

## **Stellungnahme zum Entwurf der geplanten Novelle des Bgld. Raumplanungsgesetzes 2019, 22.10.2020**

### **Zu § 24a: Baulandmobilisierungsabgabe**

**Die Baulandmobilisierungsabgabe zur Schaffung von verfügbaren Grundstücken ist in ihren Grundsätzen aus raumplanungsfachlicher Sicht zu begrüßen.** Negative Folgen von Zersiedelung und Baulandhortung gehen mit zahlreichen Problemen einher.

Im Abs. 2 sind Ausnahmen von der Abgabe festgehalten. Eine Möglichkeit der Befreiung von der Abgabe stellt gem. § 24a (2) Z 7 auch „ein Ansuchen auf Umwidmung in eine geeignete Grünfläche“ dar. **Bei einer Vielzahl von Baugrundstücken/Baulücken ist eine Rückwidmung in Grünland weder aus räumlicher noch aus wirtschaftlicher Sicht eine sinnvolle Option.** Vielmehr müsste diese Ausnahmebestimmung nur zur Anwendung kommen können, sofern die Rückwidmung in Grünland den Zielen und Intentionen der Gemeinde entspricht und den Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes nicht entgegensteht.

Von der Abgabe sind sämtliche Baulandkategorien lt. Bgld. Raumplanungsgesetz betroffen – also auch Bauland, das betrieblichen oder sonstigen Zwecken dient. **Viele Betriebe benötigen für eine künftige Entwicklung strategische Reserven am Betriebsstandort.** Dahingehende Ausnahmeregelungen sollten im § 24a Abs. 2 berücksichtigt werden.

Von der Abgabe sind auch Baugrundstücke ausgenommen, welche als Aufschließungsgebiet gekennzeichnet sind. Dies sollte nur dann der Fall sein, sofern die Erschließung nicht gesichert ist und es sich nicht um ein „Gesondert zu kennzeichnendes Aufschließungsgebiet“ (gem. § 33a der Novelle) handelt. In der Praxis gibt es zahlreiche Grundstücke, die noch als Aufschließungsgebiet gewidmet sind und eine Bebauung grundsätzlich jederzeit möglich wäre.

Im § 24a (1) ist vorgesehen, dass 50% der Abgaben den Gemeinden mittels Ertragsanteilen zufließen und gemäß Erläuterungen zweckgebunden für die „Notwendigkeit des Ankaufes und der Erschließung neuer Flächen ... sowie den dadurch entstehenden Aufwand“ herangezogen werden. **Es wäre zu begrüßen, dass auch die Abgaben auf Landesseite zweckgebunden verwendet werden** und in lange notwendige Maßnahmen zur Innenentwicklung und Stärkung der Infrastruktur für den nicht-motorisierten Verkehr im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung Verwendung finden (müssen).

**Leerstehende Gebäude sind von der Mobilisierungsabgabe nicht umfasst.** Gerade leerstehende, verfallene Häuser stellen in vielen burgenländischen Orten ein großes Problem dar. Leerstand beeinträchtigt das Ortsbild und Image eines Ortes, vergeudet genauso Ressourcen wie nicht genutztes Bauland und macht zudem Wohnen in unmittelbarer Nachbarschaft unattraktiv.

**Die vorgesehene Abgabe auf unbebaute Baugrundstücke (fehlende Begriffsdefinition lässt Interpretationsspielraum zu!) und die Maßnahmen zur Sicherstellung von leistbaren Baulandpreisen lassen ohne eine Mobilisierungsabgabe auf leerstehende Gebäude erwarten, dass sich die Leerstandsproblematik noch weiterhin massiv verschärft und der Druck auf die Verbauung wertvoller Wiesen und Äcker zunimmt. Leerstand bzw. nicht genutzte Gebäude sollten daher ebenfalls mit einer Abgabe versehen werden.** Bereits 2017 wurde diesbezüglich in der ÖROK-Empfehlung Nr. 56: „Flächensparen, Flächenmanagement & aktive Bodenpolitik“ (vgl. ÖROK, 2017: 18) empfohlen, die gesetzlichen Möglichkeiten einer Leerstandsabgabe hinsichtlich Auswirkungen und Umsetzbarkeit zu prüfen und auf diese Weise den Druck auf Freiflächen bzw. neue Baulandausweisungen zu reduzieren.

## Zu § 24b: Maßnahmen zur Sicherstellung von leistbaren Baulandpreisen

### A) Unterscheidung zwischen „leistbaren Baulandpreisen“ und „leistbarem Wohnraum“

Raumplanerische Bemühungen zielen gemäß dem Bgld. Raumplanungsgesetz 2019 (§ 1) darauf ab,

*„die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und pfleglich zu nutzen, um sie für die Zukunft in ausreichender Güte und Menge zu erhalten. Insbesondere ist anzustreben: a) der Schutz des Bodens, der Pflanzen- und der Tierwelt; b) die Erhaltung der Reinheit der Luft und der Gewässer sowie des natürlichen Klimas; c) der Schutz und die Pflege erhaltenswerter Naturgegebenheiten und Kulturgüter sowie des Landschafts- und Ortsbildes“.*

*Ebenso ist „die Versorgung der Bevölkerung in ihren Grundbedürfnissen in ausreichendem Umfang und angemessener Qualität sicherzustellen, insbesondere bezieht sich diese Vorsorge auf Wohnungen, Erwerbsmöglichkeiten, die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, Kultur-, Sozial-, Bildungs-, Sport-, Informations-, Kommunikations- und Verkehrseinrichtungen“.*

**Die vorliegende Gesetzesnovelle verkennt im Grundsatz des § 24b, dass *leistbarer Wohnraum ein Grundbedürfnis ist, nicht aber leistbare Baulandpreise.*** Die mangelhafte Formulierung des Grundproblems bei Verwendung falscher Begrifflichkeiten führt im § 24b der Gesetzesnovelle zu völlig falschen Schlüssen mit siedlungspolitisch weitreichend negativen Folgen.

1. Gemeinden werden verpflichtet, billiges Bauland zur Verfügung zu stellen, auch wenn es ihren siedlungspolitischen Intentionen widerspricht. **Der finanzielle Druck auf die Gemeinden wächst** in Form von Bereitstellung von Infrastruktur (Straßen, Kindergärten, Schulen, etc.) und für die Aufschließung von Bauland. **Gleichzeit wächst der Druck auf den Naturraum** indem das freistehende Einfamilienhaus im Vergleich zu verdichteten Wohnformen noch attraktiver und leistbarer wird.
2. In der Gesetzesnovelle ist ein Rechtsanspruch (nach dreijähriger Hauptwohnsitzmeldung) auf Bauland vorgesehen, nicht aber auf Wohnraum. **Junge Familien, die sich den Bau eines Einfamilienhauses nicht leisten können oder lieber in einer Wohnung leben möchten, haben somit keinen Anspruch auf einen Wohnsitz in einer Gemeinde.** Faktisch wird durch das Gesetz die Wohnform Einfamilienhaus aufgezwungen.
3. **Der Grundsatz und die Bestrebung, Boden nachhaltig zu nutzen und das Bedürfnis nach Wohnraum möglichst flächensparend zu erfüllen wird durch Baulandpreise, die weit unter dem Marktwert liegen, konterkariert.** Die Aufschließung und nachhaltige Zurverfügungstellung von Wohnraum in Gemeinden mit hoher Nachfrage sollte stattdessen an Qualitätskriterien wie z.B. die im Landesentwicklungsprogramm Baugenland (LEP 2011) unter Punkt 4.1.2.2.1. festgelegten Mindesteinwohnerdichten geknüpft werden.

### B) Fehlende Differenzierung und negative Folgen der Preisregulierung

1. Die Regulierung des Baulandpreises auf ein Niveau gemäß dem 5-Jahres-Durchschnittspreis der Statistik Austria bzw. gemäß der Festlegung des Höchstpreises durch Verordnung der Landesregierung (§ 24b Abs. 3) **verkennt die Tatsache, dass sich selbst in ein und derselben Gemeinde die Grundstückspreise je nach Lage und Attraktivität des Baulandes und der Baugrundqualität um ein Vielfaches unterscheiden.** So ist beispielsweise Bauland, das an einer Hauptverkehrsstraße in schlechter Lage liegt und noch dazu schwer be-

baubar ist, anders zu bewerten als sehr attraktive Ruhelagen mit Aussicht. Die Preisregulierung und -nivellierung führt daher weder zu einer fairen noch dem tatsächlichen Wert eines Grundstücks entsprechenden Vergabe von Bauland. **Als Alternative wäre sowohl beim Ankauf durch die Gemeinde als auch bei der Weitergabe von Grundstücken ein Preis zu erzielen, der durch ein Fachgutachten ermittelt wird.**

2. **Die geplante Preisregulierung und Schaffung von billigen Baugrundstücken verstärken den seit vielen Jahren sichtbaren Effekt der Verstädterung.** Schon derzeit zeigt sich, dass Gemeinden in geopolitisch günstiger Lage und mit guter Erreichbarkeit an Bevölkerung gewinnen, während periphere Regionen noch stärker von Abwanderung betroffen sind.

Ein zentrales Anliegen von Raumplanung ist es, in allen Landesteilen die Daseinsvorsorge zu sichern und die Bevölkerungsentwicklung stabil zu halten. Die geplante Novelle des Raumplanungsgesetzes führt durch die Gewährleistung von leistbaren Baulandpreisen (in manchen Regionen weit unter dem tatsächlichen Marktwert) zu einer weiteren Verschiebung der Nachfrage. **Es ist zu erwarten, dass Gemeinden und Städte mit derzeit bereits hohem Siedlungsdruck künftig noch stärker nachgefragt werden und periphere Regionen vermehrt von Abwanderung betroffen sein werden.**

### **C) Eingriff in den „eigenen Wirkungsbereich“ der Gemeinden**

**Unter § 24b Abs. 4 der vorliegenden Gesetzesnovelle ist vorgesehen, dass „die Gemeinde ihr Örtliches Entwicklungskonzept auf die Weise abzuändern hat, dass eine Siedlungsentwicklung in anderen Teilen des Gemeindegebietes erfolgt, sofern Verhandlungen mit Grundstückseigentümern über Baulandmobilisierungsvereinbarungen scheitern“.** Kommt eine Gemeinde der Ausweisung von Bauland nicht nach, wird in weiterer Folge im § 24b Abs. 9 der Landesregierung ein **Durchgriffsrecht auf die Flächenwidmungsplanung** eingeräumt:

*„Gemeinden, in denen ein Mangel an leistbarem Bauland vorliegt, kann die Landesregierung zur Ergreifung der beschriebenen Maßnahmen ausdrücklich auffordern. Verfügt die Gemeinde in diesem Fall nicht binnen zwei Jahren über leistbares Bauland, geht die Zuständigkeit zur Ergreifung der in Abs. 2 bis 5 angeführten Maßnahmen auf die Landesregierung über“.*

Diese Verpflichtung – verbunden mit dem Anspruch eines Gemeindebürgers an leistbarem Bauland – entmündigt nicht nur die Gemeinde hinsichtlich einer eigenverantwortlichen und selbstbestimmten Siedlungspolitik. Sie ist auch in Bezug auf die langjährige Rechtsauslegung des Art. 118 Abs. 2 Bundes-Verfassungsgesetz („eigenen Wirkungsbereich“ der Gemeinde) rechtlich nicht nachvollziehbar. **Der Art. 118 Abs. 3 B-VG führt unter Punkt 9 explizit die „örtliche Raumplanung“ als Angelegenheit an, die dem eigenen, autonomen und weisungsfreien Wirkungsbereich der Gemeinden zuzuordnen ist. Die Zuständigkeit für siedlungspolitische Entscheidungen muss daher Gemeindeangelegenheit bleiben. Eine Verpflichtung zur Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes sowie die Widmung von Bauland durch Verordnung der Landesregierung sind weder zielführend noch rechtlich gedeckt.**

Ferner steht der Zwang zur Abänderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes gemäß § 24b Abs. 4 im Widerspruch zu § 26 (1) Bgld. RPG 2019 worin die Gemeinde im Entwicklungskonzept die „langfristigen, aufeinander abgestimmten Entwicklungsziele“ festzulegen hat. Von diesen langfristigen Zielen müsste schließlich bei Scheitern von Verhandlungen mit Grundstückseigentümern über den Verkauf von Grundstücken abgegangen werden.

## Zu § 31 Abs. 2: Abweichung von raumplanerischen Grundsätzen in Abwanderungsgemeinden

Die geplante Gesetzesnovelle sieht vor, dass „in Gebieten, die von Abwanderung betroffen sind, in berücksichtigungswürdigen Einzelfällen von den Bestimmungen und Raumplanungsgrundsätzen zu geschlossener Bebauung sowie Landschaftsschutz abgegangen werden kann“.

Die Formulierung (Anm. „in berücksichtigungswürdigen Einzelfällen“) öffnet der Willkür Tür und Tor. Die vermutlich gut gemeinte Absicht zur Stärkung von Abwanderungsgemeinden bewirkt mittel- bis langfristig einen gegenteiligen Effekt. **Die Ausnahmeregelung zur Abweichung von raumplanerischen Grundsätzen führt zu einer weiteren Abwertung dieser ohnehin schon von Abwanderung betroffenen Gemeinden und somit zu einer weiteren Reduktion der Lebensqualität in diesen Gebieten (Stichworte: weitere Zersiedlung, lange Wege, zusätzliche Abhängigkeit vom PKW, erhöhte Kosten für Errichtung und Erhalt der Gemeindeinfrastruktur uvm.). Dementsprechend sollte die geplante Ausnahmeregelung im § 31 Abs. 2 der Gesetzesnovelle gänzlich entfallen.**

Raumplanerische Grundsätze sowie der Schutz der Landschaft sollen dazu beitragen, Siedlungsräume kompakt, nachhaltig und lebenswert zu entwickeln. Einzelinteressen oder kurzfristige gesellschaftliche Ansprüche sollen durch Raumplanung in eine langfristige Strategie eingebunden werden, die das Gemeinwohl in den Vordergrund stellt.

**Zudem widerspricht die geplante Änderung des § 31 Abs. 2 den landeseigenen Zielen und Grundsätzen wie z.B. im bereits oben zitierten § 1 Abs. 1 des Bgld. Raumplanungsgesetz 2019 und dem Bgld. Naturschutz- und Landschaftspflegegesetz.** Unter § 1 Abs. 1 Bgld. Raumplanungsgesetz 2019 wird beispielsweise der Schutz des Landschafts- und Ortsbildes explizit als Interesse der überörtlichen Raumplanung definiert.

## Zu § 53 a: Photovoltaikanlagen

Die Errichtung von Photovoltaikanlagen vorrangig auf Dächern oder gebäudeintegriert ist zu befürworten. Der Verbrauch von landwirtschaftlichen Böden durch Verbauung und die damit einhergehende Beeinträchtigung der Landschaft (Landschaftsbild) durch großflächige Freiflächenanlagen ist hintanzuhalten. Dafür scheinen überörtliche Vorgaben und die Ausweisung von Eignungs-, Konflikt- und Ausschlusszonen geeignet.

**Aus raumplanungsfachlicher Sicht ist jedoch die Annahme, dass Erläuterungen zum Novelle (Teil B) nur „das Land oder eine von ihm zumindest mittelbar 100% beherrschte Einrichtung oder Gesellschaft“ dafür geeignet scheint, diese Kriterien zu erfüllen, nicht nachvollziehbar.** Es besteht die Gefahr, dass von der Landesregierung Eignungsflächen dort bevorzugt ausgewiesen werden, worauf das Land oder dementsprechende Tochtergesellschaften Zugriff haben und nicht jene Flächen, die aus fachlicher Sicht am Geeignetesten erscheinen.

Auch im Hinblick auf die Erreichung energie- und climatechnischer Ziele (#Mission 2030) wirft diese Einschränkung im § 53 a Fragen auf, da nicht nachvollziehbar ist, warum nur ausschließlich vom Land gesteuerte Einrichtungen geeignet sein sollen, Freiflächenphotovoltaikanlagen zielführend zu betreiben.