

B e r i c h t
des Ausschusses für Bau- und Straßenan-
gelegenheiten betreffend das Landesgesetz
über die Raumordnung im Land Oberösterreich
(O.ö. Raumordnungsgesetz 1994 - O.ö. ROG 1994)

/Landtagsdirektion: L-230/33-XXIV/**/

A. Allgemeiner Teil

1. Anlaß und Inhalt dieses Landesgesetzes:

- a) Das Landesgesetz vom 23. März 1972 über die Raumordnung im Lande Oberösterreich (Oberösterreichisches Raumordnungsgesetz - O.ö. ROG.), LGB1.Nr. 18/1972, wurde zuletzt durch das Landesgesetz LGB1.Nr. 91/1989 novelliert. Nach mehr als zwanzigjähriger Erfahrung, in denen sich die Anforderungen an die Raumordnung zum Teil erheblich geändert haben, soll dieses Gesetz einer Überarbeitung zugeführt werden. Darüber hinaus macht die zwischenzeitliche Rechtsprechung der Gerichtshöfe des öffentlichen Rechts Anpassungen und Ergänzungen des O.ö. Raumordnungsgesetzes notwendig.

Wegen der umfassenden Änderungen scheint es auch aus der Sicht der Normadressaten zweckmäßig, das O.ö. Raumordnungsgesetz neu zu erlassen. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird dem Gesetzestext ein Inhaltsverzeichnis vorangestellt.

b) Im wesentlichen beinhaltet dieser Gesetzesentwurf im Vergleich zur bisherigen Rechtslage folgende Neuerungen:

- die Ergänzung einiger Bestimmungen im Hinblick auf eine verbesserte Berücksichtigung des Umweltschutzes;
- die Verringerung der Mitgliederzahl des Raumordnungsbeirates;
- die Basis für die Bildung regionaler Planungsbeiräte;
- die Umschreibung des Mindestinhalts regionaler Raumordnungsprogramme;
- die Grundlagen für aktive bodenpolitische Maßnahmen der Gemeinden;
- Maßnahmen zur Baulandmobilisierung;
- die Festlegung eines Planungszeitraumes von fünf Jahren hinsichtlich der Feststellung des Baulandbedarfes;
- die Neuumschreibung des Inhalts von Bebauungsplänen;
- die Ermöglichung bestimmter beschränkter Nutzungen von landwirtschaftlichen Anwesen für Wohn- und Gewerbezwecke;
- die ausdrückliche Festlegung der Betriebstype als Kriterium für betriebliche Neuansiedlungen;
- den Entfall einiger Bestimmungen aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung oder deswegen, weil sie in der Praxis keine Bedeutung erlangt haben.

c) Soweit die bisher geltenden Vorschriften übernommen werden, wird auf besondere Erläuterungen verzichtet.

2. Finanzielle Auswirkungen:

Mit dem O.ö. Raumordnungsgesetz sind finanzielle Auswirkungen sowohl für das Land Oberösterreich als auch für die Gemeinden verbunden, die sich zum Großteil jedoch nur schätzen lassen und von zukünftigen Entwicklungen abhängen. Unter Zugrundelegung bestimmter Annahmen wird im folgenden versucht, die Veränderungen der Kostensituation im Vergleich zur geltenden Rechtslage darzustellen. Soweit auf einzelne Bestimmungen nicht weiter eingegangen wird, ist davon auszugehen, daß durch die Gesetzesänderungen keine Kostenveränderungen bewirkt werden. Die finan-

ziellen Auswirkungen der Bestimmungen über das örtliche Entwicklungskonzept (§ 18) werden im besonderen Teil erläutert.

a) Auswirkungen für das Land Oberösterreich:

Die Reduzierung der Anzahl der Mitglieder des Raumordnungsbeirates (§ 5) wird zu geringen Kosteneinsparungen führen. Unter der Annahme, daß sich im ganzen Bundesland vorerst zwölf regionale Planungsbeiräte (§ 6 und § 7) bilden werden (derzeit sind sechs solche regionale Planungsbeiräte versuchsweise eingerichtet) und pro Planungsbeirat sechs Sitzungen im Jahr abgehalten werden, ergeben sich Personalkosten für das Land Oberösterreich von rund 2 Mio. Schilling. Dabei handelt es sich jedoch zum überwiegenden Teil nicht um Mehrkosten, weil das Land bereits bisher die Gemeinden bei Raumplanungsangelegenheiten berät. Erhöhte Aufwendungen wird das Amt der Landesregierung auch als Geschäftsstelle für die regionalen Planungsbeiräte zu tragen haben. Die tatsächlich entstehenden Mehrkosten belaufen sich auf rund 800.000,-- S. Diese Kosten werden jedoch durch einen verbesserten administrativen Ablauf kompensiert.

Das Instrument der überörtlichen Interessensabwägung (§ 8 Z. 6) kann zu Kosteneinsparungen führen, da viele Vorfragen, die sonst erst im Zuge von behördlichen Verhandlungen erörtert werden müßten (Gewerbe-recht, Forstrecht oder Naturschutzrecht), bereits bei der überörtlichen Interessensabwägung geklärt werden können. Viele behördliche Verfahren werden daher entfallen oder entsprechend beschleunigt werden.

Aus § 16 Abs. 3 (Förderung privatwirtschaftlicher Maßnahmen der Gemeinden durch das Land) ergeben sich unmittelbar keine finanziellen Auswirkungen, da kein Anspruch auf Förderung besteht. Für die entsprechenden finanziellen Mittel ist allenfalls im Voranschlag des Landes Vorsorge zu treffen.

Durch die Änderung der Bestimmung über die Geschäftsbauten für den überörtlichen Bedarf (§ 24) ergibt sich eine Reduzierung der durch Verordnung der Landesregierung für zulässig zu erklärenden Geschäftsbauten. Damit werden etwa ein Drittel der bisher notwendigen Verfahren zur Verordnungserlassung in diesem Bereich entfallen. Dies wird zu erheblichen Entlastungen des Personals im Bereich der betroffenen Fachabteilungen des Amtes der Landesregierung führen.

Durch die der Vollziehung des AufschlieBungsbeitrages (§§ 25 bis 28) wird es zu geringen Mehrbelastungen dadurch kommen, daß die Landesregierung auch in diesem Bereich als Aufsichtsbehörde tätig ist.

Größere Einsparungen ergeben sich durch den Entfall der Vorlagepflicht an die Aufsichtsbehörde bei Bebauungsplänen (§ 34 Abs. 1). Dies bedeutet, daß mindestens 300 Verfahren zur Genehmigung von Bebauungsplanänderungen pro Jahr entfallen. Dies wird zu Einsparungen von rund 600.000,-- S und einer merklichen Entlastung des Personals führen.

Zusätzliche Verwaltungskosten ergeben sich dadurch, daß nunmehr jeder Flächenwidmungsplan im Hinblick auf die Übereinstimmung mit dem örtlichen Entwicklungskonzept überprüft werden muß (§ 34). Da jedoch durch diese Maßnahme die Prüfung der Flächenwidmungspläne auch erleichtert werden kann (in vielen Fällen wird sich eine Flächenwidmungsplanänderung erübrigen, weil ein Widerspruch zum örtlichen Entwicklungskonzept offenkundig ist), wird diese Bestimmung insgesamt als kostenneutral eingestuft.

Einsparungen bringt die Verlängerung der Frist für die regelmäßige Überprüfung des Flächenwidmungsplanes auf 10 Jahre mit sich (§ 35). Diese Verlängerung der Überprüfungsfrist wird zu einer Halbierung der Kosten führen.

Insgesamt läßt sich für den Bereich des Landes Oberösterreich feststellen, daß - im Vergleich zum O.ö. Raumordnungsgesetz 1972 - jeden-

falls keine Kostensteigerungen zu erwarten sind. Mit Ausnahme der Einrichtung der regionalen Planungsbeiräte kommt es in fast allen Bereichen zu nicht unerheblichen Kostensenkungen und Entlastungen des Verwaltungspersonals.

Diesen Kosten steht die erhöhte Effizienz der Regionalplanung durch die Einbeziehung der betroffenen Gemeinden im regionalen Planungsbeirat gegenüber. Damit wird auch eine bessere Akzeptanz des Verwaltungshandelns erreicht, da die Planungsprozesse und Entscheidungen transparenter erfolgen werden. Verbesserungen ergeben sich für die Regionalentwicklung dadurch, daß Daten- und Problemerkennntnis der Gemeinden in diese Planungstätigkeit besser einfließen können.

b) Auswirkungen im Bereich der Gemeinden:

Für die Gemeinden ergeben sich einerseits gewisse Kostensenkungen durch die verschiedenen Maßnahmen der Verfahrensvereinfachung. Demgegenüber stehen Kostenerhöhungen durch Notwendigkeit der Vorschreibung des AufschlieBungsbeitrages und durch die Pflicht der nachweislichen Verständigung betroffener Grundstückseigentümer bei der Erlassung und Änderung von Flächenwidmungsplänen und Bebauungsplänen:

Die Erhebung der Grundeigentümer und der Grundstücksgröße, die Vorschreibung der AufschlieBungsbeiträge mit Bescheid (§§ 25 bis 28) einschließlich der laufenden Kontrolle sowie die Kontrolle des Zahlungseinganges durch die Gemeinde wird jedenfalls kurzfristig zu erhöhten Kosten im Bereich des Personals und allenfalls notwendiger technischer Ausstattung führen. Diese Kosten werden sich - nach einer entsprechenden Anlaufphase - mittelfristig bei einem Betrag von rund 500,-- S pro Grundbesitzer und Jahr einpendeln.

Diesen Kosten steht die mit diesen Bestimmungen erwartete Erhöhung der Baulandmobilität gegenüber. Die Folge davon ist eine effizientere Nutzung des Baulandes und damit insgesamt eine geringere Belastung

der Gemeinden für Infrastrukturaufwendungen. Die AufschlieBungsbeiträge sind für die Gemeinden (vorgezogene) Einnahmen, deren Höhe sich nach den von der Landesregierung und der Gemeinde festgelegten Mindestanschlußgebühren oder -beiträgen richtet. Die Höhe der Einnahmen kann - auch wegen der sehr unterschiedlichen Baulandsituation in den Gemeinden - nicht abgeschätzt werden. Unter Zugrundelegung der derzeitigen Mindestbeitragssätze werden sich die AufschlieBungsbeiträge für ein voll aufgeschlossenes Grundstück in der Größe von 1.000 m² auf rund 16.200,- S im Jahr belaufen. Die Gemeinde hat auch den Vorteil, daß sie von den Grundeigentümern schon in dem Zeitpunkt Beiträge einnimmt, in dem sie die Infrastruktureinrichtung tatsächlich errichtet. Darüber hinaus droht dem Grundeigentümer, der sein Grundstück nicht fristgerecht bebaut, der Verfall von (Teil)Beträgen, die dadurch zu Einnahmen der Gemeinde werden.

Gemäß § 33 Abs. 3 und § 36 Abs. 4 sind die Eigentümer jener Grundstücke, an deren Flächenwidmung oder Bebaubarkeit sich durch die neuen Pläne Änderungen ergeben, von der Planaufgabe nachweislich zu verständigen. Mit dieser Verständigungspflicht erwachsen den Gemeinden einerseits erhöhte Kosten für die Erhebungsarbeit und die kanzleimäßige Bearbeitung der Geschäftsfälle, andererseits erhöhte Portokosten durch die Versendung mittels Rückscheinbrief. Je Grundeigentümer und abhängig von der vorhandenen Organisation und Ausstattung der Gemeinde werden sich hier Kosten in der Höhe von etwa S 50,- bis 100,- pro Verständigung eines Grundeigentümers ergeben.

Diesen Kosten stehen Vorteile für das weitere Verfahren gegenüber, da davon ausgegangen werden kann, daß mit der nachweislichen Verständigung alle Betroffenen auf die Planänderung aufmerksam werden und ihre Interessen bekanntgeben. Ein Nutzen für den Bürger besteht darin, daß er sicher sein kann, daß er von jeder Planänderung, die sein Grundstück betrifft, tatsächlich verständigt wird.

Insgesamt kann für die Gemeinden festgestellt werden, daß sie - im Vergleich zum O.ö. Raumordnungsgesetz 1972 - durch vermehrten Verwal-

tungsaufwand belastet werden; dem stehen jedoch erheblich höhere zusätzliche Einnahmen aus dem AufschlieBungsbeitrag und dessen möglichem Verfall gegenüber.

3. EG-Konformität:

Dieses Landesgesetz steht - soweit derzeit ersichtlich - mit keinen zwingenden EG-Rechtsvorschriften im Widerspruch.

4. Dieses Landesgesetz enthält keine Verfassungsbestimmungen. Eine Mitwirkung von Bundesorganen im Sinne des Art. 97 Abs. 2 B-VG ist nicht vorgesehen.

B. Besonderer Teil

Zu § 1:

In Anlehnung und Ausführung zu Art. 9 O.ö. L-VG. 1991 wird die Definition um den Schutz der natürlichen Umwelt als Lebensgrundlage des Menschen erweitert, wodurch hervorgehoben werden soll, daß dem Umweltschutz ein besonderer Stellenwert bei allen Maßnahmen der Raumordnung einzuräumen ist.

Zu § 2:

Die Raumordnungsziele und -grundsätze (Abs. 1) wurden übersichtlicher und kürzer neu gefaßt und entsprechend den heutigen Vorstellungen gewichtet.

Der Abstimmung der Planungsabsichten der verschiedenen Planungsträger, einschließlich jener von benachbarten Bundesländern und Nachbarstaaten muß ein größerer Stellenwert als bisher beigemessen werden, nicht zuletzt um Fehl-

entwicklungen zu vermeiden, die ihren Grund in der mangelnden Koordination von Planungen haben (Abs. 2 und 4).

Zu § 3:

§ 3 wurde lediglich sprachlich und systematisch verbessert.

Zu § 4 und § 5:

Der Raumordnungsbeirat wird sich künftig nur mehr mit wesentlichen Angelegenheiten der Raumordnung auseinandersetzen. Zu diesen wesentlichen Angelegenheiten im Sinne des § 4 zählen insbesondere die Erlassung und Fortführung der Raumordnungsprogramme, regionaler Raumordnungsprogramme, Infrastruktur-Großprojekte (etwa Kraftwerke, Bahnausbauten) und die Beratung der Ergebnisse der regionalen Planungsbeiräte.

Die Erfahrung hat gezeigt, daß der Raumordnungsbeirat in seiner bisherigen Zusammensetzung mit 30 Mitgliedern nicht die optimale Arbeitsfähigkeit aufweist. Die Mitgliederzahl wird daher grundsätzlich auf 16 reduziert, wobei darüber hinaus je nach Notwendigkeit Sachverständige und Auskunftspersonen beigezogen werden können.

Um eine Repräsentation aller im Landtag vertretenen Fraktionen im Raumordnungsbeirat sicherzustellen, ist ein Mitglied auf Vorschlag einer Fraktion auch dann zu bestellen, wenn dieser Fraktion allein auf Grund der verhältnismäßigen Vertretung kein Vertreter zukommen würde. In diesem Fall erhöht sich die Anzahl der Mitglieder des Raumordnungsbeirates insgesamt (§ 5 Abs. 3 Z. 1 letzter Halbsatz).

Die Herausnahme der Landarbeiterkammer aus den Kreis derjenigen Institutionen, die jedenfalls vertreten sind, ist deswegen gerechtfertigt, weil deren Probleme - wenn überhaupt - nur am Rande berührt werden. Die Landarbeiterkammer kann erforderlichenfalls gemäß § 5 Abs. 8 einbezogen

werden. Der Vertreter der Wissenschaft soll theoretische Ansätze der Raumplanung und Aspekte der Forschung aus diesem Bereich einbringen. Die ausdrückliche Aufnahme des mit dem O.ö. Umweltschutzgesetz 1988 eingerichteten O.ö. Umwelthanwalts ist notwendig, um eine bessere Vertretung der Interessen des Natur- und Umweltschutzes im Raumordnungsbeirat zu gewährleisten.

Zu § 6 und § 7:

Durch die Einrichtung von regionalen Planungsbeiräten soll eine stärkere Einbindung der Regionen in die übergemeindliche, die Entwicklung eines ganzen Gebietes bestimmende Planung ermöglicht und damit eine bestehende Lücke zwischen den Ebenen der örtlichen und überörtlichen Raumordnung geschlossen werden. Die jeweiligen Regionen - deren Grenzen sich nicht mit den - Planungsregionen im Sinne des 5. Abschnittes des O.ö. Landesraumordnungsprogramms decken müssen - werden durch Verordnung der Landesregierung abgegrenzt.

Ein regionaler Planungsbeirat soll auf freiwillige Initiative der betroffenen Gemeinden und nur in solchen Gebieten gebildet werden, in denen ein entsprechender Koordinierungsbedarf besteht. Er soll und kann lediglich Beratungsfunktion besitzen, da die Entscheidungen in jedem Fall entweder bei der Landesregierung für die überörtliche Planung oder bei der jeweiligen Gemeinde für die örtliche Raumplanung bleiben. Der regionale Planungsbeirat dient zur Koordination wesentlicher Planungsangelegenheiten der Region.

Um zu verhindern, daß eine Gemeinde im regionalen Planungsbeirat zu ihrem Nachteil überstimmt werden kann, kommen Beschlüsse über Stellungnahmen und Vorschläge nach § 6 Abs. 3 nur mit Zustimmung aller Mitglieder (§ 7 Abs. 5) zustande.

Zu § 8 (bisher § 6):

Die Aufgaben der überörtlichen Raumplanung wurden aus Gründen der besseren Übersichtlichkeit neu formuliert.

Raumordnungsprogramme für Sachbereiche (z.B. Musikschulplan, Krankenanstaltenplan, Landschaftsplan oder Raumordnungsprogramme nach dem O.ö. Natur- und Landschaftsschutzgesetz 1982) waren bisher als Aufgaben der überörtlichen Raumordnung im O.ö. Raumordnungsgesetz nicht ausdrücklich verankert. Die diesbezügliche Ergänzung war daher notwendig (§ 8 Z. 4). Zur überörtlichen Interessenabwägung (§ 8 Z. 6) wird auf die Erläuterungen im allgemeinen Teil verwiesen.

Zu § 9 (bisher § 7):

Die rechtzeitige Kenntnis von Planungsvorhaben anderer Planungsträger ist für die Raumordnung von entscheidender Bedeutung. Die Verankerung einer wechselseitigen Auskunfts- und Mitteilungspflicht über wesentliche Planungen und Projekte anderer Planungsträger ist daher notwendig. Ausnahmen sollen nur für Planungen und Daten gelten, die wegen offenkundiger Verletzung eines Geschäfts- oder Betriebsgeheimnisses oder im öffentlichen Interesse geheimzuhalten sind.

Zu § 10 (bisher § 8):

Im Raumordnungskataster sollen künftig nur mehr wesentliche Planungsdaten und Maßnahmen aufscheinen.

Zu § 11 (bisher § 9):

Die Umschreibung des Mindestinhalts von regionalen Raumordnungsprogrammen (Abs. 3) ist notwendig, um die Umsetzung der Entwicklungsziele für den betreffenden Planungsraum in die Flächenwidmungspläne der Gemeinde sicherzu-

stellen. Im Sinne der gebotenen Publizität sind künftige Raumordnungsprogramme nicht wie bisher nur beim Amt der Landesregierung, sondern auch bei den Gemeindeämtern (Magistraten) zur öffentlichen Einsicht aufzulegen (Abs. 7).

Zu § 12 (bisher § 11):

Im Unterschied zur geltenden Rechtslage sollen zukünftig Raumordnungsprogramme bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen zwingend geändert werden müssen (Abs. 1).

Ergänzend wird im Abs. 2 festgelegt, daß Änderungen auch vorgenommen werden können, wenn (sonstige) öffentliche Interessen dafür sprechen.

Zu § 13 (bisher § 10):

Die O.ö. Umweltschutzbehörde wird neu aufgenommen, die Landarbeiterkammer für Oberösterreich gestrichen (vgl. insoweit die Erläuterungen zu § 4 und § 5).

Zu § 14 (bisher § 12):

Verschärft wird Abs. 2, wonach nunmehr auf Raumordnungsprogramme nicht mehr bloß "Bedacht zu nehmen ist", sondern Maßnahmen der Vollziehung nur mehr "in Einklang" mit den Raumordnungsprogrammen gesetzt werden dürfen.

Zu § 15 (bisher § 13):

Die Aufzählung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung wurde neu formuliert und angepaßt.

Als Aufgabe der örtlichen Raumordnung wird ausdrücklich die aktive Bodenpolitik aufgenommen (Abs. 2 - vgl. § 16).

Zu § 16:

In Ausführung des § 15 Abs. 2 werden die privatwirtschaftlichen Maßnahmen der Gemeinde zur Baulandsicherung beispielsweise aufgezählt. Die Gemeinden sollen nicht mehr darauf beschränkt sein, Flächenwidmungspläne mit dem örtlichen Entwicklungskonzept und Bebauungspläne aufzustellen sowie Grundlagenforschung zu betreiben; vielmehr soll es ihnen auch möglich sein, aktive Maßnahmen zur praktischen Umsetzung der Planungsziele zu setzen.

Eine kommunale Bodenpolitik dieser Art kann etwa darin bestehen, daß die Gemeinde selbst Baugründe ankauft, die sie zu angemessenen Preisen an Gemeindebürger abgibt, um so in manchen Regionen vorhandene Abwanderungstendenzen mitzuverhindern. Zu diesen privatwirtschaftlichen Maßnahmen zählen etwa die im Abs. 1 Z. 1 aufgezählten Vereinbarungen mit den Grundeigentümern über die zeitgerechte und widmungsgemäße Nutzung von Grundstücken, hinsichtlich derer von den Grundeigentümern Baulandwünsche an die Gemeinde herangetragen werden. Es kann so - im Wege von privatwirtschaftlichen Vereinbarungen - bis zu einem gewissen Grad sichergestellt werden, daß gewidmetes Bauland innerhalb einer angemessenen Zeit bebaut wird. Vereinbarungen können weiters den Erwerb von Baulandflächen durch die Gemeinde selbst beziehen, die die Grundstücke dann an potentielle Bauwerber weiterverkauft (Abs. 1 Z. 2). Davon unberührt bleibt die Möglichkeit, für die Gemeinde im Rahmen der Gesetze auch als Vermittler zwischen potentiellen Grundstücksverkäufern und -käufern aufzutreten.

Ähnliche Baulandsicherungsmodelle finden sich bereits in den Raumplanungsgesetzen anderer Bundesländer und im Ausland.

Bei allfälligen privatrechtlichen Maßnahmen der Gemeinde ist jedoch zu beachten, daß die Gemeinde bei der Erlassung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne an die Voraussetzungen und Grenzen des O.ö.

Raumordnungsgesetzes gebunden ist und auf die Gleichbehandlung der Grundeigentümer zu achten hat (Abs. 2).

Durch Abs. 3 wird klargestellt und hervorgehoben, daß das Land Oberösterreich den Gemeinden zur Unterstützung der privatwirtschaftlichen Maßnahmen zur Baulandsicherung in wichtigen Fällen nach Maßgabe der im Voranschlag des Landes vorgesehenen finanziellen Mittel zur Verfügung zu stellen hat.

Zu § 17 (bisher § 14):

§ 17 wurde gekürzt und sprachlich verbessert.

Zu § 18, § 19 und § 20 (Bisher § 15):

Der bisherige § 15 wurde aus Gründen der besseren Lesbarkeit und Übersichtlichkeit auf § 18, § 19 und § 20 aufgeteilt. Die Bestimmungen wurden sprachlich und systematisch verbessert.

Ausdrücklich aufgenommen wird im § 18 Abs. 1 die Verpflichtung für die Gemeinde, den Flächenwidmungsplan mit dem örtlichen Entwicklungskonzept weiterzuführen und regelmäßig zu überprüfen. Als in dieser Form neuer Teil des Flächenwidmungsplanes ist das örtliche Entwicklungskonzept vorgesehen.

Während der Planungshorizont des eigentlichen Flächenwidmungsplanes mit den in ihm festgelegten Widmungen auf einen Zeitraum von fünf Jahren ausgelegt ist, hat das örtliche Entwicklungskonzept die längerfristigen Ziele der örtlichen Raumordnung darzustellen und die zu ihrer Erreichung erforderlichen Maßnahmen aufzuzeigen (§ 18 Abs. 1 und 2). Das örtliche Entwicklungskonzept ist auf einen Planungszeitraum von zehn Jahren auszurichten.

Wesentlich für das örtliche Entwicklungskonzept ist, daß die Gemeinde die Möglichkeiten und Grenzen ihrer Entwicklung abschätzt, die Maßnahmen zur Erreichung der Ziele festlegt und diese Festlegungen begründet. Von we-

sentlicher Bedeutung bei der Erstellung des örtlichen Entwicklungskonzeptes ist eine Einbeziehung der Bürger, die in der jeweils der Größe und der Möglichkeiten der Gemeinde entsprechenden geeigneten Weise erfolgen soll. Damit wird gewährleistet, daß alle Gemeindebürgerinnen und -bürger die Möglichkeit der Mitwirkung bei der Zukunftsplanung ihrer engeren Heimat erhalten.

Das örtliche Entwicklungskonzept soll einerseits aus einem Textteil bestehen, der grundsätzliche Aussagen über die weitere Entwicklung des Gemeindegebietes enthalten soll. Zum besseren Verständnis werden auch ergänzende zeichnerische Darstellungen im Sinne von Funktionsplänen notwendig sein (§ 18 Abs. 3).

Der Gesetzgeber geht bei der Regelung des örtlichen Entwicklungskonzeptes davon aus, daß ein solches Konzept grundsätzlich von den Gemeindeorganen selbst (z.B. vom zuständigen Ausschuß des Gemeinderates) mit Unterstützung durch das Gemeindeamt erstellt werden kann. Die aufsichtsbehördliche Genehmigung im Rahmen der Genehmigung des Flächenwidmungsplanes kann jedenfalls nicht mit der Begründung versagt werden, daß das örtliche Entwicklungskonzept von einem entsprechend befugten Ziviltechniker erstellt werden müßte. Im übrigen wird davon ausgegangen, daß mit dem örtlichen Entwicklungskonzept lediglich jene Notwendigkeiten und Verfahrensschritte zusammengefaßt werden, die schon bisher vor Erlassung des Flächenwidmungsplanes geboten waren (vgl. § 15 Abs. 3 der geltenden Fassung).

Insoweit wird es daher auch zu keinen Mehrkosten für die Gemeinden kommen. Insbesondere kann auch ein etwa beauftragter Ortsplaner auf Grund dieser Gesetzesänderung keine weitergehenden Gebührenansprüche ableiten.

Hinsichtlich der näheren Ausgestaltung (Form und Gliederung) des örtlichen Entwicklungskonzeptes ist auf die auch insoweit reichende Verordnungsermächtigung des § 20 Abs. 1 hinzuweisen.

Im einzelnen könnte sich die Aufstellung eines Flächenwidmungsplanes einschließlich des örtlichen Entwicklungskonzeptes wie folgt darstellen, wobei

je nach Notwendigkeit ein Zusammenwirken der Planungsorgane (Gemeinderat oder Ausschuß), des Gemeindeamtes und allenfalls des Ortsplaners angebracht sein wird:

1. Raumforschung
 1. Erhebung des Ist-Zustandes
 2. Problemanalyse
2. Zielfestlegung
 1. Festlegung der Ziele
 2. Reihung der Ziele
 3. Maßnahmen zur Zielerreichung (einschließlich zeitliche und finanzielle Planung der Maßnahmen)
3. Vorentwurf des örtlichen Entwicklungskonzeptes
4. Einbeziehung der Bürger
5. Überarbeitung des Vorentwurfes auf Grund der eingelangten Anregungen
6. Ausarbeitung eines Entwurfes des örtlichen Entwicklungskonzeptes durch den Planungsausschuß
7. Übereinstimmungskontrolle örtliches Entwicklungskonzept - Flächenwidmungsplan im engeren Sinn
8. Beschluß des Flächenwidmungsplanes mit örtlichem Entwicklungskonzept durch den Gemeinderat
9. Aufsichtsbehördliches Verfahren

Zusätzlich oder parallel dazu ist auch das Verfahren nach § 33 und § 34 zu beachten.

Um immer wieder auftretende Probleme an Gemeindegrenzen möglichst von vornherein zu vermeiden, ist nunmehr im Gesetz vorgesehen, daß durch Verordnung der Landesregierung auch festgelegt werden kann, daß für einen bestimmten Bereich an der Gemeindegrenze die Widmungen des Flächenwidmungsplanes der Nachbargemeinde darzustellen sind. Eine solche Darstellung wird jedoch nur an Gemeindegrenzen notwendig sein, wo tatsächlich Nutzungskonflikte auftreten können (§ 20 Abs. 1).

Durch die Ergänzung des § 20 Abs. 2 soll der immer wieder vorgetragenen Kritik an der mangelnden "Lesbarkeit" des Flächenwidmungsplanes Rechnung getragen werden. Die Vielzahl der an den Flächenwidmungsplänen vorgenommenen Änderungen läßt den aktuellen Stand des Flächenwidmungsplanes zum Teil nicht oder nur schwer erkennen. Es ist daher künftig verpflichtend ein sogenannter "Übersichtsplan zum Flächenwidmungsplan" zu führen, aus dem ohne Schwierigkeiten die zuletzt geltende Widmung erkennbar ist. Auch soll eine Neukundmachung des Flächenwidmungsplanes nach dem Vorbild einer Wiederverlautbarung bei Gesetzen durch Beschluß des Gemeinderates möglich sein, ohne daß dabei das Verfahren, das für die Erlassung oder Änderung von Flächenwidmungsplänen ansonsten gilt, eingehalten werden muß.

Zu § 21, § 22 und § 23 (bisher § 16):

Die Festlegung des voraussichtlichen Baulandbedarfes wurde bisher seitens der Gemeinden zum Teil sehr großzügig gehandhabt. Die Abgrenzung eines Planungszeitraumes von fünf Jahren ist daher erforderlich (§ 21 Abs. 1). Längerfristige Vorhaben können im örtlichen Entwicklungskonzept dargestellt werden.

Die Ausweisung von Schutzzonen im Bauland (§ 21 Abs. 2) ist oftmals aus Gründen des Umweltschutzes erforderlich. Damit soll ein Aufeinanderprallen unterschiedlicher Widmungen (z.B. Wohngebiet und Betriebsbaugebiet) verhindert, gleichzeitig aber auch die notwendige Flexibilität von sinnvollen Planungsvorgängen gesichert werden. In diesen Schutzzonen sollen auf Grund der konkreten Umschreibung im Flächenwidmungsplan Schutzmaßnahmen verschiedenster Art, wie Frei- und Grünflächen, Bepflanzungen, daneben aber auch emissionshemmende Maßnahmen wie Schallschutzwände, Mauern und Nebengebäude vorgesehen werden können.

Letztlich demselben Zweck dient die Möglichkeit, durch Verordnung der Landesregierung für die verschiedenen Kategorien des Baulandes durch Verordnung festzulegen, welche bestimmte Arten von Betrieben (Betriebstypen) in den einzelnen Widmungskategorien errichtet werden dürfen. Dabei kann auch

festgelegt werden, welche Mindestabstände von den Nachbargrundgrenzen einzuhalten sind. Damit unterliegt die Neuerrichtung von Betrieben der Überprüfung auf Grund der vom Verwaltungsgerichtshof entwickelten Betriebstypentheorien. Mit dieser Regelung sollen Nutzungskonflikte möglichst früh verhindert werden (§ 21 Abs. 3).

Anders als für neu zu errichtende Betriebe wird bei baubewilligungspflichtigen Maßnahmen für bereits bestehende Betriebe auf die vom jeweiligen Betrieb konkret ausgehenden Emissionen und ihre Wirkung auf benachbarte Grundstücke (Immissionen) abgestellt. Neubauten sind jedoch nur insoweit zulässig, als dies nicht einer gänzlichen Neuerrichtung des Betriebes gleichkommt. Zur Bestimmung der Emissions- und Immissionsgrenzwerte enthält das Gesetz eine Verordnungsermächtigung für die Landesregierung, die die entsprechenden Werte für die Baulandkategorien je nach Stand der Technik festlegen kann (§ 21 Abs. 4).

Zur Vermeidung gegenseitiger Beeinträchtigungen dürfen Betriebe der bodenunabhängigen Massentierhaltung im Bauland grundsätzlich nicht mehr errichtet werden. Solche Betriebe bedürfen einer Sonderwidmung im Grünland gemäß § 30 Abs. 4. Eine "bodenunabhängige Massentierhaltung" wird dann gegeben sein, wenn der Betrieb das für die Massentierhaltung erforderliche Futter zum überwiegenden Teil von Flächen bezieht, die nicht im räumlichen Zusammenhang mit dem Betrieb stehen. Die Beurteilung dieser Frage wird in der Regel einem landwirtschaftlichen Sachverständigen zukommen (§ 21 Abs. 5).

Neu ist die Möglichkeit, im Wohngebiet gesonderte Gebiete für den förderbaren mehrgeschossigen Wohnbau vorzusehen (§ 22 Abs. 1).

Das Dorfgebiet ist durch den Vorrang land- und forstwirtschaftlicher Betriebe gekennzeichnet. Um Nutzungskonflikte zu vermeiden und den Charakter der gewachsenen Dorfgebiete zu erhalten sind in Zukunft Wohnbauten im Dorfgebiet nur mehr als Kleinhausbauten zulässig (§ 22 Abs. 2).

Die Baulandkategorie Kur- und Fremdenverkehrsgebiet hat sich insofern nicht bewährt, als die Ansiedlung von reinen Tourismusbetrieben neben Kureinrich-

tungen möglich war. Damit waren regelmäßig Nutzungskonflikte verbunden. Die nunmehrige Widmung eines besonders schutzwürdigen Bereiches als "Kurgebiet" (§ 22 Abs. 3) ist planungsbezogener.

Bei den Baulandkategorien gemischtes Baugebiet (§ 22 Abs. 5) und Betriebsbaugebiet (§ 22 Abs. 6) wurde auf die in der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes entwickelte "Betriebstypentheorie" Bedacht genommen. Die Ergänzung der zulässigen Betriebe im Kerngebiet um die Handelsbetriebe ist notwendig, weil gerade die Handelsbetriebe ein wesentliches Element in Kerngebieten darstellen. Auch die Wohnnutzung stellt eine wesentliche Funktion innerhalb des Kerngebietes dar. Zum Schutz der Wohnbevölkerung können nunmehr auch Bauten und Anlagen bestimmt werden, die im Kerngebiet nicht zulässig sind.

Der Bestimmung des § 23 Abs. 2 über die Ausweisung von Gebieten, die für Bauten bestimmt sind, die einem bloß zeitweiligen Wohnbedarf dienen, kommt insbesondere im Hinblick auf einen möglichen Beitritt Österreichs zur EG besondere Bedeutung zu. Die Bestimmung enthält ein Verbot, Zweitwohnsitze auf Grundstücken zu errichten, für die keine entsprechende Widmung vorhanden ist. Sofern Zweifel über die Verwendung des künftigen Gebäudes entstehen, hat der Bauwerber durch nähere Angaben die vorgesehene Verwendung nachzuweisen. Im Gegensatz zur bisherigen Rechtslage dürfen in Zweitwohnungsgebieten künftig auch Bauten für einen dauernden Wohnbedarf errichtet werden; letztere sollen jedoch in solchen Gebieten nicht überhandnehmen.

Die Widmungskategorie "Sondergebiete des Baulandes" (§ 23 Abs. 4) hat bisher im O.ö. Raumordnungsgesetz gefehlt. Gerade mit dieser auch in den Raumordnungsgesetzen anderer Bundesländer üblichen Widmung wird es zukünftig möglich sein, Bauten und Anlagen, die in den sonstigen Kategorien des Baulandes nicht einzuordnen sind, in einer speziellen und verständlichen Ausweisung darzustellen.

Die bisherigen § 16 Abs. 13, Abs. 14 und Abs. 15 können entfallen, da sie keine praktische Bedeutung (mehr) haben.

Zu § 24 (bisher § 16a):

Bei den Geschäftsbauten für den überörtlichen Bedarf wurde zur Unterscheidung des Warensortiments, das bei der Beurteilung der Zulässigkeit von besonderer Bedeutung ist, eine entsprechende Differenzierung eingefügt. Die Regelung des § 24 wird auf Handelsbetriebe beschränkt, da sich für Dienstleistungsbetriebe keine raumordnungsrechtliche Notwendigkeit ergibt.

Die Möglichkeit einer Zulässigerklärung von Geschäftsbauten für den überörtlichen Bedarf im Kerngebiet entfällt, da diese Bestimmung mehr zur Verwirrung als zur Klärung der Rechtslage geführt hat.

Die eingeschobenen Sätze (in den bisherigen Abs. 3 und 4) können aus Gründen der Übersichtlichkeit und leichteren Lesbarkeit entfallen.

Die Bestimmung über die baurechtlichen Folgen für die Errichtung von Geschäftsbauten für den überörtlichen Bedarf (bisher Abs. 6) können im O.ö. Raumordnungsgesetz entfallen, da sie rein baurechtlichen Charakter haben und sich die baurechtlichen Folgen aus der O.ö. Bauordnung ergeben.

Zu § 25, § 26, § 27 und § 28:

Die zwanzigjährige Erfahrung in der Vollziehung des O.ö. Raumordnungsgesetzes hat gezeigt, daß vor allem in den "Stammflächenwidmungsplänen" generell zuviel Bauland ausgewiesen wurde, wobei das gewidmete Bauland - aus welchen Motiven immer - vielfach gehortet wird und daher nicht konsumierbar ist. Dies hat zu einer Entwicklung geführt, die sowohl aus der Sicht der Raumordnung als auch aus volkswirtschaftlichen Überlegungen äußerst bedenklich ist. Nachdem die Baugründe in den günstigen Aufschließungszonen zwar gewidmet, aber nicht oder nur zu hohen Grundpreisen käuflich sind, setzt der Widmungs- und Baudruck in Randgebieten ein, die bislang intakte Naturräume bildeten und in denen die erforderliche Infrastruktur teilweise nicht vorhanden ist. Die Folge davon ist die Zersiedelung der Landschaft mit allen ihren nachteiligen Folgen wie

Verschwendung von Grund und Boden, erhöhte Kosten für Infrastruktur, mangelnde Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur, vermehrte Umweltbelastung durch mangelnde Abwasserentsorgung, erhöhtes Verkehrsaufkommen, Störung oder Zerstörung des Orts- und Landschaftsbildes und Verzerrung der Planung durch eine Unzahl von Individualwünschen.

Der nicht allein in Oberösterreich feststellbare Überhang von gewidmetem, aber nicht mobilisierbarem Bauland hat in fast allen Bundesländern und auch im benachbarten Ausland verschiedenartigste Lösungsversuche und Modelle der Bodenpolitik ausgelöst. Allen diesen Modellen gemeinsam ist ein mehr oder minder - zumindest von den Grundeigentümern als solcher empfundener - Eingriff in Rechte, nämlich ein immerwährendes Recht auf die Widmung des Grundstückes als Bauland. Nicht bedacht wird dabei, daß die mit dem öffentlich-rechtlichen Akt der Baulandwidmung verbundene - zum Teil überproportionale - Wertsteigerung bestimmter Grundflächen jedenfalls in Oberösterreich durch keine adäquate Gegenleistung des begünstigten Grundeigentümers ausgewogen oder abgeschöpft wird.

Das O.ö. Raumordnungsgesetz 1994 verfolgt daher die Absicht, durch die Regelung eines sogenannten AufschlieBungsbeitrages Baulandspekulationen entgegenzuwirken und ein vermehrtes Angebot an Baugründen sicherzustellen. Diese Maßnahmen müssen durch eine aktive Bodenpolitik der Gemeinde unterstützt werden, um den gewünschten Effekt zu erreichen und damit der Wohnbevölkerung Baugründe zu vernünftigen Preisen anbieten zu können.

Im einzelnen stellt sich das Regelungssystem des AufschlieBungsbeitrages im Bauland (§§ 25 bis 28, § 39 Abs. 3 und 5 und § 40 Abs. 2) wie folgt dar:

1. Im Flächenwidmungsplan - insbesondere im örtlichen Entwicklungskonzept - hat die Gemeinde jene Flächen festzulegen, die aus der Sicht der Raumordnung (weiterhin) als Bauland gewidmet sind oder bleiben sollen. Dabei ist nach einem strengen Maßstab zu prüfen, ob die bestehende Baulandwidmung von Grundstücken, die noch nicht der bestimmungsgemäßen Nutzung zugeführt wurden, mit den Grundsätzen dieses Landesgesetzes, insbesondere § 21 Abs. 1, noch vereinbar ist (vgl. § 39 Abs. 3).

2. Baulandflächen, deren Widmung den Anforderungen nicht mehr entspricht (Planungsfehler), sind entsprechend unzuwidmen (§ 39 Abs. 3 letzter Satz in Verbindung mit § 36).

3. Erstmals für das Kalenderjahr 1995 hat die Gemeinde allen Eigentümern von Grundstücken, die als Bauland gewidmet und aufgeschlossen sind, aber noch nicht bebaut sind, je nach tatsächlicher Aufschliebung des Grundstückes durch Kanal und/oder Wasserleitung und/oder eine öffentliche Verkehrsfläche den Aufschliebungsbeitrag vorzuschreiben.

Bei zunächst noch nicht gewidmeten oder noch nicht aufgeschlossenen Grundstücken sind die (jeweiligen) Aufschliebungsbeiträge erstmals für das Kalenderjahr vorzuschreiben, in dem beide Voraussetzungen (Baulandwidmung und Aufschliebung) gegeben sind.

4. Im konkreten Fall setzt sich dieser Betrag demnach aus einem Beitrag für die Kanalanschlußgebühr und/oder einem Beitrag für die Wasserleitungsanschlußgebühr und/oder einem Beitrag zu den Kosten für die öffentliche Verkehrsfläche zusammen (§ 25 Abs. 1, § 26).

Hingewiesen wird darauf, daß die Aufschliebungsbeiträge je nach tatsächlich vorhandener Aufschliebung des Grundstückes vorzuschreiben sind. Das hat zur Folge, daß im Einzelfall die Aufschliebungsbeiträge für die öffentliche Verkehrsfläche, Kanal oder Wasser zu unterschiedlichen Zeitpunkten vorzuschreiben sein können.

5. Als bebaut im Sinne dieser Bestimmungen gilt ein Grundstück auch dann, wenn es mit einem tatsächlich bebauten Grundstück eine untrennbare wirtschaftliche Einheit bildet und an das bebaute Grundstück unmittelbar angrenzt. Damit sollen Härtefälle ausgeschlossen werden, in denen einzelne Grundstücke mit bebauten Grundstücken eine Einheit bilden und aller Voraussicht nach oder tatsächlich oder aus rechtlichen Gründen (z.B. mangelnde Eigenschaft oder Größe als Bauplatz) eine Bebauung des "unbebauten" Grundstückes nicht erfolgen wird oder kann (§ 25 Abs. 3).

6. Der AnschlieBungsbeitrag ist (zunächst) bis zur tatsächlichen AnschlieBung des Grundstückes, längstens aber fünf aufeinanderfolgende Kalenderjahre hindurch, zu entrichten. Die Höhe des AnschlieBungsbeitrages errechnet sich aus den vom Gemeinderat etwa in der Kanal- oder Wassergebührenordnung festgelegten MindestanschluBgebühren jährlich oder aus dem auf Grund der O.ö. Bauordnung festgelegten Einheitssatz für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche. Die tatsächlich vorzuschreibende Höhe richtet sich nach den im Jahr der Vorschreibung geltenden Mindestsätzen, sodaß sich eine Erhöhung dieser Sätze auch auf die AnschlieBungsbeiträge auswirkt (§ 26 Abs. 1 und 2).
7. Als Berechnungsgrundlage wird neben den MindestanschluBgebühren oder -beiträgen die Grundstücksgröße herangezogen. Dabei wird hinsichtlich der AnschlieBungsbeiträge für Kanal und Wasser eine Berechnungseinheit mit 1.000 m², für den AnschluB an eine öffentliche Verkehrsfläche mit 500 m² festgelegt. Für die Baulandwidmungen Betriebsbaugebiet, Industriegebiet und Ländeflächen wird für Kanal und Wasser auf 5.000 m² und für den AnschluB an eine öffentliche Verkehrsfläche auf 2.500 m² abgestellt.

Die Differenzierung zwischen den verschiedenen Baulandwidmungen ist deswegen sachlich gerechtfertigt, weil zur bestimmungsgemäßen Verwendung der Widmungen Betriebsbaugebiet, Industriegebiet und Ländeflächen erfahrungsgemäß größere Flächen benötigt werden.

Die Festlegung einer Art Mindestbeitragsgrenze dadurch, daß je Grundstück jedenfalls der AnschlieBungsbeitrag für 1.000 (5.000) oder 500 (2.500) m² vorzuschreiben ist, ist deswegen gerechtfertigt, weil auch bei kleineren Grundstücken angenommen werden kann, daß zumindest ein Kanal- und WasseranschluB notwendig sein wird. Die Berechnungsgrundlage für den AnschluB an eine öffentliche Verkehrsfläche entspricht auch der in der O.ö. Bauordnung vorgesehenen Mindestbauplatzgröße.

8. Für größere Grundstücke ist bei der Berechnung des AufschlieBungsbeitrages zunächst die Grundstücksgröße durch den jeweiligen Quadratmeter-satz (1.000/500 oder 5.000/2.500) zu dividieren und auf die nächst-kleinere ganze Zahl abzurunden. Diese ist dann mit 20% des Mindest-satzes zu multiplizieren (§ 26 Abs. 2 und 3).

Beim Berechnungssystem geht der Gesetzgeber von einer Durchschnittsbe-trachtung aus, die sich jedoch an objektiven Gegebenheiten orientiert. Allfällige Ungleichheiten sind insofern unbeachtlich, als bei der Vor-schreibung der tatsächlichen Anschlußgebühren oder -beiträge ohnehin eine genaue Abrechnung erfolgt. Im Einzelfall kann es dabei auch zu Rückzahlungsverpflichtungen für die Gemeinde kommen. Darüber hinaus bietet auch § 27 Abs. 5 entsprechende Möglichkeiten, auf geänderte Ver-hältnisse zu reagieren.

9. Mit der fünfjährigen Zahlung (5 mal 20%) ist die jeweils geltende Min-destanschlußgebühr oder der Mindestbeitrag (zu 100%) zunächst abgegol-ten. Bei der Vorschreibung der Anschlußbeiträge ist daher der jeweils geltende Mindestsatz abzurechnen. Erfolgt der Anschluß etwa bereits nach drei Jahren, so sind 60% (3 mal 20%) des geltenden Mindestsatzes abzurechnen (§ 27 Abs. 1).
10. Bei Bebauung des Grundstückes erst nach Ablauf des 31. Dezembers des sechsten Kalenderjahres nach erstmaliger Vorschreibung des Aufschlie-Bungsbeitrages und danach jährlich mit Ablauf des 31. Dezembers verfal-len je 10% der tatsächlich geleisteten Summe des AufschlieBungsbeitra-ges (§ 27 Abs. 2).

Unter der Annahme zukünftig steigender Mindestsätze ergibt sich eine Begünstigung des Eigentümers, der sein Grundstück spätestens nach sechs Jahren bebaut, da in diesem Fall der jeweils geltende Mindestsatz zu 100% abgegolten ist. Wird das Grundstück erst nach Ablauf dieser Frist bebaut, erfolgt keine prozentmäßige Anrechnung, sondern es wird nur die Summe der geleisteten Vorauszahlungen - pro Jahr vermindert um 10% - angerechnet.

11. Um Nachteile für die Grundstückseigentümer in jenen Fällen zu verhindern, in denen die Vorschreibung der tatsächlichen Anschlußgebühren und -beiträge durch die Gemeinde - aus welchem Grund auch immer - unterbleibt, sieht § 27 Abs. 3 vor, daß diesfalls ein (weiterer) Verfall des AufschlieBungsbeitrages nicht stattfindet.
12. Bei der Anrechnung sind die bereits geleisteten Vorauszahlungen je Quadratmeter zu errechnen. Wird beispielsweise aus einem 10.000 m² großen Grundstück, für das AufschlieBungsbeiträge entrichtet wurden, ein 1.000 m² großer Teil abgetrennt und bebaut, so ist die Summe der bereits geleisteten Vorauszahlungen im Verhältnis 9 zu 1 aufzuteilen und der eine Teil für das bebaute Grundstück anzurechnen (§ 27 Abs. 4).
13. Nach Vorschreibung des AufschlieBungsbeitrages hat der Grundeigentümer unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit, eine Ausnahme vom AufschlieBungsbeitrag zu erlangen. Eine solche Ausnahmegewilligung hat die Gemeinde mit Bescheid zu erteilen, sofern nicht Interessen der örtlichen Raumordnung überwiegen (§ 28 Abs. 1).

Wird die Ausnahmegewilligung erteilt, hat dies ex lege zur Folge, daß für das betreffende Grundstück 15 Jahre lang weder eine Bauplatz- noch eine Baubewilligung erteilt werden kann. Dies bedeutet auch, daß der Eigentümer das Risiko der Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes auf sich nehmen muß (§ 28 Abs. 2).

Aus Gründen der notwendigen Publizität über die (erschwerte) Möglichkeit der Bebauung ist die Anmerkung der Ausnahmegewilligung im Grundbuch nötig (§ 28 Abs. 3).

Weitere "Ausnahmemöglichkeiten" ergeben sich aus § 181 Abs. 1 Landesabgabenordnung, nach dem fällige Abgabenschuldigkeiten auf Antrag des Abgabepflichtigen ganz oder zum Teil durch Abschreibung nachgesehen werden können, wenn ihre Einhebung nach der Lage des Falles unbillig wäre. Umstände, die die Einhebung der Abgabe unbillig machen, sind nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes z.B. die Gefährdung der beruf-

lichen oder wirtschaftlichen Existenz des Abgabepflichtigen oder seiner Angehörigen oder eine unzumutbare Veräußerung von Vermögenswerten (vgl. VwGH 10. April 1985, 83/13/0135).

14. Ab dem Kalenderjahr, in dem der (jeweilige) AufschlieBungsbeitrag zur Gänze verfallen ist, ist er unter sinngemäBer Anwendung der §§ 25 bis 27 neuerlich vorzuschreiben.

15. Übersicht Aufschließungsbeitrag bei erstmaliger Vorschreibung im Jahr 1995:

Zeitpunkt	Veränderung	Anrechnung bei Bebauung	Anmerkung
bis 31.12.1995	+ 20% = x_1		(1), (2),
bis 31.12.1996	+ 20% = x_2	20% des MB	(3), (4)
bis 31.12.1997	+ 20% = x_3	40% des MB	
bis 31.12.1998	+ 20% = x_4	60% des MB	
bis 31.12.1999	+ 20% = x_5	80% des MB	
bis 31.12.2000	= X	100% des MB	
mit 1. 1.2001	- 10% von X	90% von X	(5)
mit 1. 1.2002	- 10% von X	80% von X	
mit 1. 1.2003	- 10% von X	70% von X	
mit 1. 1.2004	- 10% von X	60% von X	
mit 1. 1.2005	- 10% von X	50% von X	
mit 1. 1.2006	- 10% von X	40% von X	
mit 1. 1.2007	- 10% von X	30% von X	
mit 1. 1.2008	- 10% von X	20% von X	
mit 1. 1.2009 bis 31.12.2009	- 10% von X	10% von X	
bis 31.12.2010	+ 20% = y_1		(6)
bis 31.12.2011	+ 20% = y_2	20% des MB	
bis 31.12.2012	+ 20% = y_3	40% des MB	
usw.			

Anmerkungen zur Übersicht:

- (1) Zu beachten ist, daß die Beiträge nur je nach tatsächlich vorhandener Aufschließung zu leisten sind. Ist etwa das Grundstück nur durch eine öffentliche Verkehrsfläche im Sinn der O.ö. Bauordnung aufgeschlossen, kann nur dafür ein Aufschließungsbeitrag vorgeschrieben werden. Bei zeitlich unterschiedlicher Aufschließung können sich daher für die verschiedenen Beiträge unterschiedliche Vorschreibungs- und Verfallszeitpunkte ergeben. Es wird daher notwendig sein, die einzelnen Teile des Aufschließungsbeitrages (Kanal, Wasser, öffentliche Verkehrsflächen) je Grundstück gesondert zu berechnen und evident zu halten.
- (2) In der Spalte "Veränderung" bedeutet "+" eine Vorschreibung, "-" einen "Verfall".
- (3) MB = der im jeweiligen Kalenderjahr geltende Mindestbeitrag.
- (4) Anzurechnen ist der jeweils geleistete Prozentsatz des Mindestbeitrages.
- (5) $X = x_1 + x_2 + x_3 + x_4 + x_5$ = die Summe der tatsächlich entrichteten Beiträge.
- (6) Neuerliche Vorschreibung des Aufschließungsbeitrages.

Zu § 29 und § 30 (bisher § 17 und § 18):

Im Sinne der gebotenen Vereinheitlichung wird im Entwurf einheitlich der Begriff "widmen" verwendet.

Die Grünlandwidmung in den Flächenwidmungsplänen hat nach den bisherigen Erfahrungen neben den Baulandkategorien eine besondere Sensibilität entwickelt. Dies ergibt sich einerseits aus der Umstellung landwirtschaftlicher Erzeugungsformen und dem Erfordernis spezifischer Unterscheidungen von "sonstigen Grünlandwidmungen", andererseits aus der in der Praxis schwieriger werdenden Beurteilung der Zulässigkeit von Bauten und Anlagen, die mit der bestimmungsgemäßen Nutzung der jeweiligen Grünlandwidmung vereinbar sind.

Die Neuaufnahme der "Neuaufforstungsgebiete" im § 30 Abs. 4 erfolgt im Hinblick auf eine zukünftige Neuregelung im O.ö. Kulturflächenschutzgesetz, mit der an die Ausweisung im Flächenwidmungsplan angeknüpft werden soll. Die Möglichkeit der Ausweisung bestimmter Folgenutzungen ist notwendig, um eine zukünftige Nutzung sicherstellen zu können. Hingewiesen wird in diesem Zusammenhang beispielsweise auf ein Schotterabbaugebiet, das nach Beendigung der Abbauarbeiten als Erholungsfläche genützt werden kann (§ 30 Abs. 4).

Der bisher im Abs. 5 verwendete Begriff "dienen" wurde in der Rechtsprechung der Höchstgerichte mehrfach kritisch beurteilt und im Ergebnis eher großzügig interpretiert. In Anlehnung an die Begriffsbestimmungen anderer Raumplanungsgesetze wird die Beurteilung der Zulässigkeit von Grünlandbauten darauf abgestellt, ob sie für die bestimmungsgemäße Nutzung "nötig" sind. Mit dem Entfall des zweiten Satzes sind keine inhaltlichen Änderungen verbunden; nach wie vor soll im Grünland die Errichtung von Gebäuden und Anlagen für den (nicht gewerblichen) Nebenerwerb der Land- und Forstwirtschaft möglich sein. Im Unterschied dazu stellt die Regelung der Abs. 6 und 7 auf die Verwendung von Gebäuden zur Ausübung einer gewerblichen Tätigkeit ab.

Die sogenannten "Auszugshäuser" haben sich ebenfalls zu einem Problem des ländlichen Raumes entwickelt: Bei der Zulässigkeit von Auszugshäusern muß nach wie vor von den überkommenen Siedlungsformen der verschiedenen Regionen ausgegangen werden. So war etwa der Begriff "Auszugshaus" in bestimmten Landesteilen - bis zum O.ö. Raumordnungsgesetz 1972 - als solches nicht bekannt. Auszugshäuser sollen daher künftig im Rahmen des Ausgedinges nur mehr dort zulässig sein, wo die Wohnbedürfnisse im land- und forstwirtschaftlichen Hauptgebäude durch Baumaßnahmen (Adaptierung, Zu- und Umbau) nicht befriedigt werden können und eine entsprechende Ver- und Entsorgung sichergestellt ist (§ 30 Abs. 5).

Zunehmend sieht sich die Raumordnung mit einem Problem konfrontiert, dem nicht nur sozial- und regionalpolitische Bedeutung zukommt, sondern das auch für die künftige Verwendung und Erhaltung der Bausubstanz von ehemals

oder derzeit noch landwirtschaftlichen Betrieben wesentlich ist: In einem nicht vorhersehbaren Ausmaß werden landwirtschaftliche Betriebe aufgelassen, wodurch die Gebäude für reine Wohn- oder auch Gewerbezwecke genutzt werden könnten. Dies ist nach derzeitiger Rechtslage jedoch nicht möglich, weil die Wohn- und Gewerbenutzung mit der bestimmungsgemäßen Zweckwidmung des Grünlandes nicht im Einklang steht.

Das Gesetz versucht im § 30 Abs. 6 zur Lösung dieser vielschichtigen Frage einen Regelungsansatz zu finden, der einerseits den künftigen Bestand und die Erhaltung der Bausubstanz land- und forstwirtschaftlicher Gebäude sicherstellen und andererseits Eingriffe in die gewachsene Kulturlandschaft (etwa durch Betriebsneu- oder -zubauten) verhindern soll. Die Verwendung land- und forstwirtschaftlicher Gebäude für die Aufnahme von - nicht erheblich störenden - Betrieben kann allerdings von der Bindung an den Nebenerwerb der Land- und Forstwirtschaft nicht völlig gelöst werden, da der beabsichtigte Verwendungszweck ohne diese Bindung von vornweg in Frage gestellt wäre. Mit dem Begriff "Nebenerwerb" ist zunächst klargestellt, daß diese Verwendungsmöglichkeit nur dann gegeben ist, wenn die Gebäude auch der Land- und Forstwirtschaft dienen. Darüber hinaus ist ein personeller Zusammenhang in dem Sinn notwendig, daß die Land- und Forstwirtschaft einerseits und der Nebenerwerb andererseits von derselben Person oder jedenfalls von Personen derselben Familie ausgeübt wird.

Die Möglichkeit einer entsprechenden Verwendung bestehender land- und forstwirtschaftlicher Gebäude wird davon abhängig gemacht, daß im Flächenwidmungsplan in Ausführung und in Übereinstimmung mit dem örtlichen Entwicklungskonzept eine solche Verwendung durch eine Sonderausweisung vorgesehen ist. Auf diese Weise ist einerseits die Kontrolle der Entwicklung durch den Gemeinderat als Planungsorgan der Gemeinde, andererseits eine gewisse Kontrolle durch die Aufsichtsbehörde sichergestellt. Eine solche Sonderausweisung ist darüber hinaus nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen möglich (§ 30 Abs. 7).

Durch § 30 Abs. 8 wird klargestellt, daß z.B. die Verwendung von Gebäuden für den "Urlaub am Bauernhof" - der einen wesentlichen Teil des nicht ge-

werblichen Nebenerwerbs der Land- und Forstwirtschaft darstellt - nicht von den Voraussetzungen der Abs. 6 und 7 abhängt und daher weiterhin möglich ist.

Zu § 31 und § 32 (bisher § 19 und § 20):

Gemäß § 7 O.ö. Ortsbildgesetz, LGBl.Nr. 4/1990, hat die Gemeinde unter bestimmten Voraussetzungen ein Ortsbildkonzept zu erlassen, in dem die zum Schutz des Ortsbildes angestrebten Ziele näher darzustellen sind. Das Ortsbildkonzept dient der Gemeinde als Richtlinie für die künftige Gestaltung des Ortsbildes und ist daher auch bei der Erstellung des Bebauungsplanes zu beachten. Die programmatische Zielsetzung von Bebauungsplänen wurde auch um den möglichst wirksamen Umweltschutz erweitert.

Auch hinsichtlich des Inhalts des Bebauungsplanes war auf die sich durch das O.ö. Ortsbildgesetz ergebenden Änderungen Rücksicht zu nehmen (§ 32 Abs. 1 Z. 2).

Die Erfahrungen über die Wirkung und Handhabung der Bebauungspläne haben überdies gezeigt, daß der bisher geforderte zwingende Inhalt über das notwendige Mindestmaß von Festlegungen die Vollziehbarkeit von Bebauungsplänen hemmt und zahlreiche Planänderungen erfordert, deren Sinnhaftigkeit kaum verstanden wird. So ist es vorausschauend kaum möglich, etwa in Industriegebieten, Betriebsbaugebieten, aber auch in bestimmten städtischen Bereichen die jeweilige Bauweise von vornherein zu bestimmen, da die Anordnung der Gebäude und sonstigen Baulichkeiten gerade in derartigen Gebieten letztlich von den produktionstechnischen Erfordernissen oder von einer nicht vorhersehbaren Ausnutzbarkeit des Baulandes bestimmt wird. Die Festsetzung der spezifischen Bauweise soll künftig nur mehr in Gebieten erfolgen, in denen die von der Raumordnung geforderte Bauweise außer Frage steht (§ 32 Abs. 2 Z. 2).

Besondere Bedeutung kommt nach den heutigen Anforderungen des Umweltschutzes der Ausweisung der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie der Festle-

gung der Energieversorgung des Planungsgebietes zu (§ 32 Abs. 1 Z. 6 und § 32 Abs. 2 Z. 7).

Aus Gründen der Übersichtlichkeit und Straffung können einige Punkte der demonstrativen Aufzählung im § 32 Abs. 2 entfallen.

Das Bestreben nach bestmöglicher Ausnützung des vorhandenen Bauplatzes hat Bauformen entwickelt, die in die bisherigen Bauweisen nicht einzuordnen sind. Als Rechtsgrundlage für diese Sonderbauweisen wird die Aufzählung im § 32 Abs. 5 durch Z. 5 ergänzt.

Zur Bestimmung der zulässigen Ausnutzbarkeit des Bauplatzes, insbesondere in städtischen Bereichen, scheint es notwendig, für Gebäudehöhen Mindest- und Höchstgrenzen festzulegen (§ 32 Abs. 4). Die Gebäudehöhe ist ein wesentlicher Bestandteil des Maßes der baulichen Nutzung. Das Fehlen dieses Faktors zum Ausdruck der zulässigen baulichen Nutzung neben der Geschoßflächenzahl und der Baumassenzahl stellte eine Lücke dar, die durch § 32 Abs. 6 geschlossen wird.

Für bestimmte Gebiete, wie etwa historisch gewachsene Stadt- und Ortskerne, lassen sich die planerischen Ziele und Festlegungen durch eine zeichnerische Darstellung nicht oder nur ungenügend ausdrücken. Schon bisher gibt es für manche solcher Gebiete neben den eigentlichen Bebauungsplänen sogenannte Satzungen, die die zeichnerische Darstellung durch verbale Zusätze ergänzen. Diesen Satzungen fehlte bisher jedoch die rechtliche Grundlage. Derartige verbale Bebauungspläne sind ebenfalls Verordnungen und hinsichtlich ihres Planungsinhaltes so ausreichend zu umschreiben, daß die im § 31 Abs. 1 angeführten Ziele gewährleistet sind (§ 32 Abs. 7).

Zu § 33, § 34, § 35 und § 36 (bisher § 21, § 22 und § 23):

Die Bestimmungen über das Verfahren zur Erlassung und Änderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne wurde in einigen Punkten vereinfacht und gestrafft, um eine zeitgemäße und rasche Erledigung der Ver-

fahren zu ermöglichen (vgl. dazu auch die finanziellen Ausführungen im allgemeinen Teil).

Gemäß § 33 Abs. 2 soll nunmehr jedermann, der ein berechtigtes Interesse glaubhaft macht, seine Planungsinteressen dem Gemeindeamt bekanntgeben können. Damit wird eine Präzisierung im Vergleich zum bisherigen Wortlaut ("jeder Planungsträger") erreicht.

Auch die Änderungen im § 34, insbesondere die Verkürzung der jeweiligen Fristen, dienen der Verwaltungsvereinfachung. So sind zukünftig Bebauungspläne nur mehr dann der Landesregierung als Aufsichtsbehörde zur Genehmigung vorzulegen, wenn überörtliche Interessen im besonderen Maß berührt werden, das heißt, daß im Normalfall eine Genehmigungspflicht für einen Bebauungsplan nicht gegeben sein wird.

Auf die Vorlage eines Planes bei der Bezirksverwaltungsbehörde kann ebenfalls aus verwaltungsökonomischen Gründen verzichtet werden (§ 34 Abs. 5).

Im § 35 wird der Zeitraum für die verpflichtende regelmäßige Überprüfung des Flächenwidmungsplanes auf zehn Jahre erhöht. Die übrigen bisherigen Bestimmungen wurden im § 36 Abs. 3 berücksichtigt.

Vor allem von Gemeindeplanungen betroffene Grundeigentümer üben Kritik an der bisher gesetzlich gedeckten Vorgangsweise, Planänderungen, die durchaus einschneidend sein können, durch bloße Planaufgabe zur öffentlichen Einsicht kundzumachen. Im § 36 Abs. 4 wird daher die nachweisliche Verständigungspflicht der Eigentümer jener Grundstücke festgelegt, an deren Flächenwidmung oder Bebaubarkeit sich Änderungen ergeben.

Unter Berücksichtigung der Judikatur des Verfassungsgerichtshofes, der eine entsprechend nachvollziehbare Grundlagenforschung, Interessenabwägung und Planbegründung fordert, ist die Aufnahme des § 36 Abs. 6 notwendig. Die Offenlegung der Begründung, des Nachweises der erforderlichen Grundlagenforschung und der Interessenabwägung ist auch eine wesentliche Voraussetzung für die aufsichtsbehördliche Plankontrolle.

Zu § 37 (bisher § 24):

§ 37 entspricht dem bisherigen § 24.

Zu § 38 (bisher § 25):

§ 38 wurde sprachlich und systematisch verbessert und gestrafft. Im Abs. 4 wurde klargestellt, daß mit Anrufung des Gerichtes der Bescheid der Verwaltungsbehörde über die Entschädigung (zur Gänze) außer Kraft tritt. Die Fristen im Abs. 5 und 6 wurden im Hinblick auf den nunmehr im O.ö. Raumordnungsgesetz vorgesehenen üblichen Planungszeitraum von fünf und zehn Jahren von zwölf auf zehn Jahre verkürzt. Diese Fristverkürzung schadet auch nicht der Rechtssicherheit, da die Möglichkeit einer Vertragsaufhebung über zehn Jahre hinweg dem Regelungszweck angemessen scheint.

Zu § 39:

Diese Bestimmung enthält die erforderliche Anpassung vor allem auch im Hinblick auf Übergangsphasen, die sich durch die in diesem Entwurf erstmals aufscheinenden Neuregelungen ergeben.

Abs. 3 verpflichtet die Gemeinden, den Flächenwidmungsplan längstens innerhalb von fünf Jahren daraufhin zu prüfen, ob früher gewidmete aber noch nicht genutzte Baulandflächen mit den heutigen Anforderungen an Baulandwidmungen, gemessen an den Grundsätzen des § 21, noch vereinbar sind. "Planungsfehler" sind den nunmehrigen raumordnerischen Gesichtspunkten entsprechend zu korrigieren, das heißt, entweder in eine geeignete Baulandkategorie um- oder in Grünland rückzuwidmen.

Abs. 4 enthält Übergangsbestimmungen, die durch die Änderung des Kur- und Fremdenverkehrsgebietes im § 22 Abs. 3 und die Änderung des § 24 notwendig sind.

Um sachlich nicht gerechtfertigte Mehrfachbelastungen von Grundstückseigentümern zu vermeiden, die vor Inkrafttreten dieses Landesgesetzes Anschlussgebühren oder -beiträge bereits entrichtet haben, sieht Abs. 6 eine entsprechende Ausnahmebestimmung vor.

Zu § 40:

§ 40 enthält die üblichen Schlußbestimmungen.

Da auf das Raumordnungsgesetz in einer Reihe anderer Landesgesetze Bezug genommen wird, wird durch Abs. 3 sichergestellt, daß die jeweiligen Verweise sinngemäß gelten.

A n t r a g:

Der Ausschuß für Bau- und Straßenangelegenheiten beantragt, der Hohe Landtag möge

1. gemäß § 27 Abs. 4 LGO beschließen, daß über diesen Ausschußbericht in der Landtagssitzung am 6. Oktober 1993 verhandelt wird (Geschäftsantrag gemäß § 18 Abs. 3 in Verbindung mit § 24 Abs. 1 LGO), und
2. das Landesgesetz über die Raumordnung im Land Oberösterreich (O.ö. Raumordnungsgesetz 1994 - O.ö. ROG 1994), beschließen.

Linz, am 6. Oktober 1993

Bernhofer
Obmann

Brait
Berichterstatter

L a n d e s g e s e t z
V O N
über die Raumordnung im Land Oberösterreich
(O.ö. Raumordnungsgesetz 1994 - O.ö. ROG 1994)

Der o.ö. Landtag hat beschlossen:

Inhaltsverzeichnis

I. Abschnitt

Allgemeine Bestimmungen

- § 1. Begriff und Abgrenzung
- § 2. Raumordnungsziele und -grundsätze
- § 3. Wirkung der Raumordnungsziele und -grundsätze
- § 4. Raumordnungsbeirat
- § 5. Organisation des Raumordnungsbeirates
- § 6. Regionale Planungsbeiräte
- § 7. Organisation der regionalen Planungsbeiräte

II. Abschnitt

Überörtliche Raumordnung

- § 8. Aufgabe
- § 9. Auskunfts- und Mitteilungspflicht
- § 10. Raumordnungskataster
- § 11. Raumordnungsprogramme
- § 12. Änderung
- § 13. Verfahren
- § 14. Wirkung

III. Abschnitt Örtliche Raumordnung

- § 15. Aufgabe
- § 16. Privatwirtschaftliche Maßnahmen zur Baulandsicherung
- § 17. Auskunfts- und Mitteilungspflicht
- § 18. Flächenwidmungsplan mit örtlichem Entwicklungskonzept
- § 19. Vorbehaltsflächen
- § 20. Form und Kundmachung des Flächenwidmungsplanes
- § 21. Bauland
- § 22. Widmungen im Bauland
- § 23. Sonderwidmungen im Bauland
- § 24. Geschäftsbauten für den überörtlichen Bedarf
- § 25. AufschlieBungsbeitrag im Bauland
- § 26. Höhe und Berechnung des AufschlieBungsbeitrages
- § 27. Anrechnung, Verfall und neuerliche Vorschreibung des AufschlieBungsbeitrages
- § 28. Ausnahmen vom AufschlieBungsbeitrag
- § 29. Verkehrsflächen
- § 30. Grünland
- § 31. Bebauungsplan
- § 32. Inhalt des Bebauungsplanes
- § 33. Verfahren in der Gemeinde
- § 34. Aufsichtsverfahren und Kundmachung
- § 35. Regelmäßige Überprüfung des Flächenwidmungsplanes
- § 36. Änderung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes
- § 37. Wirkung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes
- § 38. Entschädigung

IV. Abschnitt Übergangs- und Schlußbestimmungen

- § 39. Übergangsbestimmungen
- § 40. Schlußbestimmungen

I. Abschnitt
Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Begriff und Abgrenzung

- (1) Dieses Landesgesetz regelt die Raumordnung in Oberösterreich.
- (2) Raumordnung im Sinne dieses Landesgesetzes bedeutet, den Gesamtraum und seine Teilräume vorausschauend planmäßig zu gestalten und die bestmögliche Nutzung und Sicherung des Lebensraumes im Interesse des Gemeinwohles zu gewährleisten; dabei sind die abschätzbaren wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, die freie Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft sowie der Schutz der natürlichen Umwelt als Lebensgrundlage des Menschen zu beachten.
- (3) Die in diesem Landesgesetz geregelten behördlichen Aufgaben der Gemeinde und die nach diesem Landesgesetz eine Gemeinde als Rechtsträger treffenden Rechte und Pflichten sind im eigenen Wirkungsbereich wahrzunehmen.
- (4) Soweit Bestimmungen dieses Landesgesetzes den Zuständigkeitsbereich des Bundes berühren, sind sie so auszulegen, daß sich keine über die Zuständigkeit des Landes hinausgehende rechtliche Wirkung ergibt.

§ 2

Raumordnungsziele und -grundsätze

- (1) Die Raumordnung hat insbesondere folgende Ziele:
1. den Schutz der Umwelt vor schädlichen Einwirkungen sowie die Sicherung oder Wiederherstellung eines ausgewogenen Naturhaushaltes;

2. die Sicherung oder Verbesserung der räumlichen Voraussetzungen für sozial gerechte Lebensverhältnisse und die kulturelle Entfaltung;
3. die Sicherung oder Verbesserung einer Siedlungsstruktur, die mit der Bevölkerungsdichte eines Gebietes und seiner ökologischen und wirtschaftlichen Tragfähigkeit im Einklang steht;
4. die Sicherung oder Verbesserung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Wirtschaft einschließlich der Rohstoffsicherung sowie die Sicherung der Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit notwendigen Gütern und Dienstleistungen, insbesondere in Krisenzeiten;
5. die Sicherung oder Verbesserung der räumlichen Voraussetzung für eine existenz- und leistungsfähige Land- und Forstwirtschaft, insbesondere die Verbesserung der Agrarstruktur;
6. die sparsame Grundinanspruchnahme bei Nutzungen jeder Art sowie die bestmögliche Abstimmung der jeweiligen Widmungen;
7. die Vermeidung von landschaftsschädlichen Eingriffen, insbesondere die Schaffung oder Erweiterung von Baulandsplittern (Zersiedelung);
8. die Sicherung und Verbesserung einer funktionsfähigen Infrastruktur;
9. die Schaffung und Erhaltung von Freiflächen für Erholung und Tourismus;
10. die Erhaltung und Gestaltung des Stadt- und Ortsbildes einschließlich der Ortsentwicklung sowie die Erhaltung des typischen Orts- und Landschaftsbildes; unvermeidbare Eingriffe in die Landschaft sind durch entsprechende landschaftspflegerische Maßnahmen bestmöglich auszugleichen.

(2) Die Ordnung des Gesamtraumes ist auf seine Teilräume abzustimmen. Ordnennde Maßnahmen in Teilräumen haben sich der Ordnung des Gesamtraumes einzufügen. Bei der Planung und Umsetzung von ordnenden Maßnahmen in benachbarten Teilräumen ist zur Abstimmung solcher Maßnahmen auf die Planungen der angrenzenden Bundesländer und des benachbarten Auslandes möglichst Beachtung zu nehmen. Dem Schutz und der Erhaltung der Umwelt ist der Vorrang einzuräumen.

(3) Bei Planungen und Maßnahmen innerhalb einzelner Sachbereiche (Fachplanungen) sind ihre Auswirkungen auf andere Sachbereiche zu berücksichtigen, um spätere Nutzungskonflikte zu vermeiden.

(4) Planungen und Maßnahmen der Gebietskörperschaften und anderer Planungsträger sind zur Vermeidung von Fehlentwicklungen insbesondere im Bereich der Siedlungsentwicklung, der Standortplanung für die Wirtschaft, des Landschafts- und Umweltschutzes sowie des Verkehrs, durch den rechtzeitigen Austausch von Informationen und Planungsgrundlagen aufeinander abzustimmen.

§ 3

Wirkung der Raumordnungsziele und -grundsätze

(1) Alle raumbedeutsamen Maßnahmen des Landes, der Gemeinden, der durch landesrechtliche Vorschriften eingerichteten Gemeindeverbände und der auf Grund von Landesgesetzen eingerichteten Körperschaften öffentlichen Rechtes haben sich an den Raumordnungszielen und -grundsätzen auszurichten.

(2) Raumbedeutsame Maßnahmen sind alle Vorhaben einschließlich Fach- und Einzelplanungen im Gebiet des Landes, die Raum beanspruchen oder die räumliche Struktur oder die Entwicklung des Raumes wesentlich beeinflussen.

§ 4

Raumordnungsbeirat

(1) Beim Amt der Landesregierung wird ein Raumordnungsbeirat eingerichtet. Er hat die Landesregierung in wesentlichen Angelegenheiten der Raumordnung, insbesondere in für die Entwicklung des Landes als Gesamtraum wichtigen Fällen, zu beraten und entsprechende Vorschläge zu erstatten.

(2) Die Landesregierung hat den Raumordnungsbeirat über wesentliche Angelegenheiten der Raumordnung unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

§ 5

Organisation des Raumordnungsbeirates

- (1) Der Raumordnungsbeirat besteht aus den Vorsitzenden, seinem Stellvertreter und weiteren Mitgliedern.
- (2) Vorsitzender des Raumordnungsbeirates ist das für die Angelegenheiten der Raumordnung zuständige Mitglied der Landesregierung. Zum Stellvertreter hat die Landesregierung ein Regierungsmitglied jener im Landtag am stärksten vertretenen Partei zu bestellen, der der Vorsitzende nicht angehört.
- (3) Dem Raumordnungsbeirat gehören als weitere Mitglieder an:
 1. sechs Mitglieder, die auf Grund von Vorschlägen der Fraktionen des Landtages von der Landesregierung zu bestellen sind; das Vorschlagsrecht kommt den Fraktionen entsprechend ihrer Stärke zu; kommt einer Fraktion kein Vorschlagsrecht für eines der Mitglieder zu, so ist über Vorschlag dieser Fraktion ein weiteres Mitglied des Raumordnungsbeirates zu bestellen;
 2. je ein Vertreter des Oberösterreichischen Gemeindebundes und des Österreichischen Städtebundes, Landesgruppe Oberösterreich;
 3. je ein Vertreter der Wirtschaftskammer Oberösterreich, der Landwirtschaftskammer für Oberösterreich, der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Oberösterreich und der Ingenieurkammer für Oberösterreich und Salzburg;
 4. ein Vertreter der Wissenschaft (Universität Linz);
 5. der O.ö. Umweltschutzbeauftragte.
- (4) Die Mitglieder gemäß Abs. 3 Z. 2, 3 und 4 sind von der jeweils in Betracht kommenden Institution zu entsenden; sie hat dies der Landesregierung schriftlich mitzuteilen. Für den Fall der Verhinderung von Mitgliedern ist in gleicher Weise die entsprechende Anzahl von Ersatzmitgliedern zu bestellen. Scheidet ein Mitglied aus, ist die frei gewordene Stelle neu zu besetzen.

- (5) Die Funktionsdauer der Mitglieder des Raumordnungsbeirates endet mit dem Ablauf der Gesetzgebungsperiode des Landtages. Nach Ablauf der Funktionsperiode führen die Mitglieder des Raumordnungsbeirates die Geschäfte so lange weiter, bis sich der neue Raumordnungsbeirat konstituiert hat.
- (6) Die Mitgliedschaft zum Raumordnungsbeirat ist ein Ehrenamt. Die Mitglieder haben lediglich Anspruch auf Ersatz der notwendigen Reisekosten.
- (7) Der Raumordnungsbeirat kann seinen Sitzungen Vertreter von sonstigen Körperschaften öffentlichen Rechts und Institutionen sowie Sachverständige und Auskunftspersonen beiziehen.
- (8) Das Nähere über die Geschäftsführung des Raumordnungsbeirates hat die Landesregierung durch Verordnung zu regeln (Geschäftsordnung des Raumordnungsbeirates).

§ 6

Regionale Planungsbeiräte

- (1) Die Landesregierung kann durch Verordnung Regionen abgrenzen, in denen sich regionale Planungsbeiräte bilden können. Sie dienen der freiwilligen Koordinierung raumbedeutsamer Maßnahmen der Gemeinde und anderer Planungsträger innerhalb eines bestimmten Teilraumes (Region) sowie der koordinierten Planung einer den Raumordnungszielen und -grundsätzen entsprechenden Ordnung der Region.
- (2) Eine Überschneidung der jeweiligen Grenzen der Regionen ist zulässig, soweit dies aus dem Planungszweck erforderlich ist. Ein regionaler Planungsbeirat kann auch befristet gebildet werden, soweit dies der Planungszweck erfordert.
- (3) Aufgabe des regionalen Planungsbeirates ist:

1. die Beratung der Landesregierung bei der Erlassung oder Änderung von Raumordnungsprogrammen oder Verordnungen gemäß § 11 Abs. 6 sowie bei sonstigen raumbedeutsamen Maßnahmen der überörtlichen Raumordnung, durch die die Region betroffen ist;
2. die Beratung der Landesregierung in Verfahren zur Erlassung oder Änderung und regelmäßigen Überprüfung von Flächenwidmungsplänen, wenn gemeindeübergreifende Auswirkungen in der Region zu erwarten sind;
3. die Erstattung von Raumordnungsvorschlägen, die die Region betreffen;
4. die Koordination der örtlichen Raumplanungen mit dem Ziel einer verbesserten wechselseitigen Abstimmung.

§ 7

Organisation der regionalen Planungsbeiräte

- (1) Der regionale Planungsbeirat besteht aus einem Vertreter des Landes Oberösterreich, der zugleich den Vorsitz führt, und je einem Vertreter der Gemeinden der Region. Die Geschäftsführung erfolgt durch das Amt der Landesregierung.
- (2) Die Vertreter der Gemeinden sind gemäß § 33 Abs. 9 O.Ö. Gemeindeordnung 1990 zu bestellen.
- (3) Die Mitgliedschaft zum regionalen Planungsbeirat ist ein Ehrenamt; den Mitgliedern sind nur die notwendigen Reisekosten zu ersetzen.
- (4) An den Sitzungen des regionalen Planungsbeirates dürfen je Gemeinde bis zu drei weitere Vertreter teilnehmen, die jedoch kein Stimmrecht haben; weiters können Sachverständige und Auskunftspersonen beigezogen werden.
- (5) Ein Beschluß des regionalen Planungsbeirates bei der Wahrnehmung seiner Aufgaben gemäß § 6 Abs. 3 kann nur einstimmig gefaßt werden.
- (6) Das Nähere über die Geschäftsführung hat die Landesregierung durch Verordnung zu regeln (Geschäftsordnung des regionalen Planungsbeirates).

II. Abschnitt Überörtliche Raumordnung

§ 8

Aufgabe

Aufgabe der überörtlichen Raumordnung ist insbesondere:

1. die Raumpforschung des Landes, das ist die Untersuchung der natürlichen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Gegebenheiten sowie die Beobachtung ihrer Veränderung;
2. die Landesplanung, das sind die ordnenden Maßnahmen für das gesamte Landesgebiet;
3. die Regionalplanung, das sind die ordnenden Maßnahmen für Teile des Landesgebietes (Regionen);
4. die Planungen von Sachbereichen, das sind die ordnenden Maßnahmen für bestimmte Sachbereiche im gesamten Landesgebiet oder in Teilen des Landesgebietes;
5. die Koordinierung der Planungen, das ist die Abstimmung der Planungen des Landes, der Gemeinden und anderer Planungsträger;
6. die überörtliche Interessenabwägung (überörtliche Raumverträglichkeitsprüfung), das ist die Bewertung und Einschätzung wesentlicher Planungsvorhaben auf ihre möglichen Auswirkungen auf die Raumordnung;
7. die Beratung anderer Planungsträger einschließlich der Bekanntgabe der Ziele und Festlegungen der überörtlichen Raumordnung und des Ergebnisses der überörtlichen Interessenabwägung;
8. die Wahrung der Interessen des Landes bei Planungen des Bundes, benachbarter Länder, nationaler und internationaler Institutionen sowie bei nationalen und internationalen Konferenzen.

§ 9

Auskunfts- und Mitteilungspflicht

- (1) Der Bund, die Gemeinden, die Gemeindeverbände, Körperschaften öffentlichen Rechtes und sonstige Planungsträger haben der Landesregierung im

Rahmen der verfassungsrechtlichen Bestimmungen raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen (§ 3 Abs. 2) zeitgerecht mitzuteilen und ihr die für die überörtliche Raumordnung erforderlichen Auskünfte zu erteilen.

(2) Das Land hat raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die für die örtliche Raumplanung von Bedeutung sind, den in Betracht kommenden Gemeinden zeitgerecht mitzuteilen. Die Landes- und Gemeindebehörden haben den zuständigen Bundesbehörden die erforderlichen Auskünfte über die beabsichtigten oder bereits getroffenen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu erteilen.

(3) Die Verpflichtungen gemäß Abs. 1 oder 2 bestehen nicht, soweit dadurch Geschäfts- oder Betriebsgeheimnisse verletzt würden oder besondere öffentliche Geheimhaltungsinteressen entgegenstehen.

§ 10

Raumordnungskataster

(1) Zur Erfassung der für die Raumordnung wesentlichen Planungsgrundlagen ist beim Amt der Landesregierung ein Raumordnungskataster zu führen. In den Raumordnungskataster sind die für die überörtliche Raumordnung wesentlichen Daten einschließlich der in Raumordnungsprogrammen festgelegten Maßnahmen aufzunehmen.

(2) In den Raumordnungskataster können alle Personen Einsicht nehmen, die ein berechtigtes Interesse glaubhaft machen.

§ 11

Raumordnungsprogramme

(1) Die Umsetzung der Raumordnungsziele und -grundsätze sowie der Aufgaben der überörtlichen Raumordnung erfolgt durch Raumordnungsprogramme (Verordnungen) der Landesregierung. Sie haben die angestrebten Ziele der

Raumordnung und die zu ihrer Erreichung notwendigen Maßnahmen näher festzulegen.

(2) Raumordnungsprogramme können für das gesamte Landesgebiet (Landesraumordnungsprogramme) oder für Landesteile (regionale Raumordnungsprogramme) sowie für Sachbereiche der Raumordnung (Raumordnungsprogramme für Sachbereiche) erlassen werden.

(3) Regionale Raumordnungsprogramme sollen die anzustrebende ökologische, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Entwicklung des Planungsraumes darstellen und haben insbesondere Aussagen zu enthalten über:

1. die Stellung der Gemeinde in der Region;
2. die Möglichkeiten und die vorrangigen Ziele der infrastrukturellen Erschließung;
3. Vorrangflächen für Nutzungsansprüche im Bauland und im Grünland zur Festlegung der Grenzen von räumlicher Ausdehnung und Widmungsvorbehalte.

(4) Die Landesregierung hat bei der Erlassung von Raumordnungsprogrammen

1. festgelegte Planungen des Bundes zu berücksichtigen und
2. auf Planungen benachbarter Länder, der Gemeinden, der Gemeindeverbände und anderer Körperschaften öffentlichen Rechtes sowie auf raumbedeutsame Maßnahmen anderer Planungsträger soweit Bedacht zu nehmen, als dies mit dem Regelungszweck des Raumordnungsprogrammes vereinbar ist.

(5) Festgelegte Planungen des Bundes sind in den Raumordnungsprogrammen ersichtlich zu machen.

(6) Bis zur Erlassung von Raumordnungsprogrammen können für bestimmte Gebiete einzelne Ziele der überörtlichen Raumordnung durch Verordnung der Landesregierung umschrieben werden. Die Verordnung hat auch die zu Erreichung der umschriebenen Ziele erforderlichen Maßnahmen zu enthalten.

(7) Raumordnungsprogramme sowie Verordnungen gemäß Abs. 6 sind beim Amt der Landesregierung sowie beim Gemeindeamt (Magistrat) der betroffenen Gemeinden (Städte) zur Einsicht aufzulegen.

§ 12

Änderung

(1) Raumordnungsprogramme und Verordnungen gemäß § 11 Abs. 6 sind zu ändern, wenn

1. sich die maßgebliche Rechtslage ändert oder
2. sich die ursprünglichen Planungsvoraussetzungen wesentlich ändern oder
3. es das Gemeinwohl erfordert.

(2) Raumordnungsprogramme und Verordnungen gemäß § 11 Abs. 6 können geändert werden, wenn öffentliche Interessen, die nach den Bestimmungen dieses Landesgesetzes bei der Erlassung zu berücksichtigen sind, dafür sprechen.

§ 13

Verfahren

Vor der Erlassung oder Änderung der Raumordnungsprogramme sowie der Verordnungen gemäß § 11 Abs. 6 hat die Landesregierung folgenden Stellen oder Institutionen innerhalb einer angemessenen Frist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben:

1. den in Betracht kommenden Bundesdienststellen;
2. den Landesregierungen anderer Bundesländer, soweit deren Interessen berührt werden;
3. den betroffenen Gemeinden;
4. der Wirtschaftskammer Oberösterreich;
5. der Landwirtschaftskammer für Oberösterreich;
6. der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Oberösterreich;
7. der o.ö. Umweltschutzkommission;
8. sonstigen Körperschaften öffentlichen Rechtes, von denen bekannt ist, daß ihre Interessen berührt werden.

§ 14

Wirkung

(1) Hinsichtlich der Wirkung von Raumordnungsprogrammen und Verordnungen gemäß § 11 Abs. 6 gilt § 3.

(2) Das Land darf raumbedeutsame generelle und individuelle Verwaltungsakte und Maßnahmen - soweit nicht besondere gesetzliche Bestimmungen bestehen - nur im Einklang mit Raumordnungsprogrammen und Verordnungen gemäß § 11 Abs. 6 setzen.

III. Abschnitt

Örtliche Raumordnung

§ 15

Aufgabe

(1) Aufgabe der örtlichen Raumordnung ist insbesondere:

1. die Raumpforschung der Gemeinde, das ist die Untersuchung der natürlichen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Gegebenheiten sowie die Beobachtung ihrer Veränderung;
2. die Gemeindeplanung, das sind alle Maßnahmen zur Ordnung des Gemeindegebietes, insbesondere die Erstellung und Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes und der Bebauungspläne unter Zugrundelegung der Ergebnisse der Raumpforschung;
3. die Koordinierung der Planungen, das ist die Abstimmung von Planungen zwischen Gemeinde und anderen Planungsträgern;
4. die Beratung von sonstigen Planungsträgern bei raumbedeutsamen Maßnahmen;

5. die Wahrung der Gemeindeinteressen bei Planungen des Bundes, des Landes, der Region sowie benachbarter Gemeinden.

(2) Die Gemeinde hat nach Maßgabe der finanziellen Mittel die Aufgaben der örtlichen Raumordnung durch privatwirtschaftliche Maßnahmen zu unterstützen (aktive Bodenpolitik).

§ 16

Privatwirtschaftliche Maßnahmen zur Baulandsicherung

(1) Als privatwirtschaftliche Maßnahmen im Sinne des § 15 Abs. 2 kommen insbesondere in Betracht:

1. Vereinbarungen der Gemeinde mit den Grundeigentümern über die zeitgerechte und widmungsgemäße Nutzung von Grundstücken;
2. der Erwerb von Grundflächen durch die Gemeinde, insbesondere um den örtlichen Bedarf an Baugrundstücken zu ortsüblichen Preisen decken zu können.

(2) Die Gemeinde hat bei der Gestaltung der Vereinbarungen auf die Gleichbehandlung der in Betracht kommenden Grundeigentümer zu achten.

(3) Nach Maßgabe der im Voranschlag des Landes vorgesehenen finanziellen Mittel hat das Land Oberösterreich zur Durchführung der Maßnahmen der Baulandsicherung in für die Entwicklung des Landes wichtigen Fällen der Gemeinde Förderungen zur Unterstützung des Erwerbs von Grundstücken für Wohn- und Betriebsbauten zu gewähren.

§ 17

Auskunfts- und Mitteilungspflicht

Die Auskunfts- und Mitteilungspflicht gemäß § 9 gilt sinngemäß für die örtliche Raumordnung.

§ 18

Flächenwidmungsplan mit örtlichem Entwicklungskonzept

(1) Jede Gemeinde hat in Durchführung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung durch Verordnung den Flächenwidmungsplan mit dem örtlichen Entwicklungskonzept zu erlassen, weiterzuführen und regelmäßig zu überprüfen. Das örtliche Entwicklungskonzept ist auf einen Planungszeitraum von zehn Jahren, der Flächenwidmungsplan auf einen solchen von fünf Jahren auszulegen.

(2) Das örtliche Entwicklungskonzept hat als Grundlage der übrigen Flächenwidmungsplanung die längerfristigen Ziele und Festlegungen der örtlichen Raumordnung zu enthalten. Seiner Erlassung hat eine aus der Sicht der Gemeinde geeignete Einbeziehung der Bürger voranzugehen.

(3) Das örtliche Entwicklungskonzept besteht aus einem Textteil und ergänzenden zeichnerischen Darstellungen (Funktionsplan); es hat jedenfalls grundsätzliche Aussagen zu enthalten, über:

1. die natürlichen Voraussetzungen und Umweltbedingungen unter besonderer Berücksichtigung von ökologisch wertvollen Gebieten, Gebiete mit besonderer Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung, Neuaufforstungsgebiete sowie Frei- und Erholungsflächen;
2. den künftigen Baulandbedarf;
3. die räumliche und funktionelle Gliederung des Baulandes im Hinblick auf die künftige Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung einschließlich der Festlegung von Vorrangflächen des Baulandes und des Grünlandes;
4. die geplanten Infrastrukturmaßnahmen der Gemeinde im Bereich der örtlichen Verkehrserschließung, der Ver- und Entsorgung sowie soziale und kulturelle Einrichtungen;
5. die Sicherung eines wirksamen Landschafts- und Umweltschutzes.

(4) Das örtliche Entwicklungskonzept darf den Raumordnungsprogrammen und Verordnungen gemäß § 11 Abs. 6 nicht widersprechen.

(5) In Übereinstimmung mit den Zielen und Festlegungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes ist im Flächenwidmungsplan für das gesamte Gemeindegebiet auszuweisen, welche Flächen als Bauland (§ 21 bis § 23), als Verkehrsflächen (§ 29) oder als Grünland (§ 30) gewidmet werden. Die Gemeinde hat dabei auf Planungen benachbarter Gemeinden und anderer Körperschaften öffentlichen Rechtes sowie auf raumbedeutsame Maßnahmen anderer Planungsträger möglichst Bedacht zu nehmen.

(6) Für verschiedene räumlich übereinanderliegende Ebenen desselben Planungsraumes können verschiedene Widmungen festgelegt werden.

(7) Bei der Erlassung, Änderung oder regelmäßigen Überprüfung des Flächenwidmungsplanes hat die Gemeinde festgelegte Planungen des Bundes und des Landes zu berücksichtigen; solche Planungen sind überdies im Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen; dies gilt für festgelegte Flächennutzungen (wie Flugplätze, Eisenbahnen, Bundesstraßen, Landes- und Bezirksstraßen, Wald entsprechend der forstrechtlichen Planung, Ver- und Entsorgungsleitungen) und Nutzungsbeschränkungen (wie Bannwälder, wasserrechtliche Schutz- und Schongebiete, Schutzzonen für Straßen, Sicherheitszonen für Flugplätze, Bauverbots- und Feuerbereiche bei Eisenbahnen, Naturschutzgebiete, Objekte unter Denkmalschutz, Schutzstreifen für ober- und unterirdische Leitungen und Bergbaugebiete). Auch für Flächen, auf denen überörtliche Planungen ersichtlich zu machen sind, sind Widmungen gemäß Abs. 5 festzulegen.

§ 19

Vorbehaltsflächen

(1) Widmet die Gemeinde Flächen nach § 18 Abs. 5, kann sie Vorbehaltsflächen für öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen (wie Ämter, Heil- und Pflegeanstalten, Seelsorgeeinrichtungen, Schulen, Kindergärten, Parkanlagen, Sport- und Spielplätze) festlegen.

(2) Der Eigentümer von Grundflächen, die als Vorbehaltsflächen festgelegt sind, kann nach Ablauf von sechs Jahren die Einlösung zum ortsüblichen Preis verlangen. Das Einlösungsbegehren ist bei der Gemeinde zu stellen. Vorbehaltsflächen für Zwecke der Gemeinde kann die Gemeinde, andere Vorbehaltsflächen kann jener Rechtsträger einlösen, der den öffentlichen Zweck, für den die Vorbehaltsflächen festgelegt sind, nachweisbar zu verwirklichen beabsichtigt.

(3) Kommt binnen zwei Jahren ab dem Zeitpunkt des Einlangens des Einlösungsbegehrens bei der Gemeinde ein Vertrag, mit dem die Gemeinde oder ein anderer Rechtsträger Eigentum oder ein dingliches Nutzungsrecht an den betreffenden Grundflächen erwirbt, nicht zustande, so ist die Widmung als Vorbehaltsfläche durch Änderung des Flächenwidmungsplanes aufzuheben. Die als Vorbehaltsfläche gewidmeten Grundflächen dürfen im abgeänderten Flächenwidmungsplan nicht mehr als Vorbehaltsfläche ausgewiesen werden. Ein durch ein anderes Gesetz allenfalls gewährtes Recht, Grundflächen durch Enteignung in Anspruch zu nehmen, wird dadurch nicht berührt.

§ 20

Form und Kundmachung des Flächenwidmungsplanes

(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 und welchen Maßstab die zeichnerischen Darstellungen aufzuweisen haben. Die Verordnung kann auch vorsehen, daß für einen bestimmten Bereich an der Gemeindegrenze die Widmungen des Flächenwidmungsplanes der Nachbargemeinden darzustellen sind. Dazu sind die benachbarten Gemeinden über bestehende Widmungen zu informieren.

(2) Der Flächenwidmungsplan ist nach Inkrafttreten beim Gemeindeamt (Magistrat) zur Einsicht aufzulegen. Dabei hat ein Übersichtsplan samt einem Verzeichnis der Änderungen den jeweils letzten Stand des Flächenwidmungsplanes auszuweisen. Diesem Übersichtsplan sowie dem Ver-

zeichnung kommt keine rechtliche Wirkung zu. Erscheint es erforderlich und zweckmäßig, kann die Gemeinde den Flächenwidmungsplan in seiner letzten Fassung als Verordnung neu kundmachen.

§ 21

Bauland

(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 fünf Jahren erwartet. Flächen, die sich wegen der natürlichen Gegebenheiten (wie Grundwasserstand, Hochwassergefahr, Steinschlag, Bodenbeschaffenheit, 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.

(2) Soweit erforderlich und zweckmäßig, sind im Bauland gesondert zu widmen:

1. Wohngebiete (§ 22 Abs. 1);
2. Dorfgebiete (§ 22 Abs. 2);
3. Kurgemeinden (§ 22 Abs. 3);
4. Kerngebiete (§ 22 Abs. 4);
5. gemischte Baugebiete (§ 22 Abs. 5);
6. Betriebsbaugebiete (§ 22 Abs. 6);
7. Industriegebiete (§ 22 Abs. 7);
8. Ländeflächen (§ 23 Abs. 1);
9. Zweitwohnungsgebiete (§ 23 Abs. 2);
10. Gebiete für Geschäftsbauten (§ 23 Abs. 3);
11. Sondergebiete des Baulandes (§ 23 Abs. 4).

Ihre Lage ist so aufeinander abzustimmen, daß sie sich gegenseitig möglichst nicht beeinträchtigen (funktionale Gliederung). Wo erforderlich,

sind in den jeweiligen Gebieten Schutzzonen zur Erreichung eines möglichst wirksamen Umweltschutzes vorzusehen.

(3) Zur Vermeidung gegenseitiger Beeinträchtigungen und zur Erreichung eines möglichst wirksamen Umweltschutzes kann die Landesregierung durch Verordnung festlegen,

1. welche bestimmte Arten von Betrieben (Betriebstypen) in den Widmungskategorien gemäß Abs. 2 Z. 1 bis 7 errichtet werden dürfen und
2. welche Abstände dabei von den Nachbargrundgrenzen einzuhalten sind.

Die Beurteilung der Betriebstype hat auf Grund der Art der herkömmlicherweise und nach dem jeweiligen Stand der Technik verwendeten Anlagen und Einrichtungen und der Art und des Ausmaßes der von solchen Betrieben üblicherweise verursachten Emissionen zu erfolgen.

(4) An einem bestehenden Gewerbebetrieb, der sich in einem Gebiet gemäß § 21 Abs. 2 Z. 1 bis 6 befindet, in dem er auf Grund der Bestimmungen dieses Landesgesetzes oder auf Grund einer Änderung der Widmung nicht mehr errichtet werden dürfte, dürfen im Rahmen der Bauvorschriften baubewilligungspflichtige Maßnahmen vorgenommen werden, wenn dadurch die durch Verordnung der Landesregierung für die einzelnen Widmungskategorien festgelegten Grenzwerte für Emissionen und Immissionen nicht überschritten werden. Die Grenzwerte sind nach dem jeweiligen Stand der Technik festzulegen; bei der Festlegung von Grenzwerten für Lärm können für verschiedene Tageszeiten verschiedene Werte bestimmt werden.

(5) Betriebe, die dazu dienen, landwirtschaftliche Nutztiere, wie Schweine oder Geflügel, bodenunabhängig (nicht zum überwiegenden Teil auf eigener Futtergrundlage aufbauend) in Massen zu halten, dürfen im Bauland nicht errichtet werden.

(6) Widmet die Gemeinde Flächen als Bauland, kann sie die Dichte der Bebauung festlegen. Dabei sind insbesondere die jeweilige Widmung und die Folgen zu bedenken, die sich aus der Festlegung der Bebauungsdichte ergeben.

§ 22

Widmungen im Bauland

(1) Als Wohngebiete sind solche Flächen vorzusehen, die für Wohngebäude bestimmt sind, die einem dauernden Wohnbedarf dienen; andere Bauten und sonstige Anlagen dürfen in Wohngebieten nur errichtet werden, wenn sie wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen vorwiegend der Bewohner dienen und ihre ordnungsgemäße Benützung keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Bewohner mit sich bringt. Flächen für Wohngebiete können auch als reine Wohngebiete vorgesehen werden; in diesen Wohngebieten dürfen neben Wohngebäuden nur solche in Wohngebieten zulässige Bauten und sonstige Anlagen errichtet werden, die dazu dienen, den täglichen Bedarf der Bewohner zu decken. Weiters können Flächen für förderbare mehrgeschossige (mindestens drei Geschosse über den Erdboden) Wohnbauten vorgesehen werden; in diesen Wohngebieten dürfen nur förderbare mehrgeschossige Wohnbauten sowie Bauten und sonstige Anlagen errichtet werden, die dazu dienen, den täglichen Bedarf der Bewohner zu decken.

(2) Als Dorfgebiete sind solche Flächen vorzusehen, die vorrangig für Gebäude land- und forstwirtschaftlicher sowie berufsgärtnerischer Betriebe, im übrigen aber nur für Bauten und Anlagen bestimmt sind, die auch im Wohngebiet (Abs. 1) errichtet werden dürfen, wobei jedoch als Wohngebäude nur Kleinhausbauten und nur insoweit zulässig sind, als die dörfliche Struktur des Gebietes sichergestellt ist.

(3) Als Kurgebiete sind solche Flächen vorzusehen, die für Kuranstalten und darauf abgestellte Tourismusbetriebe und Erholungseinrichtungen, im übrigen aber nur für Bauten und Anlagen bestimmt sind, die dem Kurbetrieb dienen.

(4) Als Kerngebiete sind solche Flächen mit überwiegend städtischer Struktur vorzusehen, die vorrangig für öffentliche Bauten, Verwaltungsgebäude, Gebäude für Handels- und Dienstleistungsbetriebe, für Versammlungs- und Vergnügungsstätten sowie für Wohngebäude einschließlich der dazugehörigen Bauten und Anlagen bestimmt sind. Bauten und Anlagen, die erhebliche Nach-

teile oder erhebliche Belästigungen für die im Kerngebiet wohnhafte oder anwesende Bevölkerung bedingen, dürfen in Kerngebieten nicht errichtet werden. Solche Bauten und Anlagen können im Zuge der Widmung näher umschrieben werden.

(5) Als gemischte Baugebiete sind solche Flächen vorzusehen, die vorrangig dazu dienen,

1. Klein- und Mittelbetriebe aufzunehmen, die auf Grund ihrer Betriebstypen die Umgebung nicht wesentlich stören;
2. Lagerplätze zu errichten, die nicht wesentlich stören;
3. sonstige Bauten und Anlagen aufzunehmen, die in Wohngebieten (Abs. 1) oder in Kerngebieten (Abs. 4) errichtet werden dürfen.

Zur funktionalen Gliederung kann in gemischten Baugebieten die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen, die in Wohngebieten errichtet werden dürfen, eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. Dies gilt nicht für die den Betrieben zugeordneten Wohngebäuden.

(6) Als Betriebsbaugebiete sind solche Flächen vorzusehen, die zur Aufnahme von Betrieben dienen, die auf Grund ihrer Betriebstypen die Umgebung (insbesondere durch Lärm, Staub, Geruch oder Erschütterungen) weder erheblich stören noch (insbesondere durch Dämpfe, Gase, Explosionsstoffe oder durch Strahlung) gefährden. In Betriebsbaugebieten dürfen auch die solchen Betrieben zugeordneten Verwaltungs- und Betriebswohngebäude sowie Lagerplätze errichtet werden. Andere Bauten und Anlagen dürfen nicht errichtet werden.

(7) Als Industriegebiete sind solche Flächen vorzusehen, die für Betriebsgebäude und betriebliche Anlagen von Betrieben bestimmt sind, die nicht unter Abs. 6 fallen. In Industriegebieten dürfen auch die solchen Betrieben zugeordneten Betriebe, Verwaltungs- und Betriebswohngebäude sowie Lagerplätze errichtet werden. Andere Bauten und Anlagen dürfen nicht errichtet werden.

§ 23

Sonderwidmungen im Bauland

(1) Als Ländeflächen sind Flächen an Wasserstraßen vorzusehen, die für den Übergang des Personen- oder Güterverkehrs vom Wasserweg auf den Landweg bestimmt sind. Auf Ländeflächen können neben den erforderlichen Transporteinrichtungen, Lager- und Verkehrsflächen auch dazugehörige Verwaltungs-, Betriebs- und Betriebswohngebäude errichtet werden. Dies gilt auch für Dienstleistungsbetriebe, die zum Betrieb von Ländeflächen gehören. Andere Bauten und Anlagen dürfen nicht errichtet werden.

(2) Als Gebiete, die für Bauten bestimmt sind, die einem zeitweiligen Wohnbedarf dienen (Zweitwohnungsgebiete) sind solche Flächen vorzusehen, die für Bauten zur Deckung des Wohnbedarfes während des Wochenendes, des Urlaubes, der Ferien oder eines sonstigen nur zeitweiligen Wohnbedarfes bestimmt sind. Ein zeitweiliger Wohnbedarf ist für Gebäude anzunehmen, die nach ihrer Verwendung, Größe, Lage, Art und Ausstattung erkennbar nicht zur Deckung eines ganzjährigen Wohnbedarfes bestimmt sind. In Zweitwohnungsgebieten dürfen Bauten für einen dauernden Wohnbedarf errichtet werden. Sonstige Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie dazu dienen, den täglichen Bedarf der Bewohner zu decken.

(3) Als Gebiete für Geschäftsbauten sind solche Flächen vorzusehen, die ausschließlich für Geschäftsbauten für den überörtlichen Bedarf (§ 24) bestimmt sind.

(4) Als Sondergebiete des Baulandes sind solche Flächen vorzusehen, die für Bauten und Anlagen bestimmt sind, die besonders zu schützen oder deren Standorte besonders zu sichern sind. Dazu gehören Krankenanstalten, Schulen, Kirchen und Klöster, Burgen und Schlösser, Kasernen, Sportstätten, Tourismusbetriebe einschließlich dazugehöriger, ständig bestehender Anlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen. Andere Bauten und Anlagen dürfen in diesen Gebieten nur errichtet werden, wenn sie mit dem Zweck der Widmung zu vereinbaren sind.

§ 24

Geschäftsbauten für den überörtlichen Bedarf

(1) Geschäftsbauten für den überörtlichen Bedarf sind:

1. Handelsbetriebe,

a) die überwiegend Lebens- und Genussmittel einschließlich sonstiger Artikel des täglichen Bedarfes anbieten oder

b) gemischte Waren einschließlich Lebens- und Genussmittel der Grundversorgung anbieten,

deren Gesamtverkaufsfläche mehr als 600 m² beträgt sowie

2. Handelsbetriebe, die keine Lebens- und Genussmittel der Grundversorgung anbieten (Fachmärkte), deren Gesamtverkaufsfläche, wenn die Kunden die Waren überwiegend selbst entnehmen können, mehr als 1.000 m², sonst mehr als 3.000 m², beträgt.

(2) Als Gesamtverkaufsfläche gelten alle Flächen eines Betriebes, auf denen Waren zum Verkauf angeboten werden, unabhängig davon, ob es sich um geschlossene Räume oder Freiflächen handelt. Die Flächen mehrerer Geschäftsbauten sind bei der Ermittlung der Gesamtverkaufsfläche zusammenzuzählen, wenn die Bauten

1. eine betriebsorganisatorische Einheit bilden oder

2. zueinander in einem räumlichen Naheverhältnis stehen oder

3. eine funktionelle Einheit bilden.

(3) Gebiete für Geschäftsbauten dürfen nur insoweit gewidmet werden, als in einem Raumordnungsprogramm bestimmt ist, daß eine dieser Widmung entsprechende Verwendung von Grundflächen in der betreffenden Gemeinde zulässig ist. In einem Raumordnungsprogramm können nähere Festlegungen insbesondere darüber getroffen werden, in welchen Gebieten, bis zu welchem Höchstausmaß der zu widmenden Grundflächen und bis zu welchem Höchstausmaß der Gesamtverkaufsfläche die Widmung von Gebieten für Geschäftsbauten zulässig ist.

(4) Widmet eine Gemeinde Gebiete für Geschäftsbauten, so hat der Flächenwidmungsplan für die einzelnen Gebiete festzulegen, welches Höchst-

ausmaß an Gesamtverkaufsfläche Geschäftsbauten für den überörtlichen Bedarf haben dürfen, die darauf zu errichten sind.

§ 25

AufschlieBungsbeitrag im Bauland

(1) Die Gemeinde hat dem Eigentümer eines Grundstückes, das im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als Bauland gewidmet, jedoch nicht bebaut ist, je nach AufschlieBung des Grundstückes durch eine gemeindeeigene Kanalisations- und Abwasserentsorgungsanlage, eine gemeindeeigene Wasserversorgungsanlage oder eine öffentliche Verkehrsfläche (§ 20 und § 21 O.ö. Bauordnung) jährlich einen AufschlieBungsbeitrag vorzuschreiben.

(2) Die Verpflichtung, den AufschlieBungsbeitrag zu entrichten, besteht bis zur Vorschreibung jeweils

1. des Beitrages zu den Kosten der Errichtung einer gemeindeeigenen Kanalisationsanlage (§ 1 Abs. 1 lit. a Interessentenbeiträge-Gesetz 1958) oder
2. des Beitrages zu den Kosten der Errichtung einer gemeindeeigenen Wasserversorgungsanlage (§ 1 Abs. 1 lit. b Interessentenbeiträge-Gesetz 1958) oder
3. des Beitrages zu den Kosten der Herstellung der Fahrbahn und des Gehsteiges öffentlicher Verkehrsflächen (§ 20 und § 21 O.ö. Bauordnung) für das Grundstück oder den Grundstücksteil und nur insoweit, als das jeweilige Grundstück durch eine gemeindeeigene Kanalisations- und Abwasserentsorgungsanlage, eine gemeindeeigene Wasserversorgungsanlage oder eine öffentliche Verkehrsfläche tatsächlich aufgeschlossen ist, längstens aber für fünf aufeinander folgende Kalenderjahre.

(3) Als bebaut gilt ein Grundstück,

1. auf dem ein Hauptgebäude im Sinne der Bauvorschriften oder

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

(4) Als aufgeschlossen gilt ein Grundstück, wenn es

1. von dem für den Anschluß in Betracht kommenden Kanalstrang nicht mehr als fünfzig Meter entfernt liegt oder
2. im Versorgungsbereich einer öffentlichen Wasserversorgungsanlage gemäß Gemeinde-Wasserversorgungsgesetz liegt oder
3. durch eine öffentliche Verkehrsfläche im Sinne der O.ö. Bauordnung aufgeschlossen ist.

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

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

§ 26

Höhe und Berechnung des AufschlieBungsbeitrages

(1) Der AufschlieBungsbeitrag errechnet sich

1. für die Beiträge nach § 25 Abs. 2 Z. 1 und 2 aus den von der Gemeinde jeweils festgesetzten Mindestanschlußgebühren;

2. für den Beitrag nach § 25 Abs. 2 Z. 3 aus § 20 Abs. 3 O.ö. Bauordnung.

(2) Der AufschlieBungsbeitrag beträgt in den Baulandwidmungen gemäß § 21 Abs. 2 Z. 1 bis 5 und Z. 9 bis 11 jährlich

1. für ein durch eine Kanalisations- und Abwasserentsorgungsanlage aufgeschlossenes Grundstück pro vollendete 1.000 m² der Grundstücksfläche, jedenfalls aber pro Grundstück und

2. für ein durch eine Wasserversorgungsanlage aufgeschlossenes Grundstück pro vollendete 1.000 m² der Grundstücksfläche, jedenfalls aber pro Grundstück

je 20 % der jeweils geltenden Mindestanschlußgebühren gemäß Abs. 1 Z. 1;

3. für ein durch eine öffentliche Verkehrsfläche aufgeschlossenes Grundstück pro vollendete 500 m² der Grundstücksfläche, jedenfalls aber pro Grundstück 20 % des sich auf Grund des § 20 Abs. 3 O.ö. Bauordnung für ein Grundstück in der Größe von 500 m² ergebenden Beitrages (Mindestbeitrag).

(3) Der AufschlieBungsbeitrag beträgt in den Baulandwidmungen gemäß § 21 Abs. 2 Z. 6 bis 8 jährlich

1. für ein durch eine Kanalisations- und Abwasserentsorgungsanlage aufgeschlossenes Grundstück pro vollendete 5.000 m² der Grundstücksfläche, jedenfalls aber pro Grundstück und

2. für ein durch eine Wasserversorgungsanlage aufgeschlossenes Grundstück pro vollendete 5.000 m² der Grundstücksfläche, jedenfalls aber pro Grundstück

je 20 % der jeweils geltenden Mindestanschlußgebühren gemäß Abs. 1 Z. 1;

3. für ein durch eine öffentliche Verkehrsfläche aufgeschlossenes Grundstück pro vollendete 2.500 m² der Grundstücksfläche, jedenfalls aber pro Grundstück 20 % des sich auf Grund des § 20 Abs. 3 O.ö. Bauordnung für ein Grundstück in der Größe von 500 m² ergebenden Beitrages (Mindestbeitrag).

(4) Für die Berechnung ist die tatsächliche, durch Vermessung festgestellte Grundstücksgröße, sonst die sich aus dem Grundsteuerbescheid ergebende oder diesem zugrunde liegende Grundstücksgröße heranzuziehen. Läßt sich die

Grundstücksgröße ansonsten nur mit unverhältnismäßigem Aufwand feststellen, kann sie von der Gemeinde auch geschätzt werden.

(5) Der jeweilige AufschlieBungsbeitrag ist bis spätestens 31. Dezember für das jeweilige Kalenderjahr vorzuschreiben.

§ 27

Anrechnung, Verfall und neuerliche Vorschreibung
des AufschlieBungsbeitrages

(1) Mit der Entrichtung des vorgeschriebenen AufschlieBungsbeitrages durch fünf Kalenderjahre ist die im Zeitpunkt der Vorschreibung

1. des Beitrages zu den Kosten der Errichtung einer gemeindeeigenen Kanalisationsanlage (§ 1 Abs. 1 lit. a Interessentenbeiträge-Gesetz 1958) oder
2. des Beitrages zu den Kosten der Errichtung einer gemeindeeigenen Wasserversorgungsanlage (§ 1 Abs. 1 lit. b Interessentenbeiträge-Gesetz 1958) oder
3. des Beitrages zu den Kosten der Herstellung der Fahrbahn und des Gehsteiges öffentlicher Verkehrsflächen (§ 20 und § 21 O.ö. Bauordnung) geltende Mindestanschlußgebühr oder der Mindestbeitrag für den jeweiligen Anschluß abgegolten, wenn das Grundstück bis 31. Dezember des sechsten Kalenderjahres nach erstmaliger Vorschreibung des (jeweiligen) AufschlieBungsbeitrages bebaut wird (§ 25 Abs. 3); wurde jedoch nur ein Teil des AufschlieBungsbeitrages geleistet, so ist lediglich der entsprechende Prozentsatz abgegolten.

(2) Mit Ablauf des 31. Dezembers des sechsten Kalenderjahres nach erstmaliger Vorschreibung des AufschlieBungsbeitrages und danach jeweils mit Ablauf des 31. Dezembers der Folgejahre verfallen je 10% des tatsächlich geleisteten AufschlieBungsbeitrages. Bei der Vorschreibung der Anschlußgebühren und -beiträge gemäß Abs. 1 Z. 1 bis 3 sind die so verminderten tatsächlich geleisteten Beträge anzurechnen.

(3) Ein (weiterer) Verfall des AufschlieBungsbeitrages tritt nicht ein, wenn die Gemeinde die tatsächlichen AnschluBgebühren und -beiträge gemäß Abs. 1 Z. 1 bis 3 trotz Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen nicht vorschreibt.

(4) Bei der Anrechnung nach Abs. 1 und dem Verfall nach Abs. 2 sind die geleisteten oder verfallenen AufschlieBungsbeiträge anteilig je Quadratmeter des Grundstückes oder Grundstücksteiles zu errechnen.

(5) Ergibt sich bei der Vorschreibung der AnschluBgebühren oder -beiträge gemäß Abs. 1 Z. 1 bis 3, daB der vom betreffenden Grundstückseigentümer geleistete AufschlieBungsbeitrag den vorzuschreibenden Beitrag übersteigt, so hat die Gemeinde den Unterschiedsbetrag innerhalb von vier Wochen ab der Vorschreibung von Amts wegen zurückzuzahlen. Gleiches gilt, wenn sich nach Leistung des AufschlieBungsbeitrages die Verhältnisse durch eine Umwidmung des Grundstückes in Grünland oder Verkehrsfläche oder durch die Auflassung der Infrastruktureinrichtung oder die Erteilung einer Ausnahmebewilligung von der AnschluBpflicht so ändern, daB die Pflicht zur Entrichtung der Gebühren oder Beiträge voraussichtlich überhaupt nicht entstehen wird.

(6) Ab dem Kalenderjahr, in dem der (jeweilige) AufschlieBungsbeitrag zur Gänze verfallen ist, ist er neuerlich vorzuschreiben; § 25 bis § 27 gelten sinngemäß.

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

§ 28

Ausnahmen vom AufschlieBungsbeitrag

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

1. dies der Grundstückseigentümer binnen vier Wochen nach Zustellung der Vorschreibung beantragt,
2. dem Interessen einer geordneten Siedlungsentwicklung, insbesondere solche, die im örtlichen Entwicklungskonzept zum Ausdruck kommen, nicht entgegenstehen und
3. das Grundstück keine Baulücke darstellt. Eine Baulücke ist eine in geschlossen bebauten Gebieten zwischen bebauten Grundstücken liegende unbebaute Grundfläche, die zur Sicherung der geordneten Bebauung des Gebietes bebaut werden sollte.

(2) Die Erteilung der Ausnahmegewilligung hat die Wirkung, daß vor Ablauf von 15 Jahren für das betreffende Grundstück keine Bauplatz- oder Baugewilligung erteilt werden darf.

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

§ 29

Verkehrsflächen

Als Verkehrsflächen sind Flächen zu widmen, die dem fließenden und ruhenden Verkehr dienen und besondere Verkehrsbedeutung besitzen, einschließlich der Anlagen, die dazugehören.

§ 30

Grünland

(1) Alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen gewidmeten Flächen sind als Grünland zu widmen.

(2) Flächen des Grünlandes, die nicht für die Land- und Forstwirtschaft bestimmt sind und nicht zum Ödland gehören, sind im Flächenwidmungsplan gesondert zu widmen.

(3) Im Grünland sind - je nach Erfordernis - insbesondere folgende Widmungen auszuweisen:

1. größere Erholungsflächen für Erholungs- oder Sportanlagen wie Parkanlagen, Spiel- und Liegewiesen, Sport- und Spielflächen, Freibäder, Campingplätze, Tennishallen, Golfplätze, Reitsportanlagen, Wintersportanlagen einschließlich der Schipisten sowie Schutzhütten;
2. Dauerkleingärten;
3. Erwerbsgärtnerereien;
4. Friedhöfe;
5. Grünflächen, sofern die Ausweisung aus Gründen einer geordneten Flächenwidmung notwendig ist, wie Grünzüge oder Trenngrün.

(4) Je nach Erfordernis sind überdies sonstige Widmungen im Grünland wie Flächen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe mit nicht herkömmlichen Produktionsformen (Betriebe der bodenunabhängigen Massenhaltung landwirtschaftlicher Nutztiere, Pelztierfarmen, Tierparks u.dgl.), Aufschüttungsgebiete, Neuaufforstungsgebiete, Abgrabungsgebiete und Ablagerungsplätze gesondert auszuweisen. Im Grünland können auch verschiedene, einander überlagernde Widmungen zur Bestimmung der Folgenutzung ausgewiesen werden.

(5) Im Grünland dürfen nur Bauten und Anlagen errichtet werden, die nötig sind, um dieses bestimmungsgemäß zu nutzen (Abs. 2 bis 4). Auszugshäuser dürfen, soweit die Wohnbedürfnisse im Rahmen des Ausgedingtes nicht im land- und forstwirtschaftlichen Hauptgebäude sichergestellt werden können oder ein Zubau nicht möglich ist, nur im unmittelbaren Nahbereich der land- und forstwirtschaftlichen Wohn- oder Wirtschaftsgebäude errichtet werden; die Ver- und Entsorgung muß sichergestellt sein. Die Eröffnung einer eigenen Einlagezahl für das Auszugshaus im Grundbuch ist unzulässig; § 7 Abs. 6 O.ö. Bauordnung gilt sinngemäß.

(6) Im Grünland, das für die Land- und Forstwirtschaft bestimmt ist, können durch Sonderausweisungen im Flächenwidmungsplan (Abs. 4) in Ausführung und Übereinstimmung mit dem örtlichen Entwicklungskonzept folgende Verwendungen für bestehende land- und forstwirtschaftliche Gebäude für zulässig erklärt werden:

1. die Verwendung von Hauptgebäuden zu Wohnzwecken, beschränkt auf zwei Wohneinheiten, soweit die Ver- und Entsorgung sichergestellt ist; Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen dürfen vorgenommen werden, wenn dadurch das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes erhalten bleibt und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird;
2. die Verwendung von Gebäuden zur Ausübung einer gewerblichen Tätigkeit zur Veredelung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse als Nebenerwerb zur Land- und Forstwirtschaft oder für Tourismusbetriebe unter den Voraussetzungen der Z. 1.

(7) Eine Sonderausweisung nach Abs. 6 ist nur zulässig, wenn

1. die land- und forstwirtschaftlichen Gebäude erhaltungswürdig sind und
2. Anliegen des Umweltschutzes nicht beeinträchtigt werden, insbesondere ein Kanalanschluß oder ein Anschluß an eine Kleinkläranlage oder eine geordnete Abwasserentsorgung im Sinne sonstiger landesgesetzlicher Vorschriften über die Abwasserentsorgung sichergestellt ist.

(8) Das Recht zur Beherbergung von Fremden als häusliche Nebenbeschäftigung nach dem O.ö. Privatzimmervermietungsgesetz 1975 wird durch Abs. 6 und 7 nicht berührt.

§ 31

Bebauungsplan

(1) Jede Gemeinde hat in Durchführung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung durch Verordnung Bebauungspläne zu erlassen, soweit dies zur Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung oder zur Erreichung eines möglichst wirksamen Umweltschutzes erforderlich ist. Bebauungspläne

dürfen den Raumordnungsgrundsätzen, den Raumordnungsprogrammen, Verordnungen gemäß § 11 Abs. 6, dem Flächenwidmungsplan und dem Ortsbildkonzept (§ 7 O.ö. Ortsbildgesetz) nicht widersprechen.

(2) Bei der Erlassung der Bebauungspläne ist die im Interesse der baulichen Ordnung erforderliche räumliche Verteilung der Gebäude und sonstigen Anlagen sowie gegebenenfalls das Maß der baulichen Nutzung möglichst so festzulegen, daß eine gegenseitige Beeinträchtigung vermieden wird. Insbesondere ist auf ein ausreichendes Maß an Licht, Luft und Sonne sowie auf die Erfordernisse des Umweltschutzes, der Hygiene und der Feuersicherheit Rücksicht zu nehmen.

(3) § 20 gilt sinngemäß.

§ 32

Inhalt des Bebauungsplanes

(1) Der Bebauungsplan hat auszuweisen und festzulegen:

1. die genaue Abgrenzung des Planungsgebietes und die Darstellung seiner Lage im Gemeindegebiet;
2. die im Flächenwidmungsplan festgelegten Widmungen sowie die Darstellung von überörtlichen Planungen; Schutz- und Sichtzonen (§ 5 und § 12 O.ö. Ortsbildgesetz);
3. die Fluchtlinien (Abs. 3);
4. die Gebäudehöhe (Abs. 4);
5. den Verlauf und die Breite der Verkehrsflächen; nach Erfordernis auch die Angabe der Breite von Fahrbahnen und Gehsteigen;
6. die Art der Wasserversorgung, der Abwasserbeseitigung und der Energieversorgung;
7. bestehende Bauten und Anlagen.

(2) Der Bebauungsplan kann nach Maßgabe des § 31 darüber hinaus insbesondere festlegen oder ausweisen:

1. die Bauplätze, ihre Mindestgröße und Höhenlage;
2. die Bauweise (Abs. 5) und das Maß der baulichen Nutzung (Abs. 6);
3. Baufluchtlinien, an die im Baufall angebaut werden muß;
4. Fluchtlinien für verschiedene übereinanderliegende Ebenen desselben Planungsgebietes;
5. Höhenlinien;
6. Zu(Aus)gangs- und Zu(Aus)fahrtsverbote gegen bestimmte Verkehrsflächen;
7. den Verlauf der Anlagen der Energieversorgung und der Fernmeldeeinrichtungen;
8. Abstellplätze für Kraftfahrzeuge;
9. Flächen für Gemeinschaftsanlagen wie Kinder- und Jugendspielplätze;
10. Bestimmungen über die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie Maßnahmen der Dach- und Gebäudebegrünung;
11. die äußere Gestalt von Bauten und Anlagen wie Schauseitenausbildungen, Arkaden, Überbauungen, Färbelung, Höhe, Form und Eindeckung der Dächer, Errichtung von Gemeinschaftsantennen;
12. Bestimmungen über Einfriedungen, Lärm- und Schallschutzwände sowie ähnliche Umwelteinrichtungen;
13. Bestimmungen über Nebengebäude;
14. abzutragende Bauten und Anlagen.

(3) An Fluchtlinien sind zu unterscheiden:

1. Straßenfluchtlinien, das sind die Grenzen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und anderen Grundstücken;
2. Baufluchtlinien, das sind die Grenzen, über die gegen den Vorgarten, den Seitenabstand (Bauwich), den Hof oder den Garten (vordere, seitliche, innere Baufluchtlinie) mit dem Bau oder Bauteilen nicht vorgerückt werden darf, sofern die O.ö. Bauordnung nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt;
3. Grenzlinsen, das sind die Grenzen zwischen Gebieten verschiedener Widmungen.

(4) Die Höhe der Gebäude ist nach der Anzahl der Geschosse über dem Erdboden, der Hauptgesimshöhe oder der Gesamthöhe über dem tiefsten Punkt des Straßenniveaus oder anderen Vergleichsebenen festzulegen; sie kann im Be-

reich des Bauplatzes auch unterschiedlich sowie mit Mindest- und Höchstgrenzen festgelegt werden.

(5) An Bauweisen sind zu unterscheiden:

1. geschlossene Bauweise, wenn straßenseitig von Nachbargrundgrenze zu Nachbargrundgrenze fortlaufend gebaut werden muß, sofern die O.ö. Bauordnung nicht Ausnahmen zuläßt;
2. offene Bauweise, wenn die Gebäude allseits freistehend mit einem bestimmten Mindestabstand von den seitlichen Grenzen und der hinteren Grenze des Bauplatzes errichtet werden müssen, sofern die O.ö. Bauordnung nicht Ausnahmen zuläßt;
3. gekuppelte Bauweise, wenn auf zwei benachbarten Bauplätzen die Gebäude an der gemeinsamen seitlichen Grenze aneinander gebaut, nach allen anderen Seiten aber freistehend errichtet werden müssen;
4. Gruppenbauweise, wenn auf mehr als zwei nebeneinanderliegenden Bauplätzen die Gebäude an den gemeinsamen Grenzen aneinandergebaut und nur an den Enden der einzelnen Baugruppen Seitenabstände freigehalten werden müssen;
5. sonstige Bauweisen, soweit sie im Bebauungsplan hinreichend umschrieben sind.

(6) Das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke ist durch die Gebäudehöhe, die Geschoßflächenzahl oder die Baumassenzahl auszudrücken. Darüber hinaus kann das Maß der baulichen Nutzung durch Festlegung der Anzahl der Geschosse näher bestimmt oder durch Angabe des Prozentsatzes der bebaubaren Fläche beschränkt werden. Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Gesamtgeschoßfläche zur Fläche des Bauplatzes. Die Baumassenzahl ist das Verhältnis der Baumasse zur Fläche des Bauplatzes. Als Baumasse gilt der oberirdisch umbaute Raum bis zu den äußeren Begrenzungen des Baukörpers.

(7) In Gebieten, in denen die zeichnerische Darstellung der Festlegungen oder Ausweisungen im Sinne der Abs. 1 und 2 auf Grund der historisch gewachsenen Struktur oder Bausubstanz nicht zweckmäßig ist, wie z.B. in Altstadtgebieten, Stadt- und Ortskernen, können die Festlegungen des Bebau-

ungsplanes zur Gänze oder zum Teil auch in schriftlicher Form erfolgen. Dabei müssen die im § 31 angeführten Ziele gewährleistet sein.

§ 33

Verfahren in der Gemeinde

(1) Bei der Erlassung eines Flächenwidmungsplanes oder eines Bebauungsplanes hat die Gemeinde

1. den in Betracht kommenden Bundesdienststellen,
2. der Landesregierung,
3. den benachbarten Gemeinden,
4. der Wirtschaftskammer Oberösterreich,
5. der Landwirtschaftskammer für Oberösterreich,
6. der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Oberösterreich,
7. der zuständigen Grundverkehrskommission,
8. der O.ö. Umweltschutzkommission, soweit Belange des Umweltschutzes in Frage stehen sowie
9. sonstigen Körperschaften öffentlichen Rechtes, von denen bekannt ist, daß ihre Interessen berührt werden,

innerhalb von acht Wochen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Der Landesregierung sind mit der Aufforderung zur Stellungnahme sechs Planentwürfe vorzulegen.

(2) Gleichzeitig ist die Absicht, einen Flächenwidmungsplan oder einen Bebauungsplan aufzustellen, vom Bürgermeister durch vierwöchigen Anschlag an der Amtstafel mit der Aufforderung kundzumachen, daß jeder, der ein berechtigtes Interesse glaubhaft macht, innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist seine Planungsinteressen dem Gemeindeamt (Magistrat) schriftlich bekanntgeben kann. Gibt die Gemeinde regelmäßig ein amtliches Mitteilungsblatt heraus, so hat die Kundmachung auch dort zu erfolgen.

(3) Vor Beschlußfassung eines Flächenwidmungsplanes oder eines Bebauungsplanes durch den Gemeinderat ist der Plan durch vier Wochen zur öffentlichen Einsichtnahme beim Gemeindeamt (Magistrat) aufzulegen. Die Eigentü-

mer jener Grundstücke, an deren Flächenwidmung oder Bebaubarkeit sich Änderungen ergeben, sind von der Planaufgabe nachweislich zu verständigen. Auf die Auflage zur öffentlichen Einsichtnahme und die Möglichkeit der Einbringung von Anregungen oder Einwendungen ist während der Auflagefrist durch Anschlag an der Amtstafel und im amtlichen Mitteilungsblatt hinzuweisen, wenn die Gemeinde ein solches regelmäßig herausgibt.

(4) Jedermann, der ein berechtigtes Interesse glaubhaft macht, ist berechtigt, während der Auflagefrist schriftliche Anregungen oder Einwendungen beim Gemeindeamt (Magistrat) einzubringen, die mit dem Plan dem Gemeinderat vorzulegen sind. Eine Beschlußfassung des Planes in einer anderen als der zur Einsichtnahme aufgelegten Fassung ist nur nach vorheriger Anhörung der durch die Änderung Betroffenen zulässig.

§ 34

Aufsichtsverfahren und Kundmachung

(1) Beschließt der Gemeinderat einen Flächenwidmungsplan, so ist dieser mit dem dazugehörigen Akt und den Planungsunterlagen vor Kundmachung des Beschlusses der Landesregierung als Aufsichtsbehörde zur Genehmigung vorzulegen. Ein Bebauungsplan ist der Landesregierung vor Kundmachung des Beschlusses nur dann zur Genehmigung vorzulegen, wenn überörtliche Interessen im besonderen Maß berührt werden. Überörtliche Interessen werden dann besonders berührt, wenn dies der Gemeinde von der Landesregierung anlässlich ihrer Stellungnahme gemäß § 33 Abs. 1 mitgeteilt wurde.

(2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn der Plan

1. Raumordnungszielen und -grundsätzen oder festgelegten Planungen angrenzender Gemeinden oder
2. einem Raumordnungsprogramm oder einer Verordnung gemäß § 11 Abs. 6 oder
3. dem örtlichen Entwicklungskonzept oder

4. sonstigen gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere den Verfahrensbestimmungen,

widerspricht oder

5. die geordnete wirtschaftliche, soziale und kulturelle Entwicklung anderer Gemeinden oder des Landes wesentlich beeinträchtigen würde.

(3) Vor Versagung der Genehmigung hat die Landesregierung der Gemeinde den Versagungsgrund mitzuteilen und ihr Gelegenheit zu geben, hiezu binnen einer angemessenen, jedoch mindestens sechs Wochen betragenden Frist Stellung zu nehmen.

(4) Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn

1. der Gemeinde nicht innerhalb von vier Monaten nach Einlangen des genehmigungspflichtigen Planes und der nötigen Unterlagen (Abs. 1) beim Amt der Landesregierung ein Versagungsgrund mitgeteilt wird oder

2. der Gemeinde innerhalb von drei Monaten nach Einlangen ihrer Stellungnahme zu den mitgeteilten Versagungsgründen kein das Verfahren abschließender Bescheid zugestellt wird.

(5) Innerhalb von zwei Wochen nach Einlangen des genehmigten Planes bei der Gemeinde oder nach Fristablauf ist der Plan kundzumachen. Bei Versagung der Genehmigung hat eine Kundmachung des Planes zu unterbleiben. Zwei Ausfertigungen des kundgemachten Planes sind dem Amt der Landesregierung vorzulegen.

§ 35

Regelmäßige Überprüfung des Flächenwidmungsplanes

Die Gemeinde hat den Flächenwidmungsplan alle zehn Jahre im Hinblick auf die Ziele des örtlichen Entwicklungskonzeptes zu überprüfen.

§ 36

Änderung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes

(1) Flächenwidmungspläne (einschließlich dem örtlichen Entwicklungskonzept) und Bebauungspläne sind

1. bei Änderung der maßgeblichen Rechtslage oder
 2. wenn es das Gemeinwohl erfordert,
- zu ändern.

(2) Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne können geändert werden, wenn

1. öffentliche Interessen, die nach diesem Landesgesetz bei der Erlassung von solchen Plänen zu berücksichtigen sind, dafür sprechen oder
2. diese Änderung den Planungszielen der Gemeinde nicht widerspricht und
3. Interessen Dritter nicht verletzt werden.

(3) Langen bei der Gemeinde Anregungen auf Änderung eines Flächenwidmungsplanes oder eines Bebauungsplanes ein, so hat der Gemeinderat binnen sechs Monaten zu entscheiden, ob die Voraussetzungen zu Änderungen gemäß Abs. 1 oder 2 gegeben sind. Liegen die Voraussetzungen vor, ist das Verfahren zur Änderung des Planes einzuleiten.

(4) Für das Verfahren gelten die Bestimmungen des § 33 und des § 34, jedoch ist benachbarten Gemeinden und Körperschaften öffentlichen Rechtes nur dann Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn deren Interessen durch die beabsichtigten Planänderungen berührt werden. Eine Planauflage ist nicht erforderlich, wenn die von der beabsichtigten Planänderung Betroffenen vor der Beschlußfassung verständigt oder angehört werden. Die Eigentümer jener Grundstücke, an deren Flächenwidmung oder Bebaubarkeit sich Änderungen ergeben, sind von der Planaufgabe nachweislich zu verständigen.

(5) Auf Nutzungen, die der bisherigen Widmung entsprechen, ist bei Änderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne möglichst Rücksicht zu nehmen.

(6) Die Änderung eines Flächenwidmungsplanes oder eines Bebauungsplanes ist durch den Gemeinderat zu begründen; bei der Änderung von Flächenwidmungsplänen muß der Begründung oder den Planungsunterlagen überdies die erforderliche Grundlagenforschung und Interessenabwägung zu entnehmen sein.

§ 37

Wirkung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes

(1) Hinsichtlich der Wirkung von Flächenwidmungsplänen und Bebauungsplänen gilt § 3 sinngemäß mit der Einschränkung auf raumbedeutsame Maßnahmen der Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich.

(2) Generelle und individuelle Verwaltungsakte der Gemeinde im Rahmen des durch Landesgesetze umschriebenen eigenen Wirkungsbereiches dürfen einem Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan nicht widersprechen.

(3) Die Verhängung von Bausperren für die Erlassung oder Änderung von Flächenwidmungsplänen oder Bebauungsplänen richtet sich nach den Bestimmungen der O.ö. Bauordnung.

§ 38

Entschädigung

(1) Hat der Eigentümer eines Grundstückes oder ein Dritter mit Zustimmung des Eigentümers im Vertrauen auf einen rechtswirksamen Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan Kosten für die Baureifmachung des Grundstückes aufgewendet und wird die Bebauung durch Änderung des Flächenwidmungsplanes oder des Bebauungsplanes verhindert, so ist ihm für die nachweisbaren Kosten von der Gemeinde Entschädigung zu leisten; dies gilt sinngemäß für den Fall, daß ein geltender Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan durch einen neuen Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan ersetzt wird. Wenn für die Erteilung der Baubewilligung eine Bauplatzbewilligung erforderlich ist, gilt

diese Voraussetzung nur dann als erfüllt, wenn im Zeitpunkt der getätigten Aufwendungen eine rechtskräftig erteilte und nicht durch Zeitablauf unwirksam gewordene Bauplatzbewilligung vorgelegen hat. Entschädigung im Sinne dieses Absatzes ist nur für solche nachweisbare Kosten zu leisten, die für einen durch die Verhinderung der Bebauung verlorenen Aufwand entstanden sind.

(2) Wird durch Erlassung oder Änderung eines Flächenwidmungsplanes ein als Bauland im Sinne des § 21 Abs. 1 geeignetes Grundstück zur Gänze oder überwiegend von Bauland umschlossen und entsteht dadurch, daß das umschlossene Grundstück nicht ebenfalls als Bauland gewidmet wird, eine Wertverminderung gegenüber seinem Wert vor der Erlassung oder Änderung des Flächenwidmungsplanes, so hat die Gemeinde dem Eigentümer dieses Grundstückes Entschädigung im Ausmaß der Wertverminderung zu leisten.

(3) Der Antrag auf Entschädigung (Abs. 1 und 2) ist bei sonstigem Anspruchsverlust innerhalb eines Jahres nach dem Inkrafttreten des den Anspruch begründenden Flächenwidmungsplanes oder Bebauungsplanes bei der Bezirksverwaltungsbehörde einzubringen. Die Bezirksverwaltungsbehörde hat über das Bestehen des Anspruches und gegebenenfalls über die Höhe der Entschädigung (Entschädigungsbetrag) zu entscheiden. Der Entschädigungsbetrag ist auf Grund der Schätzung mindestens eines beeideten Sachverständigen festzusetzen.

(4) Gegen die Entscheidung der Bezirksverwaltungsbehörde gemäß Abs. 3 ist keine Berufung zulässig. Jede Partei kann jedoch innerhalb von sechs Monaten nach Zustellung des Bescheides der Bezirksverwaltungsbehörde die Entscheidung im Verfahren außer Streitsachen bei jenem Bezirksgericht begehren, in dessen Sprengel sich das Grundstück befindet. Der Bescheid der Bezirksverwaltungsbehörde tritt mit der Anrufung des Gerichtes außer Kraft. Der Antrag an das Gericht kann nur mit Zustimmung des Antraggegners zurückgezogen werden; in diesem Falle gilt, sofern keine andere Vereinbarung getroffen wurde, der im Bescheid der Bezirksverwaltungsbehörde festgesetzte Entschädigungsbetrag als vereinbart.

(5) Wenn durch eine nachträgliche, innerhalb von zehn Jahren nach Rechtskraft der Entscheidung gemäß Abs. 3 in Kraft tretende Änderung des Flächenwidmungsplanes oder Bebauungsplanes die Bebauung des Grundstückes zulässig wird, erlischt der Anspruch auf Entschädigung (Abs. 1 und 2); wurde die Entschädigung bereits geleistet, so ist sie vom Eigentümer des Grundstückes an die Gemeinde zurückzuzahlen. Die Rückzahlung hat in jenem Ausmaß zu geschehen, das dem Wert der seinerzeitigen Entschädigung entspricht. Kommt zwischen den Beteiligten eine Einigung über die Rückzahlungsverpflichtung und die Höhe der Rückzahlungssumme nicht zustande, so sind Abs. 3 und 4 sinngemäß anzuwenden.

(6) Wird ein Grundstück im Vertrauen auf die Wirkung eines Flächenwidmungsplanes oder eines Bebauungsplanes, der die Bebaubarkeit dieses Grundstückes ausschließt, veräußert, und wird die Bebauung des Grundstückes durch eine nachträgliche, innerhalb von zehn Jahren in Kraft getretene Änderung oder Neuerlassung eines Flächenwidmungsplanes oder eines Bebauungsplanes zulässig, so hat der Veräußerer das Recht, bei Gericht die Aufhebung des Vertrages und die Herstellung des vorigen Standes zu fordern, wenn der vereinbarte Kaufpreis nicht die Hälfte des Kaufpreises erreicht, der angemessen gewesen wäre, wenn die Bebauung des Grundstückes schon zum Zeitpunkt der Veräußerung möglich gewesen wäre. Der Erwerber des Grundstückes kann die Aufhebung des Vertrages nur dadurch abwenden, daß er dem Veräußerer den Unterschied zwischen dem vereinbarten Kaufpreis und jenem Kaufpreis erstattet, der angemessen gewesen wäre, wenn die Bebauung des Grundstückes schon zum Zeitpunkt der Veräußerung möglich gewesen wäre. Das Recht, die Aufhebung des Vertrages und die Herstellung des vorigen Standes zu fordern, entsteht jedoch nur, wenn der Erwerber des Grundstückes innerhalb der zehnjährigen Frist und nach der Änderung oder Neuerlassung des Flächenwidmungsplanes oder eines Bebauungsplanes das Grundstück wieder veräußert oder eine Bewilligung für die Errichtung eines Baues auf diesem Grundstück rechtskräftig erteilt wird, und kann bei sonstigen Verlust nur innerhalb eines Jahres nach der Wiederveräußerung oder der Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides geltend gemacht werden.

IV. Abschnitt

Übergangs- und Schlußbestimmungen

§ 39

Übergangsbestimmungen

- (1) Im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Landesgesetzes rechtswirksame Flächenwidmungspläne, Bebauungspläne und Teilbebauungspläne gelten als Flächenwidmungspläne oder Bebauungspläne im Sinne dieses Landesgesetzes.
- (2) Im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Landesgesetzes anhängige Verfahren zur Erlassung oder Änderung von Flächenwidmungsplänen und Bebauungsplänen sind nach dem jeweiligen Stand des Verfahrens nach den Bestimmungen dieses Landesgesetzes weiterzuführen.
- (3) Jede Gemeinde hat nach dem Inkrafttreten dieses Landesgesetzes den Flächenwidmungsplan zu überprüfen und spätestens innerhalb von fünf Jahren nach Inkrafttreten dieses Landesgesetzes einen Flächenwidmungsplan mit dem örtlichen Entwicklungskonzept zu beschließen. Weiters ist der Flächenwidmungsplan dahingehend zu überprüfen, ob die im Flächenwidmungsplan gewidmeten, aber noch nicht der bestimmungsgemäßen Nutzung zugeführten Baulandflächen mit den Grundsätzen dieses Landesgesetzes noch vereinbar sind. Baulandflächen, deren Widmung den angeführten Grundsätzen widerspricht, sind durch Änderung des Flächenwidmungsplanes der geeigneten Baulandwidmung oder der Grünlandwidmung zuzuführen.
- (4) Im Zuge der Überprüfung des Flächenwidmungsplanes sind
 1. Kur- und Fremdenverkehrsgebiete (§ 16 Abs. 5 O.ö. Raumordnungsgesetz, LGBl.Nr. 18/1972) im Sinne des § 22 Abs. 3 zu überprüfen und neu zu widmen;
 2. Gebiete für Geschäftsbauten, deren Widmung vor dem 1.1.1990 rechtswirksam wurde, zu überprüfen und gemäß § 24 Abs. 3 zu umschreiben, wobei auch das Höchstausmaß der zulässigen Gesamtverkaufsfläche festzulegen ist. Die Erlassung eines Raumordnungsprogrammes gemäß § 24 Abs. 3 ist

dann nicht erforderlich, wenn sich weder die Gesamtverkaufsfläche noch der Verwendungszweck ändern soll.

(5) Die Gemeinde hat den AufschlieBungsbeitrag gemäß § 25 und § 26 erstmals für das der Rechtswirksamkeit des Flächenwidmungsplanes, der das örtliche Entwicklungskonzept beinhaltet, folgende Kalenderjahr, frühestens jedoch ab dem Kalenderjahr 1995, vorzuschreiben. Der AufschlieBungsbeitrag ist jedenfalls ab dem Kalenderjahr 1999 vorzuschreiben.

(6) Für Grundstücke, für die bis 31. Dezember 1993 AnschluBgebühren oder -beiträge bereits entrichtet wurden, gelten die §§ 25 bis 28 nicht.

§ 40

SchluBbestimmungen

(1) Dieses Landesgesetz tritt mit 1. Jänner 1994 in Kraft.

(2) Mit dem Inkrafttreten dieses Landesgesetzes tritt das Landesgesetz vom 23. März 1972 über die Raumordnung im Lande Oberösterreich (Oberösterreichisches Raumordnungsgesetz - O.ö. ROG.), LGB1.Nr. 18/1972, zuletzt geändert durch das Landesgesetz LGB1.Nr. 91/1989, außer Kraft.

(3) Soweit Landesgesetze auf Bestimmungen des O.ö. Raumordnungsgesetzes, LGB1.Nr. 18/1972, zuletzt geändert durch das Landesgesetz LGB1.Nr. 91/1989, verweisen, treten an ihre Stelle die Bestimmungen dieses Landesgesetzes.

(4) Verordnungen auf Grund dieses Landesgesetzes können bereits von dem der Kundmachung dieses Landesgesetzes folgenden Tag an erlassen werden; sie treten jedoch frühestens mit diesem Landesgesetz in Kraft.