

**Entwurf:**

## **„Kommunaler Bodenschutzplan“**

Der Österreichische Gemeindebund bekennt sich mit den österreichischen Gemeinden dazu, mit der Ressource Boden sorgsam und verantwortungsvoll umzugehen. Jede Inanspruchnahme von Boden für die unterschiedlichsten Zwecke, muss im Interesse der Gemeinde und der Bürgerinnen und Bürger vor Ort liegen. Klar ist: Die Entwicklung in den Gemeinden, die vielen Herausforderungen in Bezug auf Wohnen, Wirtschaft und Erneuerbare Energie werden aber auch in Zukunft Boden „brauchen“.

Am 29. Februar 2024 haben die für Raumordnung zuständigen Landesräte bei ihrer Konferenz in Linz ein klares Signal gesetzt und die Bodenstrategie der ÖROK vom Stand Juni 2023 beschlossen. Damit gehen nun die Länder gemeinsam mit den Gemeinden und Städten in die inhaltliche Umsetzung der wichtigen Maßnahmen der Bodenstrategie.

Dazu brauchen die österreichischen Gemeinden einen praktikablen „Werkzeugkoffer“. Denn „Neuboden“ zu sparen, bedeutet einerseits Altliegenschaften und brachliegendes Bauland zu mobilisieren, Ortskerne und Innenstädte zu verdichten und Leerstände zu füllen. Andererseits muss aber auch die Weiterentwicklung der Gemeinden und die individuelle Gestaltung des Lebens und der individuellen Lebensräume der Menschen möglich sein. Dazu schlagen wir im Rahmen des „Kommunalen Bodenschutzplans“ folgende Maßnahmen vor und laden darüber zur Diskussion ein:

### **Maßnahmen für einen sparsamen Umgang mit der Ressource Boden**

- Erleichterungen für Rückwidmungen von Baulandüberschüssen durch die Gemeinden
  - Durch gesetzliche Grundlagen für eine rechtssichere Rückwidmung
  - Durch Entschädigungsfreiheit
  - Durch Übernahme von Rückwidmungskosten durch die öffentliche Hand
- Einführung von Regelungen mit Maximalgrößen von neuen Bauparzellen in Abhängigkeit von Bundesland, Ortsstruktur und Entwicklungszielen
  - Einfamilienhausparzellen: Vorschlag maximal 700 m<sup>2</sup>
  - Förderung für Neuteilungspläne zur Reduktion von Einzelparzellengrößen
  - Definition von Anbauverpflichtungen und Verdichtungsregeln
- Sicherstellung von Maximal-Baulandgrößen bezogen auf ein Mindestanforderungsniveau von Wohnungs- oder Arbeitsplatzdichten
- Festschreibung von Siedlungsgrenzen im kommunalpolitischen Dialog
  - Durch regionale und überregionale Raumordnungsprogramme

- Ausweisung landwirtschaftlicher Vorbehaltsflächen und zusammenhängender Grüngürtel
  - Durch regionale und überregionale Raumordnungsprogramme
- Ausweisung von Zonen für Windkraft, Freiflächen-PV-Anlagen und Leitungsbau
  - Durch regionale und überregionale Raumordnungsprogramme
- Verpflichtung zur flächigen Oberflächenwasserversickerung oder -speicherung bei Neubauten

### **Maßnahmen: Flächenmanagement & Effiziente Innenentwicklung**

- Neuwidmungen in Zukunft nur mehr ins öffentliche Eigentum bzw. mit öffentlicher Verfügungsmöglichkeit
  - Schaffung klarer gesetzlicher Grundlagen
- Aktives Flächenmanagement für Gemeinden:
  - Änderung der Grundverkehrsgesetze mit „Vorrangregeln“ für die Gemeinden
  - Etablierung eines Bodenfonds zur „Vorfinanzierung“ von strategischen Ankäufen durch die Gemeinden
  - Debatte über Novellierung des Bodenbeschaffungsgesetzes
  - Einführung einer neuen Widmungskategorie (z.B. „Bauland-Entwicklungsgebiet“), auf deren bereits langjährig gewidmeten Flächen Bebauungen erst nach Freigabe und Vertragsvereinbarung durch die Gemeinde zulässig sind
  - „Andienungspflicht“ von nicht genutzten versiegelten Flächen oder Leerständen an die öffentliche Hand unter Abzug von definierten Beträgen für Nutzungsabschreibung und als Besitzerbeitrag zum Flächenrecycling („Re-Use-Beitrag“)
- Umfassende Etablierung des Modells der Vertragsraumordnung
  - Schaffung eines gesicherten Rechtsrahmens für Vertragsraumordnung
  - Schaffung von Sanktionsmöglichkeiten bei Zuwiderhandeln

### **Maßnahmen: Steuerliche Anreize & Förderungen**

- Reform der Grundsteuer
  - Grundsteuer C zur Mobilisierung nicht genutzter gewidmeter Flächen
- Leerstandsabgaben
  - Berücksichtigung verschiedener Herausforderungen: Spannungsfeld „Touristische Region vs. Ländlicher Raum“ sowie
  - Erhalt von Gebäuden im ländlichen Raum als Zielsetzung

- Attraktivierung von Sanierung bzw. Umbau von Altbestand durch Lockerung der teils überbordenden Auflagen nach Maßgabe, der zum Zeitpunkt der Errichtung bzw. Konsenswerdung des Gebäudes oder der Anlage geltenden Standards (insbesondere Denkmalschutz, Energieeffizienz, Brandschutz)
- Förderung für Privatpersonen und Gemeinden für die Sanierung und Nutzung leerstehender Bestandsgebäude
  - Kriterien: Begründung eines Hauptwohnsitzes, Schaffung von Arbeitsplätzen etc. - zielorientiertes Fördermodell im Fokus
- Förderung für verdichtete Bauformen (Doppelhaus, Reihenhaus)
- Förderung für Privatpersonen zur Errichtung einer zweiten Wohneinheit im bestehenden Einfamilienhaus
  - Direktzuschuss mit klaren Bedingungen, wie etwa Begründung eines Hauptwohnsitzes für mindestens 10 Jahre
- Höhere Förderung für PV Anlagen und Flächenversickerung auf versiegelten Flächen
- Höhere Förderung für die Entsiegelung bereits versiegelter Flächen

### **Widmungskompetenz der Gemeinden**

- Widmung und Erweiterung von Betriebsgebieten ab bestimmter Größe nur mit Gemeindekooperationen
  - Vorschlag von max. 2ha Mindestgröße für einzelgemeindliche Betriebsgebietswidmung - über 2ha nur mehr „interkommunal“
  - Aufteilung der Kommunalsteuer bei gemeinsamen Betriebsgebieten
- Raumplanungskompetenz der Gemeinden nicht beschränken, sondern durch Sanktionierungskompetenz noch stärken
  - Demokratisch gewählte Gemeinschaft vor Ort soll weiterhin unter Einhaltung aller gesetzlichen Vorgaben und überregionaler Festlegungen entscheiden können, wie sich die Gemeinde entwickelt
  - Etablierung einer Beratungspflicht für Gemeinden in Raumordnungsbelangen
- Mehr Transparenz im Umwidmungsprozess
  - Öffentliche Debatte über Widmungen und Zweck der Widmung in der Gemeinde im Vorfeld erweitern