

Beilage 1021/1997 zum kurzschriftlichen Bericht des o.ö. Landtages,
XXIV. Gesetzgebungsperiode

N:\VERF\VERFASSU\WPWIN61\XK\BLG1021.WKB

B e r i c h t
des Bauausschusses
betreffend ein Landesgesetz, mit dem das
O.ö. Raumordnungsgesetz 1994 geändert wird
(O.ö. Raumordnungsgesetz-Novelle 1997)

(Landtagsdirektion: L-230/66-XXIV)

I. Allgemeiner Teil

1. Anlaß und Inhalt des Gesetzentwurfs:

Das O.ö. Raumordnungsgesetz 1994, LGBl. Nr. 114/1993, in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 78/1996 und der Kundmachungen LGBl. Nr. 93/1995 und 93/1996 ist in seiner Stammfassung am 1. Jänner 1994 in Kraft getreten.

Nach rund drei Jahren Rechtswirksamkeit dieses Landesgesetzes kann festgestellt werden, daß es sich bewährt und eine wesentliche Verbesserung der Zielsetzungen der Raumordnung bewirkt hat. In der Vollzugspraxis hat sich jedoch gezeigt, daß eine Reihe von Verbesserungen und Ergänzungen nötig sind, um eine höhere Akzeptanz für die Maßnahmen der Raumordnung zu bewirken und den Gemeinden Vereinfachungen beim Vollzug anzubieten. Als wesentliche Punkte dieser Novelle sind anzuführen:

- Schaffung einer Widmungsmöglichkeit für "Gebäude in verdichteter Flachbauweise" (§ 2 Z. 41 O.ö. Bautechnikgesetz) im Wohngebiet als zeitgemäße und flächensparende Nutzungsform von Grundstücken.
- Weitgehende Neuordnung der Bestimmungen über Aufschließungsbeiträge; dabei wird auf die komplizierte und schwer durchschaubare Berechnung verzichtet, ebenso auf Grundstücksgrößeneinheiten sowie unterschiedliche Berechnungsarten bezogen auf die jeweilige Widmung. Die Aufschließungsbeiträge sollen zur Gänze auf Anschlußgebühren oder Anschlußbeiträge nach dem O.ö. Interessentenbeiträge-Gesetz 1958 und den Verkehrsflächenbeitrag nach der O.ö. Bauordnung 1994 anrechenbar sein. Die derzeit geltenden Verfallsbestimmungen der Aufschließungsbeiträge wurden zur Gänze gestrichen. Statt dessen soll ein jährlicher Erhaltungsbeitrag für die gemeindeeigenen Abwasserentsorgungs-

und Wasserversorgungsanlagen vorgeschrieben werden. Eine wesentliche Verwaltungsvereinfachung sollte auch dadurch eintreten, daß künftig der jeweilige AufschlieBungsbeitrag nur einmal mit Bescheid vorgeschrieben wird.

- Im Dorfgebiet und im Grünland soll eine zeitgemäÙe Nutzung bestehender land- und forstwirtschaftlicher Objekte ermöglicht werden, um die land- und forstwirtschaftliche Bausubstanz erhalten zu können, ohne daß dies zu Entwicklungen führt, die den Zielsetzungen der Raumordnung widersprechen. Bestimmte näher umschriebene Nutzungen sollen ohne vorherige Festlegung im örtlichen Entwicklungskonzept und ohne Ausweisung einer Sondernutzung erfolgen. Sonderausweisungen sind daher künftig nur mehr dann erforderlich, wenn darüberhinausgehende Nutzungen angestrebt werden.
- Auf Grund der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes scheint es notwendig, den Begriff der Errichtung nicht bloÙ auf den Neubau, sondern auch auf alle bewilligungspflichtigen und anzeigepflichtigen Baumaßnahmen auszudehnen.
- Für unbebaute Baulandflächen, die sich außerhalb der Bereiche befinden, für die AufschlieBungsbeiträge anfallen, soll unter gewissen Voraussetzungen die Baulandwidmung nach dem 31. Dezember 2002 erlöschen.

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

2. Kompetenzgrundlage:

Die Kompetenz zur Erlassung dieses Landesgesetzes ergibt sich aus Art. 15 B-VG (vgl. VfSlg. 2674/1954).

3. Finanzielle Erläuterungen:

Für die von den AufschlieBungsbeiträgen betroffenen Grundstückseigentümer bringt dieser Gesetzentwurf wesentliche finanzielle Erleichterungen, weil die AufschlieBungsbeiträge im Gegensatz zur Stammfassung des O.ö. ROG 1994 spürbar niedriger sein werden, die Verfallsbestimmungen aufgehoben und die geleisteten AufschlieBungsbeiträge zur Gänze auf AnschluÙgebühren nach dem Interessentenbeiträge-Gesetz 1958 und den Verkehrsflächenbeitrag nach der O.ö. Bauordnung 1994 anzurechnen sind.

Für die Gemeinden bringt der Vollzug dieses Gesetzentwurfs voraussichtlich merkbare Verwaltungseinsparungen, und zwar vor allem durch die wesentlich unkompliziertere Vorschreibung der AufschlieBungsbeiträge, die nur einmalige Vorschreibung, die einfachere Beurteilung der in Frage kommenden Grundstücke und die ungleich einfachere Ermittlung der Erhaltungsbeiträge

im Verhältnis zu den Bestimmungen über den Verfall. Ein zusätzlicher Verwaltungsaufwand ist durch die neue Bestimmung des § 40 Abs. 6 (Erlöschen von Bauland per Gesetz) nur dann gegeben, wenn die entsprechenden Arbeiten nicht ohnehin im Rahmen der Erstellung des örtlichen Entwicklungskonzepts durchgeführt werden.

Im übrigen werden aus den Bestimmungen dieses Gesetzentwurfs voraussichtlich weder dem Bund, dem Land Oberösterreich noch den Gemeinden ein Mehraufwand erwachsen.

4. EU-Konformität:

Dieser Gesetzentwurf steht - soweit derzeit ersichtlich - mit keinen zwingenden EU-Rechtsvorschriften im Widerspruch.

II. Besonderer Teil

Zu Artikel I Z. 1 (Inhaltsverzeichnis):

Die folgenden Änderungen sind auch im Inhaltsverzeichnis zu berücksichtigen.

Zu Artikel I Z. 2 (§ 9 Abs. 3 und 4):

Mit dieser Änderung soll die Grundlage für grenzüberschreitende Informationen auf der Basis der Gegenseitigkeit geschaffen werden. Da in der Bundesrepublik Deutschland in Kürze mit dem Beschluß korrespondierender Bestimmungen zu rechnen ist, besteht daher in Zukunft jedenfalls in der Grenzregion zur Bundesrepublik die wechselseitige Verpflichtung zur Koordinierung über Staatsgrenzen hinweg.

Zu Artikel I Z. 3 (§ 15 Abs. 2):

Die Gemeinden sollen im Rahmen der aktiven Bodenpolitik der Vorsorge für Wohnungen und für die Ansiedlung von Betrieben einen besonderen Stellenwert einräumen. Der eingefügte zweite Satz soll dafür ein entsprechendes Signal geben.

Zu Artikel I Z. 4 und 5 (§ 16 Abs. 1 und 3):

Die beispielsweise Aufzählung im § 16 Abs. 1 wird um die Verträge über die Zurverfügungstellung von geeigneten Grundstücken für den förderbaren mehrgeschossigen Wohnbau und für Gebäude in verdichteter Flachbauweise erweitert, wobei zum Schutz der Grundstückseigentümer bestimmte Mindestvertragsbedingungen vorgegeben sind. Bei den Verträgen nach Z. 3 muß es sich nicht unbedingt um Kaufverträge handeln, vielmehr soll mit der vorliegenden Bestimmung die Grundlage etwa auch für Optionsverträge geschaffen werden. Durch den letzten Halbsatz ist klargestellt, daß dem Verkäufer das für die zur Verfügung gestellten Grundstücksflächen im Gesetz vorgesehene Mindestentgelt - unabhängig von sonstigen Neben- und Zusatzabsprachen (etwa über die Errichtung von Straßen und Zufahrten) in diesem Zusammenhang - jedenfalls garantiert ist.

Mit der Umschreibung "förderbarer mehrgeschossiger Wohnbau (mindestens drei Geschosse über dem Erdboden)" (vgl. auch § 22 Abs. 1) wird nicht darauf abgestellt, ob die künftigen Bauten auch tatsächlich gefördert werden, weil dies im Zeitpunkt der Widmung in der Regel auch gar nicht feststeht.

Festzuhalten ist auch, daß beispielsweise Rückwidmungen nicht alleine deswegen vorgenommen werden dürfen, weil der Grundstückseigentümer nicht bereit war, eine privatrechtliche Vereinbarung mit der Gemeinde abzuschließen (vgl. im übrigen die Erläuterungen zu § 40).

Im Abs. 3 wurde klargestellt, daß das Land Oberösterreich nicht nur den Erwerb von Grundflächen durch die Gemeinde, sondern generell Maßnahmen der aktiven Bodenpolitik durch die Gemeinden fördern kann.

Zu Artikel I Z. 6 (§ 18 Abs. 7):

Mit der O.ö. Straßengesetz-Novelle 1997 wird der Begriff "Bezirksstraßen" aus dem O.ö. Straßengesetz 1991 gestrichen. Diese Änderung soll auch im O.ö. ROG 1994 mitvollzogen werden.

Zu Artikel I Z. 7 bis 11 (§ 22):

Innerhalb der Widmung Wohngebiete (Abs. 1) soll künftig auch die Ausweisung von Flächen für Gebäude in verdichteter Flachbauweise als zeitgemäße und flächensparende Flächennutzung möglich sein, wobei hinsichtlich der genauen Begriffsumschreibung auf § 2 Z. 41 des O.ö. Bautechnikgesetzes zu verweisen ist.

In der Widmung Dorfgebiete (Abs. 2), wo derzeit bei bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden fast keine zusätzliche Nutzung möglich ist, soll es zu Nutzungserweiterungen kommen, ohne daß dadurch die Zielsetzungen der Raumordnung unterwandert werden. Diese Neufassung der Nutzungsmöglichkeiten dient vor allem dazu, um die bestehenden und nur mehr in beschränktem Rahmen genutzten land- und forstwirtschaftlichen Objekte als Kulturgut zu erhalten (vgl. im übrigen die Erläuterungen zu § 30 Abs. 5 bis 9).

In der Widmung gemischte Baugebiete (Abs. 5) wird die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen, die auch im Kerngebiet errichtet werden dürfen, insoferne eingeschränkt, als betriebliche Nutzungen beschränkt werden. In Zukunft soll es beispielsweise nicht mehr möglich sein, Großkinos in gemischten Baugebieten zu errichten.

In der Widmung Betriebsbaugebiete und Industriegebiete (Abs. 6) war es bisher möglich, mehrgeschossige Betriebswohngebäude zu errichten. Dadurch sind betriebliche Nutzungen, die in der dafür vorgesehenen Widmungskategorie errichtet wurden, oftmals benachteiligt. Künftig wird die Nutzung auf Betriebswohnungen beschränkt, wobei selbstverständlich das Wohnhaus des Betriebsinhabers zulässig sein soll.

In Industriegebieten (Abs. 7) war es bisher nicht möglich, Betriebe, die im Betriebsbaugebiet zulässig sind, zu errichten. Künftig soll dies ermöglicht werden. Aus raumplanerischen Gründen soll es jedoch nicht möglich sein, Betriebe zu errichten, die im gemischten Baugebiet zulässig sind.

Zu Artikel I Z. 12 (§ 23):

Die Sondergebiete des Baulands beschränken sich künftig nicht nur auf besonders schützenswürdige Standorte wie etwa für Krankenanstalten, Burgen und Schlösser etc. Die Sondergebietsausweisung soll auch für Flächen möglich sein, deren widmungsmäßige Zuordnung in der Vergangenheit Schwierigkeiten bereitet hat. Hiezu gehören insbesondere Flächen, denen sonst aus der Sicht der Raumordnung eine besondere Bedeutung zukommt, wie etwa für Großkinos und ähnliche Bauten mit hohem Verkehrsaufkommen.

Die Gemeinde hat an Hand der im ersten Satz genannten Kriterien entsprechend nachvollziehbar und begründet zu entscheiden, ob und warum eine bestimmte Fläche als Sondergebiet des Baulands für bestimmte Bauten und Anlagen vorbehalten ist oder für ein geplantes Bauvorhaben eine Widmung als Sondergebiet des Baulands notwendig ist. Im zweiten Satz wird beispielsweise umschrieben, bei welchen Bauten und Anlagen eine solche Sondergebietswidmung in Frage kommt, wobei darauf hinzuweisen ist, daß damit nicht verbunden ist, daß in Zukunft etwa Ver- und Entsorgungsanlagen nur mehr in Sondergebieten des Baulands errichtet werden dürfen. Eine solche Sonderwidmung wird vielmehr nur dann notwendig sein, wenn für solche Anlagen - etwa aus technischen Gründen sinnvollerweise - nur ein bestimmter und aus Gründen der Raumordnung daher zu sichernder Standort in Frage kommt oder einer solchen Anlage aus der Sicht der Raumordnungsziele und -grundsätze (§ 2) sonst eine besondere Bedeutung zukommt.

Zu Artikel I Z. 13 (§§ 25 bis 28):

Die Bestimmungen über Aufschließungsbeiträge wurden grundlegend überarbeitet und vereinfacht. Statt des Verfalls soll ein jährlicher Erhaltungsbeitrag für die Wartung, Instandhaltung und Abschreibung der Anlagen vorgeschrieben werden. Im einzelnen ist folgendes festzuhalten:

Es ist nicht wie bisher das gesamte Grundstück in die Berechnung einzubeziehen, sondern es kann auch lediglich für einen Teil des Grundstücks ein Aufschließungs- oder Erhaltungsbeitrag anfallen. Die Beiträge für die Aufschließung durch die Abwasserentsorgungs- und die Wasserversorgungsanlage sind jedenfalls nur für jene Flächen zu bezahlen, die im Bereich von 50 m neben der Anschlußleitung liegen. Nur für Grundstücke, die mit einem kleineren Teil in diesem Bereich liegen, wird eine Mindestgröße von 500 m² angenommen, soweit die Grundstücke nicht insgesamt kleiner sind.

Gemeindeeigen sind nicht nur Abwasserentsorgungs- und Wasserversorgungsanlagen, die sich hinsichtlich Errichtung, Erhaltung und Betrieb im Eigentum der Gemeinde befinden, sondern (entsprechend § 1 Abs. 1 des O.ö. Interessentenbeiträge-Gesetzes 1958) auch all jene, denen sich die Gemeinde zur Erfüllung der ihr obliegenden Aufgaben bedient.

Bei der Festlegung der Höhe des Aufschließungs- und Erhaltungsbeitrags wurde von der Berechnung nach Quadratmetern der aufgeschlossenen Grundflächen ausgegangen. Der Beitrag für Abwasserentsorgungsanlagen wurde bezogen auf die durchschnittlich anfallenden Anschlußgebühren mit 20,-- S, jener von Wasserversorgungsanlagen mit 10,-- S bestimmt. Beim Erhaltungsbeitrag sind die entsprechenden Beträge mit 2,-- S für Abwasserentsorgungsanlagen und 1,-- S für Wasserversorgungsanlagen.

Bei der Berechnung des Aufschließungsbeitrags für die Verkehrsfläche der Gemeinde finden die einschlägigen Bestimmungen der O.ö. Bauordnung 1994 Anwendung. Die dort angeführten Ermäßigungssätze können jedoch nur sinngemäß Anwendung finden, da zum Zeitpunkt der Widmung noch nicht feststeht, ob ein Ermäßigungstatbestand nach der O.ö. Bauordnung 1994 tatsächlich vorliegt. Das O.ö. ROG 1994 geht daher davon aus, daß in den Widmungen Wohngebiete, Dorfgebiete und gemischte Baugebiete überwiegend Bauten errichtet werden, die nach dem O.ö. Wohnbauförderungsgesetz 1990 gefördert werden, sodaß sich der Beitrag generell um 60 % ermäßigt.

Der Aufschließungsbeitrag soll im Sinne der gebotenen Verwaltungsökonomie durch Bescheid (erforderlichenfalls getrennt nach Abwasserentsorgungsanlage, Wasserversorgungsanlage und öffentliche Verkehrsfläche der Gemeinde) vorgeschrieben werden, wobei die in den fünf aufeinanderfolgenden Kalenderjahren jährlich fälligen Beträge mit 20 % der Gesamtleistung festzusetzen sind. Die Erhaltungsbeiträge hingegen müssen jährlich mit Bescheid vorgeschrieben werden.

Geleistete Aufschließungsbeiträge sind zur Gänze auf die Anschlußgebühren gemäß dem Interessentenbeiträge-Gesetz 1958 und den Verkehrsflächenbeitrag nach der O.ö. Bauordnung 1994 anzurechnen. Gleiches gilt, wenn diese Beiträge auf Grund eines privatrechtlichen Vertrags geleistet werden. Soweit nicht die Gemeinde die Anschlüsse herstellt, hat sie die entsprechenden Beiträge dem Unternehmen oder dem Anschlußwerber zu überweisen.

Bei der Anrechnung des Aufschließungsbeitrags gilt, daß bei einer teilweisen bestimmungsgemäßen Nutzung des betreffenden Grundstücks nur jener Teil des Grundstücks mit Beiträgen gemäß dem Interessentenbeiträge-Gesetz 1958 und dem Beitrag für die Verkehrsfläche der Gemeinde gemäß der O.ö. Bauordnung 1994 gegenzurechnen ist, der der Vorschreibung nach den angeführten Gesetzen zugrundegelegt wurde. Wenn somit ein Grundstück nicht zur Gänze als bebaut zu betrachten ist, wird nur der aliquote Anteil der Grundstücksfläche mit den angeführten Beiträgen gegenverrechnet. Der Rest des unbebauten Grundstücks oder der restliche Aufschließungsbeitrag, der im übrigen weiterhin für die Restfläche zu entrichten ist, bleibt für eine spätere Gegenverrechnung erhalten.

In allen Fällen der Anrechnung sind die geleisteten Beiträge ab dem Jahr ihrer vollständigen Entrichtung nach dem Verbraucherpreisindex zu valorisieren.

Für die Ausnahmebestimmungen vom Aufschließungsbeitrag soll künftig in Übereinstimmung mit dem örtlichen Entwicklungskonzept die "Bausperre" von zehn Jahren gelten.

Zu Artikel I Z. 14 (§ 30 Abs. 4):

Aus Abs. 4 wird bei der möglichen Nutzung das Wort "Pelztierfarmen" gestrichen, da diese nach dem O.ö. Tierschutzgesetz verboten sind.

Zu Artikel I Z. 15 (§ 30 Abs. 5 bis 9):

Auszugshäuser sollen künftig nicht mehr im Nahbereich der land- und forstwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäude zulässig sein (der Nahbereich eines Wirtschaftsgebäudes könnte auch isoliert am Waldrand liegen), sondern es wird der "Nahbereich des land- und forstwirtschaftlichen Hauptgebäudes" gefordert (Abs. 5).

Die geltenden Sonderausweisungen im Grünland für den Einbau von zwei Wohneinheiten sowie die Tätigkeit der land- und forstwirtschaftlichen Veredelung von Produkten in Abhängigkeit vom örtlichen Entwicklungskonzept haben sich nicht bewährt. Außerdem ist es vielfach nicht möglich, derartige Nutzungen im vorhinein in einem örtlichen Entwicklungskonzept festzulegen. Auf eine Abhängigkeit vom örtlichen Entwicklungskonzept wurde daher verzichtet.

Zur besseren Nutzung und damit zur Erhaltung land- und forstwirtschaftlicher Bausubstanz hat es sich als notwendig erwiesen, bei bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden (Gebäudeteilen) - künftig unter Gleichbehandlung solcher Bauten im Dorfgebiet und im Grünland - die Wohnnutzung (beschränkt auf insgesamt vier Wohneinheiten), die Nutzung für Verwaltungs-, Schulungs-, Seminar- und Lagerzwecke sowie für Klein- und Mittelbetriebe (höchstens jedoch Betriebe, die im gemischten Baugebiet zulässig sind - eine genaue Umschreibung der zulässigen Betriebe soll in der Betriebstypenverordnung erfolgen) ohne gesonderte Ersichtlichmachung im Flächenwidmungsplan für zulässig zu erklären. Die Voraussetzungen dafür enthalten die Z. 1 bis 5, wobei insbesondere darauf hingewiesen ist, daß für die Verwendung zu Wohnzwecken im 50m-Bereich ein Kanalanschluß vorhanden sein muß. Die nach der O.ö. Bauordnung mögliche Ausnahmegewilligung darf nicht erteilt werden (Z. 3). In den Fällen der Z. 4 muß eine Kleinkläranlage oder ein Kanalanschluß vorhanden sein. Lediglich für reine Lagerzwecke ist weder eine Kleinkläranlage noch ein Kanalanschluß erforderlich.

Um auch sinnvolle Nutzungen zu ermöglichen, die über die gesetzlich zulässigen Verwendungen hinausgehen, sollen erweiterte Nutzungen ermöglicht werden. Dies allerdings nur durch Sonderausweisung im Flächenwidmungsplan, wobei die maximal zulässigen Wohneinheiten und die Art der zulässigen Verwendung eindeutig zu umschreiben sind. Bei Verwendungen im Rahmen dieser Sonderausweisung muß das Gebäude an einen Kanal oder eine Kleinkläranlage angeschlossen sein (Abs. 8).

Zu Artikel I Z. 16 (§ 31 Abs. 1):

Durch die geplante Aufhebung des O.ö. Ortsbildgesetzes ist hier eine geringfügige Anpassung nötig.

Zu Artikel I Z. 17 und 18 (§ 32 und § 37):

Diese Änderungen betreffen bloß formale Anpassungen und Richtigstellungen.

Zu Artikel I Z. 19 (§ 33 Abs. 1):

Im Verfahren zur Erlassung und Änderung von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen soll künftig aus fachlichen sowie aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung auf die Einholung einer Stellungnahme der zuständigen Grundverkehrskommission verzichtet werden.

Zu Artikel I Z. 20 (§ 39 Abs. 1):

Durch diese Änderung wird klargestellt, daß diese Regelung auch für Bebauungspläne gilt. Im übrigen wird auf die Erläuterungen zur O.ö. Raumordnungsgesetz-Novelle 1996 verwiesen.

Zu Artikel I Z. 21 (§ 39 Abs. 6):

Mit § 39 Abs. 6 wird klargestellt, daß (auch) eventuell bereits geleistete Aufschließungsbeiträge entsprechend anzurechnen sind.

Zu Artikel I Z. 22 (§ 40):

Auf Grund der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes hat es sich als erforderlich erwiesen, den Begriff "Errichten" oder "Errichtung" von Bauten und Anlagen näher zu definieren. Unter Errichtung ist nunmehr die Ausführung aller bewilligungs- und anzeigepflichtigen Bauvorhaben zu verstehen. Der Begriff ist daher nicht alleine auf Neubauten abgestellt (Abs. 5).

In der Praxis tritt häufig der Fall ein, daß "alte Wohngebietswidmungen" außerhalb eines Bereichs, für den ein AufschlieBungsbeitrag vorgeschrieben werden kann, und die keiner widmungsgemäßen Verwendung zugeführt wurden, nach wie vor im Flächenwidmungsplan aufscheinen, obwohl die Gemeinde verpflichtet gewesen wäre, im Zuge der Überarbeitung des Flächenwidmungsplans derartige Flächen einer Überprüfung zu unterziehen. Diese Widmungen sollen mit Ablauf des 31. Dezember 2002 ex lege erlöschen. Der Widmungsinhaber ist von dieser Maßnahme in Kenntnis zu setzen und die Gemeinde ist verpflichtet, diese Grundstücke umgehend einer geeigneten Widmung zuzuführen. Die Erlöschung der Baulandwidmung ist allerdings nicht möglich, wenn das Bauland widmungsgemäß bebaut wird, die Gemeinde vor Fristablauf mit dem Grundeigentümer einen privatwirtschaftlichen Vertrag abgeschlossen hat, das Bauland im örtlichen Entwicklungskonzept vorgesehen ist, das Grundstück am 1. Juli 1997 eine geringere Größe als 3.000 m² aufgewiesen hat, zumindest für einen Teil des Grundstücks ein AufschlieBungsbeitrag bezahlt oder eine Ausnahme vom AufschlieBungsbeitrag erteilt wurde.

§ 40 Abs. 6 und 7 sind unabhängig vom bestehenden § 39 Abs. 3 zu sehen und bedeuten insbesondere nicht, daß im Flächenwidmungsplan gewidmete, aber noch nicht der bestimmungsgemäßen Nutzung zugeführten Baulandflächen nicht vor dem genannten Zeitpunkt um- oder rückgewidmet werden dürfen.

Zu den Fällen der sogenannten "Rückwidmung" im O.ö. Raumordnungsgesetz 1994 (vgl. insb. auch § 39 Abs. 3) wird allgemein festgehalten, daß solchen generell eine entsprechende Grundlagenforschung vorangehen muß. Bei der Auswahl der Grundstücke ist zwingend eine auf die konkrete Situation abgestellte Interessenabwägung vorzunehmen, die zu dokumentieren ist und deren Ergebnisse entsprechend begründet werden müssen. Dabei können etwaige, durch die Umwidmung ausgelöste Entschädigungsansprüche eine Rolle spielen (vgl. dazu die mit Erkenntnis VfSlg. 8280/1978 eingeleitete Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofs und zuletzt etwa das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofs vom 9. Oktober 1996, V 47/96).

Zu Artikel II:

Art. II enthält die Inkrafttretensbestimmung.

Der Bauausschuß beantragt, der Hohe Landtag möge das Landesgesetz, mit dem das O.ö. Raumordnungsgesetz 1994 geändert wird (O.ö. Raumordnungsgesetz-Novelle 1997), beschließen.

Linz, am 24. April 1997

Bernhofer
Obmann

Ing. Kroismayr
Berichterstatter

Landesgesetz
vom,
mit dem das O.ö. Raumordnungsgesetz 1994 geändert wird
(O.ö. Raumordnungsgesetz-Novelle 1997)

Der o.ö. Landtag hat beschlossen:

Artikel I

Das O.ö. Raumordnungsgesetz 1994, LGBl. Nr. 114/1993, in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 78/1996 und der Kundmachungen LGBl. Nr. 93/1995 und LGBl. Nr. 93/1996 wird wie folgt geändert:

1. Die Eintragungen im Inhaltsverzeichnis zu § 26, § 27 und § 28 lauten:
“§ 26 Höhe, Berechnung und Anrechnung des Aufschließungsbeitrags
§ 27 Ausnahmen vom Aufschließungsbeitrag
§ 28 Erhaltungsbeitrag im Bauland”

2. § 9 Abs. 3 und 4 lauten:

“(3) Bei raumbedeutsamen Planungen, die erhebliche Auswirkungen auf Nachbarstaaten haben können, sind die Gemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange des Nachbarstaates nach den Grundsätzen der Gegenseitigkeit zu unterrichten.

“(4) Die Verpflichtungen gemäß Abs. 1 bis 3 bestehen nicht, soweit dadurch Geschäfts- oder Betriebsgeheimnisse verletzt würden oder besondere öffentliche Geheimhaltungsvorschriften entgegenstehen.”

3. § 15 Abs. 2 lautet:

“(2) Die Gemeinde hat im Rahmen ihrer Möglichkeiten die Aufgaben der örtlichen Raumordnung durch privatwirtschaftliche Maßnahmen zu unterstützen (aktive Bodenpolitik). Entsprechend dem voraussehbaren Bedarf ist dabei insbesondere auf die Vorsorge für Wohnungen und für die Ansiedlung von Betrieben Bedacht zu nehmen.”

4. Im § 16 Abs. 1 wird am Ende der Z. 2 der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt und folgende Z. 3 eingefügt:

“3. Vereinbarungen zur Sicherung des förderbaren Wohnbaus, soweit für diesen Zweck in der Gemeinde ein Bedarf besteht und dafür Flächen vorbehalten werden sollen. Die Vereinbarungen haben sicherzustellen, daß je Grundstückseigentümer höchstens die Hälfte der für die Umwidmung vorgesehenen Grundstücksfläche zum Zweck der Widmung für den förderbaren mehrgeschossigen Wohnbau oder für Gebäude in verdichteter Flachbauweise (§ 22 Abs. 1) der Gemeinde angeboten werden muß. Dem Grundstückseigentümer muß für diese Flächen jedenfalls ein angemessener Preis angeboten werden, wobei als angemessen ein Preis anzusehen ist, der zumindest die Hälfte des ortsüblichen Verkehrswerts beträgt; dieses Mindestentgelt darf durch Neben- und Zusatzvereinbarungen nicht unterschritten werden.”

5. § 16 Abs. 3 lautet:

“(3) Nach Maßgabe der im Voranschlag des Landes vorgesehenen finanziellen Mittel hat das Land Oberösterreich der Gemeinde zur Unterstützung der Maßnahmen der aktiven Bodenpolitik Förderungen zu gewähren.”

6. Im § 18 Abs. 7 wird die Wortfolge “Landes- und Bezirksstraßen” durch die Wortfolge “Verkehrsflächen des Landes” ersetzt.

7. § 22 Abs. 1 dritter Satz lautet:

“Weiters können Flächen für förderbare mehrgeschossige (mindestens drei Geschosse über dem Erdboden) Wohnbauten oder Gebäude in verdichteter Flachbauweise (§ 2 Z. 41 O.ö. 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.”

8. Dem § 22 Abs. 2 wird folgender Satz angefügt:

“Darüber hinaus dürfen in Dorfgebieten bestehende land- und forstwirtschaftliche Gebäude für Wohn-, Verwaltungs-, Schulungs-, Seminar- und Lagerzwecke sowie für Klein- und Mittelbetriebe, die die Umgebung nicht wesentlich stören, unter den Voraussetzungen des § 30 Abs. 6 verwendet werden; § 30 Abs. 7, 8 und 9 gelten sinngemäß.”

9. § 22 Abs. 5 Z. 3 lautet:

“3. sonstige Bauten und Anlagen aufzunehmen, die in Wohngebieten (Abs. 1) oder, soweit es sich um Betriebe im Sinn der Z. 1 handelt, in Kerngebieten (Abs. 4) errichtet werden dürfen.”

10. § 22 Abs. 6 zweiter Satz lautet:

“In Betriebsbaugebieten dürfen auch die solchen Betrieben zugeordneten Verwaltungsgebäude und Betriebswohnungen sowie Lagerplätze errichtet werden.”

11. § 22 Abs. 7 lautet:

“(7) Als Industriegebiete sind solche Flächen vorzusehen, die für Betriebsgebäude und betriebliche Anlagen bestimmt sind, die auf Grund ihrer Betriebstypen in keinem der unter Abs. 1 bis 5 angeführten Gebiete zulässig sind. In Industriegebieten dürfen jedoch auch die erforderlichen Verwaltungsgebäude und Betriebswohnungen sowie Lagerplätze errichtet werden. Andere Bauten und Anlagen dürfen nicht errichtet werden.”

12. § 23 Abs. 4 lautet:

“(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."

13. Die §§ 25 bis 28 lauten:

"§ 25

Aufschließungsbeitrag im Bauland

(1) Die Gemeinde hat dem Eigentümer eines Grundstücks oder Grundstücksteils, das im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als Bauland gewidmet, jedoch nicht bebaut ist, je nach Aufschließung des Grundstücks durch eine gemeindeeigene Abwasserentsorgungsanlage, eine gemeindeeigene Wasserversorgungsanlage (§ 1 Abs. 1 O.ö. Interessentenbeiträge-Gesetz 1958) oder eine öffentliche Verkehrsfläche der Gemeinde einen Aufschließungsbeitrag vorzuschreiben.

(2) Die Verpflichtung, einen Aufschließungsbeitrag zu entrichten, besteht bis zur Vorschreibung jeweils

1. des Beitrags zu den Kosten der Errichtung einer gemeindeeigenen Kanalisationsanlage (§ 1 Abs. 1 lit. a Interessentenbeiträge-Gesetz 1958) oder
2. des Beitrags zu den Kosten der Errichtung einer gemeindeeigenen Wasserversorgungsanlage (§ 1 Abs. 1 lit. b Interessentenbeiträge-Gesetz 1958) oder
3. des Beitrags zu den Kosten der Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen der Gemeinde (§§ 19 und 20 O.ö. Bauordnung 1994)

für das Grundstück oder den Grundstücksteil oder bis zur Entrichtung der privatrechtlichen Anschlußgebühr und nur insoweit, als das jeweilige Grundstück durch eine gemeindeeigene Abwasserentsorgungsanlage, eine gemeindeeigene Wasserversorgungsanlage oder eine öffentliche Verkehrsfläche tatsächlich aufgeschlossen ist.

(3) Als bebaut gilt ein Grundstück,

1. auf dem ein Hauptgebäude im Sinn der Bauvorschriften errichtet ist oder
2. auf dem mit dem Bau eines solchen Gebäudes im Sinn der O.ö. Bauordnung 1994 tatsächlich begonnen wurde oder
3. das mit einem Grundstück gemäß Z. 1 und 2 eine untrennbare wirtschaftliche Einheit bildet und an dieses unmittelbar angrenzt.

(4) Als aufgeschlossen gilt ein Grundstück, wenn es selbständig bebaubar ist und

1. von dem für den Anschluß in Betracht kommenden Kanalstrang nicht mehr als 50 m entfernt liegt oder

2. von der für den Anschluß in Betracht kommenden Wasserversorgungsanlage nicht mehr als 50 m entfernt liegt oder
3. durch eine öffentliche Verkehrsfläche im Sinn der O.ö. Bauordnung 1994 aufgeschlossen ist.

(5) Der AufschlieBungsbeitrag ist durch Bescheid der Gemeinde vorzuschreiben und in fünf aufeinanderfolgenden Kalenderjahren in jährlichen Raten zu je 20 % fällig.

(6) Allen behördlichen Akten im Zusammenhang mit dem AufschlieBungsbeitrag kommt insofern dingliche Wirkung zu, als daraus erwachsende Rechte auch vom Rechtsnachfolger des Grundstückseigentümers geltend gemacht werden können und daraus erwachsende Pflichten auch von diesem Rechtsnachfolger zu erfüllen sind. Der Rechtsvorgänger ist verpflichtet, dem Rechtsnachfolger alle erforderlichen Auskünfte zu erteilen und die entsprechenden Unterlagen auszuhändigen.

(7) Soweit dieses Landesgesetz nichts anderes vorsieht, ist bei der Überprüfung, Einhebung, Vorschreibung und Einbringung des AufschlieBungsbeitrags die O.ö. Landesabgabenordnung 1996 anzuwenden.

§ 26

Höhe, Berechnung und Anrechnung des AufschlieBungsbeitrags

(1) Der AufschlieBungsbeitrag errechnet sich

1. für Grundstücke (Grundstücksteile), die gemäß § 25 Abs. 4 Z. 1 und 2 als aufgeschlossen gelten, aus dem Produkt der Einheitssätze und der Grundstücksfläche in Quadratmeter, die innerhalb des Anschlußbereichs von 50 m liegt,
2. für Grundstücke (Grundstücksteile), die gemäß § 25 Abs. 4 Z. 3 als aufgeschlossen gelten, aus §§ 20 und 21 O.ö. Bauordnung 1994, wobei der sich daraus ergebende Betrag in den Widmungen Wohngebiete, Dorfgebiete und gemischte Baugebiete um 60 % zu vermindern ist; in den Widmungen gemischte Baugebiete, sofern die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen, die in Wohngebieten errichtet werden dürfen, eingeschränkt oder ausgeschlossen ist, Betriebsbaugebiete, Industriegebiete und Ländeflächen gelten jene Ermäßigungen, die sich aus § 21 O.ö. Bauordnung 1994 ergeben.

Für Grundstücke, die mit einem Teil ihrer Fläche, der weniger als 500 m² groß ist, in den Anschlußbereich nach Z. 1 reichen, ist der Berechnung jedenfalls eine Fläche von 500 m² zugrunde zu legen, soweit nicht das Grundstück insgesamt kleiner ist.

(2) Der Einheitssatz beträgt für die Aufschließung durch eine Abwasserentsorgungsanlage 20,-- S und für die Aufschließung durch eine Wasserversorgungsanlagen 10,-- S pro Quadratmeter. Für Grundstücke in den Widmungen gemischte Baugebiete, sofern die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen, die in Wohngebieten errichtet werden dürfen, eingeschränkt oder ausgeschlossen ist, Betriebsbaugebiete, Industriegebiete und Ländeflächen betragen die Beträge 10,-- S und 5,-- S.

(3) Der Gemeinderat hat durch Verordnung niedrigere Einheitsätze pro Quadratmeter festzulegen, wenn auf Grund der örtlichen Verhältnisse in der Gemeinde die Kosten für die Errichtung der gemeindeeigenen Abwasserentsorgungs- oder Wasserversorgungsanlagen niedriger sind als jene, die sich unter Zugrundelegung der Beträge nach Abs. 2 ergeben würden. Die Aufschließungsbeiträge dürfen jedoch bis höchstens 50 % herabgesetzt werden.

(4) Für die Berechnung ist die tatsächliche, durch Vermessung festgestellte Grundstücksgröße, sonst die sich aus dem Grundsteuerbescheid ergebende Grundstücksgröße heranzuziehen. Läßt sich die Grundstücksgröße ansonsten nur mit unverhältnismäßigem Aufwand feststellen, kann sie von der Gemeinde auch geschätzt werden. Ist der Grundeigentümer mit der von der Gemeinde vorgenommenen Schätzung nicht einverstanden, hat er die Grundstücksgröße in geeigneter Weise nachzuweisen.

(5) Der geleistete Aufschließungsbeitrag ist bei der Vorschreibung

1. des Beitrags zu den Kosten der Errichtung einer gemeindeeigenen Kanalisationsanlage (§ 1 Abs. 1 lit a Interessentenbeiträge-Gesetz 1958) oder
2. des Beitrags zu den Kosten der Errichtung einer gemeindeeigenen Wasserversorgungsanlage (§ 1 Abs. 1 lit b Interessentenbeiträge-Gesetz 1958) oder
3. des Beitrags zu den Kosten der Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen der Gemeinde (§§ 19 bis 21 O.ö. Bauordnung 1994)

anzurechnen. Bei der Anrechnung sind die Beiträge bezogen auf den vom Österreichischen Statistischen Zentralamt kundgemachten Verbraucherpreisindex 1996 (oder einen an seine Stelle tretenden Index) und den Monat ihrer vollständigen Entrichtung um jenen Prozentsatz zu erhöhen, um den sich dieser Index verändert hat. Wird der Anschluß an die gemeindeeigene Anlage auf Grund eines privatrechtlichen Vertrags hergestellt, ist der dafür entrichtete Aufschließungsbeitrag dem betroffenen Grundeigentümer ebenfalls anzurechnen. Im Streitfall entscheidet darüber die Behörde mit Bescheid.

(6) Erfolgt eine Vorschreibung der Beiträge gemäß Abs. 5 Z. 1 bis 3 lediglich hinsichtlich eines Teils eines aufgeschlossenen Grundstücks, ist eine Anrechnung nur hinsichtlich dieses Teils, gemessen an seinem Flächenausmaß im Verhältnis zum Gesamtausmaß des Grundstücks, vorzunehmen. Die weitere Anrechnung der hinsichtlich desselben Grundstücks

geleisteten Aufschließungsbeiträge hat in gleicher Weise anlässlich der jeweiligen weiteren Vorschreibung von Beiträgen gemäß Abs. 5 Z. 1 bis 3 zu erfolgen.

(7) Wenn sich nach der Vorschreibung oder der Entrichtung eines Aufschließungsbeitrags die Leistungsvoraussetzungen hinsichtlich eines bestimmten Grundstücks (Grundstücksteils) so ändern, daß eine Verpflichtung zur Leistung eines Aufschließungsbeitrags nicht mehr oder nur mehr in einem geringeren Ausmaß gegeben wäre (wie etwa durch Änderung des Flächenwidmungsplans), hat die Gemeinde den Aufschließungsbeitrag neu zu berechnen und vorzuschreiben und dem abgabepflichtigen Grundeigentümer allenfalls bereits geleistete Beträge innerhalb von vier Wochen ab Rechtswirksamkeit des Entfalls der Beitragsverpflichtung zurückzuerstatten. Gleiches gilt, wenn sich nach Leistung des Aufschließungsbeitrags die Verhältnisse durch eine Umwidmung des Grundstücks in Grünland oder Verkehrsfläche oder durch die Auflassung der Infrastruktureinrichtung oder die Erteilung einer Ausnahmegewilligung von der Anschlußpflicht so ändern, daß die Pflicht zur Entrichtung der Gebühren oder Beiträge voraussichtlich überhaupt nicht entstehen wird.

(8) Nähere Bestimmungen über die Vorschreibung und Anrechnung des Aufschließungsbeitrags kann die Landesregierung durch Verordnung festlegen.

§ 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 Gebietes bebaut werden sollte.

(2) Die Erteilung der Ausnahmegewilligung hat die Wirkung, daß vor Ablauf von zehn Jahren für das betreffende Grundstück keine Bauplatz- oder Baubewilligung erteilt werden darf.

(3) Die Ausnahmegewilligung ist auf Grund einer Anzeige der Baubehörde im Grundbuch ersichtlich zu machen, die innerhalb von zwei Wochen nach Eintritt der Rechtskraft der Ausnahmegewilligung beim zuständigen Grundbuchgericht zu erstatten ist.

§ 28

Erhaltungsbeitrag im Bauland

(1) Die Gemeinde hat dem Eigentümer eines Grundstücks oder Grundstücksteils, das im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als Bauland gewidmet, jedoch nicht bebaut ist, je nach Aufschließung des Grundstücks durch eine gemeindeeigene Abwasserentsorgungsanlage oder eine gemeindeeigene Wasserversorgungsanlage jährlich einen Erhaltungsbeitrag vorzuschreiben.

(2) Die Verpflichtung zur Entrichtung des Erhaltungsbeitrags besteht ab dem fünften Jahr nach der Vorschreibung des entsprechenden Aufschließungsbeitrags. Sie endet mit der Vorschreibung der im § 26 Abs. 5 Z. 1 und 2 genannten Beiträge oder der Entrichtung der entsprechenden privatrechtlichen Anschlußgebühr.

(3) Der Erhaltungsbeitrag beträgt für die Aufschließung durch eine Abwasserentsorgungsanlage 2,-- S und für die Aufschließung durch eine Wasserversorgungsanlage 1,-- S pro Quadratmeter.

(4) § 25 Abs. 3, 4, 6 und 7 sowie § 26 Abs. 1 Z. 1, Abs. 4, 6 und 7 gelten sinngemäß.

(5) Die Erhaltungsbeiträge sind ausschließliche Gemeindeabgaben im Sinn des § 6 Abs. 1 Z. 5 des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948.

(6) Nähere Bestimmungen über die Vorschreibung des Erhaltungsbeitrags kann die Landesregierung durch Verordnung festlegen."

14. Im § 30 Abs. 4 entfällt der Ausdruck "Pelztierfarmen,".

15. § 30 Abs. 5 bis 9 lauten:

"(5) Im Grünland dürfen nur Bauten und Anlagen errichtet werden, die nötig sind, um dieses bestimmungsgemäß zu nutzen (Abs. 2 bis 4). Auszugshäuser dürfen, soweit die

Wohnbedürfnisse im Rahmen des Ausgedinges nicht im land- und forstwirtschaftlichen Baubestand sichergestellt werden können oder ein Zubau nicht möglich ist, nur im unmittelbaren Nahbereich des land- und forstwirtschaftlichen Hauptgebäudes errichtet werden; die Ver- und Entsorgung muß sichergestellt sein. Die Eröffnung einer eigenen Einlagezahl für das Auszugshaus im Grundbuch ist unzulässig; § 9 Abs. 6 O.ö. Bauordnung 1994 gilt sinngemäß.

(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. Gebäude, die Wohnzwecke dienen sollen und im Bereich der gesetzlichen Anschlusspflicht liegen, müssen an einen Kanal angeschlossen sein;
4. Gebäude, die Verwaltungs-, Schulungs- oder Seminarzwecken, sowie Klein- und Mittelbetrieben dienen, müssen über eine Kleinkläranlage oder einen Kanalanschluß verfügen;
5. bauliche Maßnahmen dürfen nur vorgenommen werden, wenn dadurch das wesentliche äußere Erscheinungsbild des Gebäudes erhalten bleibt und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

(7) Eine Verwendung nach Abs. 6 für Wohnzwecke ist nur für insgesamt höchstens vier Wohneinheiten erlaubt. Die Landesregierung hat durch Verordnung insbesondere festzulegen, für welche bestimmte Arten von Betrieben (Betriebstypen) die Gebäude verwendet werden dürfen und welche sonstigen Verwendungen bis zu welchem Ausmaß jedenfalls zulässig sind. Dabei dürfen - abgesehen von der Ausübung einer gewerblichen Tätigkeit zur Veredelung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse - jedenfalls keine Verwendungen erlaubt werden, die über die im gemischten Baugebiet (§ 22 Abs. 5) zulässigen Verwendungen 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 Z. 1, 2 und 5 gegeben und die Gebäude an einen Kanal oder eine Kleinkläranlage angeschlossen sind. Abs. 7 letzter Satz gilt. In dieser Sonderausweisung ist die Anzahl der Wohneinheiten und die Art der zulässigen Verwendung zu bestimmen.

(9) Die Beherbergung von Gästen als häusliche Nebenbeschäftigung ist nur in bestehenden Gebäuden zulässig.“

16. § 31 Abs. 1 lautet:

“(1) Jede Gemeinde hat in Durchführung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung durch Verordnung Bebauungspläne zu erlassen, soweit dies zur Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung oder zur Erreichung eines möglichst wirksamen Umweltschutzes erforderlich ist. Bebauungspläne dürfen den Raumordnungsgrundsätzen, den Raumordnungsprogrammen, Verordnungen gemäß § 11 Abs. 6 und dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen.“

17. § 32 Abs. 1 Z. 2 lautet:

“2. die im Flächenwidmungsplan festgelegten Widmungen sowie die Darstellung von überörtlichen Planungen;“

18. Im § 32 Abs. 3 Z. 2, Abs. 5 Z. 1 und 2 und § 37 Abs. 3 wird jeweils nach der Wortfolge “O.ö. Bauordnung” die Jahreszahl “1994” eingefügt.

19. § 33 Abs. 1 Z. 7 entfällt, die bisherigen Z. 8 und 9 erhalten die Bezeichnung “7.” und “8.”.

20. § 39 Abs. 1 zweiter Satz lautet:

“Für die in solchen Verordnungen enthaltenen Festlegungen gelten die entsprechenden Umschreibungen und Bestimmungen des O.ö. Raumordnungsgesetzes 1994 und der gemäß § 21 Abs. 3 erlassenen Verordnungen, für die in Bebauungsplänen und Teilbebauungsplänen enthaltenen Festlegungen überdies die entsprechenden Umschreibungen und Bestimmungen der O.ö. Bauordnung 1994 und des O.ö. Bautechnikgesetzes.“

21. Dem § 39 Abs. 6 wird folgender Satz angefügt:

“Vor Inkrafttreten dieses Landesgesetzes geleistete Aufschließungsbeiträge sind bei der Vorschreibung von Aufschließungsbeiträgen im Sinn der §§ 25 und 26 entsprechend anzurechnen.”

22. Dem § 40 werden folgende Abs. 5 bis 9 angefügt:

“(5) Soweit in diesem Landesgesetz, insbesondere in den §§ 21 bis 24 und 30, von der Errichtung von Bauten und Anlagen die Rede ist, ist darunter die Ausführung aller nach der O.ö. Bauordnung 1994 bewilligungs- und anzeigepflichtigen Bauvorhaben zu verstehen.

(6) Die Widmung von Grundstücken (Grundstücksteilen), die bei Inkrafttreten dieses Landesgesetzes im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als Wohngebiet (§ 22 Abs. 1) gewidmet, nicht bebaut und nicht unmittelbar durch eine öffentliche Verkehrsfläche abgeschlossen sind, erlischt mit Ablauf des 31. Dezember 2002. Nach diesem Zeitpunkt ist die Gemeinde verpflichtet, diese Grundstücke umgehend einer geeigneten Widmung zuzuführen und den Grundeigentümer von dieser Maßnahme nachweislich zu verständigen.

(7) Abs. 6 gilt nicht, wenn

1. das Grundstück vor dem im Abs. 6 genannten Zeitpunkt widmungsgemäß bebaut wird oder
2. das Grundstück am 1. August 1997 eine geringere Größe als 3.000 m² aufgewiesen hat oder
3. das Grundstück im örtlichen Entwicklungskonzept als Bauland vorgesehen ist oder
4. vor dem im Abs. 6 genannten Zeitpunkt zwischen dem Grundeigentümer und der Gemeinde eine Vereinbarung gemäß § 16 Abs. 1 Z. 1 oder 3 abgeschlossen wird oder
5. zumindest für einen Teil des Grundstücks die Voraussetzungen für die Vorschreibung des Aufschließungsbeitrags bestehen oder eine Ausnahme vom Aufschließungsbeitrag gemäß § 27 erteilt wurde.

(8) Stellt die Baubehörde fest, daß eine bauliche Anlage nicht entsprechend diesem Landesgesetz ausgeführt wurde oder ausgeführt oder verwendet wird, hat sie - soweit nicht eine entsprechende Maßnahme nach der O.ö. Bauordnung 1994 zu setzen ist - dem Eigentümer mit Bescheid die Herstellung des rechtmäßigen Zustands innerhalb einer angemessenen Frist aufzutragen oder, wenn dies tatsächlich nicht möglich ist, die Verwendung der baulichen Anlage zu untersagen. § 57 Abs. 1 Z. 11 und Abs. 2 der O.ö. Bauordnung 1994 gelten.

(9) Soweit in diesem Landesgesetz auf Bestimmungen anderer Landesgesetze verwiesen wird und nicht ausdrücklich eine bestimmte Fassung genannt ist, sind diese in ihrer jeweils geltenden Fassung anzuwenden."

Artikel II

(1) Dieses Landesgesetz tritt mit 1. August 1997 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 O.ö. Raumordnungsgesetz 1994 erlassenen Verordnungen.