



Scharnsteiner Perspektiven

Red ma über ...

Scharnstein

Folge 1

Eine zeitgemäße Raumordnung für Scharnstein

Das zentrale Instrument für eine Verringerung von zügellosem Bodenverbrauch ist die Raumordnung. Mit verbindlichen Vorgaben im Raumordnungsgesetz und einer strikten Einhaltung der Rechtsgrundlagen kann dieses für kompakte, günstig gelegene Siedlungsstrukturen sorgen, die den Energieverbrauch vor allem im Verkehrsbereich reduzieren.

Was halten Sie von einem *Scharnsteiner Baulandmodell*?



Die Zuständigkeiten in der OÖ Raumordnung

Bei Raumordnungsfragen mischen sowohl Bund, Länder als auch die Gemeinden mit. Der Bund kann z. B. im Forstbereich oder bei der Trassenfestlegung von Bundesstraßen in die Raumordnung eingreifen. Die Länder regeln die überörtliche Raumplanung, die Gemeinden besorgen die örtliche Raumplanung.

BürgermeisterInnen sehen sich als erste Ansprechpartner in Umwidmungsfragen oft mit Begehrlichkeiten von Grundbesitzern konfrontiert, die sachlich kaum zu rechtfertigen sind.

Lenkungsmaßnahmen der Raumordnung

Um eine geordnete, finanzierbare, flächensparende und Klima-schonende Raumentwicklung zu ermöglichen, kommen Gemeinden nicht ohne Lenkungsmaßnahmen und ordnungspolitische Eingriffe aus. Eine Siedlungsentwicklung sollte nur dort stattfinden, wo sie wirklich sinnvoll und vor allem umweltverträglich ist. Dies führt immer wieder zu Konflikten zwischen privaten Interessen und dem Allgemeininteresse.

Die zentralen Planungsinstrumente der Gemeinden sind das örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK), die Flächenwidmungspläne und die Bebauungspläne. Von den Gemeinden muss zudem eine vorausschauende Siedlungsentwicklung beachtet werden.

Aktive Mobilisierung von Bauland

Unverzichtbar sind Baulandsicherungsverträge, damit neu gewidmetes Bauland auch entsprechend genutzt wird. Sollten neue Bauparzellen nach bspw. fünf Jahren nicht bebaut werden, hat die Gemeinde entscheidende Eingriffsmöglichkeiten, bspw. ein Vorkaufsrecht oder eine auto-

matische Rückwidmung könnten darin festgelegt werden. Diese Maßnahmen bewirken einen faktischen Bauzwang und führen zu einem Stopp von Zersiedelung und unnötigem Bodenverbrauch. So kann die Gemeinde auch teure Infrastrukturkosten einsparen.

Zusätzlich können Gemeinden die im Zuge einer Umwidmung entstehenden Kosten stärker auf jene Eigentümer abwälzen, die Bauland aus Anlagegründen horten. Dies würde Baulandhaltung weniger attraktiv machen und Eigentümer dazu bewegen, die Flächen rasch widmungsgemäß zu verwenden. Es lässt sich zusammenfassend sagen, dass den Gemeinden sehr wirksame Instrumente für eine gute Siedlungsentwicklung zur Verfügung stehen.

Zeitgemäße Parzellengrößen

Während es in der Vergangenheit üblich war, Grundstücksgrößen mit weit mehr als 1000 Quadratmetern für Einfamilienhäusern zu widmen, sind diese in Zeiten zügellosen Bodenverbrauchs nicht mehr zu rechtfertigen. Folglich würden entlegene Standorte unattraktiver und zentrale Lagen interessanter werden, wenn Einfamilienhäuser im Grünen auf kleineren Grundstücken künftig weniger Boden verbrauchen dürften.

**FÜR ... den Erhalt
hochwertiger
landwirtschaftlicher
Bodenflächen!**

**GEGEN ... weitere
Zersiedelung
unserer Gemeinde!**

**Die SPÖ auf der Seite der
BürgerInnen im Herrnberg!**



Vizebürgermeister Max Ebenführer
Fraktionsobfrau Bernadette Lang
& das SPÖ-Gemeinderatsteam

Es darf keinesfalls sein, dass einige Wenige von unsachgemäßen Umwidmungen profitieren und die Allgemeinheit in den Jahren nach der Umwidmung die Zeche für die Folgekosten bezahlen muss!

Novelle zum OÖ Raumordnungsgesetz 2020

Mit Jahresbeginn 2021 trat in Oberösterreich ein neues Raumordnungsgesetz in Kraft, das eine weitere Zersiedelung verhindern soll. Gemeinden werden darin verpflichtet, ihr Gemeindegebiet in drei Entwicklungskategorien einzuteilen.

Die Siedlungsentwicklung soll hauptsächlich in den „prioritären Siedlungsschwerpunkten“ stattfinden. Das bedeutet für Scharnstein, dass der Gemeinderat in einem Entwicklungskonzept Flächen ausweisen muss, auf denen zukünftig Baugrundstücke entstehen sollen.

Daneben soll es „untergeordnete Siedlungsschwerpunkte“ geben, in denen nur mehr eine beschränkte Besiedelung erfolgen kann. Für alle anderen Gemeindeflächen besteht ein allgemeines Bebauungsverbot.

Welche Folgen hat das für Scharnstein?

Der Scharnsteiner Gemeinderat, der für die Raumplanung in der Gemeinde zuständig ist, muss also eine sorgfältige Planung jener Flächen vornehmen, auf denen zukünftig gebaut oder eben nicht mehr gebaut werden darf. Dabei ist besonders auf die Zentrumsnähe in den historisch gewachsenen Ortsteilen Scharnstein, Viechtwang und Mühldorf zu achten. Sachlich eindeutige Fehlentwicklungen, wie bspw. die beantragte Umwidmung einer großen Grünlandfläche im Herrnberg, sollen damit endgültig der Vergangenheit angehören.

Und das aus gutem Grund: Lange Verkehrswege, lange Kanäle, lange Strom- und Breitbandleitungen verursachen einen hohen Aufwand, machen die Versorgung teuer, erhöhen die Betriebskosten und schränken die Kassen der Gemeinden massiv ein. Vor allem aber die Umwelt leidet unter Flächenversiegelung und Bodenverbrauch.



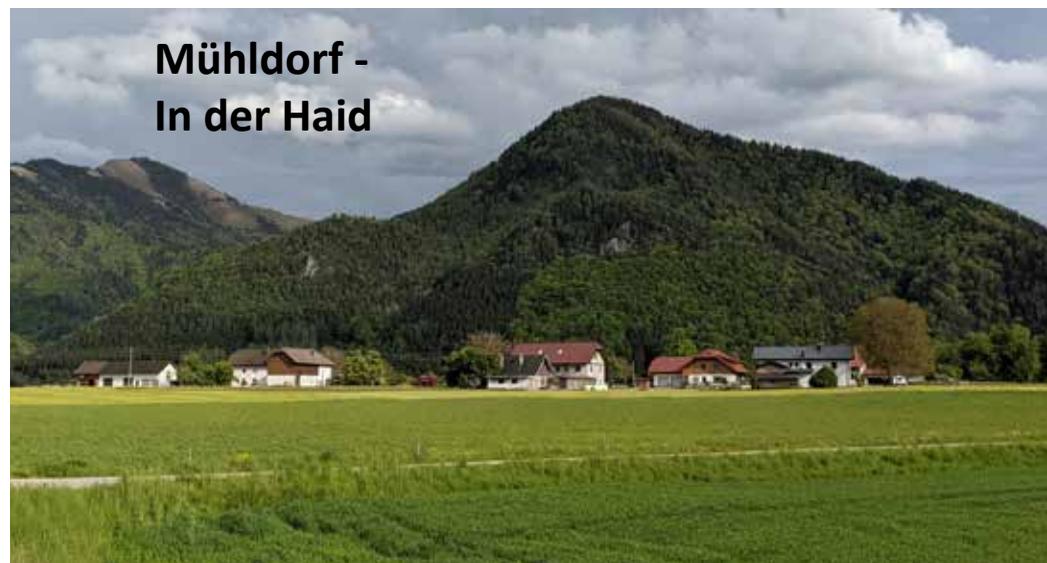
**Scharnstein -
Danningergründe**



**Viechtwang -
Mangergründe**



**Mühdorf -
In der Haid**



Eine geordnete, zentrumsnahe Siedlungserweiterung ist möglich! Hier drei Beispiele ...

Im Ortzentrum von **Scharnstein** würden sich zweifellos die Danningergründe für eine Bauländerweiterung eignen. Die Gemeinde müsste bei allfälligen Umwidmungen allerdings besonders sensibel vorgehen. Eine Bewahrung von öffentlichen Naherholungszonen sowie Geh- und Radwegen in angrenzende Gebiete wäre besonders wichtig.

Im Ortsteil **Viechtwang** würden die Mangergründe nahe des Seniorenheims eine Siedlungserweiterung ermöglichen. Auch dort müsste unbedingt auf genügend öffentliche Freiräume geachtet werden.

Bereits mehrfach wurde die Marktgemeinde Scharnstein von den Fachleuten der Raumordnung des Landes OÖ auf die Grünlandflächen in der Haid in **Mühdorf** als geeignete Lage für eine geordnete Bauländerweiterung hingewiesen.

Initiative für leistbares Bauland

Das Grundprinzip für ein *Scharnsteiner Baulandmodell* könnte etwa so wie in Innerschwand im Bezirk Vöcklabruck aussehen:

Will ein Eigentümer Grünland in Bauland umwidmen lassen, tritt die Gemeinde auf den Plan und schreibt den Preis vor. Dieser könnte aktuell bspw. bei max. 100 Euro je Quadratmeter liegen. Bei einer Einigung mit dem Grundbesitzer würde umgewidmet werden.

Die leistbaren Gründe werden dann von der Gemeinde vergeben. Bewerber mit einem Hauptwohnsitz oder einem Arbeitsplatz in Scharnstein oder gebürtige ScharnsteinerInnen mit einer Heimkehrabsicht werden bei der Vergabe bevorzugt.

Erfolgreiche Raumordnungskonzepte in anderen Gemeinden

St. Lorenz (Bezirk Vöcklabruck)

Dort können nach Umwidmungen von Flächen 50 Prozent im freien Verkauf erfolgen, die anderen 50 Prozent werden günstig und damit im Sinne leistbaren Wohnens verkauft, sagt Bürgermeister Andreas Hammerl (ÖVP). Bei den günstigeren Grundstücken behält sich die Gemeinde die Vergabe vor.

Innerschwand am Mondsee

Das Prinzip des Baulandmodells in Innerschwand ist einfach: Will ein Eigentümer Grünland in Bauland umwidmen lassen, tritt die Gemeinde auf den Plan und schreibt den Preis vor. Dazu kommen Aufschließungs- und sonstige Nebenkosten. Akzeptiert der Grünlandbesitzer das Angebot, wird umgewidmet, sonst eben nicht. Die Gründe werden dort seit vielen Jahren von der Gemeinde vergeben, wobei Hauptwohnsitz, Arbeitsplatz oder Heimkehrabsicht gebürtiger Innerschwander Vergabekriterien sind. Dieses System, sagt Bürgermeister Alois Daxinger (ÖVP), habe sich bewährt, wenn auch in Innerschwand die Zahl der Grundstücksinteressenten höher ist als das Angebot.

Gosau (Bezirk Gmunden)

BGM Friedrich Posch (SPÖ) verhinderte, dass sich eine auswärtige Familie ein Haus im Ortszentrum als Zweitwohnsitz kauft. Möglich machte den juristischen Sieg Gosaus das „Vorbehaltsgesetz“, das anlässlich des EU-Beitritts Österreichs beschlossen wurde.

Zur Schaffung von Nebenwohnsitzen definierte der Gemeinderat ein Areal am Ortsrand, wo daraufhin die Grundstücke rasch vergeben waren.

Aktives Auftreten gegen Spekulantentum

Die Almtalregion ist eine wunderschöne Wohngegend. Das zieht immer mehr wohlhabende Menschen an, die einen Zweitwohnsitz auf dem Land gründen möchten. Es folgen steigende Grundstückspreise, die wiederum dazu führen, dass für Familien aus den Gemeinden oft leistbarer Wohnraum fehlt.

Es geht darum, aus den Fehlern der Vergangenheit zu lernen und diese nicht zu wiederholen. Deshalb müssen alle Möglichkeiten genutzt werden, um der Immobilienspekulation entgegenzuwirken. Erste zarte Schritte dazu wurden in unserer Gemeinde bereits vor mehreren Jahren gesetzt, als im Zuge von Umwidmungsansuchen Baulandsicherungsverträge vorgeschrieben wurden. Ein Eigentümer von gewidmetem Baugrund verpflichtet sich darin, ein Grundstück nach den aktuellen Bestimmungen dieser Verträge innerhalb von fünf Jahren zu bebauen.

Weitere Werkzeuge für Gemeinden

Um Grundstücksspekulation zu verhindern und bauwillige Einheimische bei der Eigenheim-Gründung zu unterstützen, könnte die Gemeinde auch sog. „Vorbehaltsgebiete“ widmen, auf denen Freizeitwohnsitze zukünftig nicht mehr gegründet werden dürften. Natürlich wäre auch das Forcieren von gemeinnützigen Bauprojekten ein Hoffnungsschimmer für ansiedlungswillige Familien, um zu leistbarem Wohnraum zu kommen.

Unser Boden muss geschützt werden!

In einer kürzlich veröffentlichten Studie haben WIFO und Statistik Austria die Bodenversiegelung in **Österreich** als gravierendes Umweltproblem bezeichnet. Vor allem das hohe Ausgangsniveau und der ständige Anstieg an verbauter Fläche werden negativ gesehen. Im Beobachtungszeitraum von 2001 bis 2019 wuchs die Flächenversiegelung mit 25,7 Prozent deutlich schneller als die österreichische Bevölkerung mit 10,4 Prozent. Innerhalb von weniger als zwei Jahrzehnten wurde in Österreich mehr als die Fläche Wiens versiegelt.

Allein in **Oberösterreich** werden täglich 2,2 Hektar Boden für Bau- und Verkehrszwecke verbraucht. Jährlich verliert unser Land 0,5 Prozent seiner Ackerfläche und damit doppelt so viel wie Deutschland. Das heimische Straßennetz ist mit 15 Metern pro Kopf eines der dichtesten in Europa, die Schweiz kommt nur auf die Hälfte. Die Fläche der Shopping-Center hat sich seit 2000 mehr als verdoppelt und mit 1,66 m² Verkaufsfläche pro Kopf sind „wir“ Europameister.

Es braucht daher auch - und vor allem in **Scharnstein** - dringend ein effektives Gegensteuern und eine verantwortungsvolle Bodenpolitik. Es gilt eine Trendwende im Flächenverbrauch einzuleiten, jede weitere zügellose Bodenversiegelung zu verhindern und unsere wertvollen Böden und vielfältigen Lebensräume zu schützen! Eine Fehlentscheidung wie **In der Lahn**, in der private Interessen zum Nachteil der Allgemeinheit befriedet wurden, darf es in Scharnstein nie wieder geben!



Beispiel Herrnberg: Das Land hat die einzig richtige Antwort auf die unverantwortlichen Umwidmungspläne der Gemeinde im Jahr 2019 gegeben. Durch die Versagung des Landes konnten massive finanzielle und ökologische Folgekosten verhindert werden, die im Falle einer Umwidmung in Bauland in den nächsten Jahren auf die Gemeindebevölkerung zugekommen wären.



Umwidmungsdesaster In der Lahn: Wir brauchen keine Bauland-Widmungen an den Rändern unserer Gemeinde, sondern einen vernünftigen Umgang mit unseren wertvollen Grünlandflächen!

Wir fordern einen 6-Punkte-Plan für eine bessere Raumordnung in Scharnstein!

1. Vor jeglicher Neuwidmung von Bauland müssen bestehende Baulandreserven für eine Bebauung verwendet werden.
2. Zersiedelung und Flächenfraß müssen in Scharnstein umgehend gestoppt werden. Die Marktgemeinde darf zukünftig keine großflächigen Umwidmungen mehr an den Ortsrändern unterstützen.
3. Für Scharnstein muss umgehend ein Bauland-Entwicklungskonzept erstellt werden, in welchem zukünftiges Bauland ausgewiesen wird. Diese Gebiete sollen nach sorgfältiger Diskussion ausnahmslos in Zentrumsnähe der Ortsteile Scharnstein, Viechtwang und Mühldorf entstehen.
4. Der Scharnsteiner Gemeinderat soll dazu verpflichtet werden, die Erhaltung unserer schönen Natur im Almtal bei allen zukünftigen Umwidmungsanträgen zu berücksichtigen.
5. Bei etwaigen großflächigen Umwidmungen sollen höchstens 50 Prozent der Fläche im freien Verkauf angeboten werden. Mindestens 50 Prozent sollen günstig und damit im Sinne leistbaren Wohnens verkauft werden. Für die Vergabe leistbarer Grundstücke durch die Gemeinde schlagen wir folgende Kriterien vor:
 - 5.1. Ortsansässigkeit
 - 5.2. Ein Arbeitsplatz in einem Scharnsteiner Betrieb
 - 5.3. Rückkehrwillige ScharnsteinerInnen (z.B. Studierende)
6. Die Möglichkeit von Zweitwohnsitzen soll in der Marktgemeinde Scharnstein massiv verringert und auf ganz bestimmte Flächen im Gemeindegebiet beschränkt werden.



Red ma über Scharnstein!

Wir setzen uns für eine zeitgemäße Raumordnung in unserer Gemeinde ein!