

**Beilage 462/1999 zum kurzschriftlichen Bericht  
des Oö. Landtags,  
XXV. Gesetzgebungsperiode**

**Bericht  
des Bauausschusses  
betreffend das Landesgesetz, mit dem das Oö.  
Raumordnungsgesetz 1994 geändert wird  
(Oö. Raumordnungsgesetz-Novelle 1999)**

/Landtagsdirektion: L-224/9 - XXV/

**A. Allgemeiner Teil**

**I. Anlass und Inhalt dieses Gesetzentwurfs:**

1. Eine Ausnahme vom Aufschließungsbeitrag hat nach § 27 Abs. 2 des Oö. Raumordnungsgesetzes 1994 die Wirkung, dass vor Ablauf von zehn Jahren für das betreffende Grundstück keine Bauplatz- oder Baubewilligung erteilt werden darf. Die Oö. Bauordnungs-Novelle 1998 enthält eine Ausdehnung des Katalogs der anzeigepflichtigen Bauvorhaben, für deren Errichtung unter bestimmten Voraussetzungen weder eine Bauplatz- noch eine Baubewilligung notwendig ist. Dies soll insbesondere für den gesamten Bereich der Kleinhausbauten und sonstigen Wohngebäude gelten.

Um zu verhindern, dass die im Fall der Ausnahme vom Aufschließungsbeitrag geltende "Bausperre" durch die Errichtung von anzeigepflichtigen Bauvorhaben nach dem Inkrafttreten der Bauordnungs-Novelle "umgangen" werden könnte, scheint eine Anpassung des Oö. Raumordnungsgesetzes 1994 in diesem Punkt notwendig. Ohne eine solche Anpassung bestünde in Zukunft nämlich in zahlreichen Fällen die Möglichkeit der Erlangung einer quasi sanktionslosen Ausnahme vom Aufschließungsbeitrag.

2. Im Zug der Beratungen zur Oö. Bauordnungs-Novelle 1998 ist der Bauausschuss zur Ansicht gelangt, dass Funkanlagen bestimmter Größe im Rahmen der kompetenzrechtlichen Möglichkeiten einer landesgesetzlichen Regelung im Raumordnungsgesetz unterworfen werden sollten.

Der vorliegende Gesetzentwurf sieht deshalb für Funkmasten über zehn Meter eine Klarstellung und gewisse Beschränkung vor: Sie dürfen in Zukunft im Grünland nur mehr errichtet werden, wenn vorher durch die Gemeinde eine entsprechende Sonderausweisung im Flächenwidmungsplan erfolgt.

3. Einige sonstige Änderungen, die in der Oö. Bauordnung 1994 durch die Oö. Bauordnungs-Novelle 1998 vorgenommen wurden, erfordern Anpassungen auch im Oö. Raumordnungsgesetz 1994. Bei dieser Gelegenheit werden zusätzlich einige kleinere Änderungen vorgenommen, die sich aus den weiter gewonnenen Erfahrungen und aus der Vollziehungspraxis ergeben.

Der Gesetzentwurf enthält keine Verfassungsbestimmungen und sieht keine Mitwirkung von Bundesorganen im Sinn des Art. 97 Abs. 2 B-VG vor.

**II. Kompetenzgrundlagen:**

Die Kompetenz zur Erlassung dieses Landesgesetzes ergibt sich aus Art. 15 B-VG (vgl. VfSlg. 2674/1954). Hinsichtlich der Kompetenz zur Regelung der Funkanlagen unter dem Gesichtspunkt des Bau- und Raumordnungsrechts

wird auf den Besonderen Teil verwiesen.

### **III. Finanzielle Auswirkungen:**

Aus dem Vollzug des Oö. Raumordnungsgesetzes 1994 in der Fassung des vorliegenden Gesetzentwurfs wird weder dem Bund, dem Land Oberösterreich noch den Gemeinden ein finanzieller Mehraufwand entstehen.

### **IV. EU-Konformität:**

Der Gesetzentwurf steht mit keinen zwingenden EU-Rechtsvorschriften im Widerspruch.

## **B. Besonderer Teil**

### **Zu Art. I Z. 1:**

Die Ergänzung des Landesgesetzes um einen § 30a (vgl. Art. I Z. 4) hat auch eine Auswirkung auf das Inhaltsverzeichnis, das daher angepasst werden muss.

### **Zu Art. I Z. 2 (§ 22 Abs. 1):**

Mit der Einfügung wird klargestellt, dass die Verwendung von Bauten für Büros und Kanzleien in Wohngebieten zulässig ist, soweit diese Verwendung in den einzelnen Bauten nicht überwiegt. Die ausdrückliche Anführung etwa ärztlicher Ordinationen scheint nicht notwendig, da diese zweifelsfrei den sozialen Bedürfnissen vorwiegend der Bewohner der Wohngebiete dienen.

### **Zu Art. I Z. 3 (§ 23 Abs. 3 und 4):**

Im § 23 Abs. 3 wird einerseits klargestellt, dass Geschäftsbauten für den überörtlichen Bedarf ausschließlich in der entsprechenden Sonderausweisung errichtet werden dürfen, andererseits wird insbesondere die Frage der Verwendungsänderung bisher bestehender und anderweitig verwendeter Gebäude oder Gebäudeteile sowie der Bereich der Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche eines bestehenden Geschäftsbaus geregelt.

Mit der Ergänzung im Abs. 4 wird klargestellt, dass der Neubau oder die Neuerrichtung von Anlagen, denen im Hinblick auf Belange der überörtlichen Raumordnung eine besondere Bedeutung zukommt, in Zukunft nur mehr auf Flächen zulässig ist, die dafür besonders gewidmet sind. Eine solche Bedeutung wird insbesondere dann anzunehmen sein, wenn der Bau oder die Anlage für ein überörtliches Einzugsgebiet projektiert ist und z.B. mit einem durch den Neubau wesentlich erhöhten Verkehrsaufkommen gerechnet werden muss. In der Praxis wird dies etwa Großkinos oder sonstige Veranstaltungsgebäude und Freizeiteinrichtungen betreffen, in denen sich bestimmungsgemäß mehr als 1.000 Personen aufhalten können.

### **Zu Art. I Z. 4 (§ 24 Abs. 2):**

Unter einem Handelsbetrieb im Sinn dieser Bestimmung wird ein Geschäftsbau verstanden, dessen geschäftlicher Schwerpunkt im Verkauf von Waren gelegen ist (Großgeschäft, Warenhaus, Einkaufszentrum), in dem aber auch Dienstleistungs- oder Gastronomiebetriebe oder ähnliche Betriebssparten untergebracht sind. Erfahrungsgemäß erfolgt in derartigen Handelsbetrieben ein permanenter, letztlich nicht kontrollierbarer Nutzungswechsel der jeweiligen Flächen, so dass alle Flächen, die dem Kundenverkehr dienen (insbesondere Verkaufsflächen sowie Passagen und Gänge, auf denen Waren präsentiert werden können) unabhängig von ihrer geplanten oder aktuellen Nutzung in die Gesamtverkaufsfläche im Sinn dieses Absatzes einzubeziehen sind. Unter der Voraussetzung, dass die Bauten in einem räumlichen Naheverhältnis stehen oder eine

betriebsorganisatorische oder eine funktionelle Einheit bilden, erfolgt eine Zusammenrechnung der Flächen. Die Voraussetzungen werden vor allem dann gegeben sein, wenn die Geschäftsbauten über gemeinsam genutzte Einrichtungen verfügen, für die einige markante Beispiele im Gesetz aufgezählt sind. Bei Geschäftsbauten im Kerngebiet soll diese Zusammenrechnung nicht erfolgen, da dies auf Grund der vorgegebenen Strukturen zur Notwendigkeit einer Ausweisung zahlreicher Gebiete für Geschäftsbauten in Bereichen führen würde, in denen eine solche besondere Ausweisung aus Gründen der Raumordnung nicht angebracht scheint.

#### **Zu Art. I Z. 5 und 6 (§ 25 Abs. 4 Z. 3 und § 26 Abs. 1):**

Im Hinblick auf die Änderungen im § 20 und § 21 der Oö. Bauordnung 1994 durch die genannte Bauordnungsnovelle waren diese Bestimmungen anzupassen, wobei eine generelle Verminderung des Verkehrsflächen-Aufschließungsbeitrags im Gesetz vorgenommen wird.

Im Zusammenhang mit dem Aufschließungsbeitrag sieht sich der Bauausschuss auch noch zu folgendem Hinweis veranlasst: Bereits im Ausschussbericht zum Oö. Raumordnungsgesetz 1994, Beilage 340/1993 zum kurzschriftlichen Bericht des Oö. Landtags, XXIV. Gesetzgebungsperiode, wurde zum Begriff der "untrennbaren wirtschaftlichen Einheit" im § 25 Abs. 3 Z. 3 Folgendes festgehalten: "Damit sollen Härtefälle ausgeschlossen werden, in denen einzelne Grundstücke mit bebauten Grundstücken eine Einheit bilden und aller Voraussicht nach oder tatsächlich oder aus rechtlichen Gründen (z.B. mangelnde Eigenschaft oder Größe als Bauplatz) eine Bebauung des 'unbebauten' Grundstücks nicht erfolgen wird oder kann." Aus der Sicht des Ausschusses ist damit klargestellt, dass es bei der Beurteilung der Frage, ob ein Grundstück "eine untrennbare wirtschaftliche Einheit" mit einem bebauten Grundstück bildet, auf den konkreten Einzelfall ankommt, der von der Behörde im Zug des Ermittlungsverfahrens beurteilt, prognostiziert und begründet entschieden werden muss. So wäre es jedenfalls unzulässig, generell für Grundstücke beispielsweise ab einer bestimmten Größe § 25 Abs. 3 Z. 3 nicht zu prüfen und ihnen von vornherein die "Eignung" als untrennbare wirtschaftliche Einheit im Sinn dieser Bestimmung abzusprechen.

#### **Zu Art. I Z. 7 (§ 27):**

Mit der Einfügung des Abs. 1a wird vermieden, dass Grundstückseigentümer den Aufschließungsbeitrag bezahlen müssen, obwohl sie einen Ausnahmeantrag gestellt haben. Im Einzelnen stellt sich das Verfahren bei der Vorschreibung des Aufschließungsbeitrags demnach wie folgt dar:

- Der vorgeschriebene Aufschließungsbeitrag wird mit Ablauf eines Monats nach Zustellung fällig und ist zu entrichten; dies auch im Fall einer Berufung gegen den Vorschreibungsbescheid.
- Beantragt der Grundstückseigentümer binnen vier Wochen nach Zustellung des Vorschreibungsbescheids eine Ausnahme vom Aufschließungsbeitrag, wird dessen Einhebung bis zum rechtskräftigen Abschluss des Ausnahmeverfahrens gehemmt.

Durch die Änderungen des Abs. 2 wird die Rechtsfolge der "Bausperre" im Fall der Bewilligung einer Ausnahme vom Aufschließungsbeitrag auch auf anzeigepflichtige Bauvorhaben ausgedehnt (vgl. dazu im Allgemeinen Teil I.1.).

#### **Zu Art. I Z. 8 (§ 30 Abs. 3):**

Die Ausweisung von bestehenden Gaststätten, insbesondere Ausflugsghasthäusern, im Grünland ist in der Praxis mit Problemen verbunden. Durch die Aufnahme der "Gaststätten" in die Aufzählung kann

dieser Punkt gelöst werden.

**Zu Art. I Z. 9 (§ 30 Abs. 6 bis 8):**

Die abwasserbezogenen Regelungen im § 30 können entfallen, weil dieser Aspekt mit der gleichzeitig vorgelegten Novelle zur Oö. Bauordnung einer Neuregelung zugeführt wird, auf deren Erläuterungen in diesem Zusammenhang verwiesen wird.

Zusätzlich wird im neu formulierten Abs. 6 Z. 4 die Schaffung zeitgemäßen Wohnraums für den Eigenbedarf durch Zu- und Umbauten in bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Kleingebäuden ermöglicht. Dies soll für bestehende kleinere Anwesen (sogenannte "Keuschen") die Möglichkeit eröffnen, diese zu erhalten und einer zeitgemäßen Wohnnutzung zuzuführen. Dazu ist festzuhalten, dass ein Eigenbedarf im Sinn dieser Bestimmung nur angenommen werden kann, wenn die bereits bestehende Bausubstanz zur Deckung der aktuellen Wohnbedürfnisse nicht ausreicht. Die Voraussetzung liegt jedenfalls dann nicht vor, wenn bestehende Gebäude oder Gebäudeteile durch Nutzungen im Sinn des Abs. 6 und 8 belegt sind. Durch den "Verbrauch" (auch etwa durch Vermietung oder Verpachtung) bestehender Gebäude oder Gebäudeteile durch solche Nutzungen oder die Teilung des Hofbereichs kann kein Eigenbedarf im Sinn dieser Regelung entstehen. Da eine Veränderung der vorhandenen Bausubstanz in gewissem Umfang grundsätzlich möglich ist, wird im Einzelfall der Beurteilung der geplanten Maßnahmen im Hinblick auf allfällige nachteilige Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds sowie ihrer gestalterischen Qualität besonderes Augenmerk zukommen.

Der Bauausschuss hält weiters fest, dass sich die Erlaubnis "für insgesamt höchstens vier Wohneinheiten" im Abs. 7 auf den Hofbereich insgesamt bezieht. Es ist daher nicht zulässig, in mehreren im Hofbereich bestehenden Gebäuden jeweils höchstens vier Wohneinheiten vorzusehen. Dies gilt auch unabhängig von den bestehenden Eigentumsverhältnissen an den Gebäuden. Auf Grund des eindeutigen Wortlauts der Bestimmung ist auch eine Auslegung, wonach in solchen Objekten neben der Betriebsinhaber- und der Ausgedingewohnung noch vier weitere Wohneinheiten für "Betriebsfremde", zusammen also maximal sechs Wohnungen oder Wohneinheiten zulässig sind ausgeschlossen. Mit der Änderung dieser Bestimmung durch die Oö. Raumordnungsgesetz-Novelle 1998 wollte der Gesetzgeber, insbesondere durch die Einfügung der Wortfolge "insgesamt höchstens" eine absolute Höchstgrenze festlegen, mit der klargestellt werden sollte, dass - ohne weitere Differenzierung - nach dieser Bestimmung eben insgesamt höchstens vier Wohnungen erlaubt sein sollen. Der Wort "insgesamt" bezieht sich dabei auf den gesamten land- und forstwirtschaftlichen Gebäudekomplex und Hofbereich und auf sämtliche dort befindliche Wohneinheiten. Damit sollte und soll eine einheitliche, klare und vor allem auch transparent nachvollziehbare Regelung geschaffen werden.

In der Verordnung nach Abs. 7 hat die Landesregierung jene Betriebstypen einschließlich der Tätigkeiten der land- und forstwirtschaftlichen Veredelung zu umschreiben, für die land- und forstwirtschaftliche Gebäude verwendet werden dürfen. Schon nach dem Gesetz dürfen dabei grundsätzlich keine Verwendungen erlaubt werden, die über die im gemischten Baugebiet zulässigen hinausgehen.

Allenfalls über Abs. 6 und 7 sowie die in der Verordnung nach Abs. 7 genannten Betriebstypen samt allfälligen Einschränkungen hinausgehende gewünschte Verwendungen bedürfen in jedem Fall einer Sonderausweisung nach Abs. 8.

**Zu Art. I Z. 10 und 12 (§ 30a und § 40):**

Bereits im Zug der Beratungen zur Oö. Bauordnungs-Novelle 1998 hat sich der Bauausschuss eingehend mit dem Problem der Funkantennenanlagen beschäftigt. Schon damals wurde festgestellt, dass sich die Beurteilung von Antennenanlagen (§ 25 Abs. 1 Z. 7a Oö. Bauordnung 1994) im baurechtlichen Verfahren aus verfassungsrechtlichen Gründen nur auf bau- und raumordnungsrechtliche Belange (so vor allem den Schutz des Orts- und Landschaftsbilds) beziehen kann (vgl. die Erläuterungen zur genannten Bestimmung, Beilage 208/1998 zum kurzschriftlichen Bericht des Oö. Landtags, XXV. Gesetzgebungsperiode). Nach eingehenden Beratungen wird nunmehr im Oö. Raumordnungsgesetz 1994 insoweit eine Klarstellung getroffen, als für die Errichtung solcher Anlagen in Zukunft - soweit sie im Grünland errichtet werden - eine Sonderausweisung notwendig sein wird. Dabei ist der Bauausschuss von folgenden grundsätzlichen Überlegungen ausgegangen:

Auf die (in der Öffentlichkeit in erster Linie geäußerten) Befürchtungen hinsichtlich möglicher Gesundheitsgefährdungen, die von GSM-Basisstationen für Mobiltelefone ausgehen, kann der Landesgesetzgeber mangels Zuständigkeit nicht reagieren. Nach dem Verwaltungsgerichtshof (VwGH) kommt für Sendeanlagen im Sinn des Fernmeldegesetzes (jetzt: Telekommunikationsgesetz) eine Zuständigkeit der Baubehörde (und damit des Landesgesetzgebers) nur insoweit in Betracht, als es um die Beachtung von in die Landeskompetenz "Baurecht" fallenden Gesichtspunkten geht. Dies ist aber laut VwGH bei (allen) Aspekten "des Schutzes des Lebens und der Gesundheit gegenüber den von einer Fernmeldeanlage typischerweise ausgehenden Gefahren" gerade nicht der Fall. Die genannten Gesichtspunkte des Lebens- und Gesundheitsschutzes sind vielmehr (exklusiv) von der Bundeskompetenz "Fernmeldewesen" erfasst; sie können daher nicht (zugleich auch) der Landeskompetenz "Baurecht" zugeordnet werden (vgl. dazu VwGH vom 20. Juni 1995, 93/05/0244 und vom 7. November 1995, 94/05/0352).

Auch das Bundeskanzleramt-Verfassungsdienst ist im Rahmen einer kompetenzrechtlichen Beurteilung zur Frage der möglichen Gesundheitsbeeinträchtigung, die von Sendeanlagen oder von größeren Transformatoren ausgehen, zu dem Ergebnis gekommen, dass entsprechende Regelungen Bundessache wären (vgl. Bundeskanzleramt-Verfassungsdienst vom 18. März 1993, GZ 602.010/2-V/4/93).

Sendeanlagen können aber unter anderen Gesichtspunkten (als Bauwerk) bau- und damit auch raumordnungsrechtliche Belange (so z.B. den Schutz des Orts- und Landschaftsbilds) berühren.

Die Errichtung von Sende- und Empfangsanlagen ist dabei auch vor der im Rahmen der Freiheit der Meinungsäußerung des Art. 10 EMRK gewährleisteten umfassenden Informations- und Kommunikationsfreiheit zu sehen, die auch die Wahl der Kommunikations- und Informationsmittel umfasst. So wäre etwa die Verhängung eines generellen baurechtlichen Antennenverbots oder eines Anschlusszwangs an Gemeinschaftsantennenanlagen wohl grundrechts- und damit verfassungswidrig. Auch der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte betonte ausdrücklich den umfassenden Schutz des Rechts auf freien und uneingeschränkten internationalen Rundfunkempfang, der auch den Besitz der hierfür notwendigen technischen Einrichtungen umfasse.

Der Oö. Landtag hat bereits am 10. April 1997 auf Initiative des Bauausschusses (im Zusammenhang mit der Oö. Raumordnungsgesetz-Novelle 1997) eine Resolution an die Bundesregierung verabschiedet und sie darin ersucht, im Telekommunikationsgesetz dafür Vorsorge zu treffen, dass den Anrainern der geplanten Anlagen, anderen potentiell Betroffenen in einem entsprechenden Umkreis und den Standortgemeinden im Verfahren zur Errichtung von gepulsten Sendeanlagen (GSM-Basisstationen für

Mobilfunktelefone) Parteistellung im Errichtungsverfahren eingeräumt wird (Beilage 1006/1997 zum kurzschriftlichen Bericht des Oö. Landtags, XXIV. Gesetzgebungsperiode).

Da in das Telekommunikationsgesetz, BGBl. I Nr. 100/1997, keine entsprechende Regelung aufgenommen wurde, dem Oö. Landtag jedoch zahlreiche weitere Resolutionen in diesem Zusammenhang zugegangen sind, hat der Oö. Landtag in seiner Sitzung am 4. Juni 1998 neuerlich eine entsprechende Resolution an die Bundesregierung verabschiedet (Beilage 230/1998 zum kurzschriftlichen Bericht des Oö. Landtags, XXV. Gesetzgebungsperiode).

Der Ministerrat hat in seiner Sitzung am 29. Oktober 1998 die Regierungsvorlage zum Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Telekommunikationsgesetz geändert wird (2. TKG-Novelle) mit der Maßgabe beschlossen, dass im Ministerratsvortrag folgender Punkt anzufügen ist: "Der Bundesminister für Wissenschaft und Verkehr wird an die Landeshauptleute mit dem Ersuchen herantreten, in landesgesetzlichen Regelungen - insbesondere in den Landschaftsschutz-, Naturschutz- und Bauvorschriften - eine angemessene Parteistellung der Interessen der Nachbarn bei der Errichtung von Telekommunikationsanlagen vorzusehen". Eine Parteistellung im Telekommunikationsgesetz ist daher nicht vorgesehen (vgl. die Regierungsvorlage 1468 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen des Nationalrates XX. Gesetzgebungsperiode).

Da die oben umschriebene Verfassungsrechtslage mit einem Beschluss im Ministerrat nicht geändert werden kann, sieht der Bauausschuss aus derzeitiger Sicht keine Möglichkeit, eine für die betroffenen Anrainer akzeptable Parteistellung vorzusehen.

Im Hinblick auf das Inkrafttreten der Oö. Bauordnungs-Novelle 1998 und unter Berücksichtigung der hiermit vorgelegten Oö. Raumordnungsgesetz-Novelle 1999 ergibt sich aus der Sicht des Bauausschusses daher hinsichtlich der Funkanlagen, die telekommunikationsrechtlichen Vorschriften unterliegen, einschließlich der dazugehörigen Antennen, soweit es sich nicht um Gebäude handelt (in der Folge kurz: Funkantennenanlagen) folgendes landesrechtliche Regelungssystem:

- Funkantennenanlagen bis 10 Meter Höhe (gemessen vom Fußpunkt der Antenne oder des Mastes dürfen sowohl im Bauland als auch im Grünland ohne bau- oder raumordnungsrechtliche Einschränkung errichtet werden (§ 1 Abs. 3 Z. 7 Oö. Bauordnung 1994).
- Im Bauland dürfen Funkantennenanlagen über 10 Meter Höhe grundsätzlich ohne raumordnungsrechtliche Einschränkung errichtet werden; baurechtlich ist die Errichtung vor Beginn der Bauausführung anzuzeigen (§ 25 Abs. 1 Z. 7a Oö. Bauordnung 1994); bei der baurechtlichen Beurteilung ist vor allem auf das Orts- und Landschaftsbild Bedacht zu nehmen.
- Im Grünland dürfen Funkantennenanlagen über 10 Meter Höhe nur dann errichtet werden, wenn vorher für die entsprechende Fläche eine Sonderausweisung im Flächenwidmungsplan durch die Gemeinde vorgenommen wird (§ 30a Oö. Raumordnungsgesetz 1994 in der Fassung des vorliegenden Antrags) und zusätzlich die Errichtung vor Beginn der Bauausführung angezeigt wird (§ 25 Abs.1 Z. 7a Oö. Bauordnung 1994).
- Die Qualifikation von Funkantennenanlagen für Mobilfunktelefonnetze über 10 Meter Höhe als widmungsneutrale Bauten im Sinn des § 27a der Oö. Bauordnung 1994 ist schon deshalb nicht möglich, weil bei diesen Anlagen jedenfalls das Kriterium des überwiegenden öffentlichen Interesses nicht vorliegt. Ein solches überwiegendes öffentliches Interesse könnte nur bei Anlagen für Einsatzorganisationen (wie beispielsweise den Feuerwehren und dem

Roten Kreuz) sowie bei Anlagen für den öffentlichen Sicherheitsdienst und die Landesverteidigung angenommen werden (für die im Abs. 2 eine generelle Ausnahme von der Verpflichtung einer vorherigen Sonderausweisung aufgenommen wird), nicht jedoch bei Funkanlagen für Mobiltelefone, auch wenn diese zur Weiterleitung von Notrufen geeignet sind, weil diese Anlagen eben nach Ansicht des Bauausschusses nicht im überwiegenden öffentlichen Interesse im Sinn dieser Bestimmung errichtet werden. Im Übrigen ist bei diesen Anlagen unter Zugrundelegung einer Durchschnittsbetrachtung auch weder die geforderte geringe Größe (Höhe) noch eine untergeordnete Bedeutung gegeben, können doch solche Anlagen in der Regel für das Orts- und Landschaftsbild von nicht unerheblicher Bedeutung sein.

Unter Berücksichtigung der genannten Aspekte und zur Abrundung des Regelungssystems sieht § 30a vor, dass für die Errichtung von Funkanlagen über zehn Meter Höhe (gemessen vom Fußpunkt des Mastes) im Grünland grundsätzlich eine Sonderausweisung im Flächenwidmungsplan notwendig ist. Für die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Landesgesetzes rechtmäßig bestehenden Funkanlagen ist eine solche Sonderausweisung nicht (mehr) notwendig.

Zur "Durchsetzung" der Verpflichtung zur Sonderausweisung stehen der Baubehörde jedenfalls auch die Möglichkeiten des § 40 Abs. 8 des Oö. Raumordnungsgesetzes 1994 zur Verfügung.

#### **Zu Art. I Z. 11 (§ 37 Abs. 3):**

Der Begriff "Bausperre" im § 45 der Oö. Bauordnung 1994 wird mit der Oö. Bauordnungsgesetz-Novelle 1998 durch den Begriff des "Neuplanungsgebiets" ersetzt. § 37 Abs. 3 ist daher entsprechend anzupassen.

#### **Zu Art. II:**

Art. II enthält die Inkrafttretens- und Überleitungsbestimmungen.

**Der Bauausschuss beantragt, der Hohe Landtag möge das Landesgesetz, mit dem das Oö. Raumordnungsgesetz 1994 geändert wird (Oö. Raumordnungsgesetz-Novelle 1999) beschließen.**

Linz, am 23. Februar 1999

Bernhofer            Hingsamer  
Obmann             Berichterstatter

**Landesgesetz,  
mit dem das Oö. Raumordnungsgesetz 1994 geändert wird  
(Oö. Raumordnungsgesetz-Novelle 1999)**

Der Oö. Landtag hat beschlossen:

#### **Artikel I**

Das Oö. Raumordnungsgesetz 1994, LGBl. Nr. 114/1993, zuletzt geändert durch das Landesgesetz LGBl. Nr. 83/1997 und die Kundmachung LGBl. Nr. 131/1997, wird wie folgt geändert:

1. Im Inhaltsverzeichnis wird nach § 30 folgende Eintragung eingefügt:  
"§ 30a Sonderausweisung für Funkanlagen"
2. § 22 Abs. 1 lautet:

"(1) Als Wohngebiete sind solche Flächen vorzusehen, die für Wohngebäude bestimmt sind, die einem dauernden Wohnbedarf dienen; andere Bauten und sonstige Anlagen dürfen in Wohngebieten nur errichtet werden, wenn sie wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen vorwiegend der Bewohner dienen und ihre ordnungsgemäße Benützung keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Bewohner mit sich bringt; Büros und Kanzleien sind in Wohngebieten darüber hinaus zulässig, soweit die einzelnen Bauten nicht überwiegend für solche Zwecke benützt werden. Flächen für Wohngebiete können auch als reine Wohngebiete vorgesehen werden; in diesen Wohngebieten dürfen neben Wohngebäuden nur solche in Wohngebieten zulässige Bauten und sonstige Anlagen errichtet werden, die dazu dienen, den täglichen Bedarf der Bewohner zu decken. Weiters können Flächen für förderbare mehrgeschossige (mindestens drei Geschosse über dem Erdboden) Wohnbauten oder Gebäude in verdichteter Flachbauweise (§ 2 Z. 41 Oö. Bautechnikgesetz) vorgesehen werden; in diesen Wohngebieten dürfen nur förderbare mehrgeschossige Wohnbauten oder Gebäude in verdichteter Flachbauweise sowie Bauten und sonstige Anlagen errichtet werden, die dazu dienen, den täglichen Bedarf der Bewohner zu decken."

3. § 23 Abs. 3 und 4 lautet:

"(3) Als Gebiete für Geschäftsbauten sind solche Flächen vorzusehen, die für Geschäftsbauten für den überörtlichen Bedarf (§ 24) bestimmt sind. Geschäftsbauten für den überörtlichen Bedarf dürfen ausschließlich in diesen Gebieten errichtet werden; ihre Gesamtverkaufsfläche darf das im Flächenwidmungsplan festgelegte Höchstausmaß nicht übersteigen. Gleiches gilt für die Verwendung eines bisher anderweitig verwendeten Gebäudes als Geschäftsbau für den überörtlichen Bedarf sowie die Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche eines bestehenden Geschäftsbaus für den überörtlichen Bedarf.

(4) Als Sondergebiete des Baulands sind solche Flächen vorzusehen, die für Bauten und Anlagen bestimmt sind, die besonders zu schützen oder deren Standorte besonders zu sichern sind oder denen sonst aus der Sicht der Raumordnung eine besondere Bedeutung zukommt. Dazu gehören insbesondere Krankenanstalten, Schulen, Kirchen und Klöster, Burgen und Schlösser, Kasernen, Sportstätten und Tourismusbetriebe einschließlich der dazugehörigen, ständig bestehenden Anlagen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen. Andere Bauten und Anlagen dürfen in diesen Gebieten nur errichtet werden, wenn sie mit dem Zweck der Widmung zu vereinbaren sind. Bauten und Anlagen, denen aus der Sicht der überörtlichen Raumordnung eine besondere Bedeutung zukommt, wie insbesondere größere Veranstaltungsgebäude und Freizeiteinrichtungen (Großkinos, Großdiskotheken) dürfen neu nur in Sondergebieten des Baulands errichtet werden, die dafür vorgesehen sind."

4. § 24 Abs. 2 lautet:

"(2) Als Gesamtverkaufsfläche gelten alle Flächen eines Handelsbetriebs, auf denen Waren zum Verkauf oder Dienstleistungen angeboten werden, unabhängig davon, ob es sich um geschlossene Räume oder Freiflächen handelt. Ausgenommen im Kerngebiet sind die Flächen mehrerer Geschäftsbauten bei der Ermittlung der Gesamtverkaufsfläche zusammenzuzählen, wenn die Bauten zueinander in einem räumlichen Naheverhältnis stehen oder eine betriebsorganisatorische oder funktionelle Einheit bilden, insbesondere gemeinsam genutzte Einrichtungen (z.B. Gänge,

Parkplätze, Garagen, interne Infrastruktur) haben."

5. § 25 Abs. 4 Z. 3 lautet:

"3. durch eine öffentliche Verkehrsfläche der Gemeinde im Sinn der Oö. Bauordnung 1994 aufgeschlossen ist."

6. § 26 Abs. 1 lautet:

"(1) Der Aufschließungsbeitrag errechnet sich

1. für Grundstücke (Grundstücksteile), die von dem für den Anschluss in Betracht kommenden Kanalstrang oder von der in Betracht kommenden Wasserversorgungsanlage nicht mehr als 50 m entfernt liegen (§ 25 Abs. 4 Z. 1 und 2), aus dem Produkt der Einheitssätze und der Grundstücksfläche in Quadratmeter, die innerhalb des Anschlussbereichs von 50 m liegt; für Grundstücke, die mit einem Teil ihrer Fläche, der weniger als 500 m<sup>2</sup> groß ist, in den Anschlussbereich reichen, ist der Berechnung jedenfalls eine Fläche von 500 m<sup>2</sup> zugrunde zu legen, soweit nicht das Grundstück insgesamt kleiner ist;

2. für Grundstücke, die durch eine öffentliche Verkehrsfläche der Gemeinde aufgeschlossen sind (§ 25 Abs. 4 Z. 3), aus dem Produkt der anrechenbaren Breite der öffentlichen Verkehrsfläche (§ 20 Abs. 3 Oö. Bauordnung 1994), der anrechenbaren Frontlänge (§ 20 Abs. 4 erster Satz Oö. Bauordnung 1994) und dem Einheitssatz (§ 20 Abs. 5 Oö. Bauordnung 1994); § 20 Abs. 6 und 7 der Oö. Bauordnung 1994 gelten; der sich daraus ergebende Betrag ist um 60 % zu vermindern."

7. § 27 lautet:

"§ 27

### **Ausnahmen vom Aufschließungsbeitrag**

(1) Die Gemeinde hat mit Bescheid eine Ausnahme vom Aufschließungsbeitrag zu erteilen, wenn

1. dies der Grundstückseigentümer binnen vier Wochen nach Zustellung der Vorschreibung beantragt,

2. den Interessen einer geordneten Siedlungsentwicklung, insbesondere solche, die im örtlichen Entwicklungskonzept zum Ausdruck kommen, nicht entgegenstehen und

3. das Grundstück keine Baulücke darstellt. Eine Baulücke ist eine in geschlossen bebauten Gebieten zwischen bebauten Grundstücken liegende unbebaute Grundfläche, die zur Sicherung der geordneten Bebauung des Gebiets bebaut werden sollte.

(1a) Die Einbringung des Antrags nach Abs. 1 Z. 1 hat die Wirkung, dass die Einhebung des Aufschließungsbeitrags bis zum rechtskräftigen Abschluss des Verfahrens über die Ausnahme gehemmt wird.

(2) Die Erteilung der Ausnahmebewilligung hat die Wirkung, dass auf dem Grundstück vor Ablauf von zehn Jahren weder bewilligungs- noch anzeigepflichtige Bauvorhaben errichtet werden dürfen. Die Ausnahmebewilligung gilt in diesem Zeitraum als Abweisungsgrund im Sinn des § 30 Abs. 6 der Oö. Bauordnung 1994.

(3) Die Ausnahmebewilligung ist auf Grund einer Anzeige der Baubehörde im Grundbuch ersichtlich zu machen, die innerhalb von zwei Wochen nach Eintritt der Rechtskraft der Ausnahmebewilligung

beim zuständigen Grundbuchsgericht zu erstatten ist."

8. § 30 Abs. 3 Z. 1 lautet:

"1. größere Erholungsflächen für Erholungs- oder Sportanlagen wie Parkanlagen, Spiel- und Liegewiesen, Sport- und Spielflächen, Freibäder, Campingplätze, Tennishallen, Golfplätze, Reitsportanlagen, Wintersportanlagen einschließlich der Schipisten sowie Gaststätten und Schutzhütten;"

9. § 30 Abs. 6 bis 8 lautet:

"(6) Über Abs. 5 erster Satz hinaus dürfen im Grünland bestehende land- und forstwirtschaftliche Gebäude und Gebäudeteile für Wohn-, Verwaltungs-, Schulungs-, Seminar- und Lagerzwecke sowie für Klein- und Mittelbetriebe, die die Umgebung nicht wesentlich stören, unter folgenden Voraussetzungen verwendet werden:

1. die land- und forstwirtschaftlichen Gebäude müssen erhaltungswürdig sein;

2. die Gebäude müssen durch eine der Verwendung entsprechende geeignete öffentliche Verkehrsfläche oder eine Verbindung zum öffentlichen Straßennetz aufgeschlossen sein;

3. bauliche Maßnahmen dürfen nur vorgenommen werden, wenn dadurch das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes im Wesentlichen erhalten bleibt und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird;

4. bei Gebäuden, die für Wohnzwecke bestimmt sind, aber nicht mehr dem zeitgemäßen Wohnbedürfnis entsprechen (Kleingebäude), dürfen über Z. 3 hinaus auch Zu- und Umbauten vorgenommen werden, sofern dies ausschließlich zur Schaffung von zeitgemäßem Wohnraum für den Eigenbedarf des Eigentümers dient und die Wohnbedürfnisse nicht im bestehenden Gebäude gedeckt werden können; diese Zu- und Umbauten dürfen weder die gestalterische Qualität des Bestands mindern noch das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen.

(7) Eine Verwendung nach Abs. 6 Z. 1 bis 3 für Wohnzwecke ist nur für insgesamt höchstens vier Wohneinheiten erlaubt. Die Landesregierung hat durch Verordnung insbesondere festzulegen, für welche bestimmte Arten von Betrieben und Tätigkeiten der land- und forstwirtschaftlichen Veredelung (Betriebstypen) die Gebäude verwendet werden dürfen und welche sonstigen Verwendungen bis zu welchem Ausmaß zulässig sind. Dabei dürfen allerdings keine Verwendungen erlaubt werden, die über die im gemischten Baugebiet (§ 22 Abs. 5) zulässigen hinausgehen.

(8) Über Abs. 6 und 7 hinausgehende Verwendungen bestehender land- und forstwirtschaftlicher Gebäude können im Einzelfall durch Sonderausweisungen im Flächenwidmungsplan für zulässig erklärt werden. Eine solche Sonderausweisung ist nur zulässig, soweit die Voraussetzungen des Abs. 6 gegeben sind. In dieser Sonderausweisung ist die Anzahl der Wohneinheiten und die Art der zulässigen Verwendung zu bestimmen."

10. Nach § 30 wird folgender § 30a eingefügt:

"§ 30a

**Sonderausweisung für Funkanlagen**

(1) Masten von mehr als zehn Meter Höhe einschließlich eines

allfälligen Antennenteils für Funkanlagen, die telekommunikationsrechtlichen Vorschriften unterliegen, dürfen im Grünland nur errichtet werden, wenn im Flächenwidmungsplan eine entsprechende Sonderausweisung die Errichtung zulässt. Die Höhe der Anlage ist dabei vom Fußpunkt des Mastes zu messen.

(2) Abs. 1 gilt nicht für Funkanlagen, die im überwiegenden öffentlichen Interesse zu Zwecken des Hilfs-, Rettungs- und Katastrophenhilfsdienstes, des Feuerwehr- und Zivilschutzes sowie zu Zwecken der Landesverteidigung und der öffentlichen Sicherheit und Ordnung errichtet und betrieben werden."

11. § 37 Abs. 3 lautet:

"(3) Die Erklärung zum Neuplanungsgebiet für die Erlassung oder Änderung von Flächenwidmungsplänen oder Bebauungsplänen richtet sich nach der Oö. Bauordnung 1994."

12. Dem § 40 wird folgender Abs. 10 angefügt:

"(10) § 30a gilt nicht für am 1. Mai 1999 rechtmäßig bestehende Funkanlagen."

## **Artikel II**

(1) Dieses Landesgesetz tritt mit 1. Mai 1999 in Kraft.

(2) Im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Landesgesetzes rechtswirksam bestehende Raumordnungsprogramme, Flächenwidmungspläne, Bebauungspläne und Teilbebauungspläne gelten als Raumordnungsprogramme, Flächenwidmungspläne oder Bebauungspläne im Sinn dieses Landesgesetzes. Für die in solchen Verordnungen enthaltenen Festlegungen gelten die entsprechenden Umschreibungen und Bestimmungen dieses Landesgesetzes und der gemäß § 21 Abs. 3 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 erlassenen Verordnungen.

(3) Verordnungen auf Grund dieses Landesgesetzes dürfen bereits von dem der Kundmachung dieses Landesgesetzes folgenden Tag an erlassen, jedoch frühestens mit dem 1. Mai 1999 in Kraft gesetzt werden.