

Begutachtungsentwurf

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

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:

- 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;
- Erweiterung der Möglichkeiten von privatwirtschaftlichen Maßnahmen zur Baulandsicherung gemäß § 16 Abs. 1 Z 2;
- Neukonzeption des örtlichen Entwicklungskonzepts; in diesem Zusammenhang Neufassung insbesondere des § 18;
- Ermöglichung der Nutzung von Wohngebieten im Sinn des § 22 Abs. 1 für einen bloß zeitweiligen Wohnbedarf;
- 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;
- Ermöglichung der Schaffung von Vereinslokalen auch für Vereine mit einem überregionalen Einzugsbereich im gemischten Baugebiet gemäß § 22 Abs. 5;
- Schaffung der Möglichkeit zur Errichtung von Betriebswohnungen, soweit negative Auswirkungen 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.

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.

IV. Finanzielle Auswirkungen auf Bürgerinnen und Bürger und auf Unternehmen

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.

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 Artikel I Z 30 und 31 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 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 3 (§ 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 4 (§ 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 5 (§ 16 Abs. 1 Z 2):

Bereits auf Basis der geltenden Rechtslage ist es den Gemeinden im Rahmen der Vertragsraumordnung möglich, Vereinbarungen mit den Grundeigentümern zur Sicherung des förderbaren mehrgeschoßigen Wohnbaus zu treffen. Darin kann vorgesehen werden, dass bis zu 50 % der für die Umwidmung vorgesehenen Grundstücksflächen der Gemeinde zum Erwerb anzubieten sind. Für solche Angebote ist gesetzlich normiert, dass bereits die Hälfte des ortsüblichen Verkehrswerts ein angemessenes Entgelt darstellt.

Anlässlich dieser Novelle werden diese vertraglichen Möglichkeiten der Gemeinde nochmals erweitert, sodass nunmehr nicht ausschließlich die Sicherung des förderbaren Wohnbaus als Basis

eines solchen Vertrages gelten kann, sondern darüber hinausgehende Nutzungen ausdrücklich ermöglicht werden.

Durch den letzten Satz der Bestimmung soll zum Ausdruck gebracht werden, dass jedenfalls für die Hälfte der Grundstücksfläche ein marktkonformer Kaufpreis angesetzt werden muss.

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 sieben 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 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. 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.
2. Ergänzende Siedlungsschwerpunkte weisen eine in Relation zur gesamten Siedlungsstruktur der Gemeinde maßgebliche Größenordnung auf, verfügen jedoch über keine für prioritäre Siedlungsschwerpunkte charakteristische Nutzungsmischung bzw. Dichte und erfüllen keine oder nur untergeordnete Aufgaben im Hinblick auf das öffentliche Leben. Die Zahl der ergänzenden Siedlungsschwerpunkte bestimmt sich nach Maßgabe von Größe und Struktur der Gemeinde.
3. Periphere Siedlungsbereiche sind von geringer Größe und dislozierter Lage innerhalb der Gemeinde. In Relation zur Gemeinde ist deren Wachstumspotenzial insgesamt untergeordnet; eine Entwicklung ist nur eingeschränkt und insofern denkbar, als dass dadurch das Potenzial der prioritären und ergänzenden Siedlungsschwerpunkte nicht unterwandert wird.

In Gebieten, auf die auch die Voraussetzungen für periphere Siedlungsbereiche 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.

Die in Z 2 angeführten Sonderfunktionen bezeichnen insbesondere touristische Nutzungen, Krankenanstalten, Schulen, Kirchen und Klöster, Burgen, Schlösser, Kasernen und sonstige

Standorte, denen aus Sicht der Raumordnung eine besondere Bedeutung zukommt (vgl. § 23 Abs. 4 Z 1).

Die Z 3 bis 5 stellen eine Übernahme der bisherigen Inhalte dar.

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 fünfjährigen Baulandbedarf 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.

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.

Zu Art. I Z 11 (§ 20 Abs. 3):

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.

Da der derzeit normierten Neukundmachung des Flächenwidmungsplans unter Berücksichtigung der Ersichtlichmachungen bislang kaum praktische Bedeutung zukam, kann diese entfallen.

Zu Art. I Z 12 (§ 20 Abs. 4):

Die ausdrückliche Festlegung des siebenjährigen Neukundmachungszeitraums dient der Intensivierung und Verbesserung der Planungstransparenz sowie der Rechtssicherheit.

Zu Art. I Z 13 (§ 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 14 (§ 22 Abs. 1):

Durch den Entfall der Wortfolge „die einem dauernden Wohnbedarf dienen“ soll nunmehr klargestellt werden, dass auch ein bloß vorübergehender Wohnbedarf im Wohngebiet zulässig ist. Analog zu den Bestimmungen der Zweitwohnungsgebiete, wonach der dauernde Wohnbedarf ausdrücklich ausgeschlossen werden kann, besteht auch im Wohngebiet die Möglichkeit, den zeitweiligen Wohnbedarf im Flächenwidmungsplan auszuschließen.

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 15 (§ 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 16 (§ 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.

Zu Art. I Z 17 (§ 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 18 (§ 22 Abs. 5):

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 19 (§ 22 Abs. 5 Z 1):

Vereinslokale sind nach der derzeitigen Rechtslage uneingeschränkt grundsätzlich nur in den Widmungskategorien „Sondergebiet des Baulands“ und „Kerngebiet“ zulässig. In den Widmungskategorien „Wohngebiet“, „Dorfgebiet“ und „gemischtes Baugebiet“ ist die Zulässigkeit nur dann gegeben, wenn das Vereinslokal („der Verein“) den wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen vorwiegend der Bewohnerinnen bzw. Bewohner dient und seine ordnungsgemäße Benützung keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Bewohnerinnen bzw. Bewohner mit sich bringt. Da jedoch die Mehrzahl der Vereinsmitglieder üblicherweise aus einem überregionalen Einzugsbereich und nicht aus der dortigen Bewohnerschaft (fußläufige Erreichbarkeit) stammt, sind diese Voraussetzungen bei strenger Auslegung in der Praxis oft nicht gegeben. Nunmehr wird eine explizite Regelung geschaffen, die Vereine im gemischten Baugebiet ausdrücklich für zulässig erklärt, sofern die Umgebung, insbesondere durch Straßenverkehr, nicht wesentlich gestört wird. Dazu muss festgehalten werden, dass Vereine, die ein verstärktes Fahrzeugaufkommen verursachen, das mit einer wesentlichen Störung der Umgebung verbunden ist, auch künftig im gemischten Baugebiet unzulässig sind.

Zu Art. I Z 20 (§ 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 21 (§ 22 Abs. 8):

Aus rein praktischen Überlegungen heraus scheint eine ausdrückliche Verankerung der Zulässigkeit von Zu- und Umbauten 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 22 (§ 23 Abs. 2):

Die für den zeitweiligen Wohnbedarf normierten Kriterien sind nicht mehr als zeitgemäß anzusehen und können daher entfallen.

Zu Art. I Z 23 (§ 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 bei einer Grundstücksteilung zu keiner Erhöhung der im Flächenwidmungsteil festgelegten Verkaufsfläche kommen darf.

Zu Art. I Z 24 (§ 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 80 % 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.

Zu Art. I Z 25 (§ 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.

Zu Art. I Z 26 (§ 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 m² unzulässig sind.

Der Wegfall der „Zusammenzählregel“ hat pragmatische Gründe. Früher konnten Handelsbetriebe bis 600 bzw. 1.000 m² 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 m² 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. Geschäfte mit Verkaufsflächen unter 300 m² spielen in der Praxis keine Rolle.

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 m² Verkaufsfläche einen Pflichtstellplatz zu errichten. Für einen Einkaufsmarkt mit 1.200 m² Verkaufsfläche bedeutet dies die verpflichtende Errichtung von mindestens 40 Stellplätzen. Auf Grund der geplanten Regelung dürfen - im Sinn einer flächensparenden Bebauung - nur noch 20 Stellplätze auf ebenerdigen Freiflächen errichtet werden. Die andere Hälfte der Pflichtstellplätze bzw. 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 27 (§ 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 28 (§ 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 29 (§ 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 30 (§ 28 Abs. 3):

Die Möglichkeit der Erhöhung des Erhaltungsbeitrags durch die Gemeinde auf bis zu 48 Cent/m² für die Aufschließung durch eine Abwasserentsorgungsanlage und auf bis zu 22 Cent/m² für die Aufschließung durch eine Wasserversorgungsanlage 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 bis zu den genannten Beträgen, 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 brach liegenden 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 bis zu 48 Cent/m² für die Aufschließung durch eine Abwasserentsorgungsanlage und auf bis zu 22 Cent/m² 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 31 (§ 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 32, 33 und 34 (§ 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 33 und 34 (§ 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.

Zu Art. I Z 35 (§ 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.

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 m² bebauter Fläche, insgesamt aber mit höchstens 100 m² bebauter Fläche begrenzt waren, nunmehr ohne Unterteilung nur noch auf insgesamt 100 m² 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 36 (§ 30 Abs. 5a):

Aus systematischen Gründen und zur besseren Übersichtlichkeit werden die Bestimmungen über Auszugshäuser in einen eigenen Absatz weitgehend inhaltsgleich ausgegliedert. Der bisherigen Praxis folgend wird nunmehr ausdrücklich klargestellt, dass Kleinlandwirtschaften jedenfalls nicht unter diese Bestimmung fallen.

Zu Art. I Z 37 (§ 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 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 Rechtskraft des in der Praxis eindeutiger feststellbaren Baukonsenses zu laufen beginnt. Zum baubehördlichen Konsens zählen alle baurechtlich bewilligten und anzeigepflichtigen Vorhaben einschließlich der Baufreistellungen. 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.

Zu Art. I Z 38 (§ 30 Abs. 6a, 6b und 6c):

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 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 m², nunmehr eine bebaute Fläche von 300 m² festgelegt. Dieses Flächenausmaß darf jedoch auch insgesamt nicht überschritten werden. Grundsätzlich dürfen Zubauten für Wohnzwecke ein Ausmaß von 60 m² nicht überschreiten, wobei diese Flächen auch auf verschiedene Geschoße verteilt werden können. Eine Überschreitung dieser Begrenzung ist nur dann zulässig, wenn die bebaute Fläche insgesamt, das bedeutet einschließlich des geplanten Zubaus, das Ausmaß von 150 m² nicht übersteigt. Das bedeutet, dass für Gebäude mit einer bebauten Fläche von unter 90 m² auch ein 60 m² Gesamtgeschoßfläche übersteigender Zubau zulässig ist, sofern damit 150 m² bebaute Fläche nicht überschritten werden.

Um möglichen Spekulationen vorzubeugen werden die Voraussetzungen des bisherigen § 30 Abs. 8a sinngemäß in Z 2 dieser Bestimmung übernommen.

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

Zu Abs. 6c:

Über die bereits im Grünland bestehenden Möglichkeiten der betrieblichen Nachnutzung hinaus sollen durch den neu eingeführten Abs. 6c auch die einmalige Herstellung von befestigten Freiflächen (Manipulations- und Lagerflächen) sowie 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 bzw. einer befestigten Freifläche steht eine etappenweise Umsetzung bis zum angegebenen Höchstausmaß nicht entgegen.

Zu Art. I Z 39 (§ 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 40 (§ 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 41 (§ 30 Abs. 8a):

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 m² nur einen sehr schmalen Anwendungsbereich fand, nunmehr auf Gebäude mit einer bebauten Fläche von 300 m² 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 42 (§ 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.

Zu Art. I Z 43 (§ 30 Abs. 8a Z 3):

Die Vergrößerung der im Rahmen des Neubaus zulässigen Wohnnutzfläche auf 200 m² trägt den gestiegenen Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen (eventuell auch unter Berücksichtigung einer zusätzlichen Einliegerwohnung) Rechnung.

Zu Art. I Z 44 (§ 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 45 (§ 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 46 (§ 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.

Zu Art. I Z 47 (§ 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.

Zu Art. I Z 48 (§ 36 Abs. 3):

Mit der Neuformulierung des § 36 Abs. 3 soll klargestellt werden, dass es für den Fall des Vorliegens der Voraussetzungen für die Einleitung eines Verfahrens keines zusätzlichen Beschlusses hierfür bedarf.

Zu Art. I Z 49 (§ 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 50 und 51 (§§ 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.

Zu Art. I Z 52 (§ 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, 4 und 5 (§§ 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):

Diese Änderung ist eine Folge der Überführung bzw. Übernahme von Bestimmungen in bzw. aus der Oö. Bauordnung 1994.

Zu Art. IV (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 wurden.

Um Rechtssicherheit für bestehende Geschäftsbauten in Geschäftsgebieten auch hinsichtlich aller zukünftigen baulichen Maßnahmen zu gewährleisten, werden diese gemäß Abs. 3 von der

verpflichtenden Mehrgeschoßigkeit so lange ausgenommen, als dass es zu keiner Erhöhung der im Flächenwidmungsteil festgelegten Gesamtverkaufsfläche kommt.

Abs. 4 sichert im Hinblick auf die künftigen Anforderungen des § 24 Abs. 1 vorletzter und letzter Satz den rechtlichen Weiterbestand von Geschäftsbauten.

Im Abs. 5 wird die bisher in der Oö. Bauordnung 1994 zur Regelung betreffend Heimbienenstände bestehende Außerkrafttretensbestimmung übernommen.

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

Der Oö. Landtag hat beschlossen

Artikel I

Das Oö. Raumordnungsgesetz 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 8 wird nach der Wortfolge „Verbesserung einer funktionsfähigen Infrastruktur“ die Wortfolge „, insbesondere durch die Integration und den Einsatz von erneuerbarer Energie“ eingefügt.

3. 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.

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

5. § 16 Abs. 1 Z 2 lautet:

„2. Vereinbarungen der Gemeinde mit den Grundeigentümern über den Erwerb von Grundflächen durch die Gemeinde, insbesondere um den örtlichen Bedarf an Baugrundstücken decken zu können. Dabei ist sicherzustellen, dass dem Grundstückseigentümer für diese Flächen jedenfalls ein angemessener Preis angeboten wird, wobei als angemessen ein Preis anzusehen ist, der zumindest die Hälfte des ortsüblichen Verkehrswerts beträgt; dieses Mindestentgelt darf durch Neben- und

Zusatzvereinbarungen nicht unterschritten werden. Diese Einschränkung darf sich nur auf die Hälfte der für die Umwidmung vorgesehenen Grundstücksflächen beziehen;“

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 „sieben“ 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) periphere Siedlungsbereiche, bei denen ortschaftsbezogene oder räumlich konkrete Abrundungen und Innenentwicklungen von in der Regel bis zu 2.000 m² grundsätzlich möglich sind;
2. die 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);
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 dürfen die konkret ausgewiesenen Flächen für Wohnzwecke in Summe den fünfjährigen Baulandbedarf nicht überschreiten.“

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

„(8) Die Grundlagenforschung zur Erstellung bzw. Änderung 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 über bestehende Widmungen zu informieren.“

11. Im § 20 Abs. 3 wird das Wort „zehn“ durch das Wort „fünfzehn“ ersetzt und es entfallen die letzten drei Sätze.

12. § 20 Abs. 4 lautet:

„(4) Spätestens nach Ablauf des siebenjährigen Planungszeitraums gemäß § 18 Abs. 1 letzter Satz hat die Gemeinde den Flächenwidmungsteil in seiner letzten Fassung als Verordnung neu kundzumachen. Für das Verfahren 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.“

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

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

14. § 22 Abs. 1 lautet:

„(1) Als Wohngebiete sind solche Flächen vorzusehen, die für Wohngebäude 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. Im Wohngebiet kann der zeitweilige Wohnbedarf gemäß § 23 Abs. 2 ausgeschlossen werden.“

15. 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 erster Satz zulässig.“

16. Dem § 22 Abs. 2 werden 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 m²) 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.“

17. § 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.“

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

19. § 22 Abs. 5 Z 1 lautet:

„1. Bauwerke und Anlagen für Klein- und Mittelbetriebe, die auf Grund ihrer Betriebstypen die Umgebung nicht wesentlich stören, sowie für Vereine aufzunehmen, die die Umgebung, insbesondere durch Straßenverkehr, nicht wesentlich stören;“

20. 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 auszuschließen sind.“

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

„Zu- und Umbauten 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.“

22. § 23 Abs. 2 zweiter Satz entfällt.

23. 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.“

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

„(3a) Im Geschäftsgebiet sind nur Gebäude mit mindestens drei oberirdischen Geschossen zulässig, wobei das zweite und dritte oberirdische Geschoss jeweils mindestens 80 % der Bruttogeschossfläche des Erdgeschosses aufzuweisen haben, um als Geschoss im Sinn dieser Bestimmung zu gelten. Im Flächenwidmungsteil kann eine geringere Geschossanzahl allenfalls in Verbindung mit einer Bebauungsdichte festgelegt werden, wenn sonst siedlungsstrukturelle Nachteile bzw. Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu erwarten sind.“

25. 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.“

26. § 24 Abs. 1 lautet:

„(1) Als Geschäftsbauten gelten Handelsbetriebe, deren Gesamtverkaufsfläche mehr als 300 m² 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 auf ebenerdigen Freiflächen ist nur im Ausmaß von maximal 50 % der Pflichtstellplätze zulässig. Die Errichtung von Stellplätzen, welche dem Gebiet für Geschäftsbauten zuzuordnen sind, ist ausschließlich in der Widmungskategorie gemäß § 23 Abs. 3 zulässig.“

27. § 24 Abs. 2 lautet:

„(2) Übersteigt die Gesamtverkaufsfläche gemäß Abs. 1 zweiter Satz 1.500 m², dürfen die zur Bebauung vorgesehenen Flächen nur insoweit als Gebiet für Geschäftsbauten gewidmet werden, als in einem Raumordnungsprogramm (§ 11 Abs. 3) 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.“

28. § 24 Abs. 3 lautet:

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

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

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

„Die Gemeinden werden ermächtigt, durch Beschluss des Gemeinderats in Form einer Verordnung über diese Beträge hinaus den Erhaltungsbeitrag für die Aufschließung durch eine Abwasserentsorgungsanlage bis zum Höchstbetrag von 48 Cent und für die Aufschließung durch

eine Wasserversorgungsanlage bis zum Höchstbetrag von 22 Cent pro Quadratmeter anzuheben, sofern dies zur Deckung der tatsächlich anfallenden Erhaltungskosten bzw. aus Gründen der Baulandmobilisierung erforderlich ist.“

31. *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.“

32. *Dem § 30 Abs. 2 wird folgender Satz angefügt:*

„Abs. 5 erster Satz gilt sinngemäß.“

33. *Im § 30 Abs. 3 wird die Wortfolge „gilt sinngemäß“ durch die Wortfolge „und Abs. 5 erster Satz gelten sinngemäß“ ersetzt und folgender Satz angefügt:*

„Eine Nachnutzung nach Abs. 6 bis 8 ist unzulässig.“

34. *Dem § 30 Abs. 4 werden folgende Sätze angefügt:*

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

35. *§ 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. 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 m² bebauter Fläche, sofern ein solcher Bedarf zweckmäßigerweise nicht im Bestand sichergestellt werden kann.“

36. *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, die Errichtung im unmittelbaren Nahbereich des land- und forstwirtschaftlichen Hauptgebäudes erfolgt und keine Kleinstlandwirtschaft vorliegt; 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.“

37. § 30 Abs. 6 lautet:

„(6) Bestehende land- und forstwirtschaftliche Gebäude und Gebäudeteile der Hofstelle 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 rechtskräftigen 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 vierter Satz gilt sinngemäß.“

38. Nach § 30 Abs. 6 werden folgende Abs. 6a, 6b und 6c 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 m² 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 der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer gleichzuhalten sind;
3. der Zubau überschreitet eine Gesamtgeschoßfläche von 60 m² nicht, es sei denn, die bebaute Fläche ist einschließlich des Zubaus nicht größer als 150 m²;
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 Gesamtgeschoßfläche von 60 m² nicht überschreitet und eine Baubewilligung gemäß Abs. 6b nicht vorliegt. Die einmalige Herstellung von befestigten Freiflächen im unmittelbaren Nahbereich der ursprünglichen und klassischen Hofstelle ist bis zu einem Gesamtausmaß von maximal 300 m² zulässig. Abs. 6 Z 1 bis 4 gelten sinngemäß.“

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

40. 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.“

41. Im § 30 Abs. 8a Einleitungssatz wird die Wortfolge „150 m²“ durch die Wortfolge „300 m²“ und das Zitat „Abs. 6 Z 4“ durch das Zitat „Abs. 6 bis 6b“ ersetzt.

42. Im § 30 Abs. 8a Z 2 wird das Wort „zehn“ jeweils durch das Wort „fünfzehn“ ersetzt.

43. Im § 30 Abs. 8a Z 3 wird die Wortfolge „150 m²“ durch die Wortfolge „200 m²“ ersetzt.

44. 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 m²), 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.“

45. 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.

46. Im § 33 Abs. 2 wird die Wortfolge „innerhalb von acht Wochen Gelegenheit zur Stellungnahme“ durch die Wortfolge „Gelegenheit zur Stellungnahme unter Einräumung einer Frist von acht Wochen“ ersetzt.

47. 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.

48. § 36 Abs. 3 lautet:

„(3) Lagen bei der Gemeinde Anregungen auf Änderungen eines Flächenwidmungsplans oder eines Bebauungsplans ein, hat der Gemeinderat binnen sechs Monaten das Änderungsverfahren einzuleiten oder zu entscheiden, dass die Voraussetzungen für Änderungen gemäß Abs. 1 oder 2 nicht gegeben sind.“

49. § 36 Abs. 4 zweiter Satz lautet:

„Der Beschluss und das Stellungsverfahren 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.“

50. § 37 Abs. 3 entfällt.

51. 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.

(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.“

52. § 40 Abs. 8 entfällt.

Artikel II

Die Oö. Bauordnung 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. Die §§ 27a, 27b und 45 entfallen.

4. 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.“

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

Artikel III

Das Oö. Bautechnikgesetz 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

(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, längstens jedoch bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030.

(3) Geschäftsbauten, die nach den bisher maßgeblichen Vorschriften rechtmäßig errichtet wurden und nach den nunmehrigen Anforderungen des § 23 Abs. 3a nicht mehr errichtet werden dürfen, können bestehen bleiben. Die Anforderungen des § 23 Abs. 3a gelten nicht für bewilligungs- oder anzeigepflichtige Zu- und Umbauten an rechtmäßig bestehenden Geschäftsbauten, die zu keiner Erhöhung der im Flächenwidmungsteil festgelegten Gesamtverkaufsfläche führen.

(4) Geschäftsbauten, die nach den bisher maßgeblichen Vorschriften rechtmäßig errichtet wurden und nach den nunmehrigen Anforderungen des § 24 Abs. 1 vorletzter und letzter Satz nicht mehr errichtet werden dürfen, können bestehen bleiben.

(5) § 30b Abs. 3 tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2024 außer Kraft.

(6) 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.