

Gesamte Rechtsvorschrift für Oö. Raumordnungsgesetz 1994, Fassung vom 24.08.2025

Langtitel

Landesgesetz vom 6. Oktober 1993 über die Raumordnung im Land Oberösterreich (Oö. Raumordnungsgesetz 1994 - Oö. ROG 1994)

StF: LGBI.Nr. 114/1993 (GP XXIV RV 143/1992 AB 340/1993 LT 19)

Änderung

LGBI.Nr. 93/1995 (DFB)
 LGBI.Nr. 78/1996 (GP XXIV IA 799/1996 AB 812/1996 LT 47)
 LGBI.Nr. 93/1996 (DFB)
 LGBI.Nr. 83/1997 (GP XXIV IA 681/1995 IA 883/1996 AB 1021/1997 LT 54)
 LGBI.Nr. 131/1997 (DFB)
 LGBI.Nr. 32/1999 (GP XXV IA 326/1998 AB 462/1999 LT 14)
 LGBI.Nr. 102/1999 (DFB)
 LGBI.Nr. 60/2000 (GP XXV AB 823/2000 LT 28)
 LGBI.Nr. 90/2001 (GP XXV RV 1111/2001 AB 1136/2001 LT 38)
 LGBI.Nr. 115/2005 (GP XXVI RV 489/2005 AB 659/2005 LT 22; RL 92/43/EWG vom 21. Mai 1992, ABl.Nr. L 206 vom 22.7.1992, S 7; RL 96/82/EG vom 9. Dezember 1996, ABl.Nr. L 10 vom 14.1.1997, S 13; RL 2003/105/EG vom 16. Dezember 2003, ABl.Nr. L 345 vom 31.12.2003, S 97; RL 2001/42/EG vom 27. Juni 2001, ABl.Nr. L 197 vom 21.7.2001, S 30)
 LGBI.Nr. 1/2007 (GP XXVI IA 1007/2006 AB 1017/2006 LT 33)
 LGBI.Nr. 102/2009 (GP XXVI RV 1905/2009 AB 1930/2009 LT 61)
 LGBI.Nr. 73/2011 (GP XXVII IA 453/2011 LT 18)
 LGBI.Nr. 90/2013 (GP XXVII RV 942/2013 AB 993/2013 LT 38)
 LGBI.Nr. 69/2015 (GP XXVII RV 1381/2015 AB 1471/2015 LT 53; RL 2012/18/EU vom 4. Juli 2012, ABl. Nr. L 197 vom 24.7.2012, S 1 [CELEX-Nr. 32012L0018])
 LGBI.Nr. 125/2020 (GP XXVIII RV 1379/2020 AB 1475/2020 LT 51; RL (EU) 2018/2001 vom 11. Dezember 2018, ABl. Nr. L 328 vom 21.12.2018, S 82 [CELEX-Nr. 32018L2001])
 LGBI.Nr. 111/2022 (GP XXIX RV 290/2022 AB 338/2022 LT 11)
 LGBI.Nr. 14/2024 (GP XXIX RV 691/2023 AB 731/2024 LT 22; RL 2012/18/EU vom 4. Juli 2012, ABl. Nr. L 197 vom 24.7.2012, S 1 [CELEX-Nr. 32012L0018])
 LGBI.Nr. 81/2024 (GP XXIX IA 918/2024 AB 931/2024 LT 28)
 LGBI.Nr. 14/2025 (GP XXIX RV 986/2024 AB 991/2024 LT 31)
 LGBI.Nr. 48/2025 (GP XXIX IA 1113/2025 AB 1129/2025 LT 36; RL (EU) 2023/2413 vom 18. Oktober 2023, ABl. L, 2023/2413, 31.10.2023 [CELEX-Nr. 32023L2413])
 Anpassung von Beträgen durch Kundmachung:
 LGBI.Nr. 78/2023

Präambel/Promulgationsklausel

INHALTSVERZEICHNIS

I. ABSCHNITT

Allgemeine Bestimmungen

- § 1 Begriff und Abgrenzung
- § 2 Raumordnungsziele und -grundsätze
- § 3 Wirkung der Raumordnungsziele und -grundsätze
- § 4 Regionalverbände
- § 5 Organisation der Regionalverbände
- § 6 Interkommunale Raumentwicklungskonzepte
- § 7 Kompetenzzentrum für Regionalentwicklung

II. ABSCHNITT Überörtliche Raumordnung

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

III. ABSCHNITT Örtliche Raumordnung

- § 15 Aufgabe
- § 16 Privatwirtschaftliche Maßnahmen zur Baulandsicherung
- § 17 Auskunft- und Mitteilungspflicht
- § 18 Flächenwidmungsplan
- § 19 Vorbehaltsflächen
- § 20 Form und Kundmachung des Flächenwidmungsplanes
- § 21 Bauland
- § 22 Widmungen im Bauland
- § 23 Sonderwidmungen im Bauland
- § 24 Geschäftsbauten
- § 25 Aufschließungsbeitrag im Bauland
- § 26 Höhe, Berechnung und Anrechnung des Aufschließungsbeitrags
- § 27 Ausnahmen vom Aufschließungsbeitrag
- § 28 Erhaltungsbeitrag im Bauland
- § 29 Verkehrsflächen
- § 30 Grünland
- § 30a Sonderausweisung für Funk-, Photovoltaik- und Windkraftanlagen
- § 30b Sonderbestimmungen für Dauerkleingärten und Heimbienenstände
- § 31 Bebauungsplan
- § 32 Inhalt des Bebauungsplanes
- § 33 Verfahren in der Gemeinde
- § 34 Aufsichtsverfahren und Kundmachung
- § 35 Vereinbarungen über Planungskosten
- § 36 Änderung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes
- § 36a Besondere Änderungen von Flächenwidmungsplänen
- § 37 Wirkung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes
- § 37a Widmungsneutrale Bauwerke
- § 37b Neuplanungsgebiete
- § 38 Entschädigung

IV. ABSCHNITT Übergangs- und Schlußbestimmungen

- § 39 Übergangsbestimmungen
- § 40 Schlußbestimmungen

Text

I. ABSCHNITT Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Begriff und Abgrenzung

- (1) Dieses Landesgesetz regelt die Raumordnung in Oberösterreich.
- (2) Raumordnung im Sinne dieses Landesgesetzes bedeutet, den Gesamttraum 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 umfassenden Schutz des Klimas und 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;
- 2a. die Vermeidung und Verminderung des Risikos von Naturgefahren für bestehende und künftige Siedlungsräume;
3. die Sicherung oder Verbesserung einer Siedlungsstruktur, die mit der Bevölkerungsdichte eines Gebietes und seiner ökologischen und wirtschaftlichen Tragfähigkeit im Einklang steht, auch unter Bedachtnahme auf die infrastrukturellen Rahmenbedingungen sowie die Stärkung des ländlichen Raumes durch die Sicherung entsprechender räumlicher Entwicklungsmöglichkeiten, insbesondere unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung;
4. die Sicherung oder Verbesserung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Wirtschaft einschließlich der Sicherung der natürlichen Ressourcen 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 Zersiedelung;
8. die Sicherung und Verbesserung einer funktionsfähigen Infrastruktur, insbesondere durch die Integration und den Einsatz von erneuerbarer Energie;
9. die Schaffung und Erhaltung von Freiflächen für Erholung und Tourismus;
10. die Erhaltung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie eine umfassende Dorf- und Stadtentwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Stärkung der Stadt- und Ortskerne; unvermeidbare Eingriffe in die Landschaft sind durch entsprechende landschaftspflegerische Maßnahmen bestmöglich auszugleichen.

(Anm: LGBL.Nr. 115/2005, 69/2015, 125/2020)

(2) Die Ordnung des Gesamttraumes ist auf seine Teilräume abzustimmen. Ord nende Maßnahmen in Teilräumen haben sich der Ordnung des Gesamttraumes 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 Bedacht 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. In diesem Zusammenhang ist weiters auch insbesondere darauf Bedacht zu nehmen, dass zwischen den unter den Anwendungsbereich der Seveso III-Richtlinie fallenden Betrieben einerseits und Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten, wasserwirtschaftlichen Planungs-, Schutz- und Schongebieten, Erholungsgebieten und - soweit möglich - Hauptverkehrswegen andererseits ein angemessener Sicherheitsabstand gewahrt bleibt; unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle bzw. besonders empfindliche Gebiete in der Nachbarschaft von unter den Anwendungsbereich der Seveso III-Richtlinie fallenden Betrieben sind erforderlichenfalls durch angemessene Sicherheitsabstände oder durch andere relevante Maßnahmen zu schützen. Als öffentlich genutzte Gebiete im Sinn dieser Bestimmung gelten insbesondere Flächen, die für öffentliche Bauwerke, Büro-

und Verwaltungsgebäude, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Veranstaltungsgebäude, Tourismusbetriebe oder Freizeiteinrichtungen bestimmt sind. (Anm: LGBL.Nr. 115/2005, 69/2015)

(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

Regionalverbände

(1) Die Landesregierung kann durch Verordnung Regionen abgrenzen, in denen sich Regionalverbände bilden können.

(2) Regionalverbände haben insbesondere die Aufgabe,

1. ein regionales Entwicklungsleitbild für die jeweilige Region zu erstellen und
2. eine Stellungnahme an die Landesregierung bei der Erlassung oder Änderung von Raumordnungsprogrammen gemäß § 11 abzugeben, wenn Gemeinden ihrer Region betroffen sind (§ 13 Abs. 3 Z 3).

(3) Regionale Entwicklungsleitbilder bestehen aus einem räumlichen Entwicklungsleitbild und einem regionalwirtschaftlichen Entwicklungsleitbild.

(4) Die Landesregierung kann durch Verordnung die Inhalte der regionalen Entwicklungsleitbilder festlegen. Regionale Entwicklungsleitbilder dürfen den Zielen, Planungen und Festlegungen des Landes und des Bundes nicht widersprechen. Vor Beschlussfassung des regionalen Entwicklungsleitbildes durch den Regionalverband ist der Landesregierung innerhalb einer angemessenen Frist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

(Anm: LGBL.Nr. 69/2015)

§ 5

Organisation der Regionalverbände

(1) Ein Regionalverband besteht aus folgenden Mitgliedern:

1. je einer Vertreterin oder einem Vertreter auf Vorschlag der im Landtag vertretenen Parteien;
2. den Bürgermeisterinnen und Bürgermeistern der in der Region liegenden Gemeinden;
3. einer Vertreterin oder einem Vertreter der Wirtschaftskammer Oberösterreich;
4. einer Vertreterin oder einem Vertreter der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Oberösterreich;
5. einer Vertreterin oder einem Vertreter der Landwirtschaftskammer für Oberösterreich;
6. den Bezirkshauptleuten jener Bezirke, bei denen eine oder mehrere Gemeinden in der Region liegen.

(2) Die Mitglieder gemäß Abs. 1 Z 3, 4 und 5 sind von der jeweils in Betracht kommenden Institution zu entsenden; sie hat dies dem jeweiligen Regionalverband 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.

(3) Die Mitgliedschaft zum Regionalverband ist ein Ehrenamt.

(4) Der Regionalverband kann seinen Sitzungen Sachverständige und Auskunftspersonen beiziehen.

(5) Die Landesregierung kann das Nähere über die Organisation und Geschäftsführung der Regionalverbände durch Verordnung regeln (Geschäftsordnung der Regionalverbände).

(Anm: LGBL.Nr. 69/2015)

§ 6

Interkommunale Raumentwicklungskonzepte

(1) Benachbarte Gemeinden können im Rahmen freiwilliger Planungs Kooperationen für die Erstellung ihrer Flächenwidmungspläne gemeinsame räumliche Entwicklungsvorstellungen (interkommunale Raumentwicklungskonzepte) erarbeiten, insbesondere wenn sie

1. in einem räumlich funktionalen Zusammenhang stehen und/oder
2. ihre räumliche Entwicklung wesentlich durch gemeinsame Voraussetzungen und Bedürfnisse bestimmt ist.

(2) Die Landesregierung kann durch Verordnung nähere Einzelheiten zu Prozessen, Methoden und Inhalten von interkommunalen Raumentwicklungskonzepten festlegen.

(Anm: LGBL.Nr. 69/2015)

§ 7

Kompetenzzentrum für Regionalentwicklung

(1) Zur Unterstützung der Regionalverbände bei ihren Aufgaben gemäß § 4 Abs. 2 und der Gemeinden bei der Erstellung interkommunaler Raumentwicklungskonzepte gemäß § 6 Abs. 1 kann von der Landesregierung ein Kompetenzzentrum für Regionalentwicklung eingerichtet werden.

(2) Das Kompetenzzentrum für Regionalentwicklung hat zur Unterstützung der Landesregierung, der Regionalverbände und der Gemeinden insbesondere folgende Leistungen zu erbringen:

1. Beratung der Regionalverbände und Gemeinden bezüglich der methodischen und inhaltlichen Gestaltungsprozesse von regionalen Entwicklungsleitbildern und interkommunalen Raumentwicklungskonzepten;
2. Gestaltung und Moderation der Planungsprozesse und politischen Entscheidungsfindungsprozesse für regionale Entwicklungsleitbilder und interkommunale Raumentwicklungskonzepte;
3. Beratung über die Möglichkeit, Fördermittel für die Erstellung und Umsetzung der regionalen Entwicklungsleitbilder und interkommunalen Raumentwicklungskonzepte in Anspruch zu nehmen.

(3) Die Landesregierung kann das Nähere über die Organisation und Geschäftsführung des Kompetenzzentrums für Regionalentwicklung durch Verordnung regeln.

(Anm: LGBL.Nr. 69/2015)

II. ABSCHNITT Überörtliche Raumordnung

§ 8

Aufgabe

Aufgabe der überörtlichen Raumordnung ist insbesondere:

1. die Raumforschung des Landes, das ist die Untersuchung und Dokumentation des Zustandes des Raumes sowie die Beobachtung und Dokumentation seiner Entwicklung und der räumlich relevanten Einflussfaktoren;
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 raumrelevanten Planungen des Bundes, benachbarter Länder, nationaler und internationaler Institutionen sowie bei nationalen und internationalen Konferenzen.

(Anm: LGBL.Nr. 69/2015)

§ 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) Bei raumbedeutsamen Planungen, die erhebliche Auswirkungen auf Nachbarstaaten haben können, sind die Gemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange des Nachbarstaates nach den Grundsätzen der Gegenseitigkeit zu unterrichten. (Anm: LGBL.Nr. 83/1997)

(4) Die Verpflichtungen gemäß Abs. 1 bis 3 bestehen nicht, soweit dadurch Geschäfts- oder Betriebsgeheimnisse verletzt würden oder besondere öffentliche Geheimhaltungsvorschriften entgegenstehen. (Anm: LGBL.Nr. 83/1997)

§ 10

Raumordnungskataster

(1) Zur Erfassung der für die Raumordnung wesentlichen Planungsgrundlagen sowie in Durchführung der Aufgaben der überörtlichen Raumordnung, insbesondere der Raumforschung gemäß § 8 Z 1, ist beim Amt der Landesregierung ein Raumordnungskataster zu führen. Neben den für die überörtliche Raumordnung wesentlichen räumlichen Informationen hat der Raumordnungskataster die raumbezogenen Maßnahmen der überörtlichen Planungen gemäß den Aufgaben der überörtlichen Raumordnung nach § 8 zu umfassen. (Anm: LGBL.Nr. 69/2015)

(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 haben die räumlich-funktionelle Entwicklung des Planungsraumes darzustellen und insbesondere Folgendes festzulegen:

1. die räumlich-funktionellen Entwicklungsziele;
2. Vorrangflächen für spezifische Nutzungsansprüche im Bauland und Grünland von überörtlicher Bedeutung.

(Anm: LGBL.Nr. 69/2015)

(3a) In Raumordnungsprogrammen kann insbesondere festgelegt werden, dass bestimmte Grundflächen - unbeschadet der jeweiligen Planungskompetenz - der Errichtung überregionaler Leitungsinfrastrukturen oder überörtlicher Verkehrswege vorzubehalten sind. (Anm: LGBL.Nr. 69/2015)

(3b) Die Landesregierung kann Raumordnungsprogramme zum Sachbereich erneuerbare Energie mit Festlegungen hinsichtlich Beschleunigungs- und Ausschlusszonen sowie der Anordnung von Minderungsmaßnahmen erlassen. (Anm: LGBL.Nr. 48/2025)

(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 zur Erreichung der umschriebenen Ziele erforderlichen Maßnahmen zu enthalten.

(6a) Langen bei der Landesregierung Anregungen auf Erlassung oder Änderung eines Raumordnungsprogramms oder einer Verordnung gemäß Abs. 6 ein, hat diese binnen zwölf Monaten eine mit Gründen versehene Information über den Stand des Verfahrens zu geben und spätestens nach 24 Monaten entweder das Raumordnungsprogramm oder die Verordnung gemäß Abs. 6 zu erlassen oder eine mit Gründen versehene Mitteilung zu geben. (Anm: LGBL.Nr. 115/2005)

(7) Beim Amt der Landesregierung sowie beim Gemeindeamt (Magistrat) der betroffenen Gemeinden (Städte) ist die öffentliche Einsicht in Raumordnungsprogramme sowie Verordnungen gemäß Abs. 6 zu ermöglichen. (Anm: LGBL.Nr. 111/2022)

§ 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

- (1) Raumordnungsprogramme und Verordnungen gemäß § 11 Abs. 6 sind einer Umweltprüfung zu unterziehen, wenn sie geeignet sind,

1. Grundlage für ein Projekt zu sein, das gemäß dem Anhang 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes 2000 (UVP-G 2000), BGBl. Nr. 697/1993, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 80/2018, einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, oder
2. Europaschutzgebiete (§ 24 Oö. Natur- und Landschaftsschutzgesetz 2001) erheblich zu beeinträchtigen.

Eine Umweltprüfung ist jedoch dann nicht erforderlich, wenn es sich um geringfügige Änderungen von Raumordnungsprogrammen und Verordnungen gemäß § 11 Abs. 6 oder um die Nutzung kleiner Gebiete handelt. Die Landesregierung kann dazu mit Verordnung nähere Bestimmungen einschließlich der erforderlichen Schwellen- und Grenzwerte erlassen, wobei insbesondere die im Abs. 2 genannten Kriterien zu berücksichtigen sind. (Anm: LGBL.Nr. 125/2020)

(2) Raumordnungsprogramme und Verordnungen gemäß § 11 Abs. 6, für die nicht bereits eine Pflicht zur Umweltprüfung nach Abs. 1 besteht, sind nur dann einer Umweltprüfung zu unterziehen, wenn sie voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben. Zum Zweck dieser Beurteilung hat eine Umwelterheblichkeitsprüfung auf der Grundlage von einheitlichen Prüfkriterien zu erfolgen. Dabei sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Größenordnung, mit der die Planung für andere Programme oder Pläne oder für Projekte und andere Tätigkeiten in Bezug auf deren Standort, Art, Größe und Betriebsbedingungen oder durch die Inanspruchnahme von Ressourcen einen Rahmen setzt;
2. die Bedeutung der Planung für die Einbeziehung der Umwelterwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung sowie für die Planung relevanten Umweltprobleme;
3. die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;

4. der kumulative und grenzüberschreitende Charakter, der Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen, sowie die Auswirkungen auf die unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders geschützten Gebiete;
5. die Risiken für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt;
6. die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets.

Die Landesregierung hat einheitliche Prüfkriterien einschließlich der dazu erforderlichen Schwellen- und Grenzwerte durch Verordnung festzulegen.

(3) 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 und Regionalverbänden;
4. der Wirtschaftskammer Oberösterreich;
5. der Landwirtschaftskammer für Oberösterreich;
6. der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Oberösterreich;
7. der Oö. Umweltschutz;
8. sonstigen Körperschaften öffentlichen Rechts, von denen bekannt ist, dass ihre Interessen berührt werden.

Zur Frage der Umwelterheblichkeit gemäß Abs. 1 und 2 und zur Frage des erforderlichen Prüfungsumfangs des Umweltberichts gemäß Abs. 5 Z 1 ist eine Stellungnahme der Oö. Umweltschutz einzuholen. (Anm: LGBl.Nr. 69/2015)

(4) Das Ergebnis der Umwelterheblichkeitsprüfung ist in den jeweiligen Planungsberichten zu dokumentieren. Ergibt die Umwelterheblichkeitsprüfung, dass der Plan keiner Umweltprüfung zu unterziehen ist, ist die öffentliche Einsicht in diese Feststellung einschließlich der dafür maßgeblichen Gründe beim Amt der Landesregierung und den von der Planung jeweils betroffenen Bezirksverwaltungsbehörden binnen einer Frist von vier Wochen zu ermöglichen; auf die Möglichkeit zur Einsicht ist an der Amtstafel beim Amt der Landesregierung und bei den von der Planung jeweils betroffenen Bezirksverwaltungsbehörden sowie auf den Internetseiten des Landes und der jeweils betroffenen Bezirksverwaltungsbehörden hinzuweisen. (Anm: LGBl.Nr. 111/2022)

(5) Für die Umweltprüfung gelten zusätzlich zu den sonstigen Verfahrensschritten folgende verfahrensrechtliche Besonderheiten:

1. Auf Grund des festgestellten erforderlichen Prüfungsumfangs ist ein Umweltbericht zu erstellen. Darin sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die die Verwirklichung der Planung auf die Umgebung hat, einschließlich der Ergebnisse der Prüfung von möglichen, vernünftigen Alternativen darzustellen und zu bewerten, wobei insbesondere die Kriterien des Anhangs I der SUP-Richtlinie zu berücksichtigen sind.
2. Beim Amt der Landesregierung und bei den von der Planung jeweils betroffenen Bezirksverwaltungsbehörden ist die öffentliche Einsicht in den Umweltbericht als Bestandteil des jeweiligen Planungsberichts gemeinsam mit der Planung zu ermöglichen. Auf die Möglichkeit zur Einsicht ist an der Amtstafel beim Amt der Landesregierung und bei den von der Planung jeweils betroffenen Bezirksverwaltungsbehörden sowie auf den Internetseiten des Landes und der jeweils betroffenen Bezirksverwaltungsbehörden hinzuweisen; gleichzeitig ist auf die Möglichkeit hinzuweisen, zum Planungsbericht innerhalb von acht Wochen Stellung zu nehmen.
3. Bei zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen auch außerhalb des Landesgebiets sind die davon betroffenen Nachbarstaaten vor Veröffentlichung der Planung und vor Beschlussfassung gesondert zur Abgabe einer Stellungnahme unter Gewährung einer angemessenen Frist einzuladen.
4. Bei der Beschlussfassung der Planung ist auf die Stellungnahmen zu den Umweltauswirkungen sowie auf die Ergebnisse des Umweltberichts Rücksicht zu nehmen.
5. Der Planungsbericht hat eine zusammenfassende Erklärung zu enthalten, wie Umwelterwägungen in die Planung einbezogen und wie der Umweltbericht und die Stellungnahmen zu Umweltauswirkungen bei der Entscheidungsfindung berücksichtigt worden sind sowie welche allfälligen Maßnahmen zur Überwachung gemäß Abs. 6 zu ergreifen sind. In den Planungsbericht und die zusammenfassende Erklärung ist nach Beschlussfassung des Plans binnen einer Frist von vier Wochen die öffentliche Einsicht beim Amt der Landesregierung und

bei den von der Planung jeweils betroffenen Bezirksverwaltungsbehörden zu ermöglichen. Auf die Möglichkeit zur Einsicht ist an der Amtstafel beim Amt der Landesregierung und bei den von der Planung jeweils betroffenen Bezirksverwaltungsbehörden sowie im Internet hinzuweisen.

6. Den von erheblichen Umweltauswirkungen betroffenen Nachbarstaaten ist eine Ausfertigung des Planungsberichts und der erforderlichen Planunterlagen, soweit technisch möglich, elektronisch zu übermitteln.

(Anm: LGBL.Nr. 111/2022)

(6) Die Landesregierung hat die Ausführungen von Planungen, für die eine Umweltprüfung durchgeführt wurde, zu überwachen und im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten Maßnahmen zu ergreifen, wenn auf Grund der Verwirklichung der Planungen unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt drohen oder bereits eingetreten sind.

(Anm: LGBL.Nr. 115/2005)

§ 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 Raumforschung 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 Flächenwidmungsplanes und der Bebauungspläne unter Zugrundelegung der Ergebnisse der Raumforschung;
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.

(Anm: LGBL.Nr. 69/2013)

(2) Die Gemeinde hat im Rahmen ihrer Möglichkeiten die Aufgaben der örtlichen Raumordnung durch privatwirtschaftliche Maßnahmen, insbesondere Baulandsicherungsverträge, zu unterstützen (aktive Bodenpolitik). Entsprechend dem voraussehbaren Bedarf ist dabei insbesondere auf die Vorsorge für Wohnungen und für die Ansiedlung von Betrieben Bedacht zu nehmen. (Anm: LGBL.Nr. 83/1997, 125/2020)

§ 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 sowie die Tragung von die Grundstücke betreffenden Infrastrukturkosten; dabei ist sicherzustellen, dass auch unter Berücksichtigung der nach anderen landesgesetzlichen Vorschriften einzuhebenden Beiträge die voraussichtlich tatsächlich anfallenden Kosten nicht überschritten werden.;
2. der Erwerb von Grundflächen durch die Gemeinde, insbesondere um den örtlichen Bedarf an Baugrundstücken zu ortsüblichen Preisen decken zu können;
3. Vereinbarungen zur Sicherung des förderbaren Wohnbaus, soweit für diesen Zweck in der Gemeinde ein Bedarf besteht und dafür Flächen vorbehalten werden sollen. Die Vereinbarungen

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

(Anm: *LGBl.Nr. 83/1997, 73/2011*)

(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 der Gemeinde zur Unterstützung der Maßnahmen der aktiven Bodenpolitik Förderungen zu gewähren. (Anm: *LGBl.Nr. 83/1997*)

§ 17

Auskunfts- und Mitteilungspflicht

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

§ 18

Flächenwidmungsplan

(1) Jede Gemeinde hat in Durchführung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung durch Verordnung den Flächenwidmungsplan zu erlassen, weiterzuführen und regelmäßig zu überprüfen. Der Flächenwidmungsplan besteht aus

1. dem Flächenwidmungsteil und
2. dem örtlichen Entwicklungskonzeptteil (örtliches Entwicklungskonzept).

Das örtliche Entwicklungskonzept ist auf einen Planungszeitraum von fünfzehn Jahren, der Flächenwidmungsteil auf einen solchen von siebeneinhalb Jahren auszulegen. (Anm: *LGBl.Nr. 1/2007, 125/2020*)

(2) Das örtliche Entwicklungskonzept ist Grundlage des Flächenwidmungsteiles sowie der Bebauungsplanung und hat die längerfristigen Ziele und Festlegungen der örtlichen Raumordnung zu enthalten. (Anm: *LGBl.Nr. 69/2015*)

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

1. die Planung der weiteren Siedlungsentwicklung, die durch Unterteilung der bestehenden, erweiterbaren Siedlungsbereiche in folgende Entwicklungskategorien vorzunehmen ist:
 - a) prioritäre Siedlungsschwerpunkte, bei denen im Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen Innen- und Außenentwicklungen grundsätzlich möglich sind; das sind in der Regel der Hauptort bzw. vergleichbar ausgestattete Siedlungsschwerpunkte, die eine entsprechende Nutzungsmischung, Verdichtung und Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen bzw. gewerblichen Versorgungseinrichtungen aufweisen;
 - b) ergänzende Siedlungsschwerpunkte, bei denen Abrundungen und Innenentwicklungen grundsätzlich möglich, Außenentwicklungen jedoch nur in einem eingeschränkten, fachlich vertretbaren Ausmaß zulässig sind; das sind bestehende Siedlungsschwerpunkte mit Potential zur Verdichtung bzw. zur Erweiterung mit bestehender oder geplanter Siedlungsinfrastruktur; die Zahl der ergänzenden Siedlungsschwerpunkte pro Gemeinde hat sich an der Größe und Struktur der Gemeinde zu orientieren;
 - c) Abrundungs- und Auffüllungsbereiche, bei denen ortschaftsbezogene oder räumlich konkrete Abrundungen und Innenentwicklungen von in der Regel bis zu 2.000 m² grundsätzlich möglich sind;
2. die über Z 1 hinausgehenden betrieblichen bzw. sonstigen Baulandentwicklungen (zB Sonderfunktionen);
3. die Frei- und Grünraumplanungen (beispielsweise Neuaufforstungsgebiete, landschaftliche Vorrangzonen unter besonderer Berücksichtigung der Ökologie, des Landschaftsbildes und der Landwirtschaft, Frei- und Erholungsflächen, Grünverbindungen) einschließlich deren Vernetzung;

4. die Verkehrsplanungen mit den geplanten Infrastrukturmaßnahmen der Gemeinde im Bereich der örtlichen Verkehrserschließung sowie
5. die technische und soziale Infrastruktur.

Darüber hinaus ist die Darstellung von besonderen Entwicklungsschwerpunkten der Gemeinde (zB große Gewerbestandorte oder Ortszentren) in einem Detailplan als Ausschnitt des Entwicklungsplans zulässig. Im Detailplan ist die räumliche und funktionale Gliederung dieser Entwicklungsflächen im Hinblick auf die künftige Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung einschließlich der Festlegung von Funktionen und Entwicklungszielen abzubilden. Dabei haben sich die konkret ausgewiesenen Flächen für Wohnzwecke am Planungszeitraum des Flächenwidmungsteils zu orientieren. (Anm: LGBL.Nr. 115/2005, 69/2015, 125/2020)

(4) Der Flächenwidmungsplan darf den Raumordnungsprogrammen und Verordnungen gemäß § 11 Abs. 6 nicht widersprechen. (Anm: LGBL.Nr. 1/2007)

(5) In Übereinstimmung mit den Zielen und Festlegungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes ist im Flächenwidmungsteil (Abs. 1 zweiter Satz Z 1) 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. (Anm: LGBL.Nr. 1/2007)

(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, Verkehrsflächen des Landes, Wald entsprechend der forstrechtlichen Planung, Ver- und Entsorgungsleitungen, Erdgasspeicher) 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, Bergbauggebiete, Gefahrenzonenpläne gemäß Forstgesetz 1975 und Wasserrechtsgesetz 1959 sowie festgelegte Hochwasserabflussgebiete). Auch für Flächen, auf denen überörtliche Planungen ersichtlich zu machen sind, sind Widmungen gemäß Abs. 5 festzulegen. (Anm: LGBL.Nr. 83/1997, 115/2005, 69/2015)

(8) Die Grundlagenforschung zur Erstellung des örtlichen Entwicklungskonzeptes hat jedenfalls als zeichnerische Darstellung in Form von drei Grundlagenplänen zu den Themen Siedlungs-, Verkehrs- und Freiraumstruktur mit den ergänzenden textlichen Festlegungen zu erfolgen. (Anm: LGBL.Nr. 125/2020)

§ 19

Vorbehaltsflächen

(1) Widmet die Gemeinde Flächen nach § 18 Abs. 5, kann sie Vorbehaltsflächen für öffentlichen Zwecken dienende Bauwerke und Anlagen (wie Ämter, Heil- und Pflegeanstalten, Seelsorgeeinrichtungen, Schulen, Kindergärten, Parkanlagen, Sport- und Spielplätze, Hochwasserschutzanlagen) festlegen. (Anm: LGBL.Nr. 69/2015)

(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, welchen Maßstab

die zeichnerischen Darstellungen aufzuweisen haben und wie Ersichtlichmachungen darzustellen sind. Die Verordnung kann auch vorsehen, dass für einen bestimmten Bereich an der Gemeindegrenze die Widmungen der Flächenwidmungsteile bzw. die wesentlichen Inhalte der örtlichen Entwicklungskonzepte der Nachbargemeinden darzustellen sind. Dazu sind die benachbarten Gemeinden entsprechend zu informieren. (Anm: LGBl.Nr. 125/2020)

(2) Nach Inkrafttreten des Flächenwidmungsplans ist die öffentliche Einsicht beim Gemeindeamt (Magistrat) zu ermöglichen. Dabei hat ein Übersichtsplan samt einem Verzeichnis der Änderungen den jeweils letzten Stand des Flächenwidmungsplanes auszuweisen. Diesem Übersichtsplan sowie dem Verzeichnis kommt keine rechtliche Wirkung zu. (Anm: LGBl.Nr. 111/2022)

(3) Die Gemeinde hat den Flächenwidmungsplan alle fünfzehn Jahre grundlegend zu überprüfen (§ 33 Abs. 1). Innerhalb dieses Zeitraums ist der Flächenwidmungsteil zumindest einmal zu überarbeiten oder in seiner aktuellen Fassung als Verordnung neu kundzumachen. Letzterenfalls gelten die Bestimmungen des § 34 Abs. 1 und 3 bis 5. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn der Plan nicht der letzten Fassung entspricht oder die festgelegten Planungen des Bundes und des Landes unvollständig oder fehlerhaft sind. (Anm: LGBl.Nr. 125/2020)

(Anm: LGBl.Nr. 69/2015)

§ 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 siebeneinhalb Jahren erwartet. Flächen, die sich wegen der natürlichen Gegebenheiten (wie Grundwasserstand, Hoch- bzw. Hangwassergefahr, Steinschlag, Bodenbeschaffenheit, Rutschungen, Lawinengefahr) für eine zweckmäßige Bebauung nicht eignen, dürfen nicht als Bauland gewidmet werden. Das gilt auch für Gebiete, deren Aufschließung unwirtschaftliche Aufwendungen für die kulturelle, hygienische, Verkehrs-, Energie- und sonstige Versorgung sowie für die Entsorgung erforderlich machen würde. (Anm: LGBl.Nr. 125/2020)

(1a) Flächen im 30-jährlichen Hochwasserabflussbereich sowie Flächen in roten Zonen gemäß Forstgesetz 1975 oder Wasserrechtsgesetz 1959 dürfen nicht als Bauland gewidmet werden. Dies gilt auch für ehemals rote Zonen und für aufgeschüttete Flächen in roten oder ehemals roten Zonen, soweit diese Zonen in einem Gefahrenzonenplan gemäß Forstgesetz 1975 oder Wasserrechtsgesetz 1959 dargestellt sind. Flächen im 100 jährlichen Hochwasserabflussbereich dürfen nicht als Bauland gewidmet werden, es sei denn, dass

1. Hochwasserabfluss- und Rückhalteräume dadurch nicht maßgeblich beeinträchtigt werden und ein Ausgleich für verloren gehende Retentionsräume nachgewiesen wird sowie
2. das Bauland dadurch nicht um Bereiche mit erheblich höherem Gefahrenpotential erweitert wird.

Ausgenommen von diesen Verboten sind jeweils Flächen für Bauwerke, die auf Grund ihrer Funktion ungeachtet einer Hochwassergefährdung an bestimmten Standorten errichtet werden müssen (zB Schifffahrtseinrichtungen), sowie Flächen für bauliche Maßnahmen geringer Größe und von untergeordnetem Umfang für touristische Nutzungen. (Anm: LGBl.Nr. 69/2015)

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

1. Wohngebiete (§ 22 Abs. 1);
- 1a. Gebiete für den sozialen Wohnbau (§ 22 Abs. 1a);
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) und ein möglichst wirksamer Umweltschutz erreicht wird. Insbesondere ist darauf Bedacht zu nehmen, dass zwischen gewidmeten oder ersichtlich gemachten Betrieben im Sinn der Seveso III-Richtlinie einerseits und Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten, Erholungsgebieten und - soweit möglich - Hauptverkehrswegen andererseits ein angemessener Sicherheitsabstand gewahrt bleibt; unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle bzw. besonders empfindliche Gebiete in der Nachbarschaft von gewidmeten oder ersichtlich gemachten Betrieben im Sinn der Seveso III-Richtlinie sind erforderlichenfalls durch angemessene Sicherheitsabstände oder durch andere relevante Maßnahmen zu schützen. Soweit dies zur Verwirklichung der vorstehend genannten Ziele erforderlich ist, sind in den jeweiligen Gebieten Schutz- oder Pufferzonen vorzusehen. Zur Ermittlung des angemessenen Sicherheitsabstands haben Betreiberinnen bzw. Betreiber von Betrieben, die unter den Anwendungsbereich der Seveso III-Richtlinie fallen, den Gemeinden sowie den Dienststellen des Landes auf Verlangen ausreichende Informationen zu den vom Betrieb ausgehenden Risiken als Grundlage für Entscheidungen über die Ansiedlung neuer Betriebe oder hinsichtlich neuer Entwicklungen in der Nachbarschaft bestehender Betriebe zu übermitteln. (Anm: LGBI.Nr. 69/2015, 125/2020)

(2a) Teile eines Betriebes, die sich emissionsseitig wesentlich von der Betriebstype dieses Betriebes unterscheiden (wie Büro- oder Lagernutzungen), können auch in einer Widmungskategorie, die nicht der Betriebstype dieses Betriebes entspricht, errichtet werden, wenn sie für sich gesehen in der betreffenden Widmungskategorie zulässig sind. (Anm: LGBI.Nr. 69/2015)

(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 Widmungsgrenzen 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 bewilligungs- und anzeigespflichtige 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. (Anm: LGBI.Nr. 69/2015)

(5) Nicht im Bauland errichtet werden dürfen

1. Betriebe, die dazu dienen, landwirtschaftliche Nutztiere, wie Schweine oder Geflügel, bodenunabhängig (nicht zum überwiegenden Teil auf eigener Futtergrundlage aufbauend) zu halten,
2. frei stehende Photovoltaikanlagen mit einer Modulfläche von mehr als 50 m² und
3. Windkraftanlagen.

Ausgenommen von diesem Verbot sind Windkraftanlagen mit einer Nennleistung bis 5 kW in den Baulandkategorien gemäß § 22 Abs. 6 und 7 sowie § 23 Abs. 4 Z 3 und frei stehende Photovoltaikanlagen gemäß Z 2, wenn auf dem betroffenen Grundstück bereits ein dem Zweck der Widmung entsprechendes Hauptgebäude besteht oder ein solches gleichzeitig mit der Photovoltaikanlage errichtet wird. (Anm: LGBI.Nr. 69/2015, 125/2020, 111/2022)

(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 für den dauernden Wohnbedarf bestimmt sind. Andere Bauwerke und sonstige Anlagen dürfen in Wohngebieten nur errichtet werden, wenn sie wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen vorwiegend der Bewohnerinnen bzw. Bewohner dienen und ihre ordnungsgemäße Benützung keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Bewohnerinnen bzw. Bewohner mit sich bringt; unter

den letztgenannten Voraussetzungen sind Räumlichkeiten für Büros, Kanzleien und personenbezogene Dienstleistungen in Wohngebieten darüber hinaus zulässig, soweit die einzelnen Bauwerke nicht überwiegend für solche Zwecke benützt werden und damit keine erheblichen Belästigungen durch zusätzlichen Straßenverkehr für die Bewohnerinnen bzw. Bewohner verbunden sind; Einrichtungen, die auf Grund ihrer Betriebstypen überwiegend während der Nachtstunden betrieben werden, sind unzulässig. Die Privatzimmervermietung im Ausmaß bis zu zehn Betten als häusliche Nebenbeschäftigung ist zulässig. Flächen für Wohngebiete können auch als reine Wohngebiete vorgesehen werden; in diesen Wohngebieten dürfen neben Wohngebäuden nur solche in Wohngebieten zulässige Bauwerke und sonstige Anlagen errichtet werden, die dazu dienen, den täglichen Bedarf der Bewohnerinnen bzw. Bewohner zu decken. Im Wohngebiet können Flächen ganz oder teilweise für den mehrgeschoßigen Wohnbau bzw. Gebäude in verdichteter Flachbauweise vorbehalten werden. (Anm: LGBL.Nr. 125/2020)

(1a) Als Gebiete für den sozialen Wohnbau sind Flächen für den geförderten mehrgeschoßigen (mindestens drei Geschoße über dem Erdboden) Wohnbau oder Gebäude in verdichteter Flachbauweise (§ 2 Z 29 Oö. Bautechnikgesetz 2013) vorzusehen. Andere Bauwerke und sonstige Anlagen sind unter den Voraussetzungen des Abs. 1 zweiter Satz zulässig. (Anm: LGBL.Nr. 125/2020)

(2) Als Dorfgebiete sind solche Flächen vorzusehen, die vorrangig für Gebäude land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie für Gärtnereien, im Übrigen aber nur für Bauwerke und Anlagen bestimmt sind, die auch im Wohngebiet (Abs. 1) errichtet werden dürfen, wobei jedoch als Wohngebäude nur Gebäude mit nicht mehr als zwei Geschoßen über dem Erdboden und einem Dachraum mit insgesamt höchstens drei Wohnungen und nur insoweit zulässig sind, als die dörfliche Struktur des Gebietes sichergestellt ist. Darüber hinaus dürfen in Dorfgebieten bestehende land- und forstwirtschaftliche Gebäude für Wohn-, Verwaltungs-, Schulungs-, Seminar- und Lagerzwecke sowie für Klein- und Mittelbetriebe, die die Umgebung nicht wesentlich stören, unter den Voraussetzungen des § 30 Abs. 6 bis 6d verwendet werden; § 30 Abs. 7, 8 und 9 gelten sinngemäß. Bestehende, baurechtlich bewilligte Wohngebäude im Grünland, sofern diese nicht als land- und forstwirtschaftliche Gebäude baurechtlich bewilligt wurden, können im Flächenwidmungsplan als + Signatur ausgewiesen werden. Die Signatur + weist eine von Grünland umgebene Baulandfläche (in der Regel unter 1.000 m²) mit einem bestehenden Wohngebäude als Hauptgebäude aus. Weitere Hauptgebäude sind unzulässig. Für die in einem Anhang zum Flächenwidmungsteil dargestellte Fläche wird die Widmung Dorfgebiet festgelegt. (Anm: LGBL.Nr. 125/2020)

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

(4) Als Kerngebiete sind solche Flächen mit überwiegend städtischer oder typisch zentrumsbildender Struktur vorzusehen, die für öffentliche Bauwerke, Büro- und Verwaltungsgebäude, Gebäude für Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Veranstaltungsgebäude und Wohngebäude, jeweils einschließlich der dazugehörigen Bauwerke und Anlagen, bestimmt sind. Sonstige Bauwerke und Anlagen dürfen errichtet werden, soweit sie keine erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen für die im Kerngebiet wohnhafte oder anwesende Bevölkerung bedingen. Die Beschränkung oder der Ausschluss bestimmter Bauwerke und Anlagen bzw. bestimmter Verwendungen ist zulässig. Bei Handelsbetrieben ist darüber hinaus die Beschränkung oder der Ausschluss eines bestimmten Warenangebots zulässig. (Anm: LGBL.Nr. 125/2020)

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

1. Klein- und Mittelbetriebe aufzunehmen, die auf Grund ihrer Betriebstypen die Umgebung nicht wesentlich stören;
2. Lagerhallen sowie nicht wesentlich störende Lagerplätze zu errichten;
3. sonstige Bauwerke und Anlagen, die in Wohngebieten (Abs. 1) errichtet werden dürfen, sowie Büro- und Verwaltungsgebäude aufzunehmen.

Zur funktionalen Gliederung kann in gemischten Baugebieten die Zulässigkeit von Bauwerken und Anlagen, die in Wohngebieten errichtet werden dürfen, eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. In einem solchen Fall dürfen, sofern nicht ausdrücklich in der Widmung ausgeschlossen, auch die zugeordneten Betriebswohnungen errichtet werden. (Anm: LGBL.Nr. 125/2020)

(6) Als Betriebsbaugebiete sind solche Flächen vorzusehen, die dazu bestimmt sind,

1. Betriebe aufzunehmen, 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,
2. Lagerplätze aufzunehmen, die ihre Umgebung weder erheblich stören noch gefährden, sowie

3. Büro- und Verwaltungsgebäude aufzunehmen, die solchen Betrieben oder Lagerplätzen zugeordnet sind; Büro- und Verwaltungsgebäude, die nicht solchen Betrieben oder Lagerplätzen zugeordnet sind, dürfen errichtet werden, wenn diese in der Widmung ausdrücklich für zulässig erklärt werden.

Sofern nicht ausdrücklich in der Widmung ausgeschlossen, dürfen in Betriebsbaugebieten auch die erforderlichen Betriebswohnungen errichtet werden. Andere Bauwerke und Anlagen dürfen nicht errichtet werden. Darüber hinaus kann im Flächenwidmungsteil eine Betriebswohnung für zulässig erklärt werden, soweit negative Auswirkungen für bestehende oder künftige umliegende Betriebe bzw. Nutzungen in der Regel auszuschließen sind. (*Anm: LGBl.Nr. 125/2020*)

(7) Als Industriegebiete sind solche Flächen vorzusehen, die dazu bestimmt sind,

1. Betriebe aufzunehmen, die auf Grund ihrer Betriebstypen in keinem der unter Abs. 1 bis 5 angeführten Gebiete zulässig sind, sowie
2. Lagerplätze aufzunehmen, die - ausgenommen in Betriebsbaugebieten (Abs. 6) - in keiner anderen Widmungskategorie zulässig sind.

In Industriegebieten dürfen auch die solchen Betrieben oder Lagerplätzen zugeordneten Verwaltungsgebäude und - soweit nicht ausdrücklich in der Widmung ausgeschlossen - die erforderlichen Betriebswohnungen errichtet werden. Andere Bauwerke und Anlagen dürfen nicht errichtet werden.

(8) Eine Betriebswohnung gemäß Abs. 5, 6 und 7 sowie § 23 Abs. 4 Z 3 ist untrennbar mit dem Betrieb verbunden. Die Eröffnung einer eigenen Einlagezahl für Betriebswohnungen ist unzulässig. § 9 Abs. 6 Oö. Bauordnung 1994 gilt sinngemäß. Zu- und Umbauten sowie Bauvorhaben gemäß § 25 Abs. 1 Z 3 Oö. Bauordnung 1994 an einer rechtmäßig bestehenden Betriebswohnung dürfen ohne Prüfung der Erforderlichkeit ausschließlich zur Schaffung von zeitgemäßem Wohnraum für den Eigenbedarf der Betreiberin oder des Betreibers bzw. der Übergeberin oder des Übergebers erfolgen. Die Betriebszugehörigkeit geht bei der Übergabe von Betrieben nicht verloren. (*Anm: LGBl.Nr. 125/2020*)

(*Anm: LGBl.Nr. 69/2015*)

§ 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 Bauwerke und Anlagen dürfen nicht errichtet werden. (*Anm: LGBl.Nr. 69/2015*)

(2) Als Gebiete, die für Bauwerke bestimmt sind, die einem zeitweiligen Wohnbedarf dienen (Zweitwohnungsgebiete), sind solche Flächen vorzusehen, die für Bauwerke zur Deckung des Wohnbedarfes während des Wochenendes, des Urlaubes, der Ferien oder eines sonstigen nur zeitweiligen Wohnbedarfes bestimmt sind. In Zweitwohnungsgebieten dürfen Bauwerke für einen dauernden Wohnbedarf errichtet werden, soweit dies nicht ausdrücklich ausgeschlossen wird. Darüber hinaus ist die Beschränkung der Wohnnutzfläche zulässig. Sonstige Bauwerke und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie dazu dienen, den täglichen Bedarf der Bewohnerinnen bzw. Bewohner zu decken. (*Anm: LGBl.Nr. 69/2015, 125/2020*)

(3) Als Gebiete für Geschäftsbauten sind solche Flächen vorzusehen, die für Geschäftsbauten (§ 24) bestimmt sind. Solche Geschäftsbauten dürfen - ausgenommen in Kerngebieten bis 1.500 m² Gesamtverkaufsfläche je Bauplatz - ausschließlich in diesen Gebieten errichtet werden; ihre Gesamtverkaufsfläche darf das im Flächenwidmungsplan festgelegte Höchstausmaß nicht übersteigen, wobei eine Grundstücksteilung zu keiner Erhöhung der insgesamt im Flächenwidmungsteil festgelegten Gesamtverkaufsfläche führen darf. Gleiches gilt für die Verwendung eines bisher anderweitig verwendeten Gebäudes als Geschäftsbau sowie für die Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche eines bereits bestehenden Geschäftsbaus. Andere Bauwerke und Anlagen dürfen nicht errichtet werden. Widmet eine Gemeinde Gebiete für Geschäftsbauten, hat der Flächenwidmungsteil festzulegen, welches Höchstausmaß an Gesamtverkaufsfläche Geschäftsbauten haben dürfen, die darauf errichtet werden sollen. Die Beschränkung oder der Ausschluss eines bestimmten Warenangebots ist zulässig. Eine Kombination mit anderen Widmungen gemäß § 22 ist zulässig, wobei dies zu keiner Erhöhung der insgesamt im Flächenwidmungsteil festgelegten Verkaufsfläche führen darf. (*Anm: LGBl.Nr. 69/2015, 125/2020*)

(3a) Im Gebiet für Geschäftsbauten mit einer im Flächenwidmungsteil festgelegten Gesamtverkaufsfläche von mehr als 800 m² sind nur Gebäude mit mindestens drei oberirdischen Geschossen zulässig, wobei das zweite und dritte oberirdische Geschöß jeweils mindestens 75 % der Bruttogrundfläche des Erdgeschosses aufzuweisen hat, um als Geschöß im Sinn dieser Bestimmung zu gelten. Dieser Vorgabe kann auch durch die Festlegung einer kombinierten Widmung gemäß Abs. 3 letzter Satz bzw. einer geschoßweisen Widmung gemäß § 18 Abs. 6 entsprochen werden. Im Flächenwidmungsteil kann eine geringere Geschoßanzahl allenfalls in Verbindung mit einer Bebauungsdichte festgelegt werden, wenn sonst siedlungsstrukturelle Nachteile bzw. Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten sind oder im Flächenwidmungsteil eine Einschränkung auf ein autokundenorientiertes Warenangebot erfolgt. (Anm: LGBL.Nr. 125/2020, 14/2024)

(4) Als Sondergebiete des Baulands sind solche Flächen vorzusehen, die dazu bestimmt sind,

1. Bauwerke und Anlagen aufzunehmen, deren Standorte besonders zu schützen oder zu sichern sind oder denen sonst aus Sicht der Raumordnung eine besondere Bedeutung zukommt, wie insbesondere Krankenanstalten, Schulen, Kirchen und Klöster, Burgen und Schlösser, Kasernen, Sportstätten und Tourismusbetriebe, jeweils einschließlich der dazugehörigen, ständig bestehenden Anlagen, sowie Ver- und Versorgungsanlagen, oder
2. Veranstaltungsgebäude und Freizeiteinrichtungen aufzunehmen, denen aus Sicht der überörtlichen Raumordnung eine besondere Bedeutung zukommt, wie insbesondere Großkinos und Großdiskotheken, oder
3. Betriebe aufzunehmen, die unter den Anwendungsbereich der Seveso III-Richtlinie fallen, wobei im Flächenwidmungsplan innerhalb derartiger Sondergebiete des Baulands nach dem zulässigen Gefährdungspotential der Betriebe weiter differenziert werden kann.

(Anm: LGBL.Nr. 83/1997, 32/1999, 115/2005, 69/2015)

(5) Die im Abs. 4 Z 2 und 3 genannten Anlagen, Bauwerke und Betriebe dürfen ausschließlich in Sondergebieten des Baulands errichtet werden, die dafür vorgesehen sind. (Anm: LGBL.Nr. 115/2005, 69/2015)

(6) Andere Bauwerke und Anlagen dürfen

1. in Sondergebieten des Baulands gemäß Abs. 4 Z 1 und 2 nur errichtet werden, wenn sie mit dem Zweck der Widmung zu vereinbaren sind;
2. in Sondergebieten des Baulands gemäß Abs. 4 Z 3 nur errichtet werden, wenn ihre Errichtung im Industriegebiet (§ 22 Abs. 7) zulässig wäre.

(Anm: LGBL.Nr. 115/2005, 69/2015)

(7) Tourismusbetriebe gemäß Abs. 4 Z 1 dürfen als Beherbergungsbetriebe nur errichtet werden, wenn zugeordnete Räumlichkeiten für Infrastruktureinrichtungen, wie zB Rezeptionen, Speisesäle, Restaurants, Cafés, Wellnessbereiche und dergleichen vorhanden sind. Eine über die touristische Verwendung hinausgehende Nutzung für einen dauernden oder zeitweiligen Wohnbedarf ist unzulässig. Eine touristische Verwendung ist insbesondere dann anzunehmen, wenn ein Beherbergungsbetrieb der Tourismusabgabepflicht gemäß § 47 Abs. 2 Z 1 Oö. Tourismusgesetz 2018 unterliegt. (Anm: LGBL.Nr. 125/2020)

§ 24 Geschäftsbauten

(1) Als Geschäftsbauten gelten Handelbetriebe, deren Gesamtverkaufsfläche mehr als 300 m² beträgt. Als Gesamtverkaufsfläche gelten alle Flächen eines oder mehrerer Handelsbetriebe auf einem Bauplatz, auf denen Waren allenfalls in Verbindung mit Dienstleistungen angeboten werden, unabhängig davon, ob es sich um geschlossene Räume oder Freiflächen handelt. Die Errichtung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge auf ebenerdigen Freiflächen ist – soweit die im Flächenwidmungsteil festgelegte Gesamtverkaufsfläche 800 m² überschreitet – nur im Ausmaß der erforderlichen Pflichtstellplätze zulässig. Unterschreitet die im Flächenwidmungsteil festgelegte Gesamtverkaufsfläche 800 m², ist die Errichtung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge auf ebenerdigen Freiflächen bis zum eineinhalbfachen Ausmaß der erforderlichen Pflichtstellplätze, maximal jedoch 30 Stellplätze, zulässig. Die Errichtung von Stellplätzen, welche dem Gebiet für Geschäftsbauten zuzuordnen sind, ist ausschließlich in der Widmungskategorie gemäß § 23 Abs. 3 zulässig. Die Bestimmungen über die Zulässigkeit von Stellplätzen gelten nicht in Kerngebieten gemäß § 22 Abs. 4. (Anm: LGBL.Nr. 69/2015, 125/2020)

(2) Übersteigt die Gesamtverkaufsfläche gemäß Abs. 1 zweiter Satz 1.500 m², dürfen die zur Bebauung vorgesehenen Flächen nur insoweit als Gebiet für Geschäftsbauten gewidmet werden, als in einem Raumordnungsprogramm die Widmung für zulässig erklärt wird. In diesem Raumordnungsprogramm sind Festlegungen über das Ausmaß der Gesamtverkaufsfläche sowie allenfalls

über die Beschränkung bzw. den Ausschluss eines bestimmten Warenangebots zu treffen. (Anm: LGBL.Nr. 125/2020)

(3) Die Landesregierung kann durch Verordnung nähere Regelungen über die Ausgestaltung von Geschäftsgebieten treffen. (Anm: LGBL.Nr. 115/2005, 125/2020)

§ 25

Aufschließungsbeitrag im Bauland

(1) Die Gemeinde hat dem Eigentümer eines Grundstücks oder Grundstücksteils, das im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als Bauland gewidmet, jedoch nicht bebaut ist, je nach Aufschließung des Grundstücks durch eine gemeindeeigene Abwasserentsorgungsanlage, eine gemeindeeigene Wasserversorgungsanlage (§ 1 Abs. 1 Oö. Interessentenbeiträge-Gesetz 1958) oder eine öffentliche Verkehrsfläche der Gemeinde einen Aufschließungsbeitrag vorzuschreiben. Abgabepflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Vorschreibung Eigentümer des Grundstücks oder Grundstücksteils ist. (Anm: LGBL.Nr. 115/2005)

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

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

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

(3) Als bebaut gilt ein Grundstück bzw. Grundstücksteil,

1. auf dem ein Gebäude errichtet ist, das nicht unter § 3 Abs. 2 Z 5 der Oö. Bauordnung 1994 fällt, oder
2. auf dem mit dem Bau eines solchen Gebäudes im Sinn der Oö. Bauordnung 1994 tatsächlich begonnen wurde oder
3. das bzw. der mit einem Grundstück bzw. Grundstücksteil gemäß Z 1 und 2 eine untrennbare wirtschaftliche Einheit bildet, an dieses bzw. diesen unmittelbar angrenzt und mit diesem in der gleichen Grundbuchseinlage eingetragen ist.

(Anm: LGBL.Nr. 115/2005, 69/2015)

(4) Als aufgeschlossen gilt ein Grundstück bzw. Grundstücksteil, wenn es bzw. er - unbeschadet § 5 Abs. 5 Oö. Bauordnung 1994 - selbständig bebaubar ist und

1. von dem für den Anschluß in Betracht kommenden Kanalstrang nicht mehr als 50 m entfernt liegt oder
2. von dem für den Anschluss in Betracht kommenden Wasserleitungsstrang nicht mehr als 50 m entfernt liegt oder
3. durch eine öffentliche Verkehrsfläche der Gemeinde im Sinn der Oö. Bauordnung 1994 aufgeschlossen ist.

(Anm: LGBL.Nr. 32/1999, 69/2015, 125/2020)

(5) Der Aufschließungsbeitrag ist durch Bescheid der Gemeinde vorzuschreiben und in fünf aufeinanderfolgenden Kalenderjahren in jährlichen Raten zu je 20% fällig. Sonstige oder frühere, insbesondere auch auf Grund privatrechtlicher Vereinbarungen oder anderer gesetzlicher Bestimmungen für die im Abs. 2 genannten Infrastruktureinrichtungen geleistete Beiträge sind anzurechnen; § 26 Abs. 5 zweiter Satz gilt sinngemäß. Eine Vorschreibung kann unterbleiben, soweit die tatsächlich anfallenden Infrastrukturkosten auf Grund einer Vereinbarung nach § 16 Abs. 1 bereits vollständig entrichtet wurden. (Anm: LGBL.Nr. 73/2011)

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

(7) Bei der Überprüfung, Einhebung, Vorschreibung und Einbringung des Aufschließungsbeitrags sowie im Verfahren betreffend die Erteilung einer Ausnahme vom Aufschließungsbeitrag gemäß § 27 und im Verfahren betreffend die Vorschreibung des Erhaltungsbeitrags im Bauland gemäß § 28 sind die Bundesabgabenordnung (BAO) und - soweit dieses Landesgesetz nicht anderes vorsieht - das Oö. Abgabengesetz (Oö. AbgG) anzuwenden. (Anm: LGBl.Nr. 115/2005, 102/2009)

(Anm: LGBl.Nr. 83/1997)

§ 26

Höhe, Berechnung und Anrechnung des Aufschließungsbeitrags

(1) Der Aufschließungsbeitrag errechnet sich

1. für Grundstücke (Grundstücksteile), die von dem für den Anschluss in Betracht kommenden Kanalstrang oder von dem in Betracht kommenden Wasserleitungsstrang nicht mehr als 50 m entfernt liegen (§ 25 Abs. 4 Z 1 und 2), aus dem Produkt der Einheitssätze und der Grundstücksfläche in Quadratmeter, die innerhalb des Anschlussbereichs von 50 m liegt; für Grundstücke, die mit einem Teil ihrer Fläche, der weniger als 500 m² groß ist, in den Anschlussbereich reichen, ist der Berechnung jedenfalls eine Fläche von 500 m² zugrunde zu legen, soweit nicht das Grundstück insgesamt kleiner ist;
2. für Grundstücke, die durch eine öffentliche Verkehrsfläche der Gemeinde aufgeschlossen sind (§ 25 Abs. 4 Z 3), aus dem Produkt der anrechenbaren Breite der öffentlichen Verkehrsfläche (§ 20 Abs. 3 Oö. Bauordnung 1994), der anrechenbaren Frontlänge (§ 20 Abs. 4 erster Satz Oö. Bauordnung 1994) und dem Einheitssatz (§ 20 Abs. 5 Oö. Bauordnung 1994); der sich daraus ergebende Betrag ist um 60% zu vermindern; § 20 Abs. 6 und 7 der Oö. Bauordnung 1994 gelten.

(Anm: LGBl.Nr. 32/1999, 60/2000, 69/2015)

(2) Der Einheitssatz beträgt für die Aufschließung durch eine Abwasserentsorgungsanlage 1,45 Euro und für die Aufschließung durch eine Wasserversorgungsanlage 73 Cent pro Quadratmeter. Für Grundstücke in den Widmungen gemischte Baugebiete, sofern die Zulässigkeit von Bauwerken und Anlagen, die in Wohngebieten errichtet werden dürfen, eingeschränkt oder ausgeschlossen ist, Betriebsbaugebiete, Industriegebiete und Ländeflächen betragen die Beträge 73 Cent und 36 Cent. (Anm: LGBl.Nr. 90/2001, 69/2015)

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

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

(5) Der geleistete Aufschließungsbeitrag ist bei der Vorschreibung

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

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

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

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

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

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

(Anm: LGBl.Nr. 83/1997)

§ 27

Ausnahmen vom Aufschließungsbeitrag

(1) Die Gemeinde hat mit Bescheid einmalig eine Ausnahme vom Aufschließungsbeitrag 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 Gebiets bebaut werden sollte.

(Anm: LGBl.Nr. 102/1999, 69/2015)

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

(2) Wird der Aufschließungsbeitrag nicht gleichzeitig für alle im § 25 Abs. 1 genannten Komponenten vorgeschrieben, ist der Antrag nach Abs. 1 Z 1 bereits im Gefolge der ersten Teilvorschreibung mit Wirkung für alle Vorschreibungskomponenten einzubringen.

(3) Die Erteilung der Ausnahmegewilligung hat die Wirkung, dass

1. der Vorschreibungsbescheid außer Kraft tritt,
2. innerhalb einer Frist von zehn Jahren ab Rechtskraft des Bewilligungsbescheids in Bezug auf das Grundstück keine weiteren Vorschreibungsbescheide im Sinn des § 25 Abs. 1 erlassen werden dürfen,
3. auf dem Grundstück vor Ablauf dieser Frist weder bewilligungsnoch anzeigepflichtige Bauvorhaben errichtet werden dürfen; die Ausnahmegewilligung gilt in diesem Zeitraum als Abweisungsgrund im Sinn des § 30 Abs. 6 der Oö. Bauordnung 1994, sowie
4. der Abgabeananspruch nach Ablauf der Frist von zehn Jahren neu entsteht.

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

(5) Die Ausnahmegewilligung nach Abs. 1 und das damit verbundene Verbot der Errichtung von bewilligungs- und anzeigepflichtigen Bauvorhaben gemäß Abs. 3 Z 3 kann vor Ablauf der Frist über Antrag mit Bescheid aufgehoben werden, wenn gleichzeitig die Aufschließungsbeiträge gemäß § 26 und die Erhaltungsbeiträge gemäß § 28, die ohne Erteilung der Ausnahme für das betroffene Grundstück bzw. den betroffenen Grundstücksteil insgesamt angefallen wären, sowie ein Betrag von 2 Euro je m² des betroffenen Grundstücks bzw. Grundstücksteils vorgeschrieben werden.

(Anm: LGBL.Nr. 83/1997, 32/1999, 115/2005, 69/2015)

§ 28

Erhaltungsbeitrag im Bauland

(1) Die Gemeinde hat dem Eigentümer eines Grundstücks oder Grundstücksteils, das im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als Bauland gewidmet, jedoch nicht bebaut ist, je nach Aufschließung des Grundstücks durch eine gemeindeeigene Abwasserentsorgungsanlage oder eine gemeindeeigene Wasserversorgungsanlage einen Erhaltungsbeitrag vorzuschreiben. Diese Festsetzung gilt auch für die folgenden Jahre. (Anm: LGBL.Nr. 69/2015)

(2) Die Verpflichtung zur Entrichtung des Erhaltungsbeitrags besteht ab dem fünften Jahr nach der Vorschreibung des entsprechenden Aufschließungsbeitrags. Sie endet mit dem Anschluss an die im § 26 Abs. 5 Z 1 und 2 genannten Anlagen oder der Entrichtung der entsprechenden privatrechtlichen Anschlussgebühr. (Anm: LGBL.Nr. 69/2015)

(3) Der Erhaltungsbeitrag beträgt für die Aufschließung durch eine Abwasserentsorgungsanlage 24 Cent und für die Aufschließung durch eine Wasserversorgungsanlage 11 Cent pro Quadratmeter. Die Gemeinden werden ermächtigt, durch Beschluss des Gemeinderats in Form einer Verordnung für das gesamte Gemeindegebiet über diese Beträge hinaus den Erhaltungsbeitrag für die Aufschließung durch eine Abwasserentsorgungsanlage bzw. eine Wasserversorgungsanlage jeweils bis zum Doppelten pro Quadratmeter anzuheben, sofern dies zur Deckung der tatsächlich anfallenden Erhaltungskosten bzw. aus Gründen der Baulandmobilisierung erforderlich ist. (Anm: LGBL.Nr. 90/2001, 69/2015, 125/2020)

(3a) Die im Abs. 3 festgelegten Erhaltungsbeiträge ändern sich jeweils zum 1. Jänner entsprechend den durchschnittlichen Änderungen des von der Bundesanstalt Statistik Österreich für das zweitvorangegangene Jahr verlautbarten Baukostenindex für den Straßenbau (Basisjahr 2010) oder eines an seine Stelle tretenden Index, soweit sich die Indexzahl um mehr als 10 % geändert hat. Bezugsgröße für die erstmalige Änderung ist der durchschnittliche Indexwert für das Jahr 2015; Bezugsgröße für jede weitere Änderung ist der durchschnittliche Indexwert desjenigen Kalenderjahrs, das für die jeweils letzte Änderung maßgebend war. Eine solchermaßen ermittelte Änderung der Erhaltungsbeiträge wird nur dann wirksam, wenn der geänderte Betrag von der Landesregierung vor dem Stichtag 1. Jänner im Landesgesetzblatt für Oberösterreich kundgemacht wurde. (Anm: LGBL.Nr. 69/2015, 111/2022)

(3b) Die sich aus Abs. 3a ergebende Anpassung der Erhaltungsbeiträge wird bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 ausgesetzt. Ab 1. Jänner 2024 ergeben sich die Erhaltungsbeiträge wieder auf Grund der Vorgaben des Abs. 3a. (Anm: LGBL.Nr. 111/2022)

(4) § 25 Abs. 1 letzter Satz, Abs. 3, 4, 6 und 7 sowie § 26 Abs. 1 Z 1 und Abs. 4 gelten sinngemäß. § 26 Abs. 7 gilt mit der Maßgabe, dass es bei einer Änderung der Leistungsvoraussetzungen zu keiner Rückerstattung des Erhaltungsbeitrags kommt. (Anm: LGBL.Nr. 60/2000, 69/2015, 125/2020)

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

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

(Anm: LGBL.Nr. 83/1997)

(Anm: Beachte die Festsetzung des Erhaltungsbeitrags durch die jeweilige Kundmachung der Änderung, zuletzt durch die K LGBL.Nr. 78/2023 mit 1. Jänner 2024: Der Erhaltungsbeitrag beträgt für die Aufschließung durch eine Abwasserentsorgungsanlage 33 Cent und für die Aufschließung durch eine Wasserversorgungsanlage 15 Cent pro Quadratmeter.)

§ 29

Verkehrsflächen

Als Verkehrsflächen sind Flächen zu widmen, die dem fließenden und ruhenden Verkehr dienen und besondere Verkehrsbedeutung besitzen, einschließlich der zugehörigen erforderlichen Anlagen. Darüber hinaus kann im Flächenwidmungsteil die Errichtung von Photovoltaikanlagen für zulässig erklärt werden.

(Anm: LGBL.Nr. 69/2015, 125/2020)

§ 30

Grünland

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

(2) Als Flächen des Grünlandes, die nicht für die Land- und Forstwirtschaft bestimmt sind und nicht zum Ödland gehören, sind im Flächenwidmungsplan je nach Erfordernis insbesondere gesondert auszuweisen:

1. Flächen für Erholungs- oder Sportanlagen wie Parkanlagen, Spiel- und Liegewiesen, Sport- und Spielflächen, Freibäder, Campingplätze, Tennishallen, Golfplätze, Reitsportanlagen, Gaststätten und Schutzhütten sowie Wintersportanlagen einschließlich der Schipisten;
2. Dauerkleingärten;
3. Gärtnereien;
4. Friedhöfe;
5. sonstige Flächen des Grünlandes wie Aufschüttungsgebiete, Neuaufforstungsgebiete, Rohstoffgewinnungs- und Rohstoffaufbereitungsstätten, Ablagerungsplätze, Grünzüge oder Trenngrün.

Nach Maßgabe der natürlichen Gegebenheiten (wie Grundwasserstand, Hochwassergefahr, Steinschlag, Bodenbeschaffenheit, Rutschungen, Lawinengefahr) ist die Errichtung von Bauwerken einzuschränken oder auszuschließen. Im Grünland können auch verschiedene, einander überlagernde Widmungen zur Bestimmung der Folgenutzung ausgewiesen werden. Abs. 5 erster Satz gilt sinngemäß. (Anm: *LGBL.Nr. 125/2020*)

(3) Je nach Erfordernis sind überdies sonstige Widmungen im Grünland, wie Flächen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe mit nicht herkömmlichen Produktions- und Betriebsformen (Betriebe der bodenunabhängigen Haltung landwirtschaftlicher Nutztiere, Tierparks, Zucht und Haltung von Tieren, die keine landwirtschaftlichen Nutztiere sind und dergleichen), gesondert auszuweisen. Abs. 2 drittletzter Satz und Abs. 5 erster Satz gelten sinngemäß. Eine Nachnutzung nach Abs. 6 bis 8 ist unzulässig. Bei zumindest seit zehn Jahren bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben ist im Rahmen der Erweiterung mit biologischer oder besonders tierfreundlicher Geflügelhaltung für eine Bodenabhängigkeit ein eigenes erzeugtes Futteräquivalent von 25 % erforderlich. (Anm: *LGBL.Nr. 125/2020*)

(4) Eine gesonderte Ausweisung ist ferner für den Neu- oder Zubau von Stallungen zur Haltung oder Aufzucht von landwirtschaftlichen Nutztieren in einer Entfernung von bis zu 300 m von Wohngebieten erforderlich, sofern dieser 40 % der Schwellenwerte gemäß Anhang I Z 43 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes 2000 (UVP-G 2000), BGBl. Nr. 697/1993, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 80/2018, überschreitet. Abs. 5 erster Satz gilt sinngemäß. Eine Nachnutzung nach Abs. 6 bis 8 ist unzulässig. (Anm: *LGBL.Nr. 125/2020*)

(5) Im Grünland dürfen nur Bauwerke und Anlagen errichtet werden, die nötig sind, um dieses bestimmungsgemäß zu nutzen. Die Landesregierung kann dazu durch Verordnung nähere Bestimmungen erlassen und im Zusammenhang damit Regelungen über zulässige Verwendungen gemäß Abs. 6 bis 9 vornehmen. Die Notwendigkeit von land- und forstwirtschaftlichen Neu- und Zubauten, ausgenommen Ersatzgebäude, liegt jedenfalls dann nicht vor, wenn eine geplante Nutzung auch in einem nach Abs. 6 bis 8 verwendeten Gebäude oder Gebäudeteil möglich wäre. Jedenfalls zulässig im unmittelbaren Nahbereich des land- und forstwirtschaftlichen Hauptgebäudes sind das Wohnumfeld land- und forstwirtschaftlicher Gebäude ergänzende infrastrukturelle Bauwerke und Anlagen (wie Carports, Garten- und Gerätehütten, Schwimmbecken) bis insgesamt 100 m² bebauter Fläche, sofern ein solcher Bedarf zweckmäßigerweise nicht im Bestand sichergestellt werden kann. (Anm: *LGBL.Nr. 125/2020*)

(5a) Auszugshäuser für Übergeber bzw. Übernehmer dürfen nur errichtet werden, wenn eine Auszugssituation vorliegt, die Wohnbedürfnisse im Zusammenhang mit Betriebsübergaben nicht im land- und forstwirtschaftlichen Baubestand sichergestellt werden können, ein Zubau nicht möglich ist und die Errichtung im unmittelbaren Nahbereich des land- und forstwirtschaftlichen Hauptgebäudes erfolgt; die Ver- und Entsorgung muss sichergestellt sein. Die Eröffnung einer eigenen Einlagezahl für das Auszugshaus im Grundbuch ist unzulässig; § 9 Abs. 6 Oö. Bauordnung 1994 gilt sinngemäß. (Anm: *LGBL.Nr. 125/2020*)

(6) Bestehende land- und forstwirtschaftliche Gebäude und Gebäudeteile der Hofstelle und deren unmittelbarer Nahbereich dürfen für Wohn-, Verwaltungs-, Schulungs-, Seminar- und Lagerzwecke sowie für Klein- und Mittelbetriebe, die die Umgebung nicht wesentlich stören, unter folgenden Voraussetzungen verwendet werden:

1. die land- und forstwirtschaftlichen Gebäude müssen über einen mindestens zehnjährigen rechtswirksamen baubehördlichen Konsens verfügen;
2. die land- und forstwirtschaftlichen Gebäude müssen erhaltungswürdig sein;
3. die Gebäude müssen durch eine der Verwendung entsprechende geeignete öffentliche Verkehrsfläche oder eine Verbindung zum öffentlichen Straßennetz aufgeschlossen sein;

4. die gestalterische Qualität des Bestands darf nicht gemindert und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden;

Abs. 5 letzter Satz gilt sinngemäß. (Anm: LGBL.Nr. 125/2020)

(6a) Der Abbruch und der Neubau von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen ist nur einmalig und im untergeordneten Umfang jeweils bezogen auf die Hofstelle zulässig. Eine Vergrößerung der ursprünglich allseits über Gelände liegenden Gesamtkubatur ist nur zulässig, soweit zeitgemäße Raumhöhen hergestellt werden und damit keine Vergrößerung der Nutzfläche verbunden ist. Sämtliche Baumaßnahmen oder Nutzungen sind nur innerhalb und unter Beibehaltung der bisherigen ursprünglichen und klassischen Hofform zulässig. Abs. 6 Z 1 bis 4 gelten sinngemäß. (Anm: LGBL.Nr. 125/2020)

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

1. die bebaute Fläche überschreitet einschließlich des Zubaus das Ausmaß von 300 m² nicht;
2. das Gebäude steht mindestens zehn Jahre im Eigentum der Antragstellerin oder des Antragstellers und wurde während der letzten zehn Jahre durch die Eigentümerin oder den Eigentümer zumindest fünf Jahre durchgehend bewohnt, wobei Erbinnen bzw. Erben sowie Angehörige gemäß § 36a AVG der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer gleichzuhalten sind;
3. der Zubau überschreitet eine Bruttogrundfläche von 60 m² nicht;
4. eine Baubewilligung gemäß Abs. 6c liegt nicht vor;

Abs. 6 Z 1 bis 4 gelten sinngemäß. (Anm: LGBL.Nr. 125/2020)

(6c) Zubauten je Hofstelle für Betriebszwecke sind nur zulässig, sofern es sich um die einmalige Herstellung eines Zubaus handelt, der eine Bruttogrundfläche von 60 m² nicht überschreitet und eine Baubewilligung gemäß Abs. 6b nicht vorliegt. Abs. 6 Z 1 bis 4 gelten sinngemäß. (Anm: LGBL.Nr. 125/2020)

(6d) Die Herstellung von befestigten Freiflächen an der Hofstelle und deren unmittelbarem Nahbereich ist einmalig entweder zur Schaffung von maximal acht Stellplätzen für Kraftfahrzeuge oder bis zu einem Gesamtausmaß von maximal 300 m² für betriebliche Manipulationszwecke zulässig, sofern dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. (Anm: LGBL.Nr. 125/2020)

(7) Eine Verwendung nach Abs. 6 für Wohnzwecke ist nur für insgesamt höchstens vier Wohneinheiten erlaubt. Die betriebliche Verwendung gemäß Abs. 6 ist nur für nicht wesentlich störende Betriebe gemäß § 22 Abs. 5 Z 1 zulässig. (Anm: LGBL.Nr. 125/2020)

(8) Über Abs. 6 bis 7 hinausgehende Verwendungen bestehender land- und forstwirtschaftlicher Gebäude können im Einzelfall durch Sonderausweisungen im Flächenwidmungsplan für zulässig erklärt werden. Eine solche Sonderausweisung ist nur zulässig, soweit die Voraussetzungen des Abs. 6 gegeben sind. In dieser Sonderausweisung ist die Anzahl der Wohneinheiten und die Art der zulässigen Verwendung zu bestimmen. Abs. 5 vierter Satz gilt sinngemäß. Liegt für Gebäude oder Gebäudeteile eine Widmung für betriebliche Zwecke vor, ist auf der gesamten Hofstelle keine zusätzliche landwirtschaftsfremde Wohnung zulässig. (Anm: LGBL.Nr. 125/2020)

(8a) Land- und forstwirtschaftliche Kleingebäude (höchstens 300 m² bebaute Fläche) oder Teile von Kleingebäuden, die für Wohnzwecke bestimmt sind, aber nicht mehr dem zeitgemäßen Wohnbedürfnis entsprechen, dürfen, sofern dies ausschließlich zur Schaffung von zeitgemäßem Wohnraum für den Eigenbedarf der Eigentümerin oder des Eigentümers dient und die Wohnbedürfnisse nicht durch Maßnahmen gemäß Abs. 6 bis 6b gedeckt werden können, unter folgenden Voraussetzungen abgebrochen und durch einen Neubau im unmittelbaren Nahbereich ersetzt werden:

1. der Neubau muss durch Sonderausweisung im Flächenwidmungsplan für zulässig erklärt werden;
2. das Gebäude muss mindestens fünfzehn Jahre im Eigentum der Antragstellerin oder des Antragstellers stehen und während der letzten fünfzehn Jahre vor der Anregung auf Sonderausweisung gemäß Z 1 durch die Eigentümerin oder den Eigentümer zumindest fünf Jahre durchgehend bewohnt worden sein; Erbinnen bzw. Erben sowie Angehörige gemäß § 36a AVG sind der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer gleichzuhalten;
3. der Neubau muss im Wesentlichen dem bisherigen Erscheinungsbild entsprechen; er darf erst nach Abbruch des Altbestands ausgeführt werden, höchstens das Ausmaß der bisher für Wohnzwecke verwendeten Fläche, jedenfalls aber 150 m² aufweisen und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen; zur Beurteilung des Orts- und Landschaftsbildes hat die Baubehörde ein Gutachten der Landesregierung einzuholen; ein vorheriger Abbruch ist jedoch dann nicht erforderlich, wenn in der Baubewilligung für den Ersatzbau der Abbruch des

Altbestands vorgeschrieben wird und bei der Baubehörde die Hinterlegung einer Bankgarantie in Höhe der zu erwartenden Abbruchkosten noch vor Erteilung der Baubewilligung erfolgt;

4. der Neubau muss durch eine geeignete öffentliche Verkehrsfläche oder eine Verbindung zum öffentlichen Straßennetz aufgeschlossen sein.

(Anm: LGBL.Nr. 125/2020)

(9) Neubauten für die Beherbergung von Gästen als häusliche Nebenbeschäftigung (Urlaub am Bauernhof) sind unzulässig. Zubauten für die Beherbergung von Gästen als häusliche Nebenbeschäftigung (Urlaub am Bauernhof) sind jedenfalls im Ausmaß von bis zu 60 m² Bruttogrundfläche zulässig. (Anm: LGBL.Nr. 125/2020)

(10) Rechtmäßig bestehende Gebäude, die durch Elementarereignisse (zB Brand durch Blitzschlag, Hochwasser) soweit zerstört werden, dass deren Instandsetzung nicht mehr möglich wäre bzw. einer Erneuerung gleichkommen würde, dürfen neu errichtet werden. Die Neuerrichtung muss im Wesentlichen dem ursprünglich bestehenden baurechtlichen Konsens entsprechen. (Anm: LGBL.Nr. 125/2020)

(Anm: LGBL.Nr. 69/2015)

§ 30a

Sonderausweisung für Funk-, Photovoltaik- und Windkraftanlagen

(1) Masten von mehr als zehn Meter Höhe einschließlich eines allfälligen Antennenteils für Funkanlagen, die telekommunikationsrechtlichen Vorschriften unterliegen, dürfen im Grünland nur errichtet werden, wenn im Flächenwidmungsplan eine entsprechende Sonderausweisung die Errichtung zulässt. Die Höhe der Anlage ist dabei vom Fußpunkt des Mastes zu messen.

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

(3) Über § 30 Abs. 5 erster Satz hinaus dürfen frei stehende Photovoltaikanlagen und Windkraftanlagen im Grünland nur errichtet werden, wenn im Flächenwidmungsplan eine entsprechende Sonderausweisung die Errichtung zulässt. Davon ausgenommen sind frei stehende Photovoltaikanlagen mit einer Modulfläche bis 50 m². (Anm: LGBL.Nr. 69/2015, 111/2022)

(Anm: LGBL.Nr. 32/1999)

§ 30b

Sonderbestimmungen für Dauerkleingärten und Heimbienenstände

(1) Dauerkleingartenanlagen sind Verbände von mindestens fünf örtlich zusammenhängenden Dauerkleingärten. Dauerkleingärten sind Grundflächen kleineren Ausmaßes (in der Regel kleiner als 500 m²), die auf Dauer für eine nichterwerbsmäßige gärtnerische Nutzung oder für Zwecke der individuellen Erholung, nicht jedoch für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Dauerkleingärten müssen keine eigenen Grundstücke im Sinn des Grundbuchs- und Vermessungsrechts bilden.

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

(3) Im Wohngebiet (§ 22 Abs. 1) darf auf einem Bauplatz bzw. einem zu bebauenden oder bereits bebauten Grundstück ein Heimbienenstand mit bis zu drei Bienenstöcken nach Maßgabe des Oö. Bienenzuchtgesetzes errichtet werden, sofern die Errichtung im Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan nicht ausdrücklich ausgeschlossen ist.

(Anm: LGBL.Nr. 125/2020, 81/2024)

§ 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 und dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen. (*Anm: LGBL.Nr. 83/1997*)

(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, insbesondere auch im Hinblick auf die Ermöglichung einer ökologischen Bauweise (z. B. Solaranlagen, Niedrigenergiehäuser, Passivhäuser), der Hygiene und der Feuersicherheit Rücksicht zu nehmen. (*Anm: LGBL.Nr. 115/2005*)

(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;
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 Bauwerke und Anlagen.

(*Anm: LGBL.Nr. 83/1997, 69/2015*)

(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 Bauwerken und Anlagen wie Arkaden, Überbauungen und Dächer;
12. Bestimmungen über Einfriedungen, Lärm- und Schallschutzwände sowie ähnliche Umwelteinrichtungen;
13. Bestimmungen über Nebengebäude;
14. abzutragende Bauwerke und Anlagen;
15. den Ausschluss der Errichtung von Werbe- und Ankündigungseinrichtungen im Sinn des § 27 Abs. 1 der Oö. Bauordnung 1994.

(*Anm: LGBL.Nr. 115/2005, 69/2015*)

(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 mit Gebäuden oder Gebäudeteilen bzw. Schutzdächern oder Teilen davon nicht vorgerückt werden darf, sofern das Oö. Bautechnikgesetz 2013 nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt;
3. Grenzlinien, das sind die Grenzen zwischen Gebieten verschiedener Widmungen.

(*Anm: LGBL.Nr. 83/1997, 115/2005, 69/2015*)

(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 Bereich 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 das Oö. Bautechnikgesetz 2013 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 das Oö. Bautechnikgesetz 2013 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.

(Anm: *LGBL.Nr. 83/1997, 69/2015*)

(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 insbesondere durch Festlegung der Anzahl der Geschosse näher bestimmt oder durch Angabe der bebaubaren Fläche des Bauplatzes (Grundflächenzahl) oder der Höchstzahl der in den Gebäuden zulässigen Wohneinheiten 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. Bei Verwendung einer Geschoßflächenzahl bzw. Baumassenzahl ist die Art der Berechnung im Bebauungsplan darzustellen. (Anm: *LGBL.Nr. 115/2005, 69/2015*)

(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 Bebauungsplanes 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) Die Absicht, einen Flächenwidmungsplan oder einen Teil eines Flächenwidmungsplans (§ 18 Abs. 1 zweiter Satz) neu zu erlassen oder grundlegend zu überprüfen, ist vom Bürgermeister vier Wochen an der Amtstafel und - ohne Auswirkung auf die Kundmachung - im Internet auf der Homepage der Gemeinde mit der Aufforderung kundzumachen, dass jeder, der ein berechtigtes Interesse glaubhaft macht, innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist seine Planungsinteressen dem Gemeindeamt (Magistrat) schriftlich bekannt geben kann. (Anm: *LGBL.Nr. 83/1997, 115/2005, 1/2007, 69/2015, 125/2020, 111/2022*)

(2) Bei Erlassung oder Änderung eines Flächenwidmungsplans, eines Teils eines Flächenwidmungsplans (§ 18 Abs. 1 zweiter Satz) oder eines Bebauungsplans hat der Beschluss des Planentwurfs durch den Gemeinderat zu erfolgen. Nach Beschluss des Planentwurfs 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 Oö. Umweltschutzanstalt, soweit Belange des Umweltschutzes in Frage stehen, sowie
8. sonstigen Körperschaften öffentlichen Rechts, von denen bekannt ist, dass ihre Interessen berührt werden,

Gelegenheit zur Stellungnahme unter Einräumung einer Frist von acht Wochen zu geben. Der Landesregierung ist mit der Aufforderung zur Stellungnahme eine ausreichende Anzahl von Planentwürfen vorzulegen; soweit technisch möglich, kann dies auch elektronisch erfolgen. Bei

Flächenwidmungsplänen und Flächenwidmungsplanänderungen oder deren Teilen (§ 18 Abs. 1 zweiter Satz) ist, soweit nicht durch Verordnung anderes festgelegt ist, zur Frage der Umwelterheblichkeit gemäß den Abs. 7 und 8 und zur Frage des erforderlichen Prüfungsumfanges des Umweltberichts gemäß Abs. 11 Z 1 eine Stellungnahme der Landesregierung einzuholen. (Anm: LGBL.Nr. 115/2005, 1/2007, 125/2020, 111/2022)

(3) Vor Beschlussfassung eines Flächenwidmungsplans, eines Teils eines Flächenwidmungsplans (§ 18 Abs. 1 zweiter Satz) oder eines Bebauungsplans durch den Gemeinderat ist die öffentliche Einsicht in den Plan beim Gemeindeamt (Magistrat) vier Wochen zu ermöglichen. Die Eigentümer jener Grundstücke, an deren Flächenwidmung oder Bebaubarkeit sich Änderungen ergeben, sind von der Planaufgabe nachweislich zu verständigen. Eine Verständigung kann unterbleiben, wenn die Änderung generelle Regelungen begriffsdefinitorischen Inhalts in den schriftlichen Ergänzungen von Bebauungsplänen betrifft. Auf die Möglichkeit zur öffentlichen Einsicht und der Einbringung von Anregungen oder Einwendungen ist während der vierwöchigen Einsichtsfrist an der Amtstafel und auf der Internetseite der Gemeinde hinzuweisen. Die Verständigung kann bei einer Bebauungsplanänderung auch durch vierwöchige Veröffentlichung in den betroffenen Häusern an einer den Hausbewohnern zugänglichen Stelle (Hausflur) erfolgen. (Anm: LGBL.Nr. 1/2007, 69/2015, 125/2020, 111/2022)

(4) Jedermann, der ein berechtigtes Interesse glaubhaft macht, einschließlich der betroffenen Öffentlichkeit im Sinn des § 24b Abs. 6 Oö. Bauordnung 1994, ist berechtigt, während der Einsichtsfrist 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 veröffentlichten Fassung ist nur nach vorheriger Anhörung der durch die Änderung Betroffenen zulässig. (Anm: LGBL.Nr. 111/2022, 14/2024)

(5) Könnte der Plan einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Gebiets führen, das durch Verordnung der Landesregierung zum Europaschutzgebiet im Sinn von § 24 des Oö. Natur- und Landschaftsschutzgesetzes 2001 erklärt wurde, ist eine Beschlussfassung des Plans nur dann zulässig, wenn

1. die im Rahmen des Verfahrens nach Abs. 1 bis 4 durchzuführende Prüfung des Plans auf seine Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen ergeben hat, dass das Gebiet als solches durch den Plan nicht beeinträchtigt wird, oder
2. das öffentliche Interesse an der beabsichtigten Planung unter dem Gesichtspunkt des Gemeinwohls aus zwingenden Gründen höher zu bewerten ist als das öffentliche Interesse am Natur- und Landschaftsschutz und eine Alternativlösung nicht vorhanden ist, sofern notwendige planliche Ausgleichsmaßnahmen im Sinn des Art. 6 Abs. 4 der FFH-Richtlinie ergriffen werden.

(Anm: LGBL.Nr. 115/2005)

(6) Kosten, die der Gemeinde aus der Durchführung einer Verträglichkeitsprüfung im Sinn des Abs. 5, insbesondere durch die erforderliche Einholung von Sachverständigengutachten, erwachsen, sind ihr vom Land zu ersetzen. (Anm: LGBL.Nr. 115/2005)

(7) Flächenwidmungspläne und Änderungen von Flächenwidmungsplänen oder deren Teile (§ 18 Abs. 1 zweiter Satz) sind einer Umweltprüfung zu unterziehen, wenn sie geeignet sind,

1. Grundlage für ein Projekt zu sein, das gemäß dem Anhang 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes 2000 (UVP-G 2000), BGBl. Nr. 697/1993 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 80/2018, einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt oder
2. Europaschutzgebiete (§ 24 des Oö. Natur- und Landschaftsschutzgesetzes 2001) erheblich zu beeinträchtigen.

Eine Umweltprüfung ist jedoch dann nicht erforderlich, wenn es sich um geringfügige Änderungen oder um die Nutzung kleiner Gebiete handelt. Die Landesregierung kann dazu durch Verordnung nähere Bestimmungen einschließlich der erforderlichen Schwellen- und Grenzwerte erlassen, wobei insbesondere die im § 13 Abs. 2 genannten Kriterien zu berücksichtigen sind. (Anm: LGBL.Nr. 115/2005, 1/2007, 125/2020)

(8) Flächenwidmungspläne und Flächenwidmungsplanänderungen oder deren Teile (§ 18 Abs. 1 zweiter Satz) für die nicht bereits eine Pflicht zur Umweltprüfung nach Abs. 7 besteht, sind nur dann einer Umweltprüfung zu unterziehen, wenn sie voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben. Zum Zweck dieser Beurteilung hat eine Umwelterheblichkeitsprüfung auf der Grundlage von einheitlichen Prüfkriterien zu erfolgen, wobei insbesondere die im § 13 Abs. 2 angeführten Kriterien zu berücksichtigen sind. Die Landesregierung hat einheitliche Prüfkriterien einschließlich der dazu

erforderlichen Schwellen- und Grenzwerte durch Verordnung festzulegen. (Anm: LGBL.Nr. 115/2005, 1/2007)

(9) Das Ergebnis der Umwelterheblichkeitsprüfung ist in den jeweiligen Planungsberichten zu dokumentieren. (Anm: LGBL.Nr. 115/2005)

(10) Eine Umwelterheblichkeitsprüfung ist für Planungen jedenfalls nicht erforderlich, wenn eine Umweltprüfung für einen Plan höherer Stufe bereits vorliegt und aus einer weiteren Prüfung keine zusätzlichen Erkenntnisse in Bezug auf die Umweltauswirkungen zu erwarten sind. (Anm: LGBL.Nr. 115/2005)

(11) Für die Umweltprüfung gelten zusätzlich zu den sonstigen Verfahrensschritten folgende verfahrensrechtliche Besonderheiten:

1. Spätestens bei Beginn der Möglichkeit zur Einsicht in den Plan (§ 33 Abs. 3) hat ein Umweltbericht vorzuliegen. Darin sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die die Verwirklichung der Planung auf die Umgebung hat, einschließlich der Ergebnisse der Prüfung von möglichen, vernünftigen Alternativen darzustellen und zu bewerten, wobei insbesondere die Kriterien des Anhangs I der SUP-Richtlinie zu berücksichtigen sind.
2. In den Umweltbericht oder die Feststellung einschließlich der dafür maßgeblichen Gründe, dass der Plan keiner Umweltprüfung zu unterziehen ist, ist als Bestandteil des jeweiligen Planungsberichts gemeinsam mit der Planung die öffentliche Einsicht zu ermöglichen.
3. Bei zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen auch außerhalb des Landesgebiets sind die davon betroffenen Nachbarstaaten vor der Möglichkeit zur Einsicht in die Planung und vor Beschlussfassung gesondert zur Abgabe einer Stellungnahme unter Gewährung einer angemessenen Frist einzuladen.
4. Bei der Beschlussfassung der Planung ist auf die Stellungnahmen zu den Umweltauswirkungen sowie auf die Ergebnisse des Umweltberichts Rücksicht zu nehmen.
5. Der Planungsbericht hat eine zusammenfassende Erklärung zu enthalten, wie Umwelterwägungen in die Planung einbezogen und wie der Umweltbericht und die Stellungnahmen zu Umweltauswirkungen bei der Entscheidungsfindung berücksichtigt worden sind, sowie welche allfälligen Maßnahmen zur Überwachung gemäß Abs. 12 zu ergreifen sind; in den Planungsbericht und die zusammenfassende Erklärung ist nach Beschlussfassung des Plans die öffentliche Einsicht während der Kundmachung gemäß § 34 Abs. 5 zu ermöglichen.
6. Den von erheblichen Umweltauswirkungen betroffenen Nachbarstaaten ist eine Ausfertigung des Planungsberichts und der erforderlichen Planunterlagen, soweit technisch möglich, elektronisch zu übermitteln.

(Anm: LGBL.Nr. 115/2005, 111/2022)

(12) Die Gemeinden haben die Ausführungen von Planungen, für die eine Umweltprüfung durchgeführt wurde, zu überwachen und im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten Maßnahmen zu ergreifen, wenn auf Grund der Verwirklichung der Planungen unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt drohen oder bereits eingetreten sind. Die Ergebnisse der Überwachung sind der Landesregierung mitzuteilen. (Anm: LGBL.Nr. 115/2005)

§ 34

Aufsichtsverfahren und Kundmachung

(1) Beschließt der Gemeinderat einen Flächenwidmungsplan, eine Änderung eines Flächenwidmungsplans oder eines Teils eines Flächenwidmungsplans (§ 18 Abs. 1 zweiter Satz) bzw. einen Bebauungsplan oder eine Änderung eines Bebauungsplans, so ist dieser mit dem dazugehörigen Akt und den Planungsunterlagen vor Kundmachung des Beschlusses der Landesregierung als Aufsichtsbehörde zur Genehmigung vorzulegen. (Anm: LGBL.Nr. 115/2005, 1/2007, 48/2025)

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

1. Raumordnungszielen und -grundsätzen einschließlich den aus der Seveso III-Richtlinie erwachsenden Pflichten oder festgelegten Planungen angrenzender Gemeinden oder
 2. einem Raumordnungsprogramm oder einer Verordnung gemäß § 11 Abs. 6 oder
 3. – soweit nur der Flächenwidmungsteil (§ 18 Abs. 1 zweiter Satz Z 1) betroffen ist – dem örtlichen Entwicklungskonzept (§ 18 Abs. 1 zweiter Satz Z 2) oder
 4. sonstigen gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere den Baulandanforderungen gemäß § 21 und den Verfahrensbestimmungen,
- widerspricht oder

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

(Anm: LGBL.Nr. 115/2005, 1/2007, 69/2015)

(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) Nach Einlangen des genehmigten Plans bei der Gemeinde oder nach Fristablauf ist der Plan kundzumachen. Bei Versagung der Genehmigung hat eine Kundmachung des Planes zu unterbleiben. (Anm: LGBL.Nr. 115/2005, 69/2015, 48/2025)

§ 35

Vereinbarungen über Planungskosten

Die der Gemeinde bei Planänderungen nachweislich entstehenden Kosten der Ausarbeitung der Pläne können zum Gegenstand einer privatrechtlichen Vereinbarung mit den betroffenen Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümern gemacht werden.

(Anm: LGBL.Nr. 69/2015)

§ 36

Änderung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes

(1) Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne sind

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

zu ändern. (Anm: LGBL.Nr. 1/2007)

(2) Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne können geändert werden, wenn

1. öffentliche Interessen, die nach diesem Landesgesetz bei der Erlassung von solchen Plänen zu berücksichtigen sind, insbesondere Interessen einer ökologischen Energienutzung, dafür sprechen oder
2. diese Änderung den Planungszielen der Gemeinde nicht widerspricht, wobei auf Interessen Dritter möglichst Rücksicht zu nehmen ist.

(Anm: LGBL.Nr. 69/2015, 125/2020)

(3) Langen bei der Gemeinde Anregungen auf Änderungen eines Flächenwidmungsplans oder eines Bebauungsplans ein, hat sich der Gemeinderat binnen sechs Monaten damit zu befassen. Über das Ergebnis dieser Befassung ist die Betroffene bzw. der Betroffene zu informieren. (Anm: LGBL.Nr. 69/2015, 125/2020)

(4) Für das Verfahren gelten die Bestimmungen des § 33 Abs. 2 bis 12 und des § 34, jedoch ist auch benachbarten Gemeinden und den im § 33 Abs. 2 Z 4 bis 6 genannten Körperschaften öffentlichen Rechts nur dann Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn deren Interessen durch die beabsichtigten Planänderungen berührt werden. Der Beschluss und das Stellungnahmeverfahren gemäß § 33 Abs. 2 können bei der Änderung des Flächenwidmungsteils zur Gänze entfallen, wenn die geplante Änderung in Übereinstimmung mit den Festlegungen in einem Detailplan des örtlichen Entwicklungskonzepts gemäß § 18 Abs. 3 erfolgt. In diesem Fall obliegt die Vorbereitung eines beschlussreifen Planes für die Behandlung im Gemeinderat der Bürgermeisterin bzw. dem Bürgermeister. Über diese vorbereitenden Maßnahmen sind die Mitglieder des Gemeinderats unverzüglich zu informieren. Die Veröffentlichung des Plans gemäß § 33 Abs. 3 und 4 ist nicht erforderlich, wenn die von der Planänderung Betroffenen vor der Beschlussfassung nachweislich verständigt oder angehört werden. (Anm: LGBL.Nr. 69/2015, 125/2020, 111/2022)

(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; der Begründung oder den Planungsunterlagen muss überdies die erforderliche Grundlagenforschung und Interessenabwägung zu entnehmen sein. (Anm: LGBl.Nr. 69/2015)

§ 36a

Besondere Änderungen von Flächenwidmungsplänen

(1) Auf Anregung der Grundeigentümerin bzw. des Grundeigentümers kann die Gemeinde an Bauland grenzende Grünlandflächen im für einen baubehördlichen Konsens unbedingt erforderlichen Ausmaß als Bauland widmen, wenn

1. Teile der umzuwiddenden Fläche mit einem Wohn- oder Betriebsgebäude als Hauptgebäude bebaut sind, das sich in Teilen auch auf Baulandflächen befindet und für dessen Errichtung ursprünglich - unbeschadet einer allfälligen abweichenden Ausführung - ein baubehördlicher Konsens erteilt wurde oder für dessen ursprünglichen Bestand ein baubehördlicher Konsens vermutet wird,
2. die Widmung der Fläche als Bauland bei Erstellung oder Änderung des Flächenwidmungsplans auch bereits vor Errichtung dieses Bestandsgebäudes im Planungsermessens der Gemeinde gelegen wäre; dies ist insbesondere dann nicht der Fall, wenn sich die Fläche auf Grund der natürlichen Voraussetzungen (wie Grundwasserstand, Hoch- bzw. Hangwassergefahr, Steinschlag, Bodenbeschaffenheit, Rutschungen, Lawinengefahr) für eine Bebauung nicht eignet oder im Widerspruch zu festgelegten Planungen des Bundes oder Landes steht,
3. dies im Interesse der Erhaltung und Schaffung von Wohnraum oder an der Erhaltung geschaffener Betriebe zur Versorgung der Bevölkerung oder vergleichbarer öffentlicher Interessen liegt,
4. die Bauführung im Grünland vor dem 1. Februar 2024 erfolgt ist und
5. die Eigentümerinnen bzw. Eigentümer von gemäß dieser Bestimmung umzuwiddenden Grundstücken vor der Umwidmung einen Vertrag mit der Gemeinde abschließen, mit dem eine Ausgleichszahlung für die Änderung des Flächenwidmungsplans vereinbart wird. Dabei ist eine Geldleistung an die Gemeinde in Höhe von 200 % des ortsüblichen Baulandpreises für die erforderliche Baulandwidmung je Quadratmeter festzulegen. Zur Feststellung des ortsüblichen Baulandpreises ist von der Gemeinde ein beeideter Sachverständiger beizuziehen, wobei die nachweislich entstehenden Kosten sowie die nachweislich entstehenden Kosten der Ausarbeitung der Pläne von der Grundeigentümerin bzw. vom Grundeigentümer zu tragen sind.

(2) In den Fällen des Abs. 1 können der Beschluss und das Stellungnahmeverfahren gemäß § 33 Abs. 2 zur Gänze entfallen. In diesem Fall obliegt die Vorbereitung eines beschlussreifen Plans für die Behandlung im Gemeinderat der Bürgermeisterin bzw. dem Bürgermeister. Über diese vorbereitenden Maßnahmen sind die Mitglieder des Gemeinderats unverzüglich zu informieren.

(Anm: LGBl.Nr. 14/2025)

§ 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 Landesgesetz umschriebenen eigenen Wirkungsbereiches dürfen einem Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan nicht widersprechen.

§ 37a

Widmungsneutrale Bauwerke

(1) Für bauliche Anlagen geringer Größe oder untergeordneter Bedeutung, die im überwiegenden öffentlichen Interesse der infrastrukturellen Versorgung oder Erschließung eines bestimmten Gebiets dienen, und die, um ihre Funktion bestmöglich zu erfüllen, an bestimmten Standorten errichtet werden müssen, Windkraft- und freistehende Photovoltaikanlagen samt deren zugehörigen Nebenanlagen in gemäß § 11 Abs. 3b verordneten Beschleunigungsgebieten sowie Umspannwerke samt deren zugehörigen Nebenanlagen, gilt § 27 Abs. 1 Oö. Bauordnung 1994 sinngemäß. (Anm: LGBl.Nr. 48/2025)

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

(Anm: LGBl.Nr. 125/2020)

§ 37b

Neuplanungsgebiete

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

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

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

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

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

(Anm: LGBL.Nr. 125/2020)

§ 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 die Bauplatzbewilligung rechtskräftig ist. 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. (Anm: LGBL.Nr. 69/2015)

(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 Beschwerde gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG 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. (*Anm: LGBl.Nr. 90/2013*)

(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 sonstigem Verlust nur innerhalb eines Jahres nach der Wiederveräußerung oder der Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides geltend gemacht werden.

IV. ABSCHNITT Übergangs- und Schlußbestimmungen

§ 39 Übergangsbestimmungen

(1) Am 31. Dezember 1993 rechtswirksam bestehende Raumordnungsprogramme, Flächenwidmungspläne, Bebauungspläne und Teilbebauungspläne gelten als Raumordnungsprogramme, Flächenwidmungspläne oder Bebauungspläne im Sinne des O.ö. Raumordnungsgesetzes 1994. Für die in solchen Verordnungen enthaltenen Festlegungen gelten die entsprechenden Umschreibungen und Bestimmungen des O.ö. Raumordnungsgesetzes 1994 und der gemäß § 21 Abs. 3 erlassenen Verordnungen, für die in Bebauungsplänen und Teilbebauungsplänen enthaltenen Festlegungen überdies die entsprechenden Umschreibungen und Bestimmungen der O.ö. Bauordnung 1994 und des O.ö. Bautechnikgesetzes. (*Anm: LGBl.Nr. 78/1996, 83/1997*)

(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 Oö. 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 Aufschließungsbeitrag 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 Aufschließungsbeitrag ist jedenfalls ab dem Kalenderjahr 1999 vorzuschreiben.

(6) Für Grundstücke, für die bis 31. Dezember 1993 Anschlußgebühren oder -beiträge bereits entrichtet wurden, gelten die §§ 25 bis 28 nicht. Vor Inkrafttreten dieses Landesgesetzes geleistete Aufschließungsbeiträge sind bei der Vorschreibung von Aufschließungsbeiträgen im Sinn der §§ 25 und 26 entsprechend anzurechnen. (Anm: LGBl.Nr. 83/1997)

§ 40

Schlußbestimmungen

(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 - Oö. ROG.), LGBl. Nr. 18/1972, zuletzt geändert durch das Landesgesetz LGBl. Nr. 91/1989, außer Kraft.

(3) Soweit Landesgesetze auf Bestimmungen des Oö. Raumordnungsgesetzes, LGBl. Nr. 18/1972, zuletzt geändert durch das Landesgesetz LGBl. 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.

(5) Soweit in diesem Landesgesetz, insbesondere in den §§ 21 bis 24 und 30, von der Errichtung von Bauwerken und Anlagen die Rede ist, ist darunter die Ausführung aller baulichen Anlagen, unabhängig von einer Bewilligungs- oder Anzeigepflicht nach der Oö. Bauordnung 1994, zu verstehen. (Anm: LGBl.Nr. 83/1997, 115/2005, 69/2015)

(6) Die Widmung von Grundstücken (Grundstücksteilen), die bei Inkrafttreten dieses Landesgesetzes im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als Wohngebiet (§ 22 Abs. 1) gewidmet, nicht bebaut und nicht unmittelbar durch eine öffentliche Verkehrsfläche aufgeschlossen sind, erlischt mit Ablauf des 31. Dezember 2002. Nach diesem Zeitpunkt ist die Gemeinde verpflichtet, diese Grundstücke umgehend einer geeigneten Widmung zuzuführen und den Grundeigentümer von dieser Maßnahme nachweislich zu verständigen. (Anm: LGBl.Nr. 83/1997)

(7) Abs. 6 gilt nicht, wenn

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

(Anm: LGBl.Nr. 83/1997)

(8) Entfallen (Anm: LGBl.Nr. 125/2020)

(9) Soweit in diesem Landesgesetz auf Bestimmungen anderer Landesgesetze verwiesen wird und nicht ausdrücklich eine bestimmte Fassung genannt ist, sind diese in ihrer jeweils geltenden Fassung anzuwenden. (Anm: LGBl.Nr. 83/1997)

(10) § 30a gilt nicht für am 1. Mai 1999 rechtmäßig bestehende Funkanlagen. (Anm: LGBL.Nr. 32/1999)

(11) Soweit in diesem Landesgesetz auf gemeinschaftsrechtliche Bestimmungen verwiesen wird, sind diese in der folgenden Fassung anzuwenden:

1. 'FFH-Richtlinie': Richtlinie 92/43/EG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, ABl. Nr. L 206 vom 22. Juli 1992, in der Fassung der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013, ABl. Nr. L 158 vom 10. Juni 2013;
2. 'Seveso II-Richtlinie': Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9. Dezember 1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen, ABl. Nr. L 10 vom 14. Jänner 1997, in der Fassung der Richtlinie 2003/105/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. Dezember 2003, ABl. Nr. L 345 vom 31. Dezember 2003;
3. 'Seveso III-Richtlinie': Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates, ABl. Nr. L 197/1 vom 24. Juli 2012;
4. 'SUP-Richtlinie': Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme, ABl. Nr. L 197 vom 21. Juli 2001.

(Anm: LGBL.Nr. 115/2005, 69/2015)

Artikel II

(Anm: Übergangsrecht zur Nov. LGBL.Nr. 83/1997)

(1) Dieses Landesgesetz tritt mit 1. August 1997 in Kraft.

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

Artikel II

(Anm: Übergangsrecht zur Nov. LGBL.Nr. 32/1999)

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

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

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

Artikel II

(Anm: Übergangsrecht zur Nov. LGBL.Nr. 115/2005)

(1) Dieses Landesgesetz tritt mit Ablauf des Tages seiner Kundmachung im Landesgesetzblatt für Oberösterreich in Kraft.

(2) Soweit im Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens dieses Landesgesetzes rechtswirksam bestehende Raumordnungsprogramme, Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne Festlegungen enthalten, deren Bedeutung durch dieses Landesgesetz geändert wird, gelten für sie die entsprechenden Umschreibungen und Bestimmungen dieses Landesgesetzes und der gemäß § 21 Abs. 3 des Oö. Raumordnungsgesetzes 1994 erlassenen Verordnungen. Dies gilt nicht für Raumordnungsprogramme im Sinn des § 24 und in deren Durchführung erlassene Widmungen als Gebiete für Geschäftsbauten, deren Gehalt durch das In-Kraft-Treten dieses Landesgesetzes unberührt bleibt.

(3) Anlagen, Bauwerke und Betriebe, die nach den bisher maßgeblichen Vorschriften rechtmäßig errichtet wurden, gemäß § 23 Abs. 5 in der Fassung dieses Landesgesetzes jedoch nur mehr in

Sondergebieten des Baulands errichtet werden dürfen, können ohne Widmung im Sinn des § 23 Abs. 4 Z 2 oder 3 bestehen bleiben und geändert werden, so lange keine Erhöhung des raumordnungsrechtlich relevanten Gefährdungspotentials erfolgt. Der rechtmäßigen Errichtung im Sinn des ersten Satzes steht eine rechtskräftig erteilte Baubewilligung oder eine ordnungsgemäß erstattete Bauanzeige gleich.

(4) Bestehende Betriebe, die unter den Anwendungsbereich der SEVESO II-Richtlinie fallen und für die keine Widmung gemäß § 23 Abs. 4 Z 3 im Flächenwidmungsplan festgelegt ist, sind bis längstens 31. Dezember 2010 im Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen.

(5) Handelsbetriebe, die nach den bisher maßgeblichen Vorschriften rechtmäßig errichtet wurden, gemäß § 23 Abs. 3 in Verbindung mit § 24 in der Fassung dieses Landesgesetzes jedoch nur mehr in Gebieten für Geschäftsbauten errichtet werden dürfen, können ohne Widmung im Sinn des § 23 Abs. 3 in Verbindung mit § 24 Abs. 1 bestehen bleiben.

(6) Bei Planentwürfen, deren erster förmlicher Vorbereitungsakt vor dem 21. Juli 2004 liegt, ist eine Umweltprüfung nach den §§ 13 und 33 nur dann durchzuführen, wenn sie nicht bis zum 21. Juli 2006 beschlossen werden.

(7) Soweit hinsichtlich eines örtlichen Entwicklungskonzepts noch keine Umweltprüfung nach § 33 durchgeführt wurde, gilt § 36 Abs. 4 zweiter Satz mit der Maßgabe, dass § 33 Abs. 2 letzter Satz Anwendung findet, wobei die Frist zur Stellungnahme acht Wochen beträgt.

(8) Solange eine Verordnung gemäß § 13 Abs. 1 bzw. § 33 Abs. 7 nicht erlassen und keine Umweltprüfung gemäß § 13 Abs. 1 Z 1 bzw. § 33 Abs. 7 Z 1 durchgeführt wurde, können diesbezügliche Planungen rechtmäßig erlassen werden, es dürfen jedoch keine auf diesen Planungen aufbauende Projekte verwirklicht werden, die gemäß Anhang 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes 2000 (UVP-G 2000), BGBl. Nr. 697/1993 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 14/2005, einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen; dies gilt nicht, wenn die Planung unter Heranziehung der Kriterien des Anhangs II der SUP-Richtlinie einer Umweltprüfung nach den Vorschriften dieses Landesgesetzes unterzogen wurde.

Artikel II

(Anm: Übergangsrecht zur Nov. LGBL.Nr. 69/2015)

(1) Es treten in Kraft:

1. Artikel I Z 45 und 46 (§ 28 Abs. 3 und 3a) mit 1. Jänner 2016;
2. alle übrigen Bestimmungen mit dem der Kundmachung dieses Landesgesetzes im Landesgesetzblatt für Oberösterreich folgenden Monatsersten.

(2) Soweit im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Landesgesetzes rechtswirksam bestehende Raumordnungsprogramme, Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne Festlegungen enthalten, deren Bedeutung durch dieses Landesgesetz geändert wird, gelten für sie die entsprechenden Umschreibungen und Bestimmungen dieses Landesgesetzes und der gemäß § 21 Abs. 3 des Oö. Raumordnungsgesetzes 1994 erlassenen Verordnungen.

(3) Betriebe, die nach den bisher maßgeblichen Vorschriften rechtmäßig errichtet wurden, gemäß § 23 Abs. 4 Z 3 in der Fassung dieses Landesgesetzes jedoch nur mehr in Sondergebieten des Baulandes errichtet werden dürfen, können ohne Widmung im Sinn des § 23 Abs. 4 Z 3 bestehen bleiben und geändert werden, so lange keine Erhöhung des raumordnungsrechtlich relevanten Gefährdungspotenzials erfolgt; der rechtmäßigen Errichtung steht eine rechtskräftig erteilte Baubewilligung oder eine ordnungsgemäß erstattete Bauanzeige gleich. Sonstige Anlagen, Bauwerke und Betriebe, die nach den bisher maßgeblichen Vorschriften rechtmäßig errichtet wurden, künftig jedoch in der vor Inkrafttreten dieses Landesgesetzes bestehenden Widmung nicht mehr errichtet werden dürfen, können ohne eine durch Bestimmungen dieses Landesgesetzes bedingte Widmung bestehen bleiben.

(4) Bestehende Betriebe, die nicht unter den Anwendungsbereich der Seveso II-Richtlinie gefallen sind, jedoch unter den Anwendungsbereich der Seveso III-Richtlinie fallen und für die keine Widmung gemäß § 23 Abs. 4 Z 3 im Flächenwidmungsplan festgelegt ist, sind bis längstens 31. Dezember 2020 im Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen. Die im Sinn von Art. II Abs. 4 LGBL. Nr. 115/2005 erfolgte Ersichtlichmachung von bestehenden Betrieben, die unter den Anwendungsbereich der Seveso II-Richtlinie gefallen sind und auch unter den Anwendungsbereich der Seveso III-Richtlinie fallen, ist bis längstens 31. Dezember 2020 im Flächenwidmungsplan anzupassen.

(5) Im Fall einer vor Inkrafttreten dieses Landesgesetzes erteilten Ausnahme vom Aufschließungsbeitrag ist die Erteilung einer weiteren Ausnahme gemäß § 27 Abs. 1 einmalig zulässig.

Artikel V

(Anm: Übergangsrecht zur Nov. LGBl.Nr. 125/2020)

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

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

(3) Für örtliche Entwicklungskonzepte, die bis zum Ablauf des 15. Juni 2021 gemäß § 34 Abs. 1 beschlossen werden, gelten die Bestimmungen des Abs. 2 sinngemäß.

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

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

(6) *Entfallen (Anm: LGBl.Nr. 81/2024)*

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

(8) Im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Landesgesetzes anhängige baubehördliche Verfahren sind nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften weiterzuführen.

(Anm: LGBl.Nr. 125/2020)

Artikel II

(Anm: Übergangsrecht zur Nov. LGBl.Nr. 48/2025)

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

(2) Verfahren betreffend Verordnungen gemäß § 31 sowie deren Änderungen, welche vor 1. Jänner 2026 gemäß § 34 im Gemeinderat beschlossen wurden, sind nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften weiterzuführen.