

## TOP 8. Erhaltungsbeitragsverordnung (Beratung und Beschlussfassung)

In der Bau- und Infrastrukturausschusssitzung am 22. Juni dJ. wurden die Aspekte für die Erhöhung des Erhaltungsbeitrages für Wasser und Kanal umfassend sorgfältig beraten und begründet.

**Amt der Oö. Landesregierung**  
Direktion Inneres und Kommunales  
4021 Linz • Bahnhofplatz 1



[www.land-oberoesterreich.gv.at](http://www.land-oberoesterreich.gv.at)

Geschäftszeichen:  
IKD-2022-55413/12-P

Bearbeiterin: Cornelia Pramberger  
Tel: 0732 7720-12452  
Fax: 0732 7720-214815  
E-Mail: [ikd.post@ooe.gv.at](mailto:ikd.post@ooe.gv.at)

An die

Bezirkshauptmannschaften, Magistrate  
und Gemeinden

Linz, 18.04.2023

- Rundschreiben zum**
- I. neuen Einheitssatz für die Berechnung des Verkehrsflächenbeitrags gemäß §§ 19 ff Oö. BauO 1994 mit Wirksamkeit 01.05.2023;**
  - II. Begründungserfordernis des Gemeinderats bei Erlassen einer Erhaltungsbeitragsverordnung gemäß § 28 Abs. 3 Oö. ROG 1994**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Wir informieren Sie nachfolgend über den geänderten Einheitssatz für die Berechnung des Verkehrsflächenbeitrags gemäß §§ 19 ff Oö. BauO 1994 und erinnern an die im Fall der Erhöhung des Erhaltungsbeitrags durch Verordnung des Gemeinderats erforderliche Begründung gemäß § 28 Abs. 3 Oö. ROG 1994:

## II. Erhaltungsbeitragsverordnung – Begründungserfordernis

Die Erfahrungen der letzten Monate haben gezeigt, dass im Fall der Erhöhung des Erhaltungsbeitrags durch Verordnung des Gemeinderates die gemäß § 28 Abs. 3 Oö. ROG 1994 geforderte und für den positiven Abschluss der Verordnungsprüfung gemäß § 101 Oö. GemO 1990 unbedingt erforderliche **Begründung** der Erhöhung (leider) **oftmals fehlt oder mangelhaft** ist.

Wir erinnern deshalb daran, dass die genannte Bestimmung des Oö. ROG 1994 eine Erhöhung des Erhaltungsbeitrags **nur dann** zulässt, sofern diese zur Deckung der tatsächlich anfallenden Erhaltungskosten **sowie** aus Gründen der Baulandmobilisierung erforderlich ist.

Diese Aspekte bedürfen daher einer **sorgfältigen sowie umfassenden Grundlagenforschung** (bevorzugt auch durch Beiziehung/Stellungnahme des Ortsplaners) und sind in der **Verhandlungsschrift** zur Beschlussfassung der Erhaltungsbeitragsverordnung sachlich **nachvollziehbar darzulegen und zu dokumentieren**. Diese Begründung ist im Übrigen auch im Fall einer möglichen Anfechtung der Verordnung vor dem Oö. Landesverwaltungsgericht bzw. dem Verfassungsgerichtshof bedeutend.

Auf die – mit uns abgestimmte – **@-Info Nr. 2 des Oö. Gemeindebunds vom 14.01.2021**, die Hilfestellung bei der Erlassung der Verordnung bietet und ebenso die Notwendigkeit dieser Begründung ausdrücklich betont, weisen wir zusätzlich hin.

Freundliche Grüße

Für die Oö. Landesregierung:  
Im Auftrag

Mag. Carmen Breitwieser

Marktgemeinde Riedau  
 Marktplatz 32/33  
 4752 Riedau

Grieskirchen, 16. 05. 2023

D.J. Gerhard Altmann  
 e-mail: altmann@raum-planA.at  
 riedau1\_ortsplanungsbeitrag.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 01/20						Stand FWPL Nr. 6 inkl. Änd. 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>162,0</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> WOHN-GEbiet	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. FLÄCHEN OD. FÖRDERG. N. 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> DORF-GEbiet	5,6	5,5%	5,0	86,1%	0,7	11,9%	0,0	-6,0%	6,1	108,5%	0,6	10,3%
+ 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	98,6%	0,4	6,3%
<b>MB</b> EINGESCHR. GEMISCHTES BAUGEBIET	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> SONDER-GEbiet	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> KERN-GEbiet	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> BETRIEBS-BAUGEBIET	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

2,9ha in 5 Jahren, bzw. 0,58ha pro Jahr für den Wohnbau. Aus dem Vergleich der Jahre 2020 und 2023 zeigt sich ein Neubausvolumen 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</b>	<b>+ 49 Hhe</b>
<b>= Wohnungsbedarf für ... Einwohner</b>	<b>+ 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:*

<b>Baulandverbrauch für Wohnnutzung (W/D/M/K)</b>	<b>106.000m<sup>2</sup></b>
davon für Einfamilienhausneubau netto	86.500m <sup>2</sup> (63 Wohneinheiten)
davon für mehrgeschossigen Wohnbau*	1.200m <sup>2</sup> (21 Wohneinheiten)
davon für Erw. von Bauplätzen, Gartenparz.	6.800m <sup>2</sup>
davon für Verkehrsflächen und sonst.	11.500m <sup>2</sup>
<b>Baulandverbrauch für betriebl. Nutzung (G/M/MB/B)</b>	<b>29.800m<sup>2</sup></b>

*\*1SG- 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.

Die Gemeinde verfolgt daher mit der Anhebung der Erhaltungsbeiträge das Ziel einer Mobilisierung von Baulandgrundstücken.

Auch 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



D.I. Gerhard Altmann  
Ingenieurbüro für Raumplanung

## MARKTGEMEINDE RIEDAU

Marktplatz 32-33 | 4752 Riedau

[www.riedau.at](http://www.riedau.at)



Geschäftszeichen: 031-20-2023-LW  
Bearbeiter/in: Loredana Waldenberger  
E-Mail: [waldenberger@riedau.ooe.gv.at](mailto:waldenberger@riedau.ooe.gv.at)  
Tel: +43 7764 82 55-12

Riedau, am 13.07.2023

# Verordnung

des Gemeinderates der Marktgemeinde Riedau vom 13.07.2023 mit der der Erhaltungsbeitrag erhöht wird.

Aufgrund des § 28 Abs. 3 Oö. Raumordnungsgesetz 1994, LGBl. Nr. 114/1993, idgF. LGBl. Nr. 125/2020 wird verordnet:

### § 1

#### Gegenstand der Abgabe, Abgabenhöhe

- (1) Der Erhaltungsbeitrag gemäß § 28 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 für Grundstücke oder Grundstücksteile, die im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als Bauland gewidmet, jedoch nicht bebaut sind, wird für das gesamte Gemeindegebiet nach Maßgabe des Abs. 2 erhöht.
- (2) Der Erhaltungsbeitrag beträgt für die Aufschließung durch eine Abwasserentsorgungsanlage das 0,42 Euro pro Quadratmeter und für die Aufschließung durch eine Wasserversorgungsanlage das 0,19 pro Quadratmeter.

### § 2

#### Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit 01.01.2024 in Kraft.

Der Bürgermeister:

Markus Hansbauer