

# INFORMATION

zur Pressekonferenz

mit

**Markus ACHLEITNER**

**Wirtschafts-und Raumordnungs-Landesrat**

am

Mittwoch, 05. Februar 2020

zum Thema

**Kampf gegen Flächenfraß & Zersiedelung –**

**der nächste Umsetzungsschritt**

**OÖ. Raumordnungsgesetz-Novelle**

**geht in die Begutachtung**

[www.markus-achleitner.at](http://www.markus-achleitner.at)

Impressum

Medieninhaber & Herausgeber:  
Amt der Oö. Landesregierung  
Direktion Präsidium  
Abteilung Presse  
Landhausplatz 1 • 4021 Linz

Tel.: (+43 732) 77 20-114 12  
Fax: (+43 732) 77 20-21 15 88  
[landeskorrespondenz@ooe.gv.at](mailto:landeskorrespondenz@ooe.gv.at)  
[www.land-oberoesterreich.gv.at](http://www.land-oberoesterreich.gv.at)

## Kampf gegen Flächenfraß & Zersiedelung in OÖ – Land OÖ setzt den nächsten Umsetzungsschritt

*„Wir wollen der Zukunft Raum geben in Oberösterreich – durch den Schutz der natürlichen Umwelt als unsere Lebensgrundlage und die Verringerung des Flächenverbrauchs als Kernpunkte der künftigen Raumordnungspolitik in unserem Bundesland. Um dieses Ziel möglichst rasch zu erreichen starten wir jetzt den nächsten Umsetzungsschritt: Der Begutachtungsentwurf für die Novelle zum OÖ. Raumordnungsgesetz liegt nun vor, damit kann das Begutachtungsverfahren für die Neuregelung der Raumordnungspolitik in Oberösterreich beginnen“,* betont Wirtschafts- und Raumordnungs-Landesrat Markus Achleitner.

*„Auch wenn in der öffentlichen Debatte über den Bodenverbrauch in Österreich und auch in Oberösterreich oft ein anderer Eindruck vermittelt wird, die Daten zeigen ganz klar: In unserem Bundesland ist bereits in den vergangenen Jahren eine flächensparende Raumordnungspolitik betrieben worden. Doch der Kampf gegen den Flächenfraß und die Zersiedelung in Oberösterreich hat für uns höchste Priorität. Darum folgt jetzt auch der Begutachtungsentwurf der OÖ. Raumordnungsgesetz-Novelle ganz klar folgenden 4 Zielsetzungen: Ressourcenschonung, überregionale Zusammenarbeit, verdichtete Bebauung in den Ortszentren sowie das Verfügbar-Machen von bestehendem Bauland“,* unterstreicht Landesrat Achleitner.

### **Die Fakten:**

- Von der gesamten Landesfläche Oberösterreichs (1.198.200 ha) sind nur 5 % gewidmetes Bauland (61.298 ha) und davon sind wiederum nur 41 % versiegelt (25.131 ha) >> also lediglich 2 % der Landesfläche.
- In Oberösterreich sind im Zeitraum 2010-2015 lediglich 1,2 ha/Tag umgewidmet worden.
- In Oberösterreich wurden im Jahr 2018 nur noch 1,0 ha/Tag umgewidmet.
- In Oberösterreich ist der Absolutwert gewidmeter Baulandflächen 2001-2018 nur von 60.296 ha auf 61.298 ha gestiegen, da zwischenzeitig auch viele Flächen rückgewidmet worden sind.

## Das Begutachtungsverfahren für die OÖ. Raumordnungsgesetz-Novelle startet

*„Der Schutz unserer Lebensgrundlagen ist wohl allen Menschen in unserem Land ein besonderes Anliegen. Daher soll auch das neue OÖ. Raumordnungsgesetz von einer breiten Zustimmung in Oberösterreich getragen werden. Ganz bewusst hat es daher bereits parallel zur Erstellung des Fachentwurfs der Novelle eine Vielzahl von Gesprächen mit Stakeholdern gegeben – von den im OÖ. Landtag vertretenen Parteien über die verschiedenen Kammern bis hin zu Interessensvertretungen, Initiativen und Handelsunternehmen. Sie alle haben bereits Anregungen eingebracht. Nun gibt es im Rahmen des Begutachtungsverfahrens eine weitere Möglichkeit, Vorschläge zu übermitteln, die dann in die Beratungen über die Novelle einfließen werden“,* betont Landesrat Achleitner.

### **Umfangreiche Gespräche und Kontakte im Rahmen der Erstellung der OÖ. Raumordnungsgesetz-Novelle:**

Das nunmehrige Begutachtungsverfahren ist nur ein weiterer Schritt zur breiten Einbindung der verschiedensten Institutionen, Interessensvertretungen, Betroffenen und Interessierten bei diesem wichtigen Thema. Nach Vorstellung der Grundzüge des Fachentwurfs der OÖ. Raumordnungsgesetz-Novelle hat es eine Vielzahl von Kontakten und Gesprächen gegeben, bei denen zahlreiche Vorschläge, Anregungen und Anmerkungen eingebracht worden sind – unter anderem von:

- Landwirtschaftskammer OÖ
- Wirtschaftskammer OÖ
- Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten OÖ
- Notariatskammer für OÖ
- Gemeindebund OÖ
- Städtebund OÖ
- Haus- und Grundbesitzerverband
- GBV - Dachverband der Gemeinnützigen Bauvereinigungen – Revisionsverband
- Vertreter aller in OÖ vertretenen Lebensmittelhandelsketten sowie deren Vertreter in der WKOÖ

- Initiativen wie Fairplanning
- Landtagsklub der Grünen
- Landtagsklub der SPÖ
- Landtagsklub der FPÖ
- Landtagsklub der OÖVP

**Der weitere Zeitplan:**

- Begutachtungsverfahren
  - Erarbeitung der Regierungsvorlage
  - Regierungsbeschluss
  - Eingang in den OÖ. Landtag
  - Beratungen in Ausschuss/Unterausschuss
  - Beschlussfassung im OÖ. Landtag
- im Herbst
- bis zum Sommer
- 
- ```
graph LR; A[• Begutachtungsverfahren] --- B[• Erarbeitung der Regierungsvorlage]; B --- C[• Regierungsbeschluss]; C --- D[• Eingang in den OÖ. Landtag]; D --- E[• Beratungen in Ausschuss/Unterausschuss]; E --- F[• Beschlussfassung im OÖ. Landtag]; F --- G[• Inkrafttreten]; G --> H[im Herbst]; A --- I[bis zum Sommer]; B --- I; C --- I; D --- I; E --- I; F --- I;
```

*„Es hat ganz bewusst bereits in der Erstellungsphase des Begutachtungsentwurfs der Novelle erste Gespräche mit Vertretern der verschiedenen Landtagsfraktionen gegeben. Dabei wurde in vielen Bereichen bereits große Übereinstimmung erzielt, der Schutz unserer natürlichen Lebensgrundlagen ist für alle ein wesentliches Anliegen. Wir werden uns aber auch für die Beratungen im OÖ. Landtag noch ausreichend Zeit nehmen, um eine möglichst umfassende Zustimmung zur Raumordnungsgesetz-Novelle zu erreichen. Aufgrund der besonderen Bedeutung des Themas wäre es natürlich wünschenswert, wenn der Beschluss des neuen OÖ. Raumordnungsgesetzes im Sommer erfolgen könnte und es dann im Herbst in Kraft treten würde“,* unterstreicht Wirtschafts- und Raumordnungs-Landesrat Markus Achleitner.

## Der Zukunft Raum geben – Schutz unserer natürlichen Lebensgrundlagen um Mittelpunkt

*„Das Bewahren unserer natürlichen Lebensgrundlagen muss absoluten Vorrang haben. Daher bekenne ich mich als Wirtschafts- und Raumordnungs-Landesrat ganz klar dazu, dass die Nutzung unseres Lebensraumes im Interesse aller vorausschauend und nachhaltig geplant und gestaltet werden soll. Daher müssen bei der künftigen Raumplanungen folgende Zielsetzungen gelten“, so LR Achleitner:*

- **In Oberösterreich soll künftig das Verfügbar-Machen von Bauland Vorrang vor Neuwidmungen haben:**
  - Nur weil die klassischen Sparformen keine Zinsen bringen, darf Bauland nicht als „Sparbuch-Ersatz“ verwendet werden.
  - Es muss dafür gesorgt werden, dass gewidmetes Bauland tatsächlich zum Bauen genutzt werden.
  - So sind künftig noch weniger Neuwidmungen erforderlich.
  
- **In Oberösterreich soll künftig die Nutzung von leerstehenden Gebäuden und von brach liegenden Flächen Vorrang vor neuen Widmungen haben:**
  - Betriebsansiedlungen und –erweiterungen sind gerade in Oberösterreich als Wirtschaftsbundesland Nr. 1 besonders wichtig. Sie bringen Arbeitsplätze und Wertschöpfung.
  - Aber bevor dafür Flächen neu gewidmet werden, muss jede Möglichkeit ergriffen werden, um bereits vorhandene leer stehende Gebäude und brach liegende Flächen zu nutzen.
  
- **In Oberösterreich soll künftig gelten: Vorrang für das Einkaufen im Ort anstelle von Supermärkten am Kreisverkehr**
  - Für neue Handelsflächen gibt es ein klares Priorisierungsmodell: Sie sollen in erster Linie in den Ortszentren angesiedelt werden.
  - Und auch hier muss gelten: Nachnutzung von Leerständen hat Vorrang.
  - Erst in allerletzter Konsequenz auch Neuwidmungen, falls es gar nicht anders geht.

- **In Oberösterreich soll künftig die Devise herrschen: Ein Einkaufserlebnis muss auch ohne unnötigen Flächenverbrauch möglich sein**
  - Anstelle von Supermärkten, die von riesigen Parkplätzen umgeben sind, sollen neue Handelsbetriebe in Zukunft mehrgeschossige Gebäude mit Tiefgaragen oder Parkdecks sowie Wohnungen und Büros sein – im Ortszentrum und am besten noch mit einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach.
  - Dazu soll künftig die Hälfte der Parkplätze unter die Erde in Tiefgaragen oder auf Parkdecks verlegt werden.
  
- **In Oberösterreich soll künftig gelten: Das Grundbedürfnis Wohnen muss leistbar bleiben**
  - Damit trotz steigender Grundstückspreise genügend Flächen für den sozialen Wohnbau zur Verfügung stehen, wird künftig eine neue Widmungskategorie „Sozialer Wohnbau“ eingeführt.
  - Gemeinden können so mit Grundstückseigentümern einen günstigeren Preis für Gründe vereinbaren und damit für leistbares Wohnen sorgen.
  
- **In Oberösterreich sollen auch künftig ausreichend landwirtschaftliche Flächen für unsere Ernährung zur Verfügung stehen:**
  - Mit unserer aktiven Raumordnungspolitik wollen wir insbesondere den ländlichen Raum in Oberösterreich als attraktiven Lebensraum erhalten und stärken.
  - Das bedeutet: Ermöglichen, bei gleichzeitiger Schonung der Ressourcen.
  - Es soll so sichergestellt werden, dass auch künftig ausreichend hochqualitative landwirtschaftliche Flächen für die Produktion unserer Nahrungsmittel in Oberösterreich zur Verfügung stehen.

## **Ressourcenschonende Raumplanung wird in Oberösterreich in Paragraphen gegossen**

*„Mit der OÖ. Raumordnungsgesetz-Novelle wollen wir den Kampf gegen den Flächenfraß und gegen die Zersiedelung ganz konkret in Paragraphen gießen. Damit werden dem Land und den Gemeinden in Oberösterreich wirkungsvolle Mittel und Möglichkeiten für eine ressourcenschonende Raumplanung in die Hand gegeben“,* hebt Wirtschafts- und Raumordnungs-Landesrat Markus Achleitner hervor. Um diese Ziele zu erreichen, sieht die OÖ. Raumordnungsgesetz-Novelle 2020 entsprechende Adaptierungen des OÖ. Raumordnungsgesetzes 1994, der OÖ. Bauordnung 1994 und des OÖ. Bautechnikgesetzes 2013 vor.

### **Die wesentlichen geplanten Änderungen gemäß dem Begutachtungsentwurf der OÖ. Raumordnungsgesetz-Novelle im Überblick:**

- **Baulandmobilisierung (§ 15 und § 16):**

- Hier wird die besondere Bedeutung von Baulandsicherungsverträgen als zentrales Element einer aktiven Bodenpolitik durch die Gemeinden zu unterstrichen. Durch Baulandsicherungsverträge kann die Nutzung von Flächen bei Neuwidmungen abgesichert werden.
- Zur Sicherstellung von Flächen für den sozialen Wohnbau wird den Gemeinden die Möglichkeit eingeräumt, privatrechtliche Vereinbarungen mit Grundeigentümern zu schließen. Darin kann vorgesehen werden, dass bis zur Hälfte der für die Umwidmung vorgesehenen Grundstücksfläche der Gemeinde zum Erwerb anzubieten ist. Und für diese Angebote stellt dann bereits die Hälfte des ortsüblichen Verkehrswertes einen angemessenen Preis dar.

- **Stopp der Zersiedelung durch kompakte Siedlungsentwicklung (§ 18):**

- Durch eine Neugestaltung des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK)“ wird eine abgestufte Kategorisierung bestehender Siedlungen und eine bessere Steuerung zukünftiger Siedlungsentwicklungen durch die Gemeinden ermöglicht:

- 1) **Prioritäre Siedlungsschwerpunkte** sollen den Hauptteil der künftigen

Siedlungsentwicklung bilden. Sie weisen innerhalb der Gemeinde die bestmögliche infrastrukturelle Ausstattung auf und erfüllen über die bloße Wohnnutzung hinausgehende, grundlegende Funktionen für das gesamte Gemeindegebiet bzw. das öffentliche Leben. Hier sind öffentliche Einrichtungen (Gemeindeamt, Schulen, religiöse Zentren, Freizeiteinrichtungen etc.) sowie Versorgungseinrichtungen (Geschäfte, medizinische Einrichtungen etc.) angesiedelt.

2) **Ergänzende Siedlungsschwerpunkte** weisen eine Vergleich zur gesamten Siedlungsstruktur der Gemeinde zwar maßgebliche Größenordnung auf, verfügen jedoch über keine für prioritäre Siedlungsschwerpunkte charakteristische Nutzungsmischung bzw. Dichte und erfüllen keine oder nur untergeordnete Aufgaben im Hinblick auf das öffentliche Leben.

3) **Periphere Siedlungsbereiche** sind von geringer Größe und weisen eine Randlage innerhalb der Gemeinde auf. Deren Wachstumspotenzial ist insgesamt untergeordnet; eine Entwicklung ist nur eingeschränkt denkbar.

In Gebieten, auf die auch die Voraussetzungen für periphere Siedlungsbereiche nicht zutreffen, soll jede Entwicklung zur Vermeidung einer weiteren Zersiedelung unterbleiben.

- **Vorrang für leistbares Wohnen (§ 21 und § 22):**

- Durch die Einführung einer eigenen Widmungskategorie für den sozialen Wohnbau soll die Schaffung von leistbarem Wohnraum erleichtert werden.
- In der neuen Widmungskategorie „Sozialer Wohnbau“ können auf diesen Flächen ausschließlich geförderte Projekte umgesetzt werden.

- **Erleichterung von gemischter Nutzung von Gebäuden (§ 23):**

- Um sinnvolle Nutzungsmischungen zu erleichtern, wird eine Kombination von Gebieten für Geschäftsbauten mit anderen Widmungen geschaffen, wobei es bei einer Grundstücksteilung zu keiner Erhöhung der im Flächenwidmungsteil festgelegten Verkaufsfläche kommen darf.

- **Verpflichtende Mehrgeschoßigkeit, um Flächen zu sparen (§ 23):**

- Um Flächen zu sparen wird künftig bei neuen Geschäftsbauten



grundsätzlich Dreigeschoßigkeit, gefordert. Wobei für das zweite und dritte oberirdische Geschoß eine Größenordnung von mindestens 80 % des Erdgeschoßes vorgeschrieben wird.

- **Beschränkung von Parkplätzen auf Freiflächen bei Handelsbetrieben (§ 24):**

- Nach den derzeitigen Regelungen hat ein Handelsbetrieb je 30 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche einen Pflichtstellplatz zu errichten. Für einen Einkaufsmarkt mit 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bedeutet dies die verpflichtende Errichtung von mindestens 40 Stellplätzen. Auf Grund der geplanten Regelung dürfen - im Sinn einer flächensparenden Bebauung - nur noch 20 Stellplätze auf ebenerdigen Freiflächen errichtet werden. Die andere Hälfte der Pflichtstellplätze bzw. darüber hinausgehende Stellplätze sind - abhängig von Lage bzw. Orts- und Landschaftsbild - entweder in Form einer Tiefgarage, der Überbauung der zulässigen Stellplätze auf Freiflächen (Parkhaus) oder auf dem Geschäftsbau zu errichten (Parkdeck).

- **Möglichkeit zur Erhöhung von Erhaltungsbeiträgen zur Bauland-Mobilisierung (§ 28):**

- Zur Bauland-Mobilisierung erhalten die Gemeinden im Bedarfsfall die Möglichkeit, die Erhaltungsbeiträge für unbebautes Bauland zu erhöhen – für die Aufschließung durch eine Abwasserentsorgungsanlage von derzeit 24 Cent/m<sup>2</sup> auf bis zu 48 Cent/m<sup>2</sup> und bei einer Wasserversorgungsanlage von derzeit 11 Cent/m<sup>2</sup> auf bis zu 22 Cent/m<sup>2</sup>.
- Bei einer Änderung der Leistungsvoraussetzung (zB einer Rückwidmung) ist keine Rückerstattung des Erhaltungsbeitrages durch die Gemeinde erforderlich.

- **Erleichterung der Nachnutzung von bestehenden Gebäuden im Grünland (§ 30):**

- Um die Nachnutzung von bestehenden Gebäuden im Grünland zu erleichtern, soll es künftig geringfügige Zubaumöglichkeiten (+60 m<sup>2</sup> Gesamtgeschoßfläche) für Wohnnutzung und betriebliche Zwecke bei ehemals land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden inklusive der Möglichkeit zum Kubaturabtausch geben.
- Ebenso werden die zulässigen Grenzwerte für Ersatzbauten land- und

forstwirtschaftlicher Kleingebäude erhöht (künftig auch bei Bestandsbauten bis zu 300 m<sup>2</sup> bebaute Fläche anwendbar)

- Weiters wird die Freiflächennutzung im Umfang von 300 m<sup>2</sup> bei Nachnutzungen (Freilager, Stellplätze, ...) zulässig.
- Um Spekulation zu verhindern, werden die Jahreslimits bei Nachnutzungen bzw. Ersatzbauten erhöht - von 5 auf mindestens 10-jährig-rechtskräftigen Baubescheid sowie von 10 auf 15 Jahre im Eigentum.

## **Bereits jetzt viel Zuspruch für geplantes neues modernes OÖ. Raumordnungsgesetz**

*„Mit der geplanten Novelle, für die jetzt der Begutachtungsentwurf vorliegt, erhält Oberösterreich ein neues modernes Raumordnungsgesetz. Damit werden die Eckpunkte der künftigen aktiven Raumordnungspolitik in unserem Bundesland ganz klar festgeschrieben: Ressourcenschonend, überregional, verdichtet und verfügbar. Wir wollen so der weiteren Zersiedelung und einem unnötigen Flächenverbrauch wirksam Einhalt gebieten und unsere natürlichen Lebensgrundlagen nachhaltig schützen. Es ist besonders erfreulich, dass wir aufgrund öffentlichen Debatte über den Entwurf der Novelle und die Zielsetzungen, die darin festgeschrieben werden sollen, bereits jetzt schon viel Zuspruch erhalten“,* stellt Wirtschafts- und Raumordnungs-Landesrat Markus Achleitner zur geplanten Neugestaltung des OÖ. Raumordnungsgesetzes fest.