

Stellungnahme zur Änderung des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (NÖ ROG 2014):

Bei den geplanten Änderungen ist **vieles sehr gut gelungen**; die Überlegungen in den Bereichen Siedlungsentwicklung – grüner Infrastruktur – Klimawandelanpassung – Oberflächenwassermanagement – Grünland-Freihalte-Retentionsflächen entlang von Fließgewässern u.v.m. sind im Sinne einer ökologischen Ausrichtung des ROG unter den Gesichtspunkten sorgsamer Umgang mit unserem Boden und Klimawandel sinnvoll, wichtig und zukunftsweisend.

Besonders gelungen erscheint mir die neue Widmungskategorie „großvolumiger Wohnbau“, verbunden mit der Geschosßflächenzahl >1. Die Gemeinden wissen um den Bedarf und die passenden Grundstücke für großvolumige Bauten, das Land hat ein wachsames Auge auf die Nachhaltigkeit der Gemeinde-Entscheidung.

Es fehlt:

- eine **Infrastrukturabgabe** – wie kann bereits gewidmetes Bauland mobilisiert werden? Die Dringlichkeit einer solchen Abgabe ist besonders im Wiener Umland hoch. Bebauung muss innerhalb einer Frist erfolgen, sonst Abgabe oder Rückwidmung, vgl. ROG Salzburg. Für Gebiete, wo eine Infrastrukturabgabe nicht sinnvoll erscheint, wird man eine Möglichkeit zur Differenzierung finden.
- § 14 (2) 10.a) „Vorrangig sind ausreichende Abstände zwischen konfliktträchtigen Nutzungen sicher zu stellen“: es fehlt die Umsetzung der „**Freihaltefläche als Abstandsfläche** zu Intensivtierhaltung“ (die im ÖEK möglich ist) im ROG; bei Freihalteflächen gemäß § 19 ROG gilt ein Verbot jeglicher Bebauung, damit wäre auch die Errichtung eines Stadels etc. durch die Landwirte unzulässig
- § 17: **Frist für Bebauung**: statt „darf“ wäre die Formulierung „muss“ angebracht! Die Befristung sollte Gemeinden nicht freigestellt werden
 - Verpflichtung zur Bebauung bzw. die Grundstücke der Gemeinde zum ortsüblichen Preis anzubieten: die Grundstückspreise rund um Wien steigen rapide, durch Umwidmung und Verkauf als Bauland erzielen Grundbesitzer hohe Gewinne. Um auch jungen Menschen leistbares Bauland anzubieten, wäre ein niedrigerer Preis für die Gemeinden sinnvoll (guter Mischpreis Grünland-Bauland oder ähnliches): **Eigentum bringt auch eine soziale Verpflichtung mit sich**
- **Zweitwohnsitz-Abgabe**, die der Gemeinde für Infrastrukturkosten zugute kommt (vgl. Salzburger ROG – besondere Ortstaxe); sollte von Zweitwohnsitzern eingehoben werden, wenn der Zweitwohnsitz-Anteil einen gewissen Prozentsatz der Gemeindebevölkerung übersteigt (der Anteil ist in den letzten Jahren gestiegen, die Gemeinde hat Infrastrukturaufwendungen und bekommt für Zweitwohnsitzer keine Bundes-Ertragsanteile)

Es ist mir bewusst, dass das Ziel dieser Novelle primär Bodenschutz/Verringerung des Bodenverbrauchs ist. Trotzdem erscheinen mir die von mir angeführten fehlenden Änderungen wichtig und ich würde es sinnvoll finden, sie in die sehr umfassende Novelle einfließen zu lassen.