Der Grundgedanke des Abs. 1 wird begrüßt, allerdings sollte sichergestellt werden, dass auch überdachte Flächen für Stellplätze von der Regelung für „ebenerdige Freiflächen“ erfasst werden.

▪ **§ 28, Erhaltungsbeitrag im Bauland**

Die Kammer fordert in Ihrem Positionspapier für Baulandflächen, welche nicht widmungsgemäß genutzt werden, einen Infrastrukturkostenbeitrag von jährlich ca. 2 % des jeweils ortsüblichen Grundpreises. Der vorliegende Entwurf spiegelt diese verpflichtende Preisdifferenzierung nach der Lagegunst leider nicht wider, wodurch eine Mobilisierung der Baulandreserven in Gemeinden mit hohen Grundstückspreisen äußerst fraglich erscheint. Auch erscheint es nicht zweckmäßig, die Erhöhung der Erhaltungsbeiträge den Gemeinden zu überlassen. Klare, landesweit geltende gesetzliche Vorgaben wären dringend erforderlich.

▪ **§ 30, Grünland:**

Der Inhalt der Verordnungsermächtigung in Abs. 5 sollte klarer festgelegt werden. Zudem ist mit der gegenständlichen Formulierung eine Aufweichung des Grünlandschutzes zu befürchten.

Die übermittelte Formulierung des Abs. 6b ist äußerst verwirrend und aus unserer Sicht unklar. Vor allem das Zusammenspiel zwischen Z 1 und Z 3 erscheint unschlüssig.

Darüber hinaus erlauben wir uns auch auf eine Diskrepanz zw. dem Abs. 6b Z.2 und Abs. 8a Z.2 hinzuweisen. Im ersten Fall sind 10 Jahre Eigentum erforderlich. Im zweiten Fall 15 Jahre, wobei die Motive für die Unterscheidung unklar bleiben.

▪ **§ 33, Verfahren in der Gemeinde:**

Die Vereinfachung im Abs. 1 zur Neuerstellung eines Bebauungsplanes wird ausdrücklich begrüßt. Aus Sicht der Kammer erscheint es dennoch unverständlich, warum der Forderung nach einem vereinfachten Verfahren, in dem Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan in einem Zug erstellt werden können, nicht umgesetzt wurde. Das vorgeschlagene System würde eine erhebliche Verfahrensbeschleunigung mit sich bringen und so die Deregulierung unterstützen.

Abs. 2 beinhaltet ein Redaktionsversehen, da dort davon die Rede ist, dass sechs Planungsentwürfe abzugeben sind. Wir regen an, den Wortlaut dahingehend zu korrigieren, dass ein Entwurf vorzulegen ist und die Anzahl der Ausfertigungen in einer Verordnung festgelegt wird, da die Anzahl der erforderlichen Ausfertigungen in der Praxis je nach Verfahrenskonstellation variiert.

▪ **Art. IV:**

Die in Art IV Abs. 2 angegebene Frist erscheint aus Sicht der Praxis nicht praktikabel. Gibt es doch derzeit Örtliche Entwicklungskonzepte, die bereits älter als 20 Jahre sind. Geeigneter erscheint daher eine Lösung, wonach Örtliche Entwicklungskonzepte, die nach 2015 und davor erstellt wurden, entsprechend ihrer Überarbeitungsfrist, spätestens jedoch 10 Jahre nach ihrer Rechtskraft zu erneuern sind, widrigenfalls der Entzug ihrer Rechtskraft droht.

Zudem fehlt eine entsprechende Regelung in Bezug auf Bebauungspläne im Zusammenhang mit den geltenden baurechtlichen Bestimmungen zum Zeitpunkt der Beschlussfassung, was eine enorme Rechtsunsicherheit mit sich bringt.

Die Kammer der ZiviltechnikerInnen für Oberösterreich und Salzburg wird die weiteren Gespräche,

Arbeiten und Beiträge für eine gesetzliche Erneuerung der Raumordnung in Oberösterreich mit ihrer Expertise gerne weiter unterstützen.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Wernly', written in a cursive style.

Baurat h.c. Dipl.-Ing. Rudolf Wernly
Präsident

Amt der Oö. Landesregierung
Verfassungsdienst
Landhausplatz 1
4021 Linz
verfd.post@ooe.gv.at

Linz, 27.04.2020
G. Z. XIII-3'24/16

Oö. Raumordnungsgesetz-Novelle 2020 Begutachtungsverfahren - Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Kammer der ZiviltechnikerInnen für Oberösterreich und Salzburg bedankt sich ausdrücklich für die Übersendung der oben genannten Begutachtungsentwürfe.

Wie aus unserer beiliegenden Stellungnahme ersichtlich wird, empfehlen wir dringend umfassende Änderungen des vorliegenden Entwurfes zur Novelle des Oö Raumordnungsgesetzes um weitere raumplanerische Fehlentwicklungen zu verhindern. Die wesentlichsten Erfordernisse im Bereich der Gesetzgebung hat die Kammer bereits im Vorfeld der Novelle in einem „Positionspapier für eine handlungsfähige, dem Gemeinwohl verpflichtende Raumordnung in Oö“ zusammengefasst.

In der beiliegenden Stellungnahme zur Novelle wird nun nochmals darauf eingegangen. Die wichtigsten Kritikpunkte des dzt. Gesetzesentwurfes lauten wie folgt:

Regionale Grünraumplanung stärken

In Oberösterreich bestehen dzt. nur für 2 Teilregionen entsprechend verordnete „regionale Grünzonen“. Der überörtliche Grünraumschutz kann nicht auf die Gemeinden auslagert werden. Wie erfolgreiche Erfahrungen aus anderen Bundesländern zeigen, könnte mit einer flächendeckenden Landesgrünzonenplanung ein wesentlicher Teil des Hauptsiedlungsraumes längerfristig vor einer Verbauung geschützt werden.

Der vorliegende Gesetzesentwurf beinhaltet diesbezüglich leider keine notwendige Aufwertung der überörtlichen Raumordnung.

Flächensparende Siedlungsentwicklung einfordern

Das angekündigte „Hauptthema der Novelle“, eine „flächensparende Siedlungsentwicklung“ ist im Begutachtungsentwurf leider nur ansatzweise, bei den geplanten Festlegung für neue

Geschäftsgebiete zu erkennen. Für den großen Bereich der Wohnsiedlungen sowie auch für die Entwicklung künftiger Betriebsbauggebiete fehlen im Entwurf leider jegliche Ansätze nach einer verbindlichen Verdichtung.

„Ausverkauf“ durch die Freigabe von Zweitwohnungen verhindern

Die geplante Neufassung des §22 Abs. 1 würde zu einer generellen Zulässigkeit von Zweitwohnungen auf sämtlichen dzt. als Wohngebiet gewidmeten Flächen führen. Dies widerspricht eindeutig dem derzeitigen Trend in allen anderen Bundesländern, wonach Zweitwohnungen systematisch eingeschränkt werden. Der Begutachtungsvorschlag ist in diesem Punkt eindeutig abzulehnen.

Die Raumplanung spielt eine große Rolle, wenn es darum geht, der Verödung von Ortskernen, der Zersiedelung der Landschaft sowie dem generell erhöhten Verbrauch von finanziellen und materiellen Ressourcen entgegenzuwirken. Der derzeitige Gesetzesentwurf zur Novelle des Oberösterreichischen Raumordnungsgesetzes kann diese Aufgaben leider kaum erfüllen.

Weitere Einzelheiten zu den jeweiligen Paragraphen des Begutachtungsentwurfs entnehmen Sie bitte der beiliegenden Stellungnahme, zu deren vertieften Erläuterung wir gerne zur Verfügung stehen.

Mit freundlichen Grüßen



Baurat h.c. Dipl.-Ing. Rudolf Wernly
Präsident

Beilage: Stellungnahme