

vorgeschlagen für:  
Ausschuss für Kommunales und Land- und Forstwirtschaft

## **Vorlage**

**der Oberösterreichischen Landesregierung  
betreffend das  
Landesgesetz, mit dem das Oö. Raumordnungsgesetz 1994, die Oö. Bauordnung 1994,  
das Oö. Bautechnikgesetz 2013 und das Oö. Natur- und Landschaftsschutzgesetz 2001  
geändert werden  
(Oö. Raumordnungsgesetz-Novelle 2020)**

[Verf-2013-80108/123]

### **A. Allgemeiner Teil**

#### **I. Anlass und Inhalt des Gesetzentwurfs**

Das Oö. Raumordnungsgesetz 1994, LGBl. Nr. 114/1993, in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 69/2015, ist in seiner Stammfassung am 1. Jänner 1994 in Kraft getreten. Die zwischenzeitliche Rechtsentwicklung, insbesondere im Hinblick auf Einsparungen und Verwaltungsvereinfachungen, die Erfahrungen aus der Vollzugspraxis und die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs erfordern einige Änderungen und Anpassungen dieses Landesgesetzes.

Als wesentliche Punkte dieses Gesetzentwurfs sind anzuführen:

- Aufnahme des Klimaschutzes im Rahmen der Raumordnungsziele und -grundsätze im § 2 Abs. 1 Z 1;
- Anpassungen an die Vorgaben der Richtlinie (EU) 2018/2001 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Dezember 2018 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen im § 2 Abs. 1 Z 8;
- Neukonzeption des örtlichen Entwicklungskonzepts; in diesem Zusammenhang Neufassung insbesondere des § 18;
- Schaffung einer eigenen Widmungskategorie für den sozialen Wohnbau im § 22 Abs. 1a;
- Klarstellung und Schärfung der Regelung betreffend bestehende Wohngebäude im Grünland gemäß § 22 Abs. 2 durch Übernahme des Punktes 1.3.14 der Anlage 1 zur Planzeichenverordnung für Flächenwidmungspläne 2016 in das Oö. Raumordnungsgesetz 1994;

- Schaffung der Möglichkeit zur Errichtung von Betriebswohnungen, soweit negative Auswirkungen in der Regel auszuschließen sind, im § 22 Abs. 6; Erweiterung der Möglichkeit zur Schaffung von zeitgemäßem Wohnraum in bestehenden Betriebswohnungen;
- Sicherstellung der Betriebszugehörigkeit des ehemaligen Betriebsinhabers bei Betriebsübergaben im § 22 Abs. 8;
- Einführung von Widmungskombinationen von Gebieten für Geschäftsbauten mit anderen Widmungen im § 23 Abs. 3;
- Einführung eines Mindestmaßes der baulichen Nutzung für Geschäftsgebiete durch Festlegung einer Mindestanzahl oberirdischer Geschoße (verpflichtende Mehrgeschoßigkeit) im § 23 Abs. 3a;
- Schärfung der Regelungen für Tourismusbetriebe durch die Einführung einer Begriffsdefinition im § 23 Abs. 7;
- Beschränkung der ebenerdigen Errichtung von Stellplätzen bei Neubauten von Geschäftsbauten im § 24 Abs. 1;
- Entfall der Zusammenzählregelung des § 24 Abs. 3; Schaffung einer Verordnungsermächtigung zur näheren Ausgestaltung von Geschäftsgebieten;
- Adaptierung des maximalen Ausmaßes der Erhaltungsbeiträge gemäß § 28 Abs. 3;
- Neuregelung und Neustrukturierung des § 30;
- Übernahme der Sonderbestimmungen für Dauerkleingärten und Heimbienenstände aus § 27b Oö. Bauordnung 1994 im § 30b;
- Übernahme der Bestimmungen für widmungsneutrale Bauwerke (§ 27a Oö. Bauordnung 1994) und Neuplanungsgebiete (§ 45 Oö. Bauordnung 1994) im § 37a bzw. § 37b;
- Entfall des § 40 Abs. 8; dieser wird in die Oö. Bauordnung 1994 überführt;
- Zitat Anpassungen im Oö. Natur- und Landschaftsschutzgesetz 2001 im Zusammenhang mit der Überführung der Bestimmung betreffend widmungsneutrale Bauwerke von der Oö. Bauordnung 1994 in das Oö. Raumordnungsgesetz 1994.

## **II. Kompetenzgrundlagen**

Die Kompetenz des Landesgesetzgebers zur Erlassung dieses Landesgesetzes ergibt sich aus Art. 15 Abs. 1 B-VG (vgl. etwa VfSlg. 2674/1954).

## **III. Finanzielle Auswirkungen auf die Gebietskörperschaften**

1. Durch diese Gesetzesnovelle werden voraussichtlich weder dem Land noch den Gemeinden oder dem Bund gegenüber der derzeitigen Rechtslage nennenswerte Mehrkosten erwachsen. Es werden keine zusätzlichen Leistungsprozesse der Verwaltung geschaffen. Bei einem Großteil der Änderungen handelt es sich um rechtliche Klarstellungen, die zu keinem Mehraufwand im Vollzug führen.

Durch die Möglichkeit der Erhöhung der Erhaltungsbeiträge durch die Gemeinden kann es zu (derzeit nicht abschätzbaren) Mehreinnahmen für die Gemeinden kommen.

## 2. Details zu den Vollzugskosten der Verwaltung:

Die in dieser Novelle normierten Anpassungen und Klarstellungen aus dem Vollzugsbereich werden in der Umsetzung zu keinen nennenswerten Mehrkosten führen.

Da für die Neugestaltung der örtlichen Entwicklungskonzepte eine Übergangsfrist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 festgelegt wird, kann diese im Rahmen der ohnehin vorgesehenen turnusmäßigen Überarbeitung erfolgen. Allfällige durch die Neugestaltung entstehende Mehrkosten werden kurzfristig durch den geringeren Bedarf an Einzeländerungen kompensiert; mittel- bis langfristig wird dies zu Einsparungen bei den Gemeinden führen.

### 2.1. Berechnung der Personalkosten und der Vollzugskosten:

Hinsichtlich der Personalkosten und der Vollzugskosten ist davon auszugehen, dass sich diese Ausgaben von den derzeitigen Personalkosten und Vollzugskosten lediglich so geringfügig unterscheiden, dass eine gesonderte Darstellung unterbleiben kann.

In Gemeinden, in denen eine Erhöhung der Erhaltungsbeiträge beschlossen wird, wird es durch die notwendige Anpassung der Bescheide zu einem kurzfristig erhöhten Verwaltungsaufwand durch diese Neuvorschreibungen kommen. Diese erhöhten Verwaltungskosten werden aber durch die höheren Beiträge mehr als kompensiert.

Insofern anlässlich der Erhöhung der Erhaltungsbeiträge durch die Gemeinden zusätzliche Verordnungsprüfungen durch die Aufsichtsbehörde notwendig werden, ist mit einem gewissen finanziellen Mehraufwand zu rechnen, der - auch auf Grund der nicht abschätzbaren Inanspruchnahme dieser Möglichkeit durch die Gemeinden - jedoch derzeit nicht näher beziffert werden kann.

## **IV. Finanzielle Auswirkungen auf Bürgerinnen und Bürger und auf Unternehmen einschließlich der Auswirkungen auf den Wirtschaftsstandort Oberösterreich**

Die in diesem Landesgesetz enthaltenen Gebühren führen zu Belastungen der Bürgerinnen und Bürger im Allgemeinen und der Wirtschaftstreibenden im Besonderen, zu denen konkret Folgendes ausgeführt wird:

Durch die mögliche Erhöhung des Erhaltungsbeitrags gemäß § 28 Abs. 3 kann sich eine stärkere Abgabenbelastung für die Eigentümer von unbebauten, infrastrukturell erschlossenen Baugrundstücken ergeben.

## **V. Verhältnis zu Rechtsvorschriften der Europäischen Union**

Diesem Landesgesetz stehen - soweit ersichtlich - keine zwingenden unionsrechtlichen Vorschriften entgegen. Vielmehr werden mit dem vorliegenden Gesetzesvorhaben die raumordnungsrechtlich relevanten Bestimmungen der Richtlinie (EU) 2018/2001 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Dezember 2018 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen umgesetzt. Dieses Landesgesetz sieht dabei ausschließlich Maßnahmen vor, zu denen das Land auf Grund zwingender Vorschriften des Unionsrechts verpflichtet ist; es werden daher keine über die genannte Richtlinie hinausgehenden Anforderungen oder Standards geschaffen.

Eine Datenschutz-Folgenabschätzung gemäß Art. 35 der Datenschutz-Grundverordnung ist nicht erforderlich.

## **VI. Auswirkungen auf die verschiedenen Gruppen der Gesellschaft, insbesondere auf Frauen und Männer**

Die in diesem Landesgesetz enthaltenen Regelungen haben - soweit ersichtlich - weder direkt noch indirekt unterschiedliche Auswirkungen auf die verschiedenen Gruppen der Gesellschaft, insbesondere auf Frauen und Männer.

Die Texte der vorliegenden Gesetzesnovelle wurden geschlechtergerecht formuliert. Eine Anpassung des gesamten Gesetzestextes wäre - im Vergleich mit den inhaltlichen Änderungen der vorliegenden Novelle - mit einem unverhältnismäßigen Aufwand verbunden und ist daher hier unterblieben, soll aber bei der nächsten dafür geeigneten Gelegenheit vorgenommen werden.

Aus der nicht durchgängig geschlechtergerechten Textierung des nunmehr novellierten Oö. Raumordnungsgesetzes 1994 darf keinesfalls die Zulässigkeit tatsächlicher Differenzierungen bei denjenigen Bestimmungen abgeleitet werden, die noch nicht geschlechtergerecht formuliert sind.

## **VII. Auswirkungen in umweltpolitischer Hinsicht, insbesondere Klimaverträglichkeit**

Ein wesentliches Ziel der vorliegenden Novelle ist die Reduzierung des Flächenverbrauchs. Diesem Aspekt tragen insbesondere die Bestimmungen zur Verdichtung bzw. zur Freiflächennutzung zu Parkzwecken bei Handelsbetrieben Rechnung. Auch die explizite Aufnahme des Klimaschutzes im Rahmen der Raumordnungsziele und -grundsätze im § 2 Abs. 1 Z 1 dient der Stärkung der positiven umweltpolitischen Ausrichtung der raumordnungsrechtlichen und -fachlichen Instrumente.

## **VIII. Besonderheiten des Gesetzgebungsverfahrens**

Der vorliegende Gesetzentwurf enthält keine Verfassungsbestimmungen. Eine Mitwirkung von Bundesorganen im Sinn des Art. 97 Abs. 2 B-VG ist im vorliegenden Gesetzentwurf nicht vorgesehen.

Da der Gesetzentwurf im Art. I Z 30, 31 und 32 eine Gemeindeabgabe zum Gegenstand hat, ist er gemäß § 9 Abs. 1 F-VG 1948 unmittelbar nach der Beschlussfassung vor seiner Kundmachung dem Bundeskanzleramt bekanntzugeben.

### **B. Besonderer Teil**

#### **Zu Art. I (Änderung des Oö. Raumordnungsgesetzes 1994):**

##### **Zu Art. I Z 1 (Inhaltsverzeichnis):**

Das Inhaltsverzeichnis ist entsprechend den Änderungen der Novelle anzupassen.

##### **Zu Art. I Z 2 (§ 2 Abs. 1 Z 1):**

Angesichts der immer stärker spürbar werdenden Auswirkungen des Klimawandels erfolgt die spezifische Aufnahme des Klimaschutzes im Rahmen der Raumordnungsziele und -grundsätze. Somit ist gewährleistet, dass den Erfordernissen des Schutzes des Klimas auf sämtlichen raumordnungsrechtlichen und -fachlichen Ebenen umfassend entsprochen werden kann.

##### **Zu Art. I Z 3 (§ 2 Abs. 1 Z 8):**

In Umsetzung des Art. 15 Abs. 3 der Richtlinie (EU) 2018/2001 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Dezember 2018 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen wird das Raumordnungsziel des § 2 Abs. 1 Z 8 entsprechend erweitert. Durch die Verankerung bereits im Bereich der Raumordnungsziele und -grundsätze wird jedenfalls gewährleistet, dass den im Art. 15 Abs. 3 der genannten Richtlinie verankerten Anforderungen auf sämtlichen raumordnungsrechtlichen Ebenen umfassend entsprochen werden kann.

**Zu Art. I Z 4 (§ 13 Abs. 1 Z 1, § 30 Abs. 4 und § 33 Abs. 7 Z 1):**

In diesen Bestimmungen erfolgt jeweils eine Anpassung des Zitats des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes 2000 (UVP-G 2000) an dessen aktuelle Fassung.

**Zu Art. I Z 5 (§ 15 Abs. 2):**

Um die besondere Bedeutung von Baulandsicherungsverträgen als zentrales Instrument einer aktiven Bodenpolitik zu unterstreichen, werden diese nunmehr auch im § 15 Abs. 2 explizit angeführt.

**Zu Art. I Z 6 (Überschrift zu § 18):**

Der Entfall der Wortfolge „mit örtlichem Entwicklungskonzept“ in der Überschrift der Bestimmung ist eine der tatsächlichen Systematik des Flächenwidmungsplans, wonach das örtliche Entwicklungskonzept bereits einen Teil des Flächenwidmungsplans darstellt, geschuldete begriffliche Richtigstellung.

**Zu Art. I Z 7 (§ 18 Abs. 1 letzter Satz):**

Da die Vollzugspraxis zeigt, dass ein Planungszeitraum von zehn Jahren für das Instrument des örtlichen Entwicklungskonzepts zu kurz greift, wurde dieser im Rahmen der Evaluierung und Neukonzeptionierung auf nunmehr fünfzehn Jahre verlängert.

Korrespondierend dazu wurde der Planungszeitraum des Flächenwidmungsteils auf siebeneinhalb Jahre verlängert.

**Zu Art. I Z 8 (§ 18 Abs. 3):**

Die Erfahrungen der Verwaltungspraxis zeigen, dass sich das örtliche Entwicklungskonzept entgegen der ursprünglichen Intention von einem strategischen Planungsinstrument zu einem verkleinerten Flächenwidmungsteil entwickelt hat. Zukünftig soll daher wieder die strategische Intention mit grundsätzlichen und abstrakten Aussagen zur Gemeindeentwicklung im Vordergrund stehen. Die wesentlichen Elemente der Gemeindeplanung sollen in einem Entwicklungsplan im Maßstab 1 : 20.000 abgebildet werden. Die textlichen Festlegungen sind demgegenüber lediglich als unbedingt erforderliche Ergänzungen bzw. notwendige Erläuterungen der zeichnerischen Darstellung zu verstehen.

Ziel ist ein flexibleres Planungsinstrument, dem durch die stärkere Abstrahierung und den Entfall der Festlegung von Funktionen eine im Vergleich zur aktuellen Situation größere Bestandskraft eigen ist. Dadurch wird eine Reduktion der Änderungsdynamik erzielt, was letztlich zu weniger Verfahren und einer deutlichen Verringerung des Verwaltungsaufwands sowohl für die Planungs- als auch die Aufsichtsbehörde führt. Gleichzeitig werden für die Gemeinden flexiblere Gestaltungsmöglichkeiten in den prioritären Siedlungsschwerpunkten eröffnet.

Das zur Schaffung der notwendigen Planungshierarchie erforderliche Kernelement des Entwicklungsplans ist die Zonierung des Gemeindegebiets in drei Entwicklungskategorien. Diese Zonierung erfolgt ausgehend von einer Analyse der bestehenden Baulandflächen bzw. Siedlungsstruktur (Nutzungsmischung, Verdichtung, Lage innerhalb des Gemeindegebiets etc.), der vorhandenen öffentlichen und gewerblichen Einrichtungen (soziale Institutionen wie Schulen, gewerbliche Versorgungseinrichtungen wie Geschäfte etc.), technischen Infrastruktur und Anbindungen an den öffentlichen Verkehr:

1. Prioritäre Siedlungsschwerpunkte sollen den Hauptteil der künftigen Siedlungsentwicklung bilden.

Kriterien für die Ausweisung:

Derartige Siedlungsschwerpunkte weisen innerhalb der Gemeinde die bestmögliche infrastrukturelle Ausstattung auf und erfüllen über die bloße Wohnnutzung hinausgehende, grundlegende Funktionen für das gesamte Gemeindegebiet bzw. das öffentliche Leben. Hier sind öffentliche Einrichtungen (Gemeindeamt, Schulen, religiöse Zentren, Freizeiteinrichtungen etc.) sowie Versorgungseinrichtungen (Geschäfte, medizinische Einrichtungen etc.) situiert. Diese werden in der Regel der namensgebende Hauptort bzw. vergleichbar ausgestattete Ortschaften sein.

Zulässige Entwicklungen:

Im Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen sind Innen- und Außenentwicklungen grundsätzlich möglich. Die Prüfung hinsichtlich der konkreten Entwicklungsmöglichkeiten erfolgt im Rahmen des Flächenwidmungsteiländerungsverfahrens unter Berücksichtigung der derzeitigen Umweltbedingungen und der Raumordnungsgrundsätze (zB Berücksichtigung bestehender Nutzungsstrukturen und dabei absehbare mögliche Nutzungskonflikte zwischen einer betrieblichen Nutzung und einer Wohnnutzung).

2. Ergänzende Siedlungsschwerpunkte sollen in ihrer Summe im Vergleich zum prioritären Siedlungsschwerpunkt nur eine untergeordnete Siedlungsentwicklung ermöglichen.

Kriterien für die Ausweisung:

Ein ergänzender Siedlungsschwerpunkt weist eine in Relation zur gesamten Siedlungsstruktur der Gemeinde maßgebliche Größenordnung auf, verfügt jedoch meist über keine für prioritäre Siedlungsschwerpunkte charakteristische Nutzungsmischung. Die bestehende Dichte und Kompaktheit lassen jedoch langfristig eine Entwicklung über das

reine Wohnen hinaus möglich erscheinen. Bestehende Widmungen sind bereits größtenteils konsumiert bzw. bebaut. Die Lage innerhalb des Gemeindegebietes zeichnet sich durch gute Erreichbarkeit zu den prioritären Siedlungsschwerpunkten mit Fahrrad oder zu Fuß und/oder durch eine bestmögliche ÖV-Anbindung mit entsprechender Güteklasse aus. Ein ergänzender Siedlungsschwerpunkt ist in seiner Entwicklung nicht abgeschlossen, vielmehr ist eine weitergehende Baulandentwicklung unter Berücksichtigung der derzeitigen Umweltbedingungen (wie naturräumliche Gegebenheiten, Berücksichtigung bestehender Betriebe etc.) und den Raumordnungsgrundsätzen fachlich vertretbar. Auf Grund der konkreten Ausstattung, Lage sowie Größe der bestehenden Siedlungskörper gibt es in der Regel nur einen ergänzenden Siedlungsschwerpunkt mit größerem Außenentwicklungspotential, da ohnehin die vorrangige Entwicklung in den prioritären Schwerpunkten abgedeckt werden soll.

Zulässige Entwicklungen:

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Umweltbedingungen (wie naturräumliche Gegebenheiten, Berücksichtigung bestehender Betriebe etc.) und der Raumordnungsgrundsätze sind neben Abrundungen und Innenentwicklungen auch Außenentwicklungen, jedoch nur in untergeordnetem Ausmaß im Vergleich zum Bestand, möglich. Die Prüfung hinsichtlich der konkreten Entwicklungsmöglichkeiten erfolgt im Rahmen des Flächenwidmungsteiländerungsverfahrens.

3. Abrundungs- und Auffüllungsbereiche sollen in ihrer Summe im Vergleich zu den ergänzenden Siedlungsschwerpunkten nur eine untergeordnete Siedlungsentwicklung ermöglichen.

Kriterien für die Ausweisung:

Neben einer Mindestausstattung an technischer Infrastruktur (in der Regel Kanal und Wasser, öffentliche Straße) ist eine Mindestgröße an gewidmetem Bauland und eine der Widmung entsprechenden Nutzung erforderlich. Diese weisen in der Regel eine Mindestgröße von sieben bis zehn einzelnen Bauparzellen auf, die bereits jetzt eine räumlich kompakte Einheit bilden. Diese dürfen auch hinsichtlich ihrer Folgewirkungen für vergleichbare Siedlungskörper der Gemeinde die zentrale Gesamtentwicklung nicht unterwandern. Vorrangig sollen jene mit guter Erreichbarkeit zu den Siedlungsschwerpunkten und ÖV-Anbindung ausgewiesen werden. Ausnahmen hinsichtlich der Größe bilden kleinstflächige Siedlungskörper in zentraler Lage innerhalb der Gemeinde. Diese weisen zwar eine gute Erreichbarkeit auf, sind jedoch bis auf Abrundungen und Auffüllungen nicht erweiterungsfähig.

Zulässige Entwicklungen:

Die grundsätzlich zulässigen Abrundungen und Innenentwicklungen sind nur unter Berücksichtigung der derzeitigen Umweltbedingungen (wie naturräumliche Gegebenheiten,



Berücksichtigung bestehender Betriebe etc.) und der Raumordnungsgrundsätze zulässig. Darüber hinausgehende Außenentwicklungen sind nicht möglich.

In Gebieten, auf die auch die Voraussetzungen für Abrundungs- und Auffüllungsbereiche nicht zutreffen, soll jede Entwicklung zur Vermeidung einer weiteren Zersiedelung unterbleiben.

Die möglichen Entwicklungen stellen sich dabei in Abhängigkeit von der jeweiligen Kategorisierung der Fläche wie folgt dar:

Unter Innenentwicklung ist die räumliche Entwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers zu verstehen, wobei den Aspekten der Innenverdichtung, Widmungsabstufung, des Grünraums und des Verkehrs eine besondere Bedeutung zukommt.

Außenentwicklung ist die räumliche Entwicklung von innen nach außen, ausgehend von einem bestehenden Siedlungskörper.

Zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten sind in ihrer Summe auf den Planungshorizont des örtlichen Entwicklungskonzepts auszulegen. Die Anzahl und Qualität der festgelegten Siedlungsschwerpunkte bzw. Abrundungs- und Auffüllungsbereiche hat sich insofern am fünfzehnjährigen Baulandbedarf zu orientieren.

Die in Abs. 3 Z 2 angeführten Sonderfunktionen bezeichnen in der Regel touristische Nutzungen, Krankenanstalten, Schulen, Kirchen und Klöster, Burgen, Schlösser, Kasernen, aber auch sonstige Standorte, denen aus Sicht der Raumordnung eine besondere Bedeutung zukommt (vgl. § 23 Abs. 4 Z 1), beziehungsweise die auf Grund ihrer Größe oder Lage im Gemeindegebiet nicht unter die Entwicklungskategorien des Abs. 3 Z 1 fallen. Es wird klargestellt, dass eine betriebliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Raumordnungsgrundsätze auch in den Siedlungskategorien nach § 18 Abs. 3 Z 1 zulässig ist.

Die Z 3 bis 5 stellen im Wesentlichen eine Übernahme der bisherigen Inhalte dar. Die Themen der Z 3 werden im Sinn einer nachhaltigen, modernen und umfassenden Betrachtung ausdrücklich um den Aspekt ihrer jeweiligen Vernetzung erweitert.

Einige Gemeinden bzw. Städte haben auf Grund ihrer speziellen Standortfaktoren erhöhte Anforderungen an die Planung. Um Themen wie zB touristische Nutzungen, größere gewerbliche Entwicklungen oder Planungen über den Stadt- bzw. Ortskern in ausreichender Tiefe bearbeiten zu können, soll es zusätzlich zum Entwicklungsplan die Möglichkeit der Darstellung in Detailplänen im Maßstab 1 : 10.000 geben. Für diese ausgewählten, konkreten Flächenausweisungen erfolgt eine vertiefte fachliche Prüfung.

Es hat sich zudem gezeigt, dass im bisherigen örtlichen Entwicklungskonzept konkrete Festlegungen für Flächen im Sinn eines Optionenmodells teilweise für Jahrzehnte getroffen wurden, die zwar nicht verfügbar waren, wirtschaftlich jedoch de facto als Bauland („Bauerwartungsland“)

und zunehmend auch als - weder vom Aufschließungs- noch vom Erhaltungsbeitrag umfasste - attraktive Anlageform angesehen wurden. Die Fokussierung auf einzelne Erweiterungsflächen im örtlichen Entwicklungskonzept trägt somit auch zur Baulandmobilisierung bei.

Die in diesen Detailplänen konkret ausgewiesenen Flächen für Wohnzwecke dürfen daher in Summe den Baulandbedarf des Planungszeitraums für den Flächenwidmungsteil nicht überschreiten. Flächen für Wohnzwecke sind solche Widmungskategorien, die eine allgemeine, betriebsunabhängige Wohnnutzung zulassen; das sind Wohngebiete, gemischte Baugebiete, Kern- und Dorfgebiete. Dadurch soll eine überbordende Ausweisung von Wohnentwicklungsflächen verhindert werden. Diese quantitative Beschränkung der konkret ausweisbaren Flächen ist Grundvoraussetzung für die Neukonzeption des örtlichen Entwicklungskonzepts, wobei durch das Abstellen auf den Baulandbedarf eine Anknüpfung an die jeweilige Gemeindegröße erreicht wird.

#### **Zu Art. I Z 9 (§ 18 Abs. 8):**

Zum einfacheren Verständnis soll wie bisher auch künftig ein Großteil der Grundlagenforschung in Plänen dargestellt werden. Diese Pläne stellen lediglich eine Bestandsaufnahme bzw. -analyse und keinen normativen Planinhalt dar. Sie sind nicht Bestandteil des verordneten örtlichen Entwicklungskonzepts.

Bei Einzeländerungen des örtlichen Entwicklungskonzepts besteht die Verpflichtung zur Grundlagenerstellung sinngemäß nur bei zwischenzeitlich erfolgten relevanten Änderungen der Grundlagen. Ausdrücklich festzuhalten ist in diesem Zusammenhang, dass seitens der Gemeinde naturgemäß in jedem Fall (Erstellung und Änderung) den Erfordernissen einer ausreichenden Grundlagenforschung im Sinn der ständigen Judikatur des Verfassungsgerichtshofs entsprochen werden muss.

#### **Zu Art. I Z 10 (§ 20 Abs. 1):**

Die geltende Verordnungsermächtigung soll insofern ergänzt werden, als dass nicht nur die Art der Darstellung der Ersichtlichmachungen festgelegt werden kann, sondern auch bestimmt werden kann, welche Ersichtlichmachungen über den Flächenwidmungsteil hinaus auch im örtlichen Entwicklungskonzeptteil darzustellen sind.

Da für eine abgestimmte Planung die Kenntnis der Festlegungen sowohl des Flächenwidmungsteils als auch des örtlichen Entwicklungskonzeptteils auf dem Gebiet der Nachbargemeinden von großer Bedeutung ist, wird diese, bisher schon in der Planzeichenverordnung 2016 enthaltene Anordnung in den Gesetzestext übernommen.

Nachdem sich die Informationspflicht jedoch nicht nur auf die Fragen der Flächenwidmung bezieht, sondern auch Inhalte des verordneten örtlichen Entwicklungskonzepts umfasst, war die Formulierung in diesem Punkt anzupassen.

**Zu Art. I Z 11 und 12 (§ 20 Abs. 3, Entfall des § 20 Abs. 4):**

Da die Vollzugspraxis zeigt, dass ein Planungszeitraum von zehn Jahren für das Instrument des örtlichen Entwicklungskonzepts zu kurz greift, wird dieser im Rahmen der Evaluierung und Neukonzeptionierung auf nunmehr fünfzehn Jahre verlängert.

Für die einmalige Überarbeitung bzw. Neukundmachung ist die Mitte der Laufzeit anzustreben. Dies soll eine ausreichend aktuelle Darstellung der zwischenzeitlichen Änderungen und Ersichtlichmachungen gewährleisten. Die Gemeinde soll dabei die Möglichkeit haben, den Plan zur Gänze zu überarbeiten oder bloß neu kundzumachen. Abs. 4 kann entfallen, da die wesentlichen Regelungsinhalte in Abs. 3 überführt wurden.

**Zu Art. I Z 13 (§ 21 Abs. 1):**

Die Anpassung des Baulandbedarfs an den neuen Planungszeitraum des Flächenwidmungsteils ist eine Folge der Änderung des § 18 Abs. 1.

Auf Grund der zunehmenden Verdichtung des Siedlungsraums und der damit verbundenen Auswirkungen wird nunmehr explizit auch die Hangwassergefahr in die Bestimmung des § 21 Abs. 1 aufgenommen.

**Zu Art. I Z 14 (§ 21 Abs. 2):**

Auf Grund der Aufnahme einer eigenen Widmungskategorie „Gebiete für den sozialen Wohnbau“ im § 22 Abs. 1a ist die Aufzählung des § 21 Abs. 2 erster Satz entsprechend zu erweitern.

**Zu Art. I Z 15 (§ 22 Abs. 1):**

Durch die Neuerlassung des Oö. Tourismusgesetzes 2018 ist die im § 1 Z 6 Oö. Tourismus-Gesetz 1990 geregelte Privatzimmervermietung entfallen. Die Privatzimmervermietung soll aber als häusliche Nebenbeschäftigung im Sinn des § 2 Abs. 1 Z 9 Gewerbeordnung 1994 nach wie vor im Wohngebiet möglich sein. Der Verweis auf die aufgehobene Bestimmung soll daher entfallen.

Die Streichung des bisher letzten Satzes der Bestimmung ist eine Folge der Schaffung einer eigenen Widmungskategorie für den sozialen Wohnbau. Freilich soll auch weiterhin die Möglichkeit

bestehen, innerhalb von Wohngebieten eine Zonierung, insbesondere zur Festlegung von Flächen für den mehrgeschoßigen Wohnbau bzw. Gebäude in verdichteter Flachbauweise - unabhängig von einer allfälligen Förderbarkeit - vorzunehmen.

Unabhängig von diesen Flächen mit einem verpflichtenden Anteil an mehrgeschoßigem Wohnbau ist auch weiterhin der förderbare mehrgeschoßige Wohnbau im Wohngebiet zulässig.

**Zu Art. I Z 16 (§ 22 Abs. 1a):**

Durch die Einführung einer eigenen Widmungskategorie für den sozialen Wohnbau soll der zunehmenden gesellschaftspolitischen Bedeutung der Schaffung von leistbarem Wohnraum Rechnung getragen werden.

Vorbild für diese Regelung sind die bisher im § 22 Abs. 1 enthaltenen Regelungen für den förderbaren, mehrgeschoßigen Wohnbau bzw. Gebäude in verdichteter Flachbauweise; dabei ist die bloße „Förderbarkeit“ nicht länger ausreichend, vielmehr können auf diesen Flächen ausschließlich tatsächlich geförderte Projekte umgesetzt werden.

**Zu Art. I Z 17 (§ 22 Abs. 2):**

Aus Transparenzgründen soll die Regelung der Sternchensignatur, die derzeit in der Anlage 1 unter Punkt 1.3.14 der Planzeichenverordnung für Flächenwidmungspläne 2016 geregelt ist, in die Bestimmungen über Dorfgebiete im § 22 Abs. 2 übernommen werden, zumal die im Flächenwidmungsteil dargestellte Fläche als Dorfgebiet gilt. Diese Übernahme wird auch mit der Klarstellung verbunden, dass eine Sternchenausweisung nur für jene bestehenden und bewilligten Wohngebäude im Grünland in Betracht kommt, die nicht als land- und forstwirtschaftliche Gebäude baurechtlich bewilligt wurden. Für letztere Gebäude gelten die Bestimmungen des § 30. Die Anpassung des Zitats im zweiten Satz dieser Bestimmung erfolgt auf Grund der entsprechenden Änderungen im § 30.

**Zu Art. I Z 18 (§ 22 Abs. 4):**

Mit dem Entfall des Wortes „vorrangig“ soll zum Ausdruck gebracht werden, dass sich die grundsätzliche Zulässigkeit der im Kerngebiet möglichen Bauwerke und Anlagen bereits aus dem ersten Satz ergibt. Im zweiten Satz sind weitere Voraussetzungen normiert, bei deren Vorliegen noch sonstige Bauwerke und Anlagen im Kerngebiet errichtet werden dürfen.

Die neue Formulierung des zweiten Satzes stellt keine inhaltliche Änderung, sondern lediglich eine sprachliche Verbesserung gegenüber der bisherigen Textierung dar.

**Zu Art. I Z 19 (§ 22 Abs. 5 erster Satz):**

Nach der bisherigen Diktion, dass im gemischten Baugebiet vorrangig die in den Z 1 bis 3 genannten Bauwerke und Anlagen zulässig sind, konnte man auf Grund der Formulierung „vorrangig“ ableiten, dass darüber hinausgehend noch zusätzliche Bauwerke und Anlagen bzw. Verwendungen erfasst sind. Zur Vermeidung von Missverständnissen entfällt das Wort „vorrangig“ und es wird somit klargestellt, dass keine über die Z 1 bis 3 hinausgehenden Bauwerke und Anlagen im gemischten Baugebiet möglich sind.

**Zu Art. I Z 20 (§ 22 Abs. 5 Z 2):**

Nachdem selbst die Betriebstypen „Bauhof für Hoch- und Tiefbau, beschränkt auf eine nicht wesentlich störende Lagernutzung“ und die damit im Zusammenhang stehenden Manipulationen im Freien im gemischten Baugebiet widmungsrechtlich zulässig sind, kann im Sinn der bisherigen Beurteilungspraxis davon ausgegangen werden, dass eine Lagernutzung in geschlossenen Hallen jedenfalls nicht wesentlich störend im Sinn dieser Bestimmung ist.

**Zu Art. I Z 21 (§ 22 Abs. 6):**

Bewohnerinnen und Bewohner von Betriebswohnungen gelten nach den gewerberechtlichen Vorgaben (insbesondere § 74 Abs. 2 Gewerbeordnung 1994) als Nachbarn und genießen daher einen über Leib und Leben hinausgehenden Schutz (Immissionen sind auf ein zumutbares Ausmaß zu beschränken). Aus diesem Grund bzw. vor dem Hintergrund dieser Gesetzeslage ist die Zulässigkeit von Betriebswohnungen grundsätzlich restriktiv geregelt.

Anwendungsfälle dieser nunmehr für Ausnahmefälle neu eingeführten Bestimmung stellen Betriebswohnungen innerhalb von gewachsenen Strukturen bzw. in Alleinlagen dar, wo negative Auswirkungen für bestehende oder künftige umliegende Betriebe bzw. Nutzungen in der Regel auszuschließen sind. Prüfungsmaßstab sind dabei auch allfällige negative Auswirkungen auf land- und forstwirtschaftliche Betriebe.

**Zu Art. I Z 22 (§ 22 Abs. 8):**

Aus rein praktischen Überlegungen heraus scheint eine ausdrückliche Verankerung der Zulässigkeit von Zu- und Umbauten sowie Bauvorhaben gemäß § 25 Abs. 1 Z 3 Oö. Bauordnung 1994 an rechtmäßig bestehenden Betriebswohnungen zur Schaffung von zeitgemäßem Wohnraum für den Eigenbedarf der Betreiberin oder des Betreibers bzw. der Übergeberin oder des Übergebers notwendig.

In diesem Zusammenhang wird auch die bislang unregelte Situation der Weiterverwendung von Betriebswohnungen im Fall der Übergabe von Betrieben dahingehend gelöst, dass in diesem Fall die Betriebszugehörigkeit nicht verloren geht und somit die Betriebswohnung durch die Übergeberin bzw. den Übergeber weiter genutzt werden kann.

**Zu Art. I Z 23 (§ 23 Abs. 2):**

Die für Gebäude für den zeitweiligen Wohnbedarf normierten Kriterien im zweiten Satz dieser Bestimmung können entfallen, weil deren Beurteilung in der Praxis ohnehin ausschließlich auf Basis des Ausmaßes der im ersten Satz festgelegten zeitlichen Nutzung dieser Bauwerke erfolgt.

**Zu Art. I Z 24 (§ 23 Abs. 3):**

Aus systematischen Gründen wird der bisherige § 24 Abs. 3 am Ende des bisherigen § 23 Abs. 3 in diese Bestimmung eingefügt. Auf Grund der nunmehr im § 24 Abs. 3 enthaltenen Verordnungsermächtigung betreffend die Erlassung von Regelungen über die Ausgestaltung von Geschäftsgebieten ist die beispielhafte Erwähnung einer möglichen Beschränkung bzw. des Ausschlusses eines Warenangebots nicht mehr notwendig und kann daher entfallen.

Um der Forderung nach sinnvollen Nutzungsmischungen nachzukommen, wird nunmehr eine Kombination von Gebieten für Geschäftsbauten mit anderen Widmungen geschaffen, wobei es durch die kombinierte Widmung sowie in Fällen einer Grundstücksteilung zu keiner Erhöhung der im Flächenwidmungsteil festgelegten Verkaufsfläche kommen darf.

**Zu Art. I Z 25 (§ 23 Abs. 3a):**

In Entsprechung des vor allem in Zeiten zunehmender Flächenversiegelung stetig an Bedeutung gewinnenden Raumordnungsgrundsatzes der sparsamen Grundinanspruchnahme bei Nutzungen jeder Art wird künftig eine grundsätzliche Dreigeschoßigkeit, gefordert. Im Flächenwidmungsteil kann eine geringere Geschoßanzahl, allenfalls in Verbindung mit einer Bebauungsdichte, festgelegt werden. Dabei ist eine Kombination der Vorschreibung einer Mindestgeschoßanzahl mit einer Mindestdichte möglich. Um mögliche Umgehungen im Fall einer geschoßweisen Vorschreibung zu verhindern, wird für das zweite und dritte oberirdische Geschoß eine Größenordnung von mindestens 75 % des Erdgeschoßes vorgeschrieben.

Nachteile und Beeinträchtigungen durch die Dreigeschoßigkeit sollen durch den letzten Satz der Bestimmung hintangehalten werden. Unter oberirdischen Geschoßen sind solche im Sinn der OIB-Richtlinien zu verstehen.

Durch den zweiten Satz dieser Bestimmung wird klargestellt, dass nicht alle Geschöße zwingend für Verkaufsflächen genutzt werden müssen. Durch die Ausnahme von Märkten bis 800 m<sup>2</sup> soll die Versorgung im ländlichen Raum insbesondere mit Gütern des täglichen Bedarfs unterstützt werden.

#### **Zu Art. I Z 26 (§ 23 Abs. 7):**

Tourismusbetriebe sind zwar in der demonstrativen Aufzählung der Sondergebiete des Baulands im § 23 Abs. 4 Z 1 angeführt, eine nähere Definition „Tourismusbetrieb“ bzw. was unter einer touristischen Nutzung zu verstehen ist, gibt es allerdings nicht. Immer wieder gibt es Begehrlichkeiten, Tourismusbetriebe in Wohnungen umzuwandeln, diese zu parifizieren und in der Folge zu verkaufen, wodurch jeder Konnex zur touristischen Nutzung verloren geht.

Es werden daher Kriterien eingeführt, die bereits bei der Errichtung eine Umgehung hintanhaltend sollen, insbesondere das Vorliegen gewisser Infrastruktureinrichtungen. Unter Berücksichtigung der dynamischen Entwicklungen im Tourismussektor wird dabei bewusst auf eine Festlegung von Mindestgrößen dieser Einrichtungen, wie sie in anderen Bundesländern vorgenommen wurde, verzichtet.

Da die Tourismusabgabepflicht gemäß § 47 Abs. 2 Z 1 Oö. Tourismusgesetz 2018 jedenfalls einen objektiven und überprüfbaren Indikator für das Vorliegen eines Tourismusbetriebs darstellt, wird diese auch explizit in die neue Formulierung aufgenommen.

Ein allfälliger Abschluss eines Mietvertrags oder eine Anmeldung als Haupt- oder Nebenwohnsitz deutet auf eine nicht touristische und somit widmungswidrige Verwendung hin. Eine nicht bloß vorübergehende Wohnnutzung durch Hotelbetreiber bzw. -mitarbeiter bleibt im Rahmen der touristischen Verwendung wie bisher zulässig.

#### **Zu Art. I Z 27 (§ 24 Abs. 1):**

Mit der Regelung, dass als Gesamtverkaufsfläche alle Flächen eines oder mehrerer Handelsbetriebe auf einem Bauplatz zählen, soll klar festgelegt werden, dass auf einem Bauplatz mehrere Geschäftsbauten mit einer Verkaufsfläche unter 300 m<sup>2</sup> unzulässig sind.

Der Wegfall der „Zusammenzählregel“ hat pragmatische Gründe. Früher konnten Handelsbetriebe bis 600 bzw. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche praktisch in jeder Widmungskategorie errichtet werden, ohne dass die Gemeinde als Baubehörde oder die Landesregierung als Aufsichtsbehörde Einfluss darauf hatten. Um zu verhindern, dass solche Betriebe auf nebeneinander liegenden Bauplätzen gleich einem Einkaufszentrum errichtet werden, wurde diese Regel eingeführt.

Seit 2005 sieht aber das Oö. Raumordnungsgesetz 1994 vor, dass für Verkaufsflächen über 300 m<sup>2</sup> in jedem Fall eine Widmung der Gemeinde erforderlich ist, die wiederum einer aufsichtsbehördlichen Genehmigung bedarf. Durch diese neue Regelung ist jedenfalls sichergestellt, dass jede neue Verkaufsfläche einer entsprechenden Geschäftsgebietswidmung bedarf, wodurch sowohl die Gemeinde als auch das Land als Aufsichtsbehörde entsprechende Lenkungs- und Steuerungsmöglichkeiten haben.

Im Licht der bestehenden gesetzlichen Regelung hat die „Zusammenzählregel“ keine praktische Bedeutung mehr und kann daher entfallen.

Nach den derzeitigen Regelungen hat ein Handelsbetrieb je 30 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche einen Pflichtstellplatz zu errichten. Auf Grund der bisherigen Praxis insbesondere der Lebensmittelmärkte, das bis zu Dreifache dieser Pflichtstellplätze zu errichten und des damit verbundenen Flächenverbrauchs, wird die zulässige Anzahl an Stellplätzen auf Freiflächen limitiert. Um einen Anreiz für kleinere Verkaufsflächen zu schaffen, werden Märkte mit unter 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche begünstigt; insbesondere scheint die verpflichtende Errichtung von Tiefgaragen oder Parkdecks bei vor allem im ländlichen Raum üblichen kleineren Verkaufsflächen überzogen. Darüber hinausgehende Stellplätze sind - abhängig von Lage bzw. Orts- und Landschaftsbild - entweder in Form einer Tiefgarage, der Überbauung der zulässigen Stellplätze auf Freiflächen oder auf dem Geschäftsbau zu errichten.

Um einer Umgehung vorzubeugen (Parkplätze auf Nachbargrundstücken) ist die Errichtung der dem Handelsbetrieb zuzuordnenden Stellplätze nur in der Widmung Geschäftsgebiet zulässig. Wie auch die neu geschaffene Bestimmung des § 23 Abs. 3a über die verpflichtende Mehrgeschoßigkeit im Zusammenhang mit Geschäftsbauten dient auch diese Norm dem Grundsatz der sparsamen Grundinanspruchnahme.

#### **Zu Art. I Z 28 (§ 24 Abs. 2):**

Die Änderung im ersten Satz dieser Bestimmung ergibt sich als Konsequenz des Wegfalls der Zusammenzählregel im § 24 Abs. 1.

Mit den weiteren Änderungen soll klargestellt werden, dass die Erlassung eines Raumordnungsprogramms keine verpflichtende Festlegung eines Warenangebots beinhalten muss. Mit der Neuformulierung wird auch die im § 24 Abs. 3 enthaltene Verordnungsermächtigung betreffend die Erlassung von Regelungen über die Ausgestaltung von Geschäftsgebieten berücksichtigt, weshalb sich bisher im Gesetzestext angeführte beispielhafte Erwähnungen einer möglichen Beschränkung bzw. des Ausschlusses eines Warenangebots erübrigen.



### **Zu Art. I Z 29 (§ 24 Abs. 3):**

Der Inhalt des bisherigen § 24 Abs. 3 wird im § 23 Abs. 3 wortgleich übernommen.

Inhalt des neuen § 24 Abs. 3 bildet nunmehr eine Verordnungsermächtigung für die Landesregierung. Dabei sollen insbesondere inhaltliche Determinanten für die Ausweisung von Geschäftsgebieten festgelegt werden können.

### **Zu Art. I Z 30 (§ 25 Abs. 4 Einleitungssatz):**

Mit der Oö. Raumordnungsgesetz-Novelle 2015 hat der Gesetzgeber jeweils durch die Einfügung des Wortes „Grundstücksteil“ im § 25 Abs. 3 und 4 im Sinn des Erkenntnisses des Verwaltungsgerichtshofs vom 17. Oktober 2002, Zl. 2000/17/0155, klargestellt, dass sich die Vorschreibung eines Aufschließungsbeitrags sowohl auf ganze Grundstücke als auch auf Grundstücksteile bezieht. Diese Bestimmungen sind zufolge § 28 Abs. 4 auch für die Vorschreibung des Erhaltungsbeitrags maßgeblich.

Im Erkenntnis vom 29. Juni 2018, LVwG-151422/7/R/K/JK-151423/2, verneinte das Oö. Landesverwaltungsgericht jedoch die Möglichkeit der Vorschreibung eines Erhaltungsbeitrags für einen Grundstücksteil mit der Begründung, dass dieser Teil zwar als Bauland gewidmet sei, das Kriterium der „selbstständigen Bebaubarkeit“ im Sinn des § 25 Abs. 4 aber deshalb nicht erfülle, weil sich die Grenzen des (möglichen) Bauplatzes nicht zur Gänze mit den Grundstücksgrenzen decken würden (Hinweis auf § 5 Abs. 5 Oö. Bauordnung 1994).

Dieser Rechtsauffassung des Oö. Landesverwaltungsgerichts entsprechend könnte somit im Regelfall für einen Grundstücksteil kein Aufschließungs- bzw. Erhaltungsbeitrag vorgeschrieben werden, obwohl der Abgabentatbestand des § 25 Abs. 1 mehrfach auch ausdrücklich auf einen solchen Teil eines Grundstücks abstellt (vgl. Abs. 1, 3 und 4). Diese Rechtsansicht des Landesverwaltungsgerichts würde daher bedeuten, dass bei - wie im Beschwerdefall - noch nicht vermessenen größeren Baulandgrundstücken keine Abgabenvorschreibungen zulässig wären, was den Intentionen des Gesetzgebers und der langjährigen Vorschreibungspraxis in den Gemeinden eindeutig zuwiderlaufen würde.

Mit der nunmehrigen Änderung soll somit klargestellt werden, dass es auch dann zur Vorschreibung der in Rede stehenden Beiträge kommt, wenn sich - bei Erfüllung der sonstigen Voraussetzungen - diese Flächen im Zeitpunkt der Abgabenvorschreibung nicht zur Gänze mit den Grundstücksgrenzen im Sinn des § 5 Abs. 5 Oö. Bauordnung 1994 decken.

### **Zu Art. I Z 31 (§ 28 Abs. 3):**

Die Möglichkeit der Erhöhung des Erhaltungsbeitrags durch die Gemeinde für die Aufschließung durch eine Abwasserentsorgungsanlage bzw. für die Aufschließung durch eine Wasserversorgungsanlage jeweils bis zum Doppelten trägt den Entwicklungen der jüngeren Vergangenheit Rechnung.

Es sind von den Gemeinden entlang unbebauter Bauparzellen kostenintensive Infrastruktureinrichtungen für eine fiktive (aber bei Bebauung theoretisch kurzfristig erreichbare) Einwohnerzahl in der Gemeinde vorzuhalten, die den tatsächlichen Gegebenheiten nicht entspricht und aller Voraussicht nach auch nicht ansatzweise entsprechen wird. Die Einnahmen der Gemeinden aus diesen unbebauten Liegenschaften decken die Kosten der Gemeinden für die Bereithaltung jeglicher Infrastruktur für eine (kurzfristig mögliche) deutlich höhere Einwohnerzahl nur zu einem geringen Teil ab. Unbebautes Bauland ist mitunter (als Wertanlage) auf absehbare Zeit gebunden und tatsächliche Bauinteressenten können Bauland zu vertretbaren Konditionen zunehmend nicht mehr erlangen. Hinzu kommt, dass durch diese Gegebenheiten unnötig Neuwidmungen von Bauland veranlasst werden, die - weil dieses Bauland insbesondere durch Wasserver- und entsorgungsanlagen neu aufzuschließen ist - wiederum zusätzliche Kosten verursachen. Wirtschaftlicher und umweltschonender ist es zweifelsohne, vorrangig bereits vorhandenes Bauland zu mobilisieren.

Die Möglichkeit der Erhöhung des Erhaltungsbeitrags durch die Gemeinde, um die Gemeinden zumindest teilweise von den Kostenbelastungen durch unbebautes Bauland zu entlasten und die Eigentümerinnen und Eigentümer von Bauland zur Bebauung zu motivieren bzw. um unbebautes Bauland für tatsächliche Bauinteressenten zu mobilisieren, scheint vor dem Hintergrund des sich weiter zuspitzenden Problems des Baulandmangels und unnötiger Umwidmung wertvoller Grünlandflächen samt Zersiedelungsproblematik erforderlich, angemessen und führt - gemessen am Zweck der Norm - selbst bei vollständiger Ausnutzung des gesetzlich eröffneten Rahmens nicht zu einer exzessiven Abgabenbelastung der Rechtsunterworfenen (vgl. zur gesamten Thematik der Zulässigkeit und der Höhe der Erhaltungsbeiträge insbesondere etwa auch das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofs VfSlg. 17890/2006).

In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass Gemeinden vom Phänomen brachliegenden Baulands unterschiedlich heftig betroffen sind (zu berücksichtigen sind dabei etwa auch regional unterschiedliche Baulandpreise, regional mitunter bis zu einem gewissen Ausmaß differierende Erhaltungskosten sowie ein allfällig unterschiedlich gegebener Mobilisierungsbedarf). Den Gemeinden soll daher auch auf Grund dieser Überlegungen die Möglichkeit eingeräumt werden, als Instrument der Baulandmobilisierung bei erhöhtem Baulandbedarf und zur besseren Abdeckung anfallender Erhaltungskosten die Erhaltungsbeiträge kraft freien Beschlussrechts je nach individuell vorliegender Betroffenheit auf - derzeit - bis zu 48 Cent/m<sup>2</sup> für die Aufschließung durch eine Abwasserentsorgungsanlage und auf bis zu 22 Cent/m<sup>2</sup> für die Aufschließung durch eine Wasserversorgungsanlage zu erhöhen. Auf diese Weise soll letztlich den Gemeinden innerhalb eines angemessenen Rahmens die Möglichkeit eingeräumt werden, die individuelle Betroffenheit

durch nachhaltig unbebautes Bauland samt aller damit verbundenen (und bereits dargestellten) Nachteile abzubilden und nötigenfalls steuernd einzugreifen.

Letztlich ist in diesem Zusammenhang noch ausdrücklich festzuhalten, dass es sich beim freien Beschlussrecht der Gemeinde um die Ermächtigung zur Erlassung einer gesetzesvertretenden Verordnung handelt. Die in dieser Bestimmung normierten Möglichkeiten zur Erhöhung der jeweiligen Komponenten des Erhaltungsbeitrags sind daher jedenfalls durch eine Verordnung vorzunehmen.

#### **Zu Art. I Z 32 (§ 28 Abs. 4):**

Im Fall einer Änderung der Leistungsvoraussetzungen (zB Rückwidmung) ist es gerechtfertigt, die Rückzahlungspflicht auf den Aufschließungsbeitrag zu beschränken. Nicht zuletzt im Hinblick auf die von den Gemeinden für die Erhaltung der Infrastruktur zu tragenden hohen Kosten und damit im Interesse der Gemeindefinanzen soll es bei einer Änderung der Leistungsvoraussetzungen zu keiner Rückerstattung des Erhaltungsbeitrags kommen.

#### **Zu Art. I Z 33, 34 und 35 (§ 30 Abs. 2, 3 und 4):**

Im § 30 Abs. 5 wird der Klammerausdruck „(Abs. 2 bis 4)“, der bisher schon zum Ausdruck bringen sollte, dass die Notwendigkeit auch bei Bauwerken und Anlagen in einer Grünlandsonderwidmung zu prüfen ist, auf Grund von Vollzugsproblemen gestrichen. Nunmehr wird durch die Formulierung „Abs. 5 erster Satz gilt sinngemäß“ explizit bei den Grünlandsonderregelungen in den Abs. 2 bis 4 klargestellt, dass dieser strenge Prüfmaßstab selbstverständlich auch für Grünlandsonderwidmungen gilt.

#### **Zu Art. I Z 34 und 35 (§ 30 Abs. 3 und 4):**

Im § 30 Abs. 3 und 4 wird ausdrücklich geregelt, dass eine Nachnutzung nach § 30 Abs. 6 bis 8 nur für Gebäude möglich ist, die auf der Grundlage des § 30 Abs. 5 bewilligt wurden und nicht auf Grundlage einer Grünlandsonderwidmung nach § 30 Abs. 3 bzw. 4. Da im Rahmen der agrarfachlichen Begutachtung neben der Produktionsform wesentlich auch auf die Betriebsform abgestellt wird, erfolgt eine entsprechende Ergänzung dieser Bestimmung.

Unberührt davon bleibt die grundsätzliche Möglichkeit zur Änderung der Flächenwidmung bei Vorliegen der rechtlichen und fachlichen Voraussetzungen.

### **Zu Art. I Z 36 (§ 30 Abs. 5):**

Im § 30 Abs. 5 wird im ersten Satz der Klammerausdruck „(Abs. 2 bis 4)“, der bisher schon zum Ausdruck bringen sollte, dass die Notwendigkeit auch bei Bauwerken und Anlagen in einer Grünlandsonderwidmung zu prüfen ist, auf Grund von Vollzugsproblemen gestrichen. Nunmehr wird durch die Formulierung „Abs. 5 erster Satz gilt sinngemäß“ explizit bei den Grünlandsonderregelungen in den Abs. 2 bis 4 klargestellt, dass diese Prüfung auch für Grünlandsonderwidmungen gilt.

Zur Frage der Notwendigkeit der Errichtung von Bauwerken und Anlagen im Grünland kann die Landesregierung durch Verordnung nähere Bestimmungen erlassen, insbesondere was die Veredelung von land- und forstwirtschaftlichen Urprodukten sowie den Umfang und das Ausmaß dieser Tätigkeiten betrifft. Ebenfalls Gegenstand dieser Verordnung können die Zulässigkeit bzw. insbesondere die Einschränkung der Nachnutzungsmöglichkeiten bei extra für diese Zwecke errichteten Gebäuden sowie Festlegungen betreffend Urlaub am Bauernhof sein.

Als land- und forstwirtschaftliches Hauptgebäude im Sinn dieser Bestimmung gilt das im Ensemble der ursprünglichen und klassischen Hofstelle vorrangig Wohnzwecken dienende Gebäude.

Auf Grund von Erfahrungen im Vollzug werden aus Praktikabilitätsgründen die im dritten Satz verankerten Wohnumfeld ergänzenden Maßnahmen, die jeweils mit höchstens 50 m<sup>2</sup> bebauter Fläche, insgesamt aber mit höchstens 100 m<sup>2</sup> bebauter Fläche begrenzt waren, nunmehr ohne Unterteilung nur noch auf insgesamt 100 m<sup>2</sup> bebauter Fläche begrenzt. In diesem Zusammenhang wird auch klargestellt, dass Zubauten in Form von Wintergärten keine Wohnumfeld verbessernden Maßnahmen darstellen. Zur Vermeidung von Vollzugsproblemen über die Situierung zulässiger Wohnumfeld land- und forstwirtschaftlicher Gebäude ergänzender infrastruktureller Bauwerke und Anlagen wird nunmehr ergänzend die Textierung aufgenommen, dass diese analog der Regelung zu den Auszugshäusern nur im unmittelbaren Nahbereich des land- und forstwirtschaftlichen Hauptgebäudes errichtet werden dürfen.

### **Zu Art. I Z 37 (§ 30 Abs. 5a):**

Aus systematischen Gründen und zur besseren Übersichtlichkeit werden die Bestimmungen über Auszugshäuser in einen eigenen Absatz inhaltsgleich ausgegliedert.

### **Zu Art. I Z 38 (§ 30 Abs. 6):**

Da die Bestimmung des § 30 Abs. 6 im Rahmen der vergangenen Novellierungen an Verständlichkeit bzw. Lesbarkeit eingebüßt hat, werden anlässlich der nunmehrigen Neugestaltung einige sprachliche Vereinfachungen sowie eine systematische Neugestaltung vorgenommen. § 30 Abs. 6 regelt nunmehr ausschließlich die allgemeinen Voraussetzungen für eine Nachnutzung.

Abs. 6a regelt ausschließlich den Fall des Abbruchs und des Neubaus von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, Abs. 6b betrifft Zubauten für Wohnzwecke und Abs. 6c Zubauten für betriebliche Zwecke.

Zur Schaffung einer klaren Vorgabe für die Vollzugspraxis erfolgt im ersten Satz die Klarstellung, dass nur Gebäude der Hofstelle und deren unmittelbarer Nahbereich einer Nachnutzung zugänglich sind. Damit soll klar zum Ausdruck kommen, dass land- und forstwirtschaftliche Gebäude, die weder einen funktionalen noch optischen Zusammenhang mit der Hofstelle aufweisen von dieser Regelung ausgenommen sind.

Die bisher verankerte fünfjährige Wartefrist soll zur Vermeidung von Umgehungen auf eine zehnjährige Wartefrist erhöht werden, wobei klargestellt wird, dass diese Frist ab Rechtswirksamkeit des in der Praxis eindeutiger feststellbaren Baukonsenses für die Errichtung des Gebäudes zu laufen beginnt. Aus den bisherigen Erfahrungen lässt sich ableiten, dass unter Einrechnung der Bauphase nach der Erteilung einer Baubewilligung die bisherige fünfjährige Wartefrist zu kurz bemessen war, um Missbräuche hintanzuhalten.

Kriterien für die Erhaltungswürdigkeit im Sinn dieser Bestimmung sind insbesondere der prinzipielle Weiterbestand der vorhandenen Bausubstanz, die technische Sanierbarkeit mit wirtschaftlich vertretbaren Mitteln sowie die grundsätzliche bestimmungsgemäße Benutzbarkeit des Objekts.

#### **Zu Art. I Z 39 (§ 30 Abs. 6a, 6b, 6c und 6d):**

##### **Zu Abs. 6a:**

Die bisherige Regelung, wonach der Neubau nur an gleicher Stelle errichtet werden durfte, hat sich als zu praxisfremd erwiesen und zu erheblichen Vollzugsproblemen geführt. Daher soll die Wortfolge „an gleicher Stelle“ entfallen. Jedenfalls aber ist zu beachten, dass die ursprüngliche und klassische Hofform nicht verloren geht. Einmalig bedeutet, dass auch bei Abbruch in Etappen insgesamt nicht mehr als maximal 49 % abgebrochen und neu errichtet werden dürfen.

Zur Regelung, dass der Abbruch und der Neubau von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen nur einmalig und im untergeordneten Umfang jeweils bezogen auf die Hofstelle unter Beibehaltung der ursprünglichen und klassischen Hofform zulässig ist, muss bemerkt werden, dass unter den ursprünglichen und klassischen Hofformen die typischen Hofformen wie Einhof, Dreiseithof, Vierkant- und Vierseithof bzw. der Haufenhof zu verstehen sind. Diese stellen die sogenannte Hofstelle dar. Nicht der klassischen bzw. ursprünglichen Hofform zuzurechnen sind nachträglich errichtete und nicht mit den Gebäuden der klassischen Hofform im Zusammenhang stehende Gebäude. Diese sind daher beim Abbruch, der ja nur im untergeordneten Ausmaß bezogen auf die Hofstelle zulässig ist, nicht mit einzubeziehen.

Das bisherige absolute Vergrößerungsverbot wird auf Grund der Erfahrungen aus der Verwaltungspraxis dahingehend relativiert, dass künftig die Herstellung zeitgemäßer Raumhöhen unter bestimmten Voraussetzungen zulässig ist. Dadurch soll eine sachgerechte Lösung für Einzelfälle ermöglicht werden, ohne dass es dabei zu einer Nutzungsintensivierung im Sinn einer Vergrößerung der Nutzfläche kommt.

**Zu Abs. 6b:**

Diese Bestimmung übernimmt im Wesentlichen die derzeit geltenden Regelungen des § 30 Abs. 6 Z 4. Gleichzeitig wird als Voraussetzung für einen Zubau, im Gegensatz zur bisher geltenden Kleingebäuderegulierung von 150 m<sup>2</sup>, nunmehr eine bebaute Fläche der Hofstelle von insgesamt 300 m<sup>2</sup> festgelegt. Dieses Flächenausmaß darf jedoch auch insgesamt nicht überschritten werden. Grundsätzlich dürfen Zubauten für Wohnzwecke ein Ausmaß von 60 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, wobei diese Flächen auch auf zB zwei Geschoße mit jeweils 30 m<sup>2</sup> verteilt werden können.

Um möglichen Spekulationen vorzubeugen werden die Voraussetzungen des bisherigen § 30 Abs. 8a sinngemäß in Z 2 dieser Bestimmung übernommen. Da die Zulässigkeit der Errichtung eines Zubaus nicht von der zivilrechtlichen Art des Eigentumsübergangs abhängen soll, werden Angehörige den Erbinnen bzw. Erben gleichgestellt.

Z 4 dieser Bestimmung stellt klar, dass entweder ein Zubau für Wohnzwecke oder ein Zubau für betriebliche Zwecke zulässig ist.

Klargestellt wird, dass im Zuge eines Neubaus gemäß Abs. 6a auch die zusätzliche Bruttogrundfläche von maximal insgesamt 60 m<sup>2</sup> mitumfasst sein darf.

**Zu Abs. 6c:**

Über die bereits im Grünland bestehenden Möglichkeiten der betrieblichen Nachnutzung hinaus soll durch den neu eingeführten Abs. 6c auch die einmalige Herstellung eines Zubaus für betriebliche Zwecke und damit ein gewisser Entwicklungsspielraum geschaffen werden.

Dabei ist wiederum entweder ein Zubau für Wohnzwecke oder ein Zubau für betriebliche Zwecke zulässig.

Einer einmaligen Herstellung eines Zubaus steht eine etappenweise Umsetzung bis zum angegebenen Höchstausmaß nicht entgegen.

**Zu Abs. 6d:**

Durch den neu eingeführten Abs. 6d soll die Möglichkeit zur einmaligen Herstellung von befestigten Freiflächen geschaffen werden.

Einer einmaligen Herstellung einer befestigten Freifläche steht eine etappenweise Umsetzung bis zum angegebenen Höchstausmaß nicht entgegen.

Betriebliche Manipulationszwecke im Sinn dieser Bestimmung sind das nicht dauerhafte Abstellen von Kraftfahrzeugen sowie das Be- und Entladen von Fahrzeugen.

#### **Zu Art. I Z 40 (§ 30 Abs. 7):**

Auf Grund der neuen Systematik der Abs. 6 bis 6c des § 30 erfolgt auch im Abs. 7 die korrespondierende Anpassung der entsprechenden Verweise. Klarstellend wird in diesem Zusammenhang noch festgehalten, dass ein Zubau gemäß § 30 Abs. 6b jedenfalls keine zusätzliche (fünfte) Wohneinheit begründen kann.

#### **Zu Art. I Z 41 (§ 30 Abs. 8):**

Die Korrektur der Wortfolge von „Abs. 6 und 7“ auf „Abs. 6 bis 7“ ergibt sich aus der neuen systematischen Gliederung dieser Bestimmungen.

Wenn für Gebäude bzw. Gebäudeteile eine an sich nur im Betriebsbaugebiet zulässige Widmung nach § 30 Abs. 8 vorgesehen ist, darf zur Vermeidung von Nutzungskonflikten keine zusätzliche landwirtschaftsfremde Wohnung errichtet werden. Bestehende Wohnungen im Zusammenhang mit einem landwirtschaftlichen Betrieb sind davon nicht umfasst.

#### **Zu Art. I Z 42 (§ 30 Abs. 8a Einleitungssatz):**

Wie auch im Zusammenhang mit Abs. 6b wird die Definition des land- und forstwirtschaftlichen Kleingebäudes auf Grund der Erfahrungen in der Vollzugspraxis, wonach die bisherige Obergrenze von 150 m<sup>2</sup> nur einen sehr schmalen Anwendungsbereich fand, nunmehr auf Gebäude mit einer bebauten Fläche von 300 m<sup>2</sup> erweitert.

Die Korrektur der Wortfolge „gemäß Abs. 6 Z 4“ auf „gemäß Abs. 6 bis 6b“ ergibt sich aus der neuen systematischen Gliederung dieser Bestimmungen.

#### **Zu Art. I Z 43 (§ 30 Abs. 8a Z 2):**

Da durch den erweiterten Anwendungsbereich dieser Bestimmung die davon umfassten Objekte einem erhöhten Verwertungsdruck unterliegen, wird es für erforderlich erachtet, dass diese Gebäude vor Antragstellung nicht mehr wie bisher zehn, sondern künftig über einen Zeitraum von fünfzehn Jahren im Eigentum der Antragstellerin bzw. des Antragstellers stehen müssen. Im Gegenzug wird der häufig als zu streng kritisierte Betrachtungszeitraum von zehn Jahren für die durchgehende Bewohnung auf fünfzehn Jahre ausgedehnt, da immer länger werdende Pflege- bzw. Seniorenheimaufenthalte die Erfüllung dieses Kriteriums und somit auch die Anwendung dieser Bestimmung nicht verhindern sollen.

Da die Zulässigkeit der Errichtung eines Neubaus nicht von der zivilrechtlichen Art des Eigentumsübergangs abhängen soll, werden Angehörige den Erbinnen bzw. Erben gleichgestellt.

**Zu Art. I Z 44 (§ 30 Abs. 8a Z 3):**

Die Hofform muss sich grundsätzlich auch im Neubau wiederfinden, um das bisherige - für das Grünland typische - Erscheinungsbild auch künftig im Wesentlichen zu bewahren. Da im Rahmen der Nachnutzung keine landwirtschaftliche Tätigkeit mehr erfolgt, werden in aller Regel die wirtschaftlichen Nutzbereiche entfallen.

**Zu Art. I Z 45 (§ 30 Abs. 9):**

Mit dieser Änderung sollen künftig Zubauten für Urlaub am Bauernhof bis zu einem Ausmaß von 60 m<sup>2</sup> ohne Prüfung der Notwendigkeit ermöglicht werden; noch größere Zubauten sind an Hand der Kriterien des Abs. 5 zu beurteilen. Die Neuerrichtung von Gebäuden ist jedoch auch weiterhin unzulässig.

**Zu Art. I Z 46 (§ 30 Abs. 10):**

Mit dieser Bestimmung wird die bisherige Verwaltungspraxis, wonach in Anlassfällen Sonderausweisungen geschaffen werden mussten, vereinfacht, weil künftig in diesen Fällen das Erfordernis derartiger Einzeländerungen vermieden werden kann.

**Zu Art. I Z 47 (§ 30b):**

Aus Gründen der Rechtsbereinigung und mit dem Ziel einer verbesserten Regelungssystematik werden diese Bestimmungen wortgleich aus der Oö. Bauordnung 1994 (§ 27b) in das Oö. Raumordnungsgesetz 1994 implementiert.

**Zu Art. I Z 48 (§ 33 Abs. 1):**

Die notwendige Publizität ist hinsichtlich eines Bebauungsplans im Vergleich zur Erstellung eines Flächenwidmungsplans geringer und bei der Erstellung eines Bebauungsplans ohnehin durch das Planauflageverfahren gewährleistet.

Die Anpassung der Wortfolge „unter der Adresse“ auf „auf der Homepage“ stellt lediglich eine sprachliche Verbesserung dar.



Der letzte Satz dieser Bestimmung konnte entfallen, weil der Passus über die regelmäßige Herausgabe des amtlichen Mitteilungsblattes einerseits zu Unklarheiten im Vollzug führte, andererseits auch erhebliche Verzögerungen zur Folge hatte. Zudem kann der Herausgabe des amtlichen Mitteilungsblattes nicht mehr die ursprüngliche Bedeutung zugemessen werden, weil die Veröffentlichung ohnehin regelmäßig auf der Homepage der Gemeinde erfolgt.

**Zu Art. I Z 49 (§ 33 Abs. 2):**

Aus der bisherigen Formulierung ergab sich nicht ganz eindeutig, dass die Stellungnahmefrist für die in den Z 1 bis 8 genannten Stellen acht Wochen beträgt. Vielmehr wurde oft die Auffassung vertreten, dass diesen Stellen innerhalb von acht Wochen nach dem Grundsatzbeschluss Gelegenheit zur Stellungnahme einzuräumen ist. Mit der nunmehrigen Formulierung, dass im Vorverfahren den in Z 1 bis 8 angeführten Stellen eine achtwöchige Frist zur Stellungnahme einzuräumen ist, wird diese Unklarheit beseitigt. In diesem Zusammenhang wird darüber hinaus klargestellt, dass bei Vorliegen sämtlicher Stellungnahmen der Ablauf der achtwöchigen Frist nicht abgewartet werden muss.

Die generelle Verpflichtung zur Vorlage von sechs Planentwürfen im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens hat sich in der Verwaltungspraxis als nicht erforderlich erwiesen. Zwar ist davon auszugehen, dass zumindest bei einer Gesamtänderung nach wie vor die Vorlage von sechs Planentwürfen geboten ist, bei einer Einzeländerung jedoch in aller Regel ein Exemplar für ausreichend erachtet werden kann.

**Zu Art. I Z 50 (§ 33 Abs. 3):**

Der letzte Halbsatz des § 33 Abs. 3, wonach vor Beschlussfassung der Änderung eines Flächenwidmungs- oder Bebauungsplans die Veröffentlichung der Planaufgabe auch im amtlichen Mitteilungsblatt zu erfolgen hatte, kann entfallen und wird durch die nunmehr verpflichtende Veröffentlichung im Internet auf der Homepage der Gemeinde ersetzt. Dadurch soll es auch zu einer Beschleunigung der Verfahren in jenen Fällen kommen, in denen die Gemeinde zwar ein amtliches Mitteilungsblatt regelmäßig herausgibt, die Ausgabe sich jedoch auf lediglich zwei bis drei Mal jährlich beschränkt.

Der neu angefügte Satz dient der Verwaltungsvereinfachung und Kostenersparnis, insbesondere in Verfahren mit vielen Beteiligten.

**Zu Art. I Z 51 (§ 36 Abs. 2 Z 2):**

Da in keinem Verfahren gewährleistet werden kann, dass keinerlei Interessen Dritter verletzt werden, war die Formulierung entsprechend anzupassen.

**Zu Art. I Z 52 (§ 36 Abs. 3):**

Im Sinn einer bürgernahen und transparenten Verwaltung ist es geboten, dass der betroffenen Bürgerin und dem betroffenen Bürger das Ergebnis der Befassung des Gemeinderates mit seiner Anregung kommuniziert wird.

**Zu Art. I Z 53 (§ 36 Abs. 4):**

Diese Änderung dient der Klarstellung, dass bei der Änderung eines Bebauungsplans immer ein Vorverfahren nach § 33 Abs. 2 durchzuführen ist, um auch feststellen zu können, ob durch die Änderung des Bebauungsplans überörtliche Interessen im besonderen Maß berührt werden, was eine aufsichtsbehördliche Genehmigung dieser Bebauungsplanänderung zur Folge hat.

Die Ergänzung der Übereinstimmung mit einem Detailplan ergibt sich aus der Neugestaltung des Instruments des örtlichen Entwicklungskonzepts. Nachdem nur ein Detailplan zum örtlichen Entwicklungskonzept entsprechend konkrete Festlegungen enthält, ist ein abgekürztes Verfahren nur bei Vorliegen eines solchen zulässig.

Auf Grund der mangelnden praktischen Bedeutung konnte die Übereinstimmung mit den einschlägigen Raumordnungsprogrammen oder Verordnungen gemäß § 11 Abs. 6 bzw. den Raumordnungsprogrammen gemäß § 24 Abs. 2 entfallen.

**Zu Art. I Z 54 und 55 (§ 37 Abs. 3, §§ 37a und 37b):**

Aus Gründen der Rechtsbereinigung und mit dem Ziel einer verbesserten Regelungssystematik werden diese Bestimmungen wortgleich aus der Oö. Bauordnung 1994 (§§ 27a und 45) in das Oö. Raumordnungsgesetz 1994 implementiert. Folglich kann auch der Verweis im § 37 Abs. 3 auf die Oö. Bauordnung 1994 hinsichtlich des Instruments des Neuplanungsgebiets entfallen. Der neu angefügte zweite Satz im § 37b Abs. 2 dient - da sich diese Bestimmung künftig nicht mehr in der Oö. Bauordnung 1994, sondern im Oö. Raumordnungsgesetz 1994 findet - lediglich der Klarstellung hinsichtlich der Wirkungen eines Neuplanungsgebiets auch auf anzeigepflichtige Bauvorhaben.

**Zu Art. I Z 56 (§ 40 Abs. 8):**

Die Vorschrift des § 40 Abs. 8 wird aus Gründen der Rechtsbereinigung und mit dem Ziel einer verbesserten Regelungssystematik inhaltsgleich in die Oö. Bauordnung 1994 (§ 50a) überführt.

**Zu Art. II (Änderung der Oö. Bauordnung 1994):**

**Zu Art. II Z 1 (Inhaltsverzeichnis):**

Das Inhaltsverzeichnis ist entsprechend den Änderungen der Novelle anzupassen.

**Zu Art. II Z 2 (§ 2 Abs. 1 Z 2 neu):**

Es wird nunmehr ausdrücklich klargestellt, dass sich im Sinn der geltenden Systematik des § 18 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 die jeweiligen Verweise auf den Flächenwidmungsplan nur auf den Flächenwidmungsteil und nicht auch auf das örtliche Entwicklungskonzept beziehen.

**Zu Art. II Z 3 (§ 25a Abs. 5 Z 2):**

Infolge der Aufhebung der Bestimmung des § 45 betreffend die Neuplanungsgebiete und der Überführung dieser Norm in das Oö. Raumordnungsgesetz 1994 ist das Zitat des § 25a Abs. 5 Z 2 entsprechend anzupassen.

**Zu Art. II Z 4, 5 und 6 (§§ 27a, 27b, 45, 50a und § 54 Abs. 1):**

Diese Änderungen sind eine Folge der Überführung bzw. Übernahme von Bestimmungen in bzw. aus der Oö. Bauordnung 1994.

**Zu Art. III (Änderung des Oö. Bautechnikgesetzes 2013) und Art. IV (Änderung des Oö. Natur- und Landschaftsschutzgesetzes 2001):**

Diese Änderungen sind jeweils eine Folge der Übernahme der Bestimmung betreffend widmungsneutrale Bauwerke aus der Oö. Bauordnung 1994 in das Oö. Raumordnungsgesetz 1994.

## **Zu Art. V (Inkrafttreten):**

Abs. 1 enthält die Inkrafttretensbestimmung.

Abs. 2 normiert die Fortgeltung bislang bestehender rechtswirksamer örtlicher Entwicklungskonzepte, um den Gemeinden einen adäquat bemessenen Umsetzungszeitraum einzuräumen. Insbesondere Berücksichtigung finden dabei örtliche Entwicklungskonzepte, die erst kurz vor Inkrafttreten dieses Landesgesetzes neu erlassen werden. Für Änderungsverfahren an derartigen örtlichen Entwicklungskonzepten gilt - im Hinblick auf die grundlegende Neukonzeption - die derzeit bestehende Rechtslage fort, allerdings sind Änderungen an diesen örtlichen Entwicklungskonzepten ab dem Jahr 2033 nicht mehr möglich, um die generelle Umstellung auf die neue Systematik des Instruments der örtlichen Entwicklungskonzepte sicherzustellen.

Der gesetzliche Planungszeitraum der örtlichen Entwicklungskonzepte betrug bisher zehn Jahre. Durch die Übergangsbestimmung des Abs. 3 soll diese Zeitspanne für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Novelle anhängige Verfahren zur Neuerlassung von örtlichen Entwicklungskonzepten für jedenfalls weitere zehn Jahre sichergestellt werden. Voraussetzung dafür ist ein Genehmigungsbeschluss im Gemeinderat gemäß § 34 Abs. 1 vor dem 1. Juli 2021.

Um Rechtssicherheit für bestehende Geschäftsbauten in Geschäftsgebieten auch hinsichtlich aller zukünftigen baulichen Maßnahmen zu gewährleisten, werden diese gemäß Abs. 4 von der verpflichtenden Mehrgeschoßigkeit so lange ausgenommen, als dafür keine Änderung der Flächenwidmung erforderlich ist. Ausgenommen davon ist allerdings die Erhöhung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche, weil es im Zuge dessen zu keiner Vergrößerung der als Gebiet für Geschäftsbauten ausgewiesenen Fläche kommt.

Abs. 5 sichert im Hinblick auf die künftigen Anforderungen des § 24 Abs. 1 vorletzter und letzter Satz den rechtlichen Weiterbestand von Geschäftsbauten. In diesem Zusammenhang wird klarstellend festgehalten, dass der Bestandsschutz für bestehende Stellplätze in deren baurechtlichem Konsens begründet ist.

Im Abs. 6 wird die bisher in der Oö. Bauordnung 1994 zur Regelung betreffend Heimbienenstände bestehende Außerkrafttretensbestimmung übernommen.

**Die Oö. Landesregierung beantragt, der Oö. Landtag möge das Landesgesetz, mit dem das Oö. Raumordnungsgesetz 1994, die Oö. Bauordnung 1994, das Oö. Bautechnikgesetz 2013 und das Oö. Natur- und Landschaftsschutzgesetz 2001 geändert werden (Oö. Raumordnungsgesetz-Novelle 2020), beschließen. Für die Vorberatung kommt der Ausschuss für Kommunales und Land- und Forstwirtschaft in Betracht.**

Linz, am 15. Juni 2020  
Für die Oö. Landesregierung:  
**Markus Achleitner**  
Landesrat

**Landesgesetz,**  
**mit dem das Oö. Raumordnungsgesetz 1994, die Oö. Bauordnung 1994, das**  
**Oö. Bautechnikgesetz 2013 und das Oö. Natur- und Landschaftsschutzgesetz 2001 geändert**  
**werden**  
**(Oö. Raumordnungsgesetz-Novelle 2020)**

Der Oö. Landtag hat beschlossen:

**Artikel I**

Das Oö. Raumordnungsgesetz 1994 (Oö. ROG 1994), LGBl. Nr. 114/1993, in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 69/2015, wird wie folgt geändert:

*1. Im Inhaltsverzeichnis werden folgende Änderungen vorgenommen:*

*a) Die Eintragung zu § 18 lautet:*

„§ 18 Flächenwidmungsplan“

*b) Nach § 30a wird folgender Eintrag eingefügt:*

„§ 30b Sonderbestimmungen für Dauerkleingärten und Heimbienenstände“

*c) Nach § 37 werden folgende Einträge eingefügt:*

„§ 37a Widmungsneutrale Bauwerke

§ 37b Neuplanungsgebiete“

*2. Im § 2 Abs. 1 Z 1 wird nach der Wortfolge „den umfassenden Schutz“ die Wortfolge „des Klimas und“ eingefügt.*

*3. Im § 2 Abs. 1 Z 8 wird nach der Wortfolge „Verbesserung einer funktionsfähigen Infrastruktur“ die Wortfolge „, insbesondere durch die Integration und den Einsatz von erneuerbarer Energie“ eingefügt.*

*4. Im § 13 Abs. 1 Z 1 und § 33 Abs. 7 Z 1 wird das Zitat „BGBl. Nr. 697/1993, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 14/2005“ und im § 30 Abs. 4 das Zitat „BGBl. Nr. 697/1993, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 14/2014“ jeweils durch das Zitat „BGBl. Nr. 697/1993, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 80/2018“ ersetzt.*

*5. Im § 15 Abs. 2 wird vor der Wortfolge „zu unterstützen“ die Wortfolge „, insbesondere Baulandsicherungsverträge,“ eingefügt.*

*6. Die Überschrift zu § 18 lautet:*

**„Flächenwidmungsplan“**

7. Im § 18 Abs. 1 letzter Satz wird das Wort „zehn“ durch das Wort „fünfzehn“ und das Wort „fünf“ durch das Wort „siebeneinhalb“ ersetzt.

8. § 18 Abs. 3 lautet:

„(3) Das örtliche Entwicklungskonzept ist eine zeichnerische Darstellung (Entwicklungsplan) mit den gegebenenfalls notwendigen ergänzenden textlichen Festlegungen im unbedingt erforderlichen Ausmaß. Der Plan hat - unter Berücksichtigung eines wirksamen Umweltschutzes - grundsätzliche Aussagen zur Gemeindeentwicklung für das gesamte Gemeindegebiet zu folgenden Themen zu enthalten:

1. die Planung der weiteren Siedlungsentwicklung, die durch Unterteilung der bestehenden, erweiterbaren Siedlungsbereiche in folgende Entwicklungskategorien vorzunehmen ist:
  - a) prioritäre Siedlungsschwerpunkte, bei denen im Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen Innen- und Außenentwicklungen grundsätzlich möglich sind; das sind in der Regel der Hauptort bzw. vergleichbar ausgestattete Siedlungsschwerpunkte, die eine entsprechende Nutzungsmischung, Verdichtung und Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen bzw. gewerblichen Versorgungseinrichtungen aufweisen;
  - b) ergänzende Siedlungsschwerpunkte, bei denen Abrundungen und Innenentwicklungen grundsätzlich möglich, Außenentwicklungen jedoch nur in einem eingeschränkten, fachlich vertretbaren Ausmaß zulässig sind; das sind bestehende Siedlungsschwerpunkte mit Potential zur Verdichtung bzw. zur Erweiterung mit bestehender oder geplanter Siedlungsinfrastruktur; die Zahl der ergänzenden Siedlungsschwerpunkte pro Gemeinde hat sich an der Größe und Struktur der Gemeinde zu orientieren;
  - c) Abrundungs- und Auffüllungsbereiche, bei denen ortschaftsbezogene oder räumlich konkrete Abrundungen und Innenentwicklungen von in der Regel bis zu 2.000 m<sup>2</sup> grundsätzlich möglich sind;
2. die über Z 1 hinausgehenden betrieblichen bzw. sonstigen Baulandentwicklungen (zB Sonderfunktionen);
3. die Frei- und Grünraumplanungen (beispielsweise Neuaufforstungsgebiete, landschaftliche Vorrangzonen unter besonderer Berücksichtigung der Ökologie, des Landschaftsbildes und der Landwirtschaft, Frei- und Erholungsflächen, Grünverbindungen) einschließlich deren Vernetzung;
4. die Verkehrsplanungen mit den geplanten Infrastrukturmaßnahmen der Gemeinde im Bereich der örtlichen Verkehrserschließung sowie
5. die technische und soziale Infrastruktur.

Darüber hinaus ist die Darstellung von besonderen Entwicklungsschwerpunkten der Gemeinde (zB große Gewerbestandorte oder Ortszentren) in einem Detailplan als Ausschnitt des Entwicklungsplans zulässig. Im Detailplan ist die räumliche und funktionale Gliederung dieser Entwicklungsflächen im Hinblick auf die künftige Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung einschließlich der Festlegung von Funktionen und Entwicklungszielen abzubilden. Dabei haben sich

die konkret ausgewiesenen Flächen für Wohnzwecke am Planungszeitraum des Flächenwidmungsteils zu orientieren.“

9. Nach § 18 Abs. 7 wird folgender Abs. 8 angefügt:

„(8) Die Grundlagenforschung zur Erstellung des örtlichen Entwicklungskonzepts hat jedenfalls als zeichnerische Darstellung in Form von drei Grundlagenplänen zu den Themen Siedlungs-, Verkehrs- und Freiraumstruktur mit den ergänzenden textlichen Festlegungen zu erfolgen.“

10. § 20 Abs. 1 lautet:

„(1) Die Landesregierung hat durch Verordnung näher zu regeln, wie der Flächenwidmungsplan zu gestalten und zu gliedern ist, welche Planzeichen und Materialien zu verwenden sind, welchen Maßstab die zeichnerischen Darstellungen aufzuweisen haben und wie Ersichtlichmachungen darzustellen sind. Die Verordnung kann auch vorsehen, dass für einen bestimmten Bereich an der Gemeindegrenze die Widmungen der Flächenwidmungsteile bzw. die wesentlichen Inhalte der örtlichen Entwicklungskonzepte der Nachbargemeinden darzustellen sind. Dazu sind die benachbarten Gemeinden entsprechend zu informieren.“

11. § 20 Abs. 3 lautet:

„(3) Die Gemeinde hat den Flächenwidmungsplan alle fünfzehn Jahre grundlegend zu überprüfen (§ 33 Abs. 1). Innerhalb dieses Zeitraums ist der Flächenwidmungsteil zumindest einmal zu überarbeiten oder in seiner aktuellen Fassung als Verordnung neu kundzumachen. Letzterenfalls gelten die Bestimmungen des § 34 Abs. 1 und 3 bis 5. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn der Plan nicht der letzten Fassung entspricht oder die festgelegten Planungen des Bundes und des Landes unvollständig oder fehlerhaft sind.“

12. § 20 Abs. 4 entfällt.

13. § 21 Abs. 1 lautet:

„(1) Als Bauland dürfen nur Flächen vorgesehen werden, die sich auf Grund der natürlichen und der infrastrukturellen Voraussetzungen für die Bebauung eignen. Sie müssen dem Baulandbedarf der Gemeinde entsprechen, den die Gemeinde für einen Planungszeitraum von siebeneinhalb Jahren erwartet. Flächen, die sich wegen der natürlichen Gegebenheiten (wie Grundwasserstand, Hoch- bzw. Hangwassergefahr, Steinschlag, Bodenbeschaffenheit, Rutschungen, Lawinengefahr) für eine zweckmäßige Bebauung nicht eignen, dürfen nicht als Bauland gewidmet werden. Das gilt auch für Gebiete, deren Aufschließung unwirtschaftliche Aufwendungen für die kulturelle, hygienische, Verkehrs-, Energie- und sonstige Versorgung sowie für die Entsorgung erforderlich machen würde.“



14. Im § 21 Abs. 2 erster Satz wird nach der Z 1 folgende Z 1a eingefügt:

„1a. Gebiete für den sozialen Wohnbau (§ 22 Abs. 1a);“

15. § 22 Abs. 1 lautet:

„(1) Als Wohngebiete sind solche Flächen vorzusehen, die für Wohngebäude für den dauernden Wohnbedarf bestimmt sind. Andere Bauwerke und sonstige Anlagen dürfen in Wohngebieten nur errichtet werden, wenn sie wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen vorwiegend der Bewohnerinnen bzw. Bewohner dienen und ihre ordnungsgemäße Benützung keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Bewohnerinnen bzw. Bewohner mit sich bringt; unter den letztgenannten Voraussetzungen sind Räumlichkeiten für Büros, Kanzleien und personenbezogene Dienstleistungen in Wohngebieten darüber hinaus zulässig, soweit die einzelnen Bauwerke nicht überwiegend für solche Zwecke benützt werden und damit keine erheblichen Belästigungen durch zusätzlichen Straßenverkehr für die Bewohnerinnen bzw. Bewohner verbunden sind; Einrichtungen, die auf Grund ihrer Betriebstypen überwiegend während der Nachtstunden betrieben werden, sind unzulässig. Die Privatzimmervermietung im Ausmaß bis zu zehn Betten als häusliche Nebenbeschäftigung ist zulässig. Flächen für Wohngebiete können auch als reine Wohngebiete vorgesehen werden; in diesen Wohngebieten dürfen neben Wohngebäuden nur solche in Wohngebieten zulässige Bauwerke und sonstige Anlagen errichtet werden, die dazu dienen, den täglichen Bedarf der Bewohnerinnen bzw. Bewohner zu decken. Im Wohngebiet können Flächen ganz oder teilweise für den mehrgeschoßigen Wohnbau bzw. Gebäude in verdichteter Flachbauweise vorbehalten werden.“

16. Nach § 22 Abs. 1 wird folgender Abs. 1a eingefügt:

„(1a) Als Gebiete für den sozialen Wohnbau sind Flächen für den geförderten mehrgeschoßigen (mindestens drei Geschoße über dem Erdboden) Wohnbau oder Gebäude in verdichteter Flachbauweise (§ 2 Z 29 Oö. Bautechnikgesetz 2013) vorzusehen. Andere Bauwerke und sonstige Anlagen sind unter den Voraussetzungen des Abs. 1 zweiter Satz zulässig.“

17. Im § 22 Abs. 2 wird im zweiten Satz das Zitat „§ 30 Abs. 6“ durch das Zitat „§ 30 Abs. 6 bis 6d“ ersetzt und es werden dem § 22 Abs. 2 folgende Sätze angefügt:

„Bestehende, baurechtlich bewilligte Wohngebäude im Grünland, sofern diese nicht als land- und forstwirtschaftliche Gebäude baurechtlich bewilligt wurden, können im Flächenwidmungsplan als + Signatur ausgewiesen werden. Die Signatur + weist eine von Grünland umgebene Baulandfläche (in der Regel unter 1.000 m<sup>2</sup>) mit einem bestehenden Wohngebäude als Hauptgebäude aus. Weitere Hauptgebäude sind unzulässig. Für die in einem Anhang zum Flächenwidmungsteil dargestellte Fläche wird die Widmung Dorfgebiet festgelegt.“

18. § 22 Abs. 4 lautet:

„(4) Als Kerngebiete sind solche Flächen mit überwiegend städtischer oder typisch zentrumsbildender Struktur vorzusehen, die für öffentliche Bauwerke, Büro- und Verwaltungsgebäude, Gebäude für Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Veranstaltungsgebäude und Wohngebäude, jeweils einschließlich der dazugehörigen Bauwerke und Anlagen, bestimmt sind. Sonstige Bauwerke und Anlagen dürfen errichtet werden, soweit sie keine erheblichen Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die im Kerngebiet wohnhafte oder anwesende Bevölkerung bedingen. Die Beschränkung oder der Ausschluss bestimmter Bauwerke und Anlagen bzw. bestimmter Verwendungen ist zulässig. Bei Handelsbetrieben ist darüber hinaus die Beschränkung oder der Ausschluss eines bestimmten Warenangebots zulässig.“

19. Im § 22 Abs. 5 erster Satz entfällt das Wort „vorrangig“.

20. § 22 Abs. 5 Z 2 lautet:

„2. Lagerhallen sowie nicht wesentlich störende Lagerplätze zu errichten;“

21. Dem § 22 Abs. 6 wird folgender Satz angefügt:

„Darüber hinaus kann im Flächenwidmungsteil eine Betriebswohnung für zulässig erklärt werden, soweit negative Auswirkungen für bestehende oder künftige umliegende Betriebe bzw. Nutzungen in der Regel auszuschließen sind.“

22. Dem § 22 Abs. 8 werden folgende Sätze angefügt:

„Zu- und Umbauten sowie Bauvorhaben gemäß § 25 Abs. 1 Z 3 Oö. Bauordnung 1994 an einer rechtmäßig bestehenden Betriebswohnung dürfen ohne Prüfung der Erforderlichkeit ausschließlich zur Schaffung von zeitgemäßem Wohnraum für den Eigenbedarf der Betreiberin oder des Betreibers bzw. der Übergeberin oder des Übergebers erfolgen. Die Betriebszugehörigkeit geht bei der Übergabe von Betrieben nicht verloren.“

23. § 23 Abs. 2 zweiter Satz entfällt.

24. Dem § 23 Abs. 3 werden folgende Sätze angefügt:

„Widmet eine Gemeinde Gebiete für Geschäftsbauten, hat der Flächenwidmungsteil festzulegen, welches Höchstausmaß an Gesamtverkaufsfläche Geschäftsbauten haben dürfen, die darauf errichtet werden sollen. Die Beschränkung oder der Ausschluss eines bestimmten Warenangebots ist zulässig. Eine Kombination mit anderen Widmungen gemäß § 22 ist zulässig, wobei dies zu keiner Erhöhung der insgesamt im Flächenwidmungsteil festgelegten Verkaufsfläche führen darf.“

25. Nach § 23 Abs. 3 wird folgender Abs. 3a eingefügt:

„(3a) Im Gebiet für Geschäftsbauten mit einer im Flächenwidmungsteil festgelegten Gesamtverkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> sind nur Gebäude mit mindestens drei oberirdischen Geschoßen zulässig, wobei das zweite und dritte oberirdische Geschoß mindestens 75 % der Bruttogrundfläche des Erdgeschoßes aufzuweisen hat, um als Geschoß im Sinn dieser Bestimmung zu gelten. Dieser Vorgabe kann auch durch die Festlegung einer kombinierten Widmung gemäß Abs. 3 letzter Satz bzw. einer geschoßweisen Widmung gemäß § 18 Abs. 6 entsprochen werden. Im Flächenwidmungsteil kann eine geringere Geschoßanzahl allenfalls in Verbindung mit einer Bebauungsdichte festgelegt werden, wenn sonst siedlungsstrukturelle Nachteile bzw. Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten sind.“

26. Nach § 23 Abs. 6 wird folgender Abs. 7 angefügt:

„(7) Tourismusbetriebe gemäß Abs. 4 Z 1 dürfen als Beherbergungsbetriebe nur errichtet werden, wenn zugeordnete Räumlichkeiten für Infrastruktureinrichtungen, wie zB Rezeptionen, Speisesäle, Restaurants, Cafés, Wellnessbereiche und dergleichen vorhanden sind. Eine über die touristische Verwendung hinausgehende Nutzung für einen dauernden oder zeitweiligen Wohnbedarf ist unzulässig. Eine touristische Verwendung ist insbesondere dann anzunehmen, wenn ein Beherbergungsbetrieb der Tourismusabgabepflicht gemäß § 47 Abs. 2 Z 1 Oö. Tourismusgesetz 2018 unterliegt.“

27. § 24 Abs. 1 lautet:

„(1) Als Geschäftsbauten gelten Handelsbetriebe, deren Gesamtverkaufsfläche mehr als 300 m<sup>2</sup> beträgt. Als Gesamtverkaufsfläche gelten alle Flächen eines oder mehrerer Handelsbetriebe auf einem Bauplatz, auf denen Waren allenfalls in Verbindung mit Dienstleistungen angeboten werden, unabhängig davon, ob es sich um geschlossene Räume oder Freiflächen handelt. Die Errichtung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge auf ebenerdigen Freiflächen ist - soweit die im Flächenwidmungsteil festgelegte Gesamtverkaufsfläche 800 m<sup>2</sup> überschreitet - ausgenommen in Kerngebieten nur im Ausmaß der erforderlichen Pflichtstellplätze zulässig. Unterschreitet die im Flächenwidmungsteil festgelegte Gesamtverkaufsfläche 800 m<sup>2</sup>, ist die Errichtung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge auf ebenerdigen Freiflächen bis zum eineinhalbfachen Ausmaß der erforderlichen Pflichtstellplätze, maximal jedoch 30 Stellplätze, zulässig. Die Errichtung von Stellplätzen, welche dem Gebiet für Geschäftsbauten zuzuordnen sind, ist ausschließlich in der Widmungskategorie gemäß § 23 Abs. 3 zulässig.“

28. § 24 Abs. 2 lautet:

„(2) Übersteigt die Gesamtverkaufsfläche gemäß Abs. 1 zweiter Satz 1.500 m<sup>2</sup>, dürfen die zur Bebauung vorgesehenen Flächen nur insoweit als Gebiet für Geschäftsbauten gewidmet werden, als in einem Raumordnungsprogramm die Widmung für zulässig erklärt wird. In diesem

Raumordnungsprogramm sind Festlegungen über das Ausmaß der Gesamtverkaufsfläche sowie allenfalls über die Beschränkung bzw. den Ausschluss eines bestimmten Warenangebots zu treffen.“

29. § 24 Abs. 3 lautet:

„(3) Die Landesregierung kann durch Verordnung nähere Regelungen über die Ausgestaltung von Geschäftsgebieten treffen.“

30. Im § 25 Abs. 4 Einleitungssatz wird nach der Wortfolge „wenn es bzw. er“ der Passus „- unbeschadet § 5 Abs. 5 Oö. Bauordnung 1994 -“ eingefügt.

31. Dem § 28 Abs. 3 wird folgender Satz angefügt:

„Die Gemeinden werden ermächtigt, durch Beschluss des Gemeinderats in Form einer Verordnung für das gesamte Gemeindegebiet über diese Beträge hinaus den Erhaltungsbeitrag für die Anschließung durch eine Abwasserentsorgungsanlage bzw. eine Wasserversorgungsanlage jeweils bis zum Doppelten pro Quadratmeter anzuheben, sofern dies zur Deckung der tatsächlich anfallenden Erhaltungskosten bzw. aus Gründen der Baulandmobilisierung erforderlich ist.“

32. Im § 28 Abs. 4 wird die Wortfolge „, Abs. 4 und 7“ durch die Wortfolge „und Abs. 4“ ersetzt und folgender Satz angefügt:

„§ 26 Abs. 7 gilt mit der Maßgabe, dass es bei einer Änderung der Leistungsvoraussetzungen zu keiner Rückerstattung des Erhaltungsbeitrags kommt.“

33. Dem § 30 Abs. 2 wird folgender Satz angefügt:

„Abs. 5 erster Satz gilt sinngemäß.“

34. § 30 Abs. 3 lautet:

„(3) Je nach Erfordernis sind überdies sonstige Widmungen im Grünland, wie Flächen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe mit nicht herkömmlichen Produktions- und Betriebsformen (Betriebe der bodenunabhängigen Haltung landwirtschaftlicher Nutztiere, Tierparks, Zucht und Haltung von Tieren, die keine landwirtschaftlichen Nutztiere sind und dgl.), gesondert auszuweisen. Abs. 2 drittletzter Satz und Abs. 5 erster Satz gelten sinngemäß. Eine Nachnutzung nach Abs. 6 bis 8 ist unzulässig.“

35. Dem § 30 Abs. 4 werden folgende Sätze angefügt:

„Abs. 5 erster Satz gilt sinngemäß. Eine Nachnutzung nach Abs. 6 bis 8 ist unzulässig.“

36. § 30 Abs. 5 lautet:

„(5) Im Grünland dürfen nur Bauwerke und Anlagen errichtet werden, die nötig sind, um dieses bestimmungsgemäß zu nutzen. Die Landesregierung kann dazu durch Verordnung nähere Bestimmungen erlassen und im Zusammenhang damit Regelungen über zulässige Verwendungen gemäß Abs. 6 bis 9 vornehmen. Die Notwendigkeit von land- und forstwirtschaftlichen Neu- und Zubauten, ausgenommen Ersatzgebäude, liegt jedenfalls dann nicht vor, wenn eine geplante Nutzung auch in einem nach Abs. 6 bis 8 verwendeten Gebäude oder Gebäudeteil möglich wäre. Jedenfalls zulässig im unmittelbaren Nahbereich des land- und forstwirtschaftlichen Hauptgebäudes sind das Wohnumfeld land- und forstwirtschaftlicher Gebäude ergänzende infrastrukturelle Bauwerke und Anlagen (wie Carports, Garten- und Gerätehütten, Schwimmbecken) bis insgesamt 100 m<sup>2</sup> bebauter Fläche, sofern ein solcher Bedarf zweckmäßigerweise nicht im Bestand sichergestellt werden kann.“

37. Nach § 30 Abs. 5 wird folgender Abs. 5a eingefügt:

„(5a) Auszugshäuser für Übergeber bzw. Übernehmer dürfen nur errichtet werden, wenn eine Auszugssituation vorliegt, die Wohnbedürfnisse im Zusammenhang mit Betriebsübergaben nicht im land- und forstwirtschaftlichen Baubestand sichergestellt werden können, ein Zubau nicht möglich ist und die Errichtung im unmittelbaren Nahbereich des land- und forstwirtschaftlichen Hauptgebäudes erfolgt; die Ver- und Entsorgung muss sichergestellt sein. Die Eröffnung einer eigenen Einlagezahl für das Auszugshaus im Grundbuch ist unzulässig; § 9 Abs. 6 Oö. Bauordnung 1994 gilt sinngemäß.“

38. § 30 Abs. 6 lautet:

„(6) Bestehende land- und forstwirtschaftliche Gebäude und Gebäudeteile der Hofstelle und deren unmittelbarer Nahbereich dürfen 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 über einen mindestens zehnjährigen rechtswirksamen baubehördlichen Konsens verfügen;
2. die land- und forstwirtschaftlichen Gebäude müssen erhaltungswürdig sein;
3. die Gebäude müssen durch eine der Verwendung entsprechende geeignete öffentliche Verkehrsfläche oder eine Verbindung zum öffentlichen Straßennetz aufgeschlossen sein;
4. die gestalterische Qualität des Bestands darf nicht gemindert und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden;

Abs. 5 letzter Satz gilt sinngemäß.“

39. Nach § 30 Abs. 6 werden folgende Abs. 6a, 6b, 6c und 6d eingefügt:

„(6a) Der Abbruch und der Neubau von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen ist nur einmalig und im untergeordneten Umfang jeweils bezogen auf die Hofstelle zulässig. Eine Vergrößerung der ursprünglich allseits über Gelände liegenden Gesamtkubatur ist nur zulässig, soweit zeitgemäße Raumhöhen hergestellt werden und damit keine Vergrößerung der Nutzfläche verbunden ist. Sämtliche Baumaßnahmen oder Nutzungen sind nur innerhalb und unter Beibehaltung der bisherigen ursprünglichen und klassischen Hofform zulässig. Abs. 6 Z 1 bis 4 gelten sinngemäß.

(6b) Zubauten je Hofstelle für Wohnzwecke sind nur einmalig unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

1. die bebaute Fläche überschreitet einschließlich des Zubaus das Ausmaß von 300 m<sup>2</sup> nicht;
2. das Gebäude steht mindestens zehn Jahre im Eigentum der Antragstellerin oder des Antragstellers und wurde während der letzten zehn Jahre durch die Eigentümerin oder den Eigentümer zumindest fünf Jahre durchgehend bewohnt, wobei Erbinnen bzw. Erben sowie Angehörige gemäß § 36a AVG der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer gleichzuhalten sind;
3. der Zubau überschreitet eine Bruttogrundfläche von 60 m<sup>2</sup> nicht;
4. eine Baubewilligung gemäß Abs. 6c liegt nicht vor;

Abs. 6 Z 1 bis 4 gelten sinngemäß.

(6c) Zubauten je Hofstelle für Betriebszwecke sind nur zulässig, sofern es sich um die einmalige Herstellung eines Zubaus handelt, der eine Bruttogrundfläche von 60 m<sup>2</sup> nicht überschreitet und eine Baubewilligung gemäß Abs. 6b nicht vorliegt. Abs. 6 Z 1 bis 4 gelten sinngemäß.

(6d) Die Herstellung von befestigten Freiflächen an der Hofstelle und deren unmittelbarem Nahbereich ist einmalig entweder zur Schaffung von maximal acht Stellplätzen für Kraftfahrzeuge oder bis zu einem Gesamtausmaß von maximal 300 m<sup>2</sup> für betriebliche Manipulationszwecke zulässig, sofern dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.“

40. Im § 30 Abs. 7 entfällt jeweils der Passus „Z 1 bis 3“.

41. Im § 30 Abs. 8 wird das Zitat „Abs. 6 und 7“ durch das Zitat „Abs. 6 bis 7“ und im letzten Satz das Wort „dritter“ durch das Wort „vierter“ ersetzt sowie folgender Satz angefügt:

„Liegt für Gebäude oder Gebäudeteile eine Widmung für betriebliche Zwecke vor, ist auf der gesamten Hofstelle keine zusätzliche landwirtschaftsfremde Wohnung zulässig.“

42. Im § 30 Abs. 8a Einleitungssatz wird die Wortfolge „150 m<sup>2</sup>“ durch die Wortfolge „300 m<sup>2</sup>“ und das Zitat „Abs. 6 Z 4“ durch das Zitat „Abs. 6 bis 6b“ ersetzt.

43. Im § 30 Abs. 8a Z 2 wird das Wort „zehn“ jeweils durch das Wort „fünfzehn“ ersetzt und es wird nach der Wortfolge „Erbinnen bzw. Erben“ die Wortfolge „sowie Angehörige gemäß § 36a AVG“ eingefügt.

44. § 30 Abs. 8a Z 3 lautet:

„3. der Neubau muss im Wesentlichen dem bisherigen Erscheinungsbild entsprechen; er darf erst nach Abbruch des Altbestandes ausgeführt werden, höchstens das Ausmaß der bisher für Wohnzwecke verwendeten Fläche aufweisen und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen; zur Beurteilung des Orts- und Landschaftsbildes hat die Baubehörde ein Gutachten der Landesregierung einzuholen; ein vorheriger Abbruch ist jedoch dann nicht erforderlich, wenn in der Baubewilligung für den Ersatzbau der Abbruch des Altbestandes vorgeschrieben wird und bei der Baubehörde die Hinterlegung einer Bankgarantie in Höhe der zu erwartenden Abbruchkosten noch vor Erteilung der Baubewilligung erfolgt;“

45. § 30 Abs. 9 lautet:

„(9) Neubauten für die Beherbergung von Gästen als häusliche Nebenbeschäftigung (Urlaub am Bauernhof) sind unzulässig. Zubauten für die Beherbergung von Gästen als häusliche Nebenbeschäftigung (Urlaub am Bauernhof) sind jedenfalls im Ausmaß von bis zu 60 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche zulässig.“

46. Nach § 30 Abs. 9 wird folgender Abs. 10 angefügt:

„(10) Rechtmäßig bestehende Gebäude, die durch Elementarereignisse (zB Brand durch Blitzschlag, Hochwasser) soweit zerstört werden, dass deren Instandsetzung nicht mehr möglich wäre bzw. einer Erneuerung gleichkommen würde, dürfen neu errichtet werden. Die Neuerrichtung muss im Wesentlichen dem ursprünglich bestehenden baurechtlichen Konsens entsprechen.“

47. Nach § 30a wird folgender § 30b eingefügt:

#### **„§ 30b**

##### **Sonderbestimmungen für Dauerkleingärten und Heimbienenstände**

(1) Dauerkleingartenanlagen sind Verbände von mindestens fünf örtlich zusammenhängenden Dauerkleingärten. Dauerkleingärten sind Grundflächen kleineren Ausmaßes (in der Regel kleiner als 500 m<sup>2</sup>), die auf Dauer für eine nichterwerbsmäßige gärtnerische Nutzung oder für Zwecke der individuellen Erholung, nicht jedoch für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Dauerkleingärten müssen keine eigenen Grundstücke im Sinn des Grundbuchs- und Vermessungsrechts bilden.

(2) Dauerkleingartenanlagen dürfen nur in der Widmung „Grünland-Dauerkleingärten“ und nach Maßgabe einer Verordnung der Gemeinde errichtet und bebaut werden, die deren Bebauung und Gestaltung regelt und jedenfalls die Gebäudehöhe und -größe sowie die interne Verkehrserschließung festzulegen hat. Der danach zulässige Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden bedarf keiner Bauplatzbewilligung.

(3) Im Wohngebiet (§ 22 Abs. 1) darf auf einem Bauplatz bzw. einem zu bebauenden oder bereits bebauten Grundstück ein Heimbienenstand mit bis zu drei Bienenstöcken nach Maßgabe

des Oö. Bienenzuchtgesetzes errichtet werden, sofern die Errichtung im Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan nicht ausdrücklich ausgeschlossen ist.“

48. *Im § 33 Abs. 1 erster Satz wird die Wortfolge „, einen Teil eines Flächenwidmungsplans (§ 18 Abs. 1 zweiter Satz) oder einen Bebauungsplan“ durch die Wortfolge „oder einen Teil eines Flächenwidmungsplans (§ 18 Abs. 1 zweiter Satz)“ und die Wortfolge „unter der Adresse“ durch die Wortfolge „auf der Homepage“ ersetzt. § 33 Abs. 1 letzter Satz entfällt.*

49. *Im § 33 Abs. 2 wird im zweiten Satz die Wortfolge „innerhalb von acht Wochen Gelegenheit zur Stellungnahme“ durch die Wortfolge „Gelegenheit zur Stellungnahme unter Einräumung einer Frist von acht Wochen“ ersetzt und wird im dritten Satz die Wortfolge „sind mit der Aufforderung zur Stellungnahme sechs Planentwürfe“ durch die Wortfolge „ist mit der Aufforderung zur Stellungnahme eine ausreichende Anzahl von Planentwürfen“ ersetzt.*

50. *Im § 33 Abs. 3 letzter Satz wird die Wortfolge „im amtlichen Mitteilungsblatt hinzuweisen, wenn die Gemeinde ein solches regelmäßig herausgibt“ durch die Wortfolge „im Internet auf der Homepage der Gemeinde hinzuweisen“ ersetzt und wird dem § 33 Abs. 3 folgender Satz angefügt: „Die Verständigung kann bei einer Bebauungsplanänderung auch durch vierwöchigen Anschlag der Kundmachung in den betroffenen Häusern an einer den Hausbewohnern zugänglichen Stelle (Hausflur) erfolgen.“*

51. *§ 36 Abs. 2 Z 2 lautet:*

„2. diese Änderung den Planungszielen der Gemeinde nicht widerspricht, wobei auf Interessen Dritter möglichst Rücksicht zu nehmen ist.“

52. *§ 36 Abs. 3 lautet:*

„(3) Langen bei der Gemeinde Anregungen auf Änderungen eines Flächenwidmungsplans oder eines Bebauungsplans ein, hat sich der Gemeinderat binnen sechs Monaten damit zu befassen. Über das Ergebnis dieser Befassung ist die Betroffene bzw. der Betroffene zu informieren.“

53. *§ 36 Abs. 4 zweiter Satz lautet:*

„Der Beschluss und das Stellungnahmeverfahren gemäß § 33 Abs. 2 können bei der Änderung des Flächenwidmungsteils zur Gänze entfallen, wenn die geplante Änderung in Übereinstimmung mit den Festlegungen in einem Detailplan des örtlichen Entwicklungskonzepts gemäß § 18 Abs. 3 erfolgt.“



54. § 37 Abs. 3 entfällt.

55. Nach § 37 werden folgende §§ 37a und 37b eingefügt:

#### **„§ 37a**

##### **Widmungsneutrale Bauwerke**

(1) Für bauliche Anlagen geringer Größe oder untergeordneter Bedeutung, die im überwiegenden öffentlichen Interesse der infrastrukturellen Versorgung oder Erschließung eines bestimmten Gebiets dienen, und die, um ihre Funktion bestmöglich zu erfüllen, an bestimmten Standorten errichtet werden müssen, gilt § 27 Abs. 1 Oö. Bauordnung 1994 sinngemäß.

(2) Die Landesregierung kann durch Verordnung Typen von baulichen Anlagen bestimmen, auf die die Voraussetzungen des Abs. 1 jedenfalls zutreffen.

#### **§ 37b**

##### **Neuplanungsgebiete**

(1) Der Gemeinderat kann durch Verordnung bestimmte Gebiete zu Neuplanungsgebieten erklären, wenn ein Flächenwidmungsplan oder ein Bebauungsplan für dieses Gebiet erlassen oder geändert werden soll und dies im Interesse der Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung erforderlich ist. Der Gemeinderat hat anlässlich der Verordnung die beabsichtigte Neuplanung, die Anlass für die Erklärung ist, in ihren Grundzügen zu umschreiben.

(2) Die Erklärung zum Neuplanungsgebiet hat die Wirkung, dass Bauplatzbewilligungen, Bewilligungen für die Änderung von Bauplätzen und bebauten Grundstücken und Baubewilligungen - ausgenommen Baubewilligungen für Bauvorhaben gemäß § 24 Abs. 1 Z 4 Oö. Bauordnung 1994 - nur ausnahmsweise erteilt werden dürfen, wenn nach der jeweils gegebenen Sachlage anzunehmen ist, dass die beantragte Bewilligung die Durchführung des künftigen Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans nicht erschwert oder verhindert. Dies gilt für anzeigepflichtige Bauvorhaben gemäß § 25 Abs. 1 Oö. Bauordnung 1994, ausgenommen Bauvorhaben gemäß § 25 Abs. 1 Z 12 Oö. Bauordnung 1994, sinngemäß.

(3) Verpflichtungen, die sich bei Erteilung einer Bewilligung gemäß Abs. 2 ergeben hätten, wenn der neue oder geänderte Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan schon zur Zeit ihrer Erteilung rechtswirksam gewesen wäre, können nach dem Rechtswirksamwerden des Plans von der Baubehörde nachträglich vorgeschrieben werden, sofern die Bewilligung noch wirksam ist.

(4) Die Verordnung über die Erklärung zum Neuplanungsgebiet tritt entsprechend dem Anlass, aus dem sie erlassen wurde, mit dem Rechtswirksamwerden des neuen Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans oder der Änderung des Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans, spätestens jedoch nach zwei Jahren, außer Kraft.

(5) Der Gemeinderat kann die Erklärung zum Neuplanungsgebiet durch Verordnung höchstens zweimal auf je ein weiteres Jahr verlängern. Eine darüber hinausgehende Verlängerung auf höchstens zwei weitere Jahre kann durch Verordnung des Gemeinderats erfolgen, wenn sich die vorgesehene Erlassung oder Änderung des Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans ausschließlich deswegen verzögert, weil überörtliche Planungen berücksichtigt werden sollen; eine solche Verordnung bedarf der Genehmigung der Landesregierung, die zu erteilen ist, wenn mit einer Fertigstellung und Berücksichtigung der überörtlichen Planung innerhalb der weiteren

Verlängerungsfrist gerechnet werden kann. Auch im Fall einer Verlängerung tritt die Verordnung mit dem Rechtswirksamwerden des neuen Plans oder der Änderung des Plans außer Kraft.“

56. § 40 Abs. 8 entfällt.

## **Artikel II**

Die Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994), LGBl. Nr. 66/1994, in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 44/2019, wird wie folgt geändert:

1. *Im Inhaltsverzeichnis werden folgende Änderungen vorgenommen:*

a. Die Eintragungen zu den bisherigen §§ 27a, 27b und 45 lauten jeweils: „Entfallen“.

b. Nach § 50 wird folgender Eintrag eingefügt:

„§ 50a Ergänzende Bestimmungen über die Ausführung und Benützung baulicher Anlagen“

2. *Im § 2 Abs. 1 wird der bisherigen Begriffsbestimmung die Ziffernbezeichnung „1.“ vorangestellt, am Ende der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt und folgende Z 2 angefügt:*

„2. Flächenwidmungsplan: Flächenwidmungsteil im Sinn von § 18 Abs. 1 Z 1 Oö. Raumordnungsgesetz 1994.“

3. *Im § 25a Abs. 5 Z 2 wird der Verweis „§§ 36, 38, 39, 41 und 45 bis 49“ durch den Verweis „§§ 36, 38, 39, 41 und 46 bis 49 sowie § 37b Oö. Raumordnungsgesetz 1994“ ersetzt.*

4. *Die §§ 27a, 27b und 45 entfallen.*

5. *Nach § 50 wird folgender § 50a eingefügt:*

### **„§ 50a**

#### **Ergänzende Bestimmungen über die Ausführung und Benützung baulicher Anlagen**

Stellt die Baubehörde fest, dass eine bauliche Anlage nicht entsprechend dem Oö. Raumordnungsgesetz 1994 oder einer auf Grundlage des Oö. Raumordnungsgesetzes 1994 erlassenen Verordnung ausgeführt wurde oder ausgeführt oder benützt wird, hat sie - soweit nicht eine entsprechende Maßnahme nach den §§ 49 und 50 zu setzen ist - der Eigentümerin oder dem Eigentümer der baulichen Anlage mit Bescheid die Herstellung des rechtmäßigen Zustands innerhalb einer angemessenen Frist aufzutragen oder, wenn dies tatsächlich nicht möglich ist, die Benützung der baulichen Anlage zu untersagen.“

6. Im § 54 Abs. 1 entfällt die Z 3; die bisherige Z 4 erhält die Bezeichnung „3.“.

### **Artikel III**

Das Oö. Bautechnikgesetz 2013 (Oö. BauTG 2013), LGBl. Nr. 35/2013, in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 112/2019, wird wie folgt geändert:

*Im § 41 Abs. 1 Z 2 wird das Zitat „§ 27a Oö. Bauordnung 1994“ durch das Zitat „§ 37a Oö. Raumordnungsgesetz 1994“ ersetzt.*

### **Artikel IV**

Das Oö. Natur- und Landschaftsschutzgesetz 2001 (Oö. NSchG 2001), LGBl. Nr. 129/2001, in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 109/2019, wird wie folgt geändert:

*Im § 6 Abs. 1 Z 1, im § 9 Abs. 2 Z 1 und im § 10 Abs. 2 Z 1 wird jeweils das Zitat „§ 27a Oö. BauO 1994“ durch das Zitat „§ 37a Oö. Raumordnungsgesetz 1994“ ersetzt.*

### **Artikel V**

(1) Dieses Landesgesetz tritt mit dem seiner Kundmachung im Landesgesetzblatt für Oberösterreich folgenden Monatsersten in Kraft.

(2) Auf Grundlage des Oö. Raumordnungsgesetzes 1994, in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 69/2015, erlassene örtliche Entwicklungskonzepte behalten ihre Geltung bis zur Erlassung eines örtlichen Entwicklungskonzepts auf Grundlage dieses Gesetzes. Mit Ablauf des 31. Dezember 2032 sind an diesen örtlichen Entwicklungskonzepten keine Änderungen mehr zulässig. Für Änderungen dieser örtlichen Entwicklungskonzepte gelten die Bestimmungen des Oö. Raumordnungsgesetzes 1994 in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 69/2015.

(3) Für örtliche Entwicklungskonzepte, die bis zum Ablauf des 30. Juni 2021 gemäß § 34 Abs. 1 beschlossen werden, gelten die Bestimmungen des Abs. 2 sinngemäß.

(4) Geschäftsbauten, die nach den bisher maßgeblichen Vorschriften rechtmäßig errichtet bzw. bewilligt wurden und nach den nunmehrigen Anforderungen des § 23 Abs. 3a nicht mehr errichtet werden dürfen, können bestehen bleiben bzw. im Rahmen der erteilten Bewilligung errichtet werden. Die Anforderungen des § 23 Abs. 3a gelten nicht für bewilligungs- oder anzeigepflichtige Zu- und Umbauten an rechtmäßig bestehenden Geschäftsbauten, soweit damit - mit Ausnahme der Erhöhung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche - keine Änderung der Flächenwidmung verbunden ist.

(5) Geschäftsbauten, die nach den bisher maßgeblichen Vorschriften rechtmäßig errichtet bzw. bewilligt wurden und nach den nunmehrigen Anforderungen des § 24 Abs. 1 vorletzter und letzter Satz nicht mehr errichtet werden dürfen, können bestehen bleiben bzw. im Rahmen der erteilten Bewilligung errichtet werden.

(6) § 30b Abs. 3 tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2024 außer Kraft.

(7) Verordnungen auf Grund dieses Landesgesetzes können bereits von dem seiner Kundmachung folgenden Tag an erlassen werden; sie treten jedoch frühestens mit dem im Abs. 1 bezeichneten Zeitpunkt in Kraft.