

Marktgemeinde Riedau  
Marktplatz 32/33  
4752 Riedau

Grieskirchen, 16. 05. 2023

D.I. Gerhard Altmann  
e-mail: altmann@raum-planA.at  
riedau\1\_ortsp\erhaltungsbeitr\stell.doc

## Erhöhung Erhaltungsbeitrag laut § 28 Abs. 3 Oö. ROG 1994 Ortsplanerische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren!

Gemäß § 28, Abs. 3 Oö. ROG 1994 sind Gemeinden ermächtigt per Verordnung die Erhöhung des Erhaltungsbeitrags bis zum Doppelten festzulegen, falls dies zur Deckung der tatsächlich anfallenden Erhaltungskosten bzw. aus Gründen der Baulandmobilisierung erforderlich ist.

Zur Notwendigkeit von Maßnahmen zur Baulandmobilisierung lässt sich aus ortsplanerischer Sicht folgendes feststellen:

Die Marktgemeinde Riedau hat mit Stand Mai 2023 folgende Baulandreserven:

Abbildung 1: Flächenbilanz Riedau, Stand Mai 2023

FLÄCHENBILANZ- BAULAND	Stand FWPL Nr. 5 (inkl. 5.1-15, 18, 19), Nutzung 01/18						Stand FWPL Nr. 6 inkl. And. 6.1 - 6.8, Nutzungen 05/2023					
	1		2		3		4		5		6	
	gewidmet		genutzt		Reserve		Veränderung		Widmung NEU		Reserve NEU	
	ha	%	ha	%	ha (1-2)	%	ha	% von 3	ha	% von 1	ha (3+4)	% von 5
<b>BAULAND GESAMT</b>	<b>102,0</b>	<b>100,0%</b>	<b>91,9</b>	<b>90,2%</b>	<b>10,0</b>	<b>9,8%</b>	<b>0,6</b>	<b>5,5%</b>	<b>104,5</b>	<b>102,5%</b>	<b>10,6</b>	<b>10,4%</b>
<b>W</b> WOHNGEBIET	64,0	62,7%	57,2	89,4%	6,8	10,6%	-0,1	-1,0%	66,2	103,6%	6,7	10,1%
<b>WF</b> VERD. FLACHB. OD. FÖRDERB. M. W.	0,2	0,0%	0,2	0,0%	0,0	0,0%	0,0		0,2	100,0%	0,0	0,0%
<b>D</b> DORFGEBIET	5,6	5,5%	5,0	88,1%	0,7	11,9%	0,0	-6,0%	6,1	108,5%	0,6	10,3%
<b>+</b> BESTEH. BAUTEN IM GRÜNLAND	0,4	0,4%	0,4	100,0%	0,0	0,0%	0,0		0,4	100,0%	0,0	0,0%
<b>M</b> GEMISCHTES BAUGEBIET	6,7	6,6%	6,2	92,0%	0,5	8,0%	-0,1	-22,2%	6,7	98,8%	0,4	6,3%
<b>MB</b> EINGESCHR. GEMISCHTES BAUGEBIE	4,9	4,8%	4,2	86,2%	0,7	13,8%	0,1	14,9%	4,5	92,0%	0,8	17,2%
<b>SO</b> SONDERGEBIET	0,9	0,9%	0,9	100,0%	0,0	0,0%	0,1		1,1	120,4%	0,1	11,6%
<b>K</b> KERNGEBIET	13,6	13,3%	12,7	93,6%	0,9	6,4%	0,0	1,1%	13,5	99,1%	0,9	6,5%
<b>G</b> GEBIET FÜR GESCHÄFTSB.	0,4	0,4%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,4	0,0%	0,0	0,0%
<b>B</b> BETRIEBSBAUGEBIET	5,1	5,0%	4,6	90,6%	0,5	9,4%	0,5	112,5%	5,3	103,5%	1,0	19,3%

Zählt man die vier Widmungskategorien Wohngebiet (W), Dorfgebiet (D), gemischtes Baugebiet (M-50%) und Kerngebiet (K-50%) zusammen, ergibt sich ein Bestand von 7,95ha an Baulandreserven für eine Wohnbebauung bzw. etwa 10% der in diesen Widmungskategorien gewidmeten Flächen. Dem gegenüber steht ein Verbrauch von

**D.I. Gerhard Altmann, Ingenieurbüro für Raumplanung**

A-4710 Grieskirchen, Industriestraße 28 (TIZ Landl), Telefon 0664/75046808  
UIDNr.: ATU65151015 Bankverbindung: RAIBA Peuerbach, BIC: RZOOAT2L442, IBAN: AT55 3444 2000 0064 5028

2,9ha in 5 Jahren, bzw. 0,58ha pro Jahr für den Wohnbau. Aus dem Vergleich der Jahre 2020 und 2023 zeigt sich ein Neubauvolumen von 14 Einfamilienhäusern. Der Baulandverbrauch ist also in den letzten Jahren zurückgegangen und geringer als prognostiziert. Der prognostizierte Baulandbedarf für Wohnen laut Bestandsaufnahme zum ÖEK 2 beträgt ca. 0,82 ha brutto pro Jahr.

Dieser Baulandbedarf wurde im Zuge der Überarbeitung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes durch die Abschätzung von zwei wesentlichen Faktoren hergeleitet:

- a) der zusätzliche Wohnungsbedarf durch die Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße
- b) der zusätzliche Wohnungsbedarf durch die Veränderung der Wohnbevölkerung

Abb.2: Baulandbedarf Riedau Prognose gem. ÖEK 2

<b>Baulandbedarf Riedau 2018 - 2023 auf der Grundlage des Einwohner- bzw. Haushaltszuwachses</b>	
<b>Entwicklung der Einwohner 2018 - 2023</b>	
Einwohner (Hauptwohnsitzer) im Ausgangsjahr 2018	2.068 Ew
Einwohner (Zweitwohnsitzer) im Ausgangsjahr 2018	132 Ew
Einwohnerzunahme (Hauptwohnsitzer) durch Ziel 5% Wachstum in 10 Jahren (ca. + 0,5% pro Jahr)	+ 52 Ew
Einwohnerzunahme (Zweitwohnsitzer) durch Fortschreibung der Entwicklung seit 1991 (2 Ew pro Jahr)	+ 10 Ew
<b>Einwohnerzuwachs bis zum Jahr 2023</b>	<b>+ 62 Ew</b>
<b>Entwicklung der Haushalte 2018 - 2023</b>	
Haushaltsgrößen im Jahr 2018 (2,4 Ew/Hh)	861 Hhe
Haushaltsgrößen im Jahr 2023 (2,34 Ew/Hh)	883 Hhe
Haushaltszuwachs für Einwohnerbestand (= Entflechtung)	+ 22 Hhe
Haushaltszuwachs durch Einwohnerzuwachs	+ 27 Hhe
<b>Haushaltszuwachs gesamt bis 2023 = Wohnungsbedarf für ... Einwohner</b>	<b>+ 49 Hhe + 115 Ew</b>
<b>Baulandbedarf</b>	
Bebauungsdichte für Neubebauung (Bezug: Bruttobauland)	28 Ew/ha
<b>Bruttobaulandbedarf: 115 Ew/28</b>	<b>4,1 ha</b>

Quelle: eigene Bearbeitung

Der Bestandsaufnahme zum ÖEK 2 ist zum Thema Baulandverbrauch folgendes zu entnehmen:

*Aus einer Gegenüberstellung der Flächenbilanzen aus dem Jahr 2006 (Stand der Nutzungen im Mai 2006) sowie der Bilanz vom Jänner 2016 ergab sich folgendes Bild:*

<i>Baulandverbrauch für Wohnnutzung (W/D/M/K)</i>	<i>106.000m<sup>2</sup></i>
<i>davon für Einfamilienhausneubau netto</i>	<i>86.500m<sup>2</sup> (63 Wohneinheiten)</i>
<i>davon für mehrgeschossigen Wohnbau*</i>	<i>1.200m<sup>2</sup> (21 Wohneinheiten)</i>
<i>davon für Erw. von Bauplätzen, Gartenparz.</i>	<i>6.800m<sup>2</sup></i>
<i>davon für Verkehrsflächen und sonst.</i>	<i>11.500m<sup>2</sup></i>

*Baulandverbrauch für betriebl. Nutzung (G/M/MB/B) 29.800m<sup>2</sup>*

*\*ISG- Fläche war schon bisher als bebaut klassifiziert, nur Umnutzung bzw. andere Bauplatzeinteilung*

*Ergänzt man den weiteren Verbrauch bis Jänner 2018, so ergibt sich ein durchschnittlicher jährlicher Verbrauch von etwa 9.000m<sup>2</sup> Bruttowohnbauland bzw. ein Bauvolumen von 6-7 Einfamilienhäusern pro Jahr.*

*Hochgerechnet auf 5 Jahre ergibt das einen Bedarf von etwa 35 Einzelhausparzellen.*

Dies deckt sich mit der Baulandbedarfsprognose in Abb. 2.

Sowohl die Bevölkerungsentwicklung (Einwohner Stand 2022: 2.056) als auch der Baulandverbrauch bzw. das Neubauvolumen im Wohnbau sind geringer als prognostiziert, was u.a. auch mit der geringen Verfügbarkeit von Baulandflächen erklärbar ist.

Von den derzeit nicht mit Hauptgebäuden bebauten Baulandreserven für den Wohnbau sind etwa 1,4ha durch Mindernutzungen belegt, das sind beispielsweise Nutzungen als Kleingartenfläche mit Gartenhaus, Nutzungen durch Pool oder Spielplatz (Erweiterung einer angrenzenden bebauten Parzelle), wodurch eine kurzfristige Verfügbarkeit erfahrungsgemäß nicht gegeben ist.

Damit verbleiben insgesamt etwa 6,55ha unbebaute Flächen (brutto).

Die vorhandenen Reserveflächen für Wohnen und Betriebe stehen allerdings nur zu einem geringen Teil zur Verfügung, insbesondere weil nahezu der gesamte rechtswirksame Widmungsbestand ohne klassischen Bauzwang entstanden ist.

Nach Kenntnis der Gemeinde stehen die ermittelten Baulandreserven für den Wohnbau, das sind derzeit 56 Bauplätze, mit Ausnahme der Erweiterungen in Pomedt und Schwabenbach (16 unbebaute Bauplätze mit Bauzwang) nicht zur Verfügung, sind für den Eigenbedarf reserviert oder werden aus einem sonstigen Grund nicht zum Verkauf/zur Bebauung angeboten.

Dies wird auch bestätigt durch eine Internetrecherche bei den am meisten genutzten Internetplattformen, wo derzeit nur drei Grundstücke zum Kauf für eine Wohnnutzung angeboten werden.

Zusammenfassend kann aus ortsplanerischer Sicht festgestellt werden, dass der im ÖEK 2 prognostizierte Wohnbau-Flächenbedarf für 5 Jahre deutlich höher als die derzeit verfügbare Baulandreserve ist.

Aus ökonomischen und umweltpolitischen Überlegungen sollte verstärkt eine Mobilisierung bestehender Baulandreserven angestrebt werden, anstatt ausschließlich neue Flächen von Grünland ins Bauland umzuwidmen.

Dies ergibt sich nicht nur aus den folgenden Raumordnungsgrundsätzen und -zielen im Raumordnungsgesetz (§2(1) Oö.ROG):

- Z1: Sicherung oder Wiederherstellung eines ausgewogenen Naturhaushaltes;
- Z2: die Sicherung oder Verbesserung einer Siedlungsstruktur, die mit der Bevölkerungsdichte eines Gebietes und seiner ökologischen und wirtschaftlichen Tragfähigkeit im Einklang steht, auch unter Bedachtnahme auf die infrastrukturellen Rahmenbedingungen...
- Z6: die sparsame Grundinanspruchnahme bei Nutzungen jeder Art
- Z7: die Vermeidung von Zersiedelung
- Z10: die Erhaltung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Auch die Oö. Raumordnungsstrategie „#upperREGION2030“ analysiert in der Begründung zur Leitstrategie 2 („Nach innen wachsen“), dass die Folgen des Flächenwachstums und der Zersiedelung höhere Infrastrukturkosten, Energie- und Rohstoffverbrauch, Verlust an Boden sowie Kultur- und Landschaftsräumen bedeuten, weshalb darin die Mobilisierung von Baulandreserven als Maßnahme angeregt wird.

Schließlich setzt sich auch das Österreichische Raumentwicklungskonzept (ÖREK 2030) im Punkt 2 das Ziel, die Flächeninanspruchnahme und den Bodenverbrauch in Österreich von derzeit 10-12ha/Tag bis 2030 auf 2,5ha/Tag zu reduzieren und sieht u.a. eine Baulandmobilisierung und aktive Bodenpolitik als einen Schlüssel dazu.

Als Instrument dafür gibt der Gesetzgeber den Gemeinden derzeit nur die Erhöhung der Erhaltungsbeiträge in die Hand und sollte dieses Instrumente der Baulandmobilisierung aus raumplanerischer Sicht in vollem Umfang von der Gemeinde eingesetzt werden, um die o.a. negativen Folgen zu reduzieren und auch darüber hinaus auftretende negative Konsequenzen des Mangels an verfügbarem Bauland (Wegziehen von Einheimischen, da keine Möglichkeit des Schaffens von Wohnraum in der Gemeinde Riedau besteht, aber auch zu starker Anstieg des Preises für die wenigen auf den Markt kommenden Bauparzellen) abzumildern.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Gerhard Altmann', with a long horizontal flourish extending to the right.

D.I. Gerhard Altmann  
Ingenieurbüro für Raumplanung