

Eine zeitgemäße Raumordnung mit leistbaren Baugrundstücken für Scharnsteiner Familien

Die örtliche Raumplanung ist eine ganz wichtige Kompetenz des Gemeinderates. Eine vernünftige und zeitgemäße Bebauung im eigenen Gemeindegebiet ist damit eine seiner wichtigsten Aufgaben.

Lenkungsmaßnahmen der Raumordnung

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

Von den Gemeinden muss im Sinne der OÖ Raumordnung eine vorausschauende Siedlungsentwicklung beachtet werden. Die zentralen Planungsinstrumente der Gemeinden sind das örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK), die Flächenwidmungs- und die Bebauungspläne.

In der Vergangenheit gab es im Scharnsteiner Gemeinderat immer wieder Meinungsverschiedenheiten der Fraktionen über die Umsetzung einer zeitgemäßen Raumordnung und Bebauung. Explodierende Grundstücks- und Baupreise sowie eine spürbar steigende ökologische Sensibilität der Bevölkerung haben die Fraktionen dazu veranlasst, im Bereich der Raumordnung gemeinsam zeitgemäße Regeln zu erarbeiten, die zukünftig für alle gelten sollen.

Studie über Scharnsteins Zukunft

Anfang Juli wurde im Scharnsteiner Gemeinderat ein Prozess gestartet, an welchem alle Fraktionen mitarbeiten. In den nächsten zwölf Monaten soll in einem moderierten Prozess mit fachlicher Begleitung ein Konzept für eine zeitgemäße Raumordnung in Scharnstein entwickelt werden.

Besonders wichtig erscheint allen Fraktionen eine interdisziplinäre Herangehensweise, in der mögliche Szenarien hinsichtlich Bevölkerungsentwicklung und Wirtschaftsentwicklung berücksichtigt werden. Die in der Studie erhobenen Daten werden direkte Auswirkungen auf die zukünftig notwendigen Kapazitäten unserer Gemeinde-Infrastruktur haben (Wasserversorgung, örtliche

Kläranlage, regionale Stromversorgung, Kindergärten und Schulen, etc.).

Aktive Mobilisierung von Bauland

Unverzichtbar im Zuge von Umwidmungen von Grünland in Bauland sind kluge Baulandsicherungsverträge, damit neu gewidmetes Bauland auch entsprechend rasch genutzt wird. Sollte eine neue Bauparzelle nach bspw. fünf Jahren nicht bebaut werden, kann die Gemeinde eine Pönale vorschreiben oder bspw. ein Vorkaufsrecht oder eine automatische Rückwidmung festlegen. Im Zuge von Umwidmungen könnte sich die Gemeinde auch ein Vorkaufsrecht für gewidmetes Bauland sichern und es bei einem nicht zustande gekommenen privaten Verkauf selbst weiterverkaufen.

Während es in der Vergangenheit üblich war, Grundstücksgrößen mit mehr als 1000 Quadratmetern für Einfamilienhäusern zu widmen, sind diese in Zeiten zügellosen Bodenverbrauchs nicht mehr zu rechtfertigen.

Ergebnisse 2023 erwartet

In der Vergangenheit wurden der Gemeinde Umwidmungsprojekte vorrangig von Investoren vorgeschlagen. Die zuständigen Gemeindegremien konnten auf diese Projekte von Projektbetreibern nur mehr reagieren. Den MandatarInnen blieb nur die Möglichkeit, dem Projekt zuzustimmen oder es abzulehnen. Alternativen standen nicht zur Auswahl. Erst recht war bei dieser Praxis keine vorausschauende Planung von selbst entwickelten Projekten im Sinne des Gemeinwohls möglich.

Ab jetzt sollen die ScharnsteinerInnen in einem breit angelegten Beteiligungsprozess das Planungsheft selbst in die Hand nehmen. Es ist höchste Zeit: Der Scharnsteiner Gemeinderat, in dessen Zuständigkeit die örtliche Raumordnung fällt, muss eine sorgfältige Planung jener Flächen vornehmen, auf denen zukünftig gebaut oder eben nicht mehr gebaut werden darf.

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



Vizebürgermeister
Max Ebenführer

Unser „Scharnsteiner Baulandmodell“

Alle spüren es. Der Bauboom der vergangenen Jahre und die damit einhergehende Preisexplosion bei Baugründen und im Baugewerbe machen den Traum vom eigenen Heim für viele junge Familien zunichte.

Bereits im Herbst 2021 haben die Scharnsteiner Sozialdemokraten das sog. „Scharnsteiner Baulandmodell“ entwickelt, das wir im Zuge der aktuellen Diskussion in die Verhandlungen einbringen möchten:

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 (Studierende)
6. Die Möglichkeit von Zweitwohnsitzen soll in der Marktgemeinde Scharnstein massiv verringert und auf ganz bestimmte Flächen im Gemeindegebiet beschränkt werden.



OÖ Krone - 16. Juli 2022

Es ist zum Schämen!

Holocaustüberlebende hatten in den 1950er-Jahren dem Land OÖ ein Seegrundstück billig an das Land OÖ verkauft mit der Auflage, es der Sozialistischen Jugend (SJ) billig zu verpachten. Für die meisten Menschen war dieser Sachverhalt sonnenklar, nicht allerdings für LH Stelzer. Er bezeichnete 2020 diese Verpachtung als "Unanständigkeit", die SJ sei nicht bereit, "marktkonforme Preise zu bezahlen". Der VwGH durchschaute dieses intrigante Spiel und gab den Pächtern nun recht. Laut Urteil des VwGH „stellt diese Verpachtung eines Seegrundstücks am Attersee an die SJ im Jahr 2017 keine Spende im Sinne des PartG dar.“ Es ist zum Schämen, wenn Politiker nicht einmal den letzten Willen von Holocaustüberlebenden respektieren und versuchen, aus jeder Gelegenheit politisches Kleingeld zu schlagen. Und es ist daher auch nicht überraschend, wenn das politische Personal in Österreich so wenig Vertrauen in der Bevölkerung genießt wie niemals zuvor.

Max Ebenführer, Scharnstein