



RAUMORDNUNG IN OBERÖSTERREICH

Dr. Christian Barth
Mag. Robert Steiner

Mai 2006

RAUMORDNUNG IN OBERÖSTERREICH

Dieser Band ist im WK-Shop der
Wirtschaftskammer Oberösterreich erhältlich.

T 05-90909 | F 05-90909-3588

E wk-shop@wkoee.at

W <http://wko.at/ooe/service>

Kostenbeitrag für:	Mitglieder der Wirtschaftskammern:	EUR	10,50 inkl. 10 % USt
	Nicht-Mitglieder:	EUR	14,50 inkl. 10 % USt

Alle Rechte vorbehalten.

Nachdruck - auch auszugsweise - nur mit Quellenangabe und nach vorheriger Rücksprache.

Trotz sorgfältiger Prüfung der Beiträge in dieser Broschüre sind Fehler nicht auszuschließen, und die Richtigkeit des Inhalts ist daher ohne Gewähr. Eine Haftung des Verlages oder des Autors ist ausgeschlossen.

Bestellnummer:

17042

IMPRESSUM:

Medieninhaber, Verleger: BgA WK-Shop der Wirtschaftskammer Oberösterreich

Herausgeber: Abteilung Wirtschaftspolitik und Außenhandel, Hessenplatz 3, 4020 Linz
Abteilung Bezirksstellen, Hessenplatz 3, 4020 Linz

Autoren: Dr. Christian Barth
Mag. Robert Steiner

Herstellung im Eigenverlag

Mai 2006

Vorwort

Eine der wichtigsten Aufgaben der Wirtschaftskammer ist es, die Rahmenbedingungen für die Unternehmen positiv mitzugestalten.

Mit 1.11.2005 ist eine Novelle des Oö. Raumordnungsgesetzes, LGBl. Nr. 115/2005, in Kraft getreten, die einige für die gewerbliche Wirtschaft bedeutende Änderungen bringt. Die Wirtschaftskammer Oberösterreich nimmt dies zum Anlass, ihren Mitgliedern einen aktuellen und praxisbezogenen Überblick über die Raumordnung in Oberösterreich zu geben.

Dieser Leitfaden soll Orientierungshilfe und zugleich Unterstützung insbesondere für solche Unternehmen sein, die unmittelbar vor der Errichtung oder Erweiterung eines Betriebes stehen.

Wir freuen uns, dass wir durch unser konsequentes Lobbying einen wichtigen Beitrag dazu leisten konnten, dass das Oberösterreichische Raumordnungsgesetz wirtschaftsfreundlicher gestaltet werden konnte.



KommR Dr. Rudolf Trauner
Präsident



Dr. Christian Hofer
Direktor

Inhaltsverzeichnis

1. Flächenwidmungsplan und Widmungskategorien	1
1.1. Bauland	1
1.2. Verkehrsflächen	6
1.3. Grünland	6
2. Bebauungsplan	6
3. Verfahren bei Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen	7
4. AufschlieBungs- und Erhaltungsbeitrag im Bauland	8
4.1. AufschlieBungsbeitrag im Bauland	8
4.1.1. AufschlieBungsbeitrag für Wasser und Kanal	9
4.1.2. AufschlieBungsbeitrag für öffentliche Verkehrsflächen der Gemeinden	9
4.1.3. Ausnahmen vom AufschlieBungsbeitrag	10
4.2. Erhaltungsbeitrag im Bauland	10
5. Entschädigung	11
5.1. Kostenersatz für Baureifmachung von Grundstücken	11
5.2. Entschädigung für Nichtwidmung geeigneter Baulandflächen	11
5.3. Entschädigung bei Änderung der Flächenwidmung nach dem Verkauf eines Grundstückes	12
6. Wesentliche Inhalte der Oö. ROG Novelle 2005, LGBl. Nr. 115/2005	13
7. Die passende Widmung für Ihren Betrieb	18
7.1. Oö. Betriebstypenverordnung, LGBl. 111/1997	18
7.2. Verwendung land- und forstwirtschaftlicher Gebäude	19
7.3. Sonderbestimmungen für Betriebe der Gastronomie	19
7.4. Sonderbestimmungen für „falsch“ gewidmete Betriebe	19
8. Beachtung weiterer Vorschriften bei Betriebsansiedlungen bzw. -erweiterungen	20

9. Rolle der Wirtschaftskammer	21
9.1. Mitwirkung bei der Gestaltung raumordnungsrechtlicher Bestimmungen und Konzepte.....	21
9.2. Stellungnahmen zu Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen	21
9.3. Persönliche Beratung und Hilfestellung	22
9.4. Informationsveranstaltungen und Öffentlichkeitsarbeit	22
10. Tipps aus der Praxis für Flächenwidmungs- und Bebauungsplanverfahren	22
11. Ihre Ansprechpartner in der Wirtschaftskammer Oberösterreich	23

1. Flächenwidmungsplan und Widmungskategorien

Der Flächenwidmungsplan gliedert das gesamte Gebiet einer Gemeinde in verschiedene Bereiche und legt unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten fest. Diese werden im Öö. Raumordnungsgesetz (ROG) als Widmungskategorien bezeichnet und betreffen Bauland, Verkehrsflächen und Grünland.

Grundlage jeder Betriebsansiedlung oder -erweiterung ist die richtige Widmung des entsprechenden Grundstückes, für die die jeweilige Gemeinde zuständig ist. So ist zB für die Errichtung eines Tischlereibetriebes grundsätzlich die Widmung Betriebsbaugebiet erforderlich.

Die Widmung Ihres Grundstückes erfahren Sie in Ihrem Gemeindeamt, wo der Flächenwidmungsplan öffentlich aufliegt.

Im Falle des Fehlens der richtigen Widmung ist zunächst Ihr Bauvorhaben nicht möglich. Voraussetzung für eine positive Erledigung ist u.a. die entsprechende Umwidmung des Standortes durch die Gemeinde. Details zum Umwidmungsverfahren finden Sie im Kapitel "Verfahren bei Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen" (ab Seite 7).

1.1. Widmungskategorien im Bauland

Wohngebiete

Wohngebiete sind Flächen, die für Wohngebäude bestimmt sind, die einem dauernden Wohnbedarf dienen; andere Bauten und sonstige Anlagen dürfen in Wohngebieten nur errichtet werden, wenn sie wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen vorwiegend der Bewohner dienen und ihre ordnungsgemäße Benützung keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Bewohner mit sich bringt. Büros und Kanzleien sind in Wohngebieten darüber hinaus zulässig, soweit die einzelnen Bauten nicht überwiegend für solche Zwecke benützt werden.

Flächen für Wohngebiete können auch als reine Wohngebiete vorgesehen werden; in diesen Wohngebieten dürfen neben Wohngebäuden nur solche in Wohngebieten zulässige Bauten und sonstige Anlagen errichtet werden, die dazu dienen, den täglichen Bedarf der Bewohner zu decken. Weiters können Flächen für förderbare mehrgeschossige (mindestens

drei Geschosse über dem Erdboden) Wohnbauten oder Gebäude in verdichteter Flachbauweise vorgesehen werden; in diesen Wohngebieten dürfen nur förderbare mehrgeschossige Wohnbauten oder Gebäude in verdichteter Flachbauweise sowie Bauten und sonstige Anlagen errichtet werden, die dazu dienen, den täglichen Bedarf der Bewohner zu decken.

Dorfgebiete

Dorfgebiete sind Flächen, die vorrangig für Gebäude land- und forstwirtschaftlicher sowie berufsgärtnerischer Betriebe, im übrigen aber nur für Bauten und Anlagen bestimmt sind, die auch im Wohngebiet errichtet werden dürfen, wobei jedoch als Wohngebäude nur Kleinhausbauten 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 bestimmten Voraussetzungen verwendet werden.

Kurgebiete

Kurgebiete sind Flächen, die für Kuranstalten und darauf abgestellte Tourismusbetriebe und Erholungseinrichtungen, im übrigen aber nur für Bauten und Anlagen, die dem Kurbetrieb dienen, bestimmt sind.

Kerngebiete

Kerngebiete sind Flächen mit überwiegend städtischer oder typisch zentrumsbildender Struktur, die vorrangig für öffentliche Bauten, Büro- und Verwaltungsgebäude, Gebäude für Handels- und Dienstleistungsbetriebe, für Versammlungs- und Vergnügungsstätten sowie für Wohngebäude einschließlich der dazugehörigen Bauten und Anlagen bestimmt sind. Bauten und Anlagen, die erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die im Kerngebiet wohnhafte oder anwesende Bevölkerung bedingen, dürfen in Kerngebieten nicht errichtet werden. Solche Bauten und Anlagen können im Zuge der Widmung näher umschrieben werden.

Gemischte Baugebiete

Gemischte Baugebiete sind Flächen, die im Wesentlichen dazu dienen,

- a) Klein- und Mittelbetriebe aufzunehmen, die auf Grund ihrer Betriebstypen die Umgebung nicht wesentlich stören;
- b) Lagerplätze zu errichten, die nicht wesentlich stören.

Betriebsbaugebiete

Betriebsbaugebiete sind Flächen, die zur Aufnahme von Betrieben dienen, die auf Grund ihrer Betriebstypen die Umgebung (insbesondere durch Lärm, Staub, Geruch oder Erschütterungen) weder erheblich stören noch (insbesondere durch Dämpfe, Gase, Explosionsstoffe oder durch Strahlung) gefährden. Weiters dienen Betriebsbaugebiete der Aufnahme von Lagerplätzen, die ihre Umgebung weder erheblich stören noch gefährden. In Betriebsbaugebieten dürfen auch die solchen Betrieben oder Lagerplätzen zugeordneten Verwaltungsgebäude sowie die erforderlichen Betriebswohnungen errichtet werden. Andere Bauten und Anlagen sind nicht zulässig.

Industriegebiete

Industriegebiete sind Flächen, die für Betriebsgebäude und betriebliche Anlagen bestimmt sind, die auf Grund ihrer Betriebstypen nicht in Wohn-, Dorf-, Kur-, Kerngebieten sowie gemischten Baugebieten zulässig sind. Industriegebiete sind weiters für die Aufnahme von Lagerplätzen bestimmt, die - ausgenommen in Betriebsbaugebieten - in keiner anderen Widmungskategorie zulässig sind. Weiters dürfen in Industriegebieten auch die solchen Betrieben oder Lagerplätzen zugeordneten Verwaltungsgebäude sowie die erforderlichen Betriebswohnungen errichtet werden, andere Bauten und Anlagen sind nicht zulässig.

Ländeflächen

Ländeflächen sind Flächen an Wasserstraßen, die für den Übergang des Personen- oder Güterverkehrs vom Wasserweg auf den Landweg bestimmt sind. Auf Ländeflächen können neben den erforderlichen Transporteinrichtungen, Lager- und Verkehrsflächen auch dazugehörige Verwaltungs-, Betriebs- und Betriebswohngebäude errichtet werden. Dies gilt

auch für Dienstleistungsbetriebe, die zum Betrieb von Ländeflächen gehören. Andere Bauten und Anlagen dürfen nicht errichtet werden.

Zweitwohnungsgebiete

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

Gebiete für Geschäftsbauten (Einkaufszentren etc.)

Gebiete für Geschäftsbauten sind für solche Handelsbetriebe vorgesehen, deren Gesamtverkaufsfläche mehr als 300 m² beträgt. Solche Geschäftsbauten dürfen - ausgenommen in Kerngebieten bis 1.500 m² Verkaufsfläche - ausschließlich in der Widmung Gebiete für Geschäftsbauten errichtet werden. Ihre Gesamtverkaufsfläche darf das im Flächenwidmungsplan festgelegte Höchstausmaß nicht übersteigen. Das Gleiche gilt für die Verwendung eines bisher anderweitig verwendeten Gebäudes als Geschäftsbau sowie für die Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche eines bereits bestehenden Geschäftsbaues. Andere Bauten und Anlagen dürfen nicht errichtet werden.

Als Gesamtverkaufsfläche gelten alle Flächen eines Handelsbetriebes, auf denen Waren oder Dienstleistungen angeboten werden, unabhängig davon, ob es sich um geschlossene Räume oder freie Flächen handelt. Die Verkaufsflächen mehrerer Handelsbetriebe, die in einem räumlichen Naheverhältnis zueinander stehen oder eine betriebsorganisatorische, funktionelle oder wirtschaftsstrukturelle Einheit bilden und die insbesondere gemeinsam genutzten Einrichtungen, zum Beispiel Gänge, Parkplätze, Garagen, interne Infrastruktur haben („Einkaufs- oder Fachmarktzentren“) sind - ausgenommen in Kerngebieten - zur Ermittlung der Gesamtverkaufsfläche zusammenzuzählen.

Falls die zu ermittelnde Gesamtverkaufsfläche eines oder mehrerer Handelsbetriebe 1.500 m² übersteigt, dürfen die zur Bebauung vorgesehenen Flächen nur dann als Gebiet für Geschäftsbauten gewidmet werden, wenn in einem Raumordnungsprogramm des Landes Oberösterreich die Widmung für zulässig erklärt wird. In diesem Raumordnungsprogramm sind auch nähere Festlegungen darüber zu treffen, welche Arten von Märkten (zum Beispiel Lebensmittelmärkte, Bau-, Möbelmärkte etc.) bis zu welcher Gesamtverkaufsfläche zulässig sind. Die Beschränkung oder der Ausschluss eines bestimmten Warenangebotes (z.B. Lebensmittel der Grundversorgung) ist zulässig.

Falls eine Gemeinde Gebiete für Geschäftsbauten widmet, so hat der Flächenwidmungsplan festzulegen, welches Höchstausmaß an Gesamtverkaufsfläche solche Geschäftsbauten haben dürfen, die darauf errichtet werden sollen. Die Beschränkung oder der Ausschluss eines bestimmten Warenangebotes (z.B. Lebensmittel der Grundversorgung) ist zulässig.

Sondergebiete des Baulandes

Sondergebiete des Baulandes sind Flächen, die für Bauten und Anlagen bestimmt sind, deren Standorte besonders zu schützen oder zu sichern sind oder denen sonst aus der Sicht der Raumordnung eine besondere Bedeutung zukommt. Dazu gehören insbesondere Krankenanstalten, Schulen, Kirchen und Klöster, Burgen und Schlösser, Kasernen, Sportstätten und Tourismusbetriebe einschließlich der dazugehörigen, ständig bestehenden Anlagen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen. Weiters sind Sondergebiete des Baulandes für Veranstaltungsgebäude und Freizeiteinrichtungen vorgesehen, denen aus Sicht der überörtlichen Raumordnung eine besondere Bedeutung zukommen, wie insbesondere Großkinos und Großdiskotheken.

Sondergebiete dienen weiters zur Aufnahme solcher Betriebe, die unter den Anwendungsbereich der SEVESO II Richtlinie fallen, wobei im Flächenwidmungsplan innerhalb derartiger Sondergebiete des Baulands nach dem zulässigen Gefährdungspotentials der Betriebe weiter differenziert werden kann.

1.2. Verkehrsflächen

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

1.3. Grünland

Alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen gewidmeten Flächen sind als Grünland zu widmen, wobei auch Sonderwidmungen möglich sind (wie zB Erholungsflächen, Dauerkleingärten, Trenngrünflächen, Aufschüttungsgebiete, etc.).

2. Bebauungsplan

Auf der Basis des Flächenwidmungsplanes besteht für die Gemeinde die Möglichkeit, Bebauungspläne zu erlassen. Diese legen die Art der Verbauung fest, wie zB Gebäudehöhe, Baufluchtlinien, Bauweise. Eine Verpflichtung zur Erlassung von Bebauungsplänen besteht dann, wenn dies zur Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung oder zur Erreichung eines möglichst wirksamen Umweltschutzes erforderlich ist.

Ist Ihr Grundstück von einem Bebauungsplan erfasst, so muss Ihr Bauvorhaben damit übereinstimmen. Ist dies nicht möglich, so müsste versucht werden, durch die Gemeinde eine Änderung des Bebauungsplanes zu erreichen. Ein diesbezüglicher Rechtsanspruch besteht allerdings nicht.

Ist kein Bebauungsplan vorhanden, so kommen nur die baurechtlichen Vorschriften (zB Oö. Bauordnung) zur Anwendung. Ob bzw. für welche Teile des Gemeindegebietes Bebauungspläne vorhanden sind, erfahren Sie in Ihrem Gemeindeamt.

3. Verfahren bei Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen

Alle oberösterreichischen Gemeinden verfügen über rechtskräftige Flächenwidmungspläne. Grundlage für den Flächenwidmungsplan ist das örtliche Entwicklungskonzept, das die längerfristigen Ziele und Festlegungen der örtlichen Raumordnung zu enthalten hat.

Alle 10 Jahre hat die Gemeinde den Flächenwidmungsplan im Hinblick auf diese Ziele des örtlichen Entwicklungskonzeptes zu überprüfen. Der Flächenwidmungsplan ist somit als längerfristiges Instrumentarium gedacht, so dass kurzfristige Änderungen nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich sind. So können Flächenwidmungspläne beispielsweise dann geändert werden, wenn die beantragte Änderung den Planungszielen der Gemeinde nicht widerspricht und Interessen Dritter nicht verletzt werden.

Ob diese Voraussetzungen gegeben sind, entscheidet der Gemeinderat. Spricht sich der Gemeinderat für die Änderung aus, so wird das Änderungsverfahren eingeleitet, bei dem die Wirtschaftskammer OÖ in der Regel zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert wird. Die Wirtschaftskammer hat somit die Möglichkeit, die Interessen ihrer Mitglieder in diesem Verfahren zu vertreten.

Darüber hinaus ist es für Sie als Unternehmer/in erforderlich, Ihre Interessen während der öffentlichen Planaufgabe oder im Rahmen des vorgesehenen Anhörungsverfahrens der Gemeinde schriftlich bekannt zu geben.

Wenngleich die Gemeinde zwar nicht verpflichtet ist, die vorgebrachten Vorschläge bzw. Einwendungen zu berücksichtigen, wird in der Praxis in vielen Fällen den durch die Unternehmer/innen direkt bzw. im Wege der Wirtschaftskammer geäußerten Interessen Rechnung getragen. Auf die positive Erledigung eines Änderungsantrages besteht kein Rechtsanspruch, ebenso gibt es kein ordentliches Rechtsmittelverfahren.

Die Anfechtung eines Flächenwidmungsplanes oder Bebauungsplanes kann letztendlich nur im Wege einer Verwaltungsgerichtshof-Beschwerde im jeweiligen Baubewilligungsverfahren erreicht werden.

Nach Beschlussfassung einer Flächenwidmungsplan-Änderung durch den Gemeinderat ist eine Genehmigung dieser Änderung durch die Landesregierung als Aufsichtsbehörde erforderlich. Eine solche Genehmigung ist zB nicht möglich, wenn der Änderungsplan dem örtlichen Entwicklungskonzept oder gesetzlichen Bestimmungen widerspricht.

Für die Erstellung und Änderung von Bebauungsplänen gilt weitgehend das gleiche Verfahren wie bei Flächenwidmungsplanerstellung und -änderungen. Die Genehmigungspflicht solcher Planungen durch das Land als Aufsichtsbehörde ist allerdings in vielen Fällen nicht gegeben.

4. Aufschließungs- und Erhaltungsbeitrag im Bauland

4.1. Aufschließungsbeitrag im Bauland

Die Gemeinde hat dem Eigentümer eines Grundstückes oder Grundstückteils, das im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als Bauland ausgewiesen, aber nicht bebaut ist, je nach Größe und Aufschließung des Grundstückes durch eine gemeindeeigene Abwasserentsorgungsanlage, eine gemeindeeigene Wasserversorgungsanlage oder eine öffentliche Verkehrsfläche der Gemeinde, jährlich einen Aufschließungsbeitrag vorzuschreiben. Abgabepflichtig ist derjenige, der zum Zeitpunkt der Vorschreibung Eigentümer des Grundstückes oder Grundstückteils ist.

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

1. von dem für den Anschluss in Betracht kommenden Kanalstrang nicht mehr als 50 m entfernt liegt oder
2. von der für den Anschluss in Betracht kommenden Wasserversorgungsanlage nicht mehr als 50 m entfernt liegt oder
3. durch eine öffentliche Verkehrsfläche der Gemeinde aufgeschlossen ist.

Der Aufschließungsbeitrag ist durch Bescheid der Gemeinde vorzuschreiben und in fünf aufeinander folgenden Kalenderjahren in jährlichen Raten zu je 20 % fällig.

4.1.1. AufschlieBungsbeitrag für Wasser und Kanal

Der AufschlieBungsbeitrag für Wasser und Kanal wird nur für die Grundstücksteile berechnet, die sich innerhalb des Anschlussbereichs von 50 Metern zur Wasserversorgungsanlage bzw. zum Kanalstrang befinden. Grundstücksteile, die weiter als 50 Meter entfernt sind, werden bei der Berechnung nicht berücksichtigt.

Berechnungsgrundlage ist grundsätzlich das Produkt der Einheitssätze und der in Frage kommenden Grundstücksfläche in Quadratmetern. Diese Einheitssätze betragen für die AufschlieBung durch eine Wasserversorgungsanlage 73 Cent pro Quadratmeter, und für die AufschlieBung durch eine Abwasserentsorgungsanlage 1,45 Euro pro Quadratmeter, wobei folgende Ermäßigungen vorgesehen sind:

50 % für die Widmungen eingeschränktes gemischtes Baugebiet, Betriebsbaugebiet, Industriegebiet und Ländeflächen;

Reduktion der Einheitssätze durch Gemeindeverordnung bis zu 50%, wenn auf Grund der örtlichen Verhältnisse in der Gemeinde die Errichtungskosten der gemeindeeigenen Abwasserentsorgungs- oder Wasserversorgungsanlagen niedriger sind, was allerdings in der Praxis eher selten vorkommt.

Im Fall der Bebauung wird der geleistete AufschlieBungsbeitrag bei der Vorschreibung des Beitrags zu den Kosten der Errichtung einer gemeindeeigenen Kanalisations- bzw. Wasserversorgungsanlage nach dem Interessentenbeiträge-Gesetz 1958 wertgesichert angerechnet.

4.1.2. AufschlieBungsbeitrag für öffentliche Verkehrsflächen der Gemeinden

Für Grundstücke, die durch eine öffentliche Verkehrsfläche der Gemeinde aufgeschlossen sind, errechnet sich der AufschlieBungsbeitrag aus dem Produkt der anrechenbaren Breite der öffentlichen Verkehrsfläche, der anrechenbaren Frontlänge des Grundstücks und dem Einheitssatz. Der sich daraus ergebende Betrag ist um 60 % zu vermindern.

Im Fall der Bebauung wird der geleistete AufschlieBungsbeitrag bei der Vorschreibung des Verkehrsflächenbeitrages nach der Oö. Bauordnung wertgesichert angerechnet.

4.1.3. Ausnahmen vom Aufschlieungsbeitrag

Die Gemeinde hat bescheidmäßig eine Ausnahme vom Aufschlieungsbeitrag zu erteilen, wenn dies der Grundstückseigentümer binnen 4 Wochen nach Zustellung der Vorschreibung beantragt und wenn folgende Voraussetzungen gegeben sind:

die Interessen einer geordneten Siedlungsentwicklung (Festlegung erfolgt insbesondere im örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde) dürfen einer solchen Ausnahme nicht entgegenstehen und das Grundstück darf keine Baulücke darstellen.

Die Erteilung der Ausnahmebewilligung hat vor allem die Wirkung, dass auf dem Grundstück vor Ablauf von 10 Jahren weder bewilligungs- noch anzeigepflichtige Bauvorhaben errichtet werden dürfen. Somit ist eine Bebauung eines solchen Grundstückes für mindestens 10 Jahre nicht möglich.

4.2. Erhaltungsbeitrag im Bauland

Wie bereits erwähnt, erfolgt die Vorschreibung des Aufschlieungsbeitrages in jährlichen Raten zu je 20 %. Nach fünf Jahren ist somit der gesamte Aufschlieungsbeitrag bezahlt. Wird jedoch über diesen fünfjährigen Zeitraum hinaus das Grundstück nicht bebaut, hat die Gemeinde dem Grundstückseigentümer jährlich einen Erhaltungsbeitrag vorzuschreiben, der für die Aufschließung einer Wasserversorgungsanlage 7 Cent pro Quadratmeter und für die Aufschließung durch eine Abwasserentsorgungsanlage 15 Cent pro Quadratmeter beträgt.

Für die Aufschließung eines Grundstückes durch eine öffentliche Verkehrsfläche der Gemeinde ist somit kein Erhaltungsbeitrag fällig.

Die Vorschreibung des Erhaltungsbeitrages endet mit der Vorschreibung der Beiträge zu den Kosten der Errichtung einer gemeindeeigenen Kanalisations- bzw. Wasserversorgungsanlage, somit erst im Fall der Bebauung des Grundstückes.

Der Erhaltungsbeitrag kann als eine „Grundgebühr“ für die von der Gemeinde zur Verfügung gestellte Infrastruktur bezeichnet werden, der allerdings im Fall der Bebauung nicht angerechnet wird.

5. Entschädigung

Das Öö. ROG sieht nachstehende Möglichkeiten von Entschädigungsleistungen vor:

1. Kostenersatz für Baureifmachung von Grundstücken
2. Entschädigung für Nichtwidmung geeigneter Baulandflächen
3. Entschädigung bei Änderung der Flächenwidmung nach dem Verkauf eines Grundstückes.

5.1. Kostenersatz für Baureifmachung von Grundstücken

Hat der Eigentümer eines Grundstückes oder ein Dritter mit Zustimmung des Eigentümers im Vertrauen auf einen rechtswirksamen Flächenwidmungs- oder Bebauungsplan Kosten für die Baureifmachung des Grundstückes aufgewendet und wird die Bebauung durch Änderung des Flächenwidmungs- oder Bebauungsplanes verhindert, so ist ihm für die nachweisbaren Kosten von der Gemeinde Entschädigung zu leisten; dies gilt sinngemäß für den Fall, dass ein geltender Flächenwidmungs- oder Bebauungsplan durch einen neuen Flächenwidmungs- oder Bebauungsplan ersetzt wird. Wenn für die Erteilung der Baubewilligung eine Bauplatzbewilligung erforderlich ist, gilt diese Voraussetzung nur dann als erfüllt, wenn im Zeitpunkt der getätigten Aufwendungen eine rechtskräftig erteilte und nicht durch Zeitablauf unwirksam gewordene Bauplatzbewilligung vorgelegen hat.

5.2. Entschädigung für Nichtwidmung geeigneter Baulandflächen

Wird durch Erlassung oder Änderung eines Flächenwidmungsplanes ein als Bauland 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.

Der Antrag auf Entschädigung in den beiden vorgenannten Fällen ist bei sonstigem Anspruchsverlust innerhalb eines Jahres nach dem Inkrafttreten des den Anspruch begründenden Flächenwidmungs- oder Bebauungsplanes bei der Bezirksverwaltungsbehörde einzubringen, die über das Bestehen des Anspruches und gegebenenfalls über die Höhe der Entschädigung (Entschädigungsbetrag) zu entscheiden hat. Der Entschädigungsbetrag ist auf Grund der Schätzung mindestens eines beeideten Sachverständigen festzusetzen.

Gegen die Entscheidung der Bezirksverwaltungsbehörde ist keine Berufung zulässig. Jede Partei kann jedoch innerhalb von sechs Monaten nach Zustellung des Bescheides der Bezirksverwaltungsbehörde die Entscheidung im Verfahren außer Streitsachen bei jenem Bezirksgericht begehren, in dessen Sprengel sich das Grundstück befindet.

Wird durch eine nachträgliche, innerhalb von 10 Jahren nach Rechtskraft dieser Entscheidung in Kraft tretende Flächenwidmungs- oder Bebauungsplanänderung die Bebauung des Grundstückes zulässig, erlischt der Anspruch auf Entschädigung. Wurde die Entschädigung bereits geleistet, so muss sie vom Grundstückseigentümer an die Gemeinde zurückgezahlt werden.

5.3. Entschädigung bei Änderung der Flächenwidmung nach dem Verkauf eines Grundstückes

Wird ein Grundstück im Vertrauen auf die Wirkung eines Flächenwidmungs- 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 Flächenwidmungs- oder eines Bebauungsplanes zulässig, so hat der Veräußerer das Recht, bei Gericht die Aufhebung des Vertrages und die Herstellung des vorigen Standes zu fordern. Voraussetzung dafür ist, dass 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. Darüber hinausgehende Entschädigungsmöglichkeiten sind im Oö. Raumordnungsgesetz nicht vorgesehen.

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 Flächenwidmungs- oder eines Bebauungsplanes das Grundstück wieder veräußert oder eine Bewilligung für die Errichtung eines Baues auf diesem Grundstück rechtskräftig erteilt wird. Dieses Recht kann bei sonstigem Verlust nur innerhalb eines Jahres nach der Wiederveräußerung oder der Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides geltend gemacht werden.

6. Wesentliche Inhalte der Oö. ROG Novelle 2005, LGBl. Nr. 115/2005

Der nachstehende Text gibt einen Überblick über die wichtigsten Änderungen und Neuerungen und wurde in der OÖ. Wirtschaft vom 18.11.2005 veröffentlicht.

Änderungen der Bestimmungen über Errichtung von Großvertriebsformen des Handels (Einkaufszentren etc.)

Um die Konzentration bestimmter Handelsbetriebe (z.B. Einkaufszentren, Einkaufsparks etc.) von vornherein einer verschärften raumordnerischen Kontrolle zu unterwerfen, ist im neuen Raumordnungsgesetz bereits ab einer Verkaufsfläche von 300 m² - ausgenommen sind Flächen in rechtskräftigen Kerngebieten - eine Geschäftsgebietswidmung im jeweiligen Flächenwidmungsplan notwendig, ein Raumordnungsprogramm (Verordnung) des Landes ist allerdings erst ab einer Gesamtverkaufsfläche von über 1500 m² - auch in Kerngebieten - erforderlich. Somit haben die Gemeinden nunmehr die Möglichkeit, ab 300 bis 1500 m² Verkaufsfläche selbst zu entscheiden, wann und wo neue Verkaufsflächen entstehen sollen, während im „alten“ Oö. Raumordnungsgesetz eine solche Steuerungsmöglichkeit erst ab 600 m² Verkaufsfläche gegeben war. Diese neue gesetzliche Regelung soll einen wichtigen Beitrag dazu leisten, den massiven Verkaufsflächenzuwachs zu verringern, was sich wiederum positiv auf die Stärkung der Stadt- und Ortskerne sowie auf die Sicherung der Nahversorgung auswirken soll bzw. wird.

Kerngebiete sind von dieser neuen Regelung bis zu 1500 m² Verkaufsfläche ausgenommen, d.h.: erst über 1500 m² Verkaufsfläche sind auch in Kerngebieten die Erlassung eines Raumordnungsprogrammes des Landes und eine entsprechende Geschäftsgebietswidmung

erforderlich. In Kerngebieten erfolgt aber keine Zusammenrechnung der Verkaufsflächen, d.h.: die 1500 m² - Grenze, ab der eine Verordnung des Landes bzw. eine Geschäftsgebietswidmung erforderlich ist, wird erst dann überschritten, wenn ein neuer Geschäftsbau im Kerngebiet diese Größendimension erreicht.

Umsetzung mehrerer EU-Richtlinien

Die Raumordnungsnovelle hat es geschafft, drei EU-Vorgaben praxistauglich umzusetzen. Es handelt sich dabei um die SEVESO-II-Richtlinie zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen, die SUP-Richtlinie über die Prüfung von Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme sowie die Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen.

Wesentliche Verwaltungsvereinfachung bei Änderungen von Flächenwidmungs- bzw. Bebauungsplänen

Bei Änderungen von Flächenwidmungs- bzw. Bebauungsplänen sieht die Gesetzesnovelle in vielen Fällen eine wesentliche Verfahrensvereinfachung beziehungsweise -verkürzung vor, das relativ zeitaufwendige Stellungnahmeverfahren bei solchen Änderungsverfahren kann vor allem in jenen Fällen entfallen, in denen die Gemeinden auf gute, entsprechend klar abgefasste örtliche Entwicklungskonzepte zurückgreifen können.

In der Praxis bedeutet dies, dass Vorverfahren künftig dann entfallen können, wenn das jeweilige örtliche Entwicklungskonzept der Gemeinde klare Baulandgrenzen vorgibt und die anhängige Flächenwidmungs- bzw. Bebauungsplanänderung somit in Übereinstimmung mit dem örtlichen Entwicklungskonzept erfolgt.

Solche Verfahrensvereinfachungen und -verkürzungen betreffen auch jene Fälle, in denen eine Gemeinde Grundstücke in ein Gebiet für Geschäftsbauten für die Errichtung von Großvertriebsformen des Handels umwidmet, die Zulässigkeit der Errichtung solcher Bauten jedoch bereits in einem entsprechenden Raumordnungsprogramm der Landesregierung festgestellt wurde.

Adaptierung der Definitionen für Kerngebiete, Betriebsbaugebiete, Industriegebiete und Gebiete für Geschäftsbauten

Kerngebiete

Die derzeitige Definition des Kerngebietes als „Flächen mit überwiegend städtischer Struktur“ ist nach den bisherigen Erfahrungen zu eng gesteckt, da in Ortschaften (auch Gemeindehauptorten) im ländlichen Raum kaum von überwiegend städtischer Struktur die Rede sein kann, andererseits aber auch zweifellos dort ein Planungsbedürfnis zur Sicherstellung einer „zentrumsbildenden Struktur“ gegeben sein kann. Durch eine entsprechende Ergänzung der derzeitigen Kerngebietsdefinition wird diesem Bedürfnis Rechnung getragen. Den zulässigen Nutzungen im Kerngebiet wird in der Novelle ausdrücklich das Bürogebäude hinzugefügt.

Betriebsbau- und Industriegebiete

Bei diesen beiden Widmungskategorien erfolgt vor allem eine Klarstellung dahingehend, dass dort jedenfalls auch selbständige Lagerplätze errichtet werden dürfen. Bisher war es nämlich so, dass Lagerplätze in Betriebs- und Industriegebieten einem dort bestehenden Betrieb zugeordnet wurden, das Erfordernis dieses Konnexes zu einem bestehenden Betrieb ist jetzt nicht mehr gegeben.

Anders hingegen ist die Rechtslage bei Verwaltungsgebäuden und Betriebswohnungen in Betriebs- und Industriegebieten: Hier ist das Erfordernis eines Konnexes zu einem bestehenden Betrieb eindeutig gegeben. Wenn im Zusammenhang mit Betriebswohnungen in der Raumordnungsgesetz-Novelle von „erforderlichen“ Betriebswohnungen gesprochen wird, dann soll dadurch klar zum Ausdruck gebracht werden, dass Betriebswohnungen in Betriebs- und Industriegebieten nur insoweit errichtet werden dürfen, als ohne sie eine ordnungsgemäße Führung des zugehörigen Betriebes unmöglich oder unzumutbar erschwert wäre. So darf der Betriebsinhaber im Betriebs- oder Industriegebiet etwa nicht nach eigenem Belieben Wohnungen für alle seine Bediensteten errichten, sondern nur für den Aufenthalt jener Personen vorsorgen, deren räumliche Nähe zum Betrieb aufgrund betrieblicher Erfordernisse unumgänglich scheint.

Für Verwaltungsgebäude reicht dagegen die (bloße) Zuordnung zu einem bestehenden Betrieb.

Gebiete für Geschäftsbauten

Die im alten Raumordnungsgesetz getroffene Unterscheidung zwischen Handelsbetrieben, die überwiegend Lebens- und Genussmittel einschließlich sonstiger Artikel des täglichen Bedarfs anbieten und solchen, die gemischte Waren einschließlich Lebens- und Genussmittel der Grundversorgung anbieten bzw. zwischen Fachmärkten, bei denen die Kunden die Waren überwiegend selbst entnehmen können (Selbstbedienung) und sonstigen Fachmärkten hat sich nicht bewährt.

Der in der Novelle vorgesehene neue Lösungsansatz versucht daher, den bisher mit Auslegungsproblemen behafteten Begriffen soweit wie möglich aus dem Weg zu gehen und setzt daher bereits bei einer Verkaufsfläche ab 300 m² eine Geschäftsgebietswidmung für die Neuerrichtung bzw. Vergrößerung bestehender Geschäftsbauten voraus. Die Widmung einschließlich der gleichzeitig zu bestimmenden höchstzulässigen Gesamtverkaufsfläche wird von der Gemeinde festgelegt, muss aber zusätzlich - wie in allen anderen Umwidmungsfällen - vom Land Oberösterreich als Aufsichtsbehörde genehmigt werden. Ab einer Gesamtverkaufsfläche von mehr als 1500 m² ist - wie bereits eingangs erwähnt - für die Widmung eines Geschäftsgebietes weiterhin ein Raumordnungsprogramm der Landesregierung Voraussetzung. Nochmals sei darauf hingewiesen, dass im Kerngebiet keine Zusammenrechnung der Verkaufsflächen erfolgt, dass aber bei Übersteigen der Verkaufsfläche von 1500 m² ein entsprechendes Raumordnungsprogramm des Landes und eine Geschäftsgebietswidmung erforderlich sind.

Für bestehende Handelsbetriebe, die nach der bislang maßgeblichen Rechtslage rechtmäßig errichtet wurden (z.B. mit einer Verkaufsfläche von 500 m² und daher ohne Geschäftsgebietswidmung), nun aber nicht mehr ohne eine solche Geschäftsgebietswidmung weiter bestehen dürften, enthält die Raumordnungsgesetz-Novelle eine entsprechende Übergangsbestimmung. Solche Betriebe dürfen auch ohne Geschäftsgebietswidmung bestehen bleiben. Streben sie jedoch eine Erweiterung an, kann diese nur genehmigt werden, wenn die betreffenden Grundflächen zuvor als Gebiet für Geschäftsbauten ausgewiesen werden, über 1500 m² ist zusätzlich ein entsprechendes Raumordnungsprogramm des Landes erforderlich. In einem solchen Raumordnungsprogramm kann das Land nähere Beschränkungen hinsichtlich der höchstzulässigen Gesamtverkaufsfläche, der höchstzulässigen

Verkaufsfläche für Lebens- und Genussmittel der Grundversorgung einschließlich sonstiger Artikel des täglichen Bedarfs sowie hinsichtlich des erlaubten Warenangebotes verfügen.

Klarstellungen im Zusammenhang mit der Pflicht zur Leistung von AufschlieBungsbeiträgen

Erfahrungen mit dem Thema AufschlieBungsbeiträge haben gezeigt, dass im Gesetz manche Bestimmungen nicht zufrieden stellend waren, vor allem hinsichtlich der Frage, welche Grundstücke als bebaut gelten. Diese Frage ist insofern von Bedeutung, da AufschlieBungsbeiträge grundsätzlich nur für als Bauland gewidmete, aber unbebaute Grundstücke zu leisten sind. Hier ist nunmehr eine Klarstellung erfolgt: Die Pflicht zur Entrichtung des AufschlieBungsbeitrages entfällt nur dann, wenn auf dem betreffenden Grundstück ein Gebäude errichtet ist, das für Wohnzwecke bestimmt ist oder das baurechtlich - ungeachtet seiner Abmessungen - nicht nur eine untergeordnete Bedeutung hat. Solche Grundstücke gelten als bebaut.

Klarstellungen hinsichtlich des zulässigen Inhalts und der Rechtswirkung von Bebauungsplänen

Der Verwirklichung einer ökologischen Bauweise (Niedrigenergiehäuser, Passivhäuser etc.) stehen oftmals Bestimmungen eines Bebauungsplanes - wie zum Beispiel die ungünstige Ausrichtung von Fluchtlinien oder verbindliche Dachformen - entgegen. Ergänzend zu der Bestimmung, wonach auch bisher bereits auf die Erfordernisse des Umweltschutzes bei Bebauungsplanerstellung Rücksicht zu nehmen war, soll nunmehr die gesetzliche Verpflichtung bestehen, besonderes Augenmerk auch auf eine optimale Nutzungsmöglichkeit von Sonnenenergie und (anderen) ökologischen Bauweisen zu legen.

Bestimmungen bezüglich Flächen in Hochwasserabflussbereichen

Als Resultat der Arbeiten und Erkenntnisse im Zuge der Hochwasserkatastrophe 2002 sieht die Raumordnungsgesetz-Novelle Regelungen im Hinblick auf solche Flächen vor, die sich im 30-jährlichen bzw. 100-jährlichen Hochwasserabflussbereich befinden.

Flächen im 30-jährlichen Hochwasserabflussbereich dürfen nicht als Bauland gewidmet werden. Bezüglich Flächen, die sich im 100-jährlichen Hochwasserabflussbereich befinden, ist ebenfalls ein Widmungsverbot vorgesehen, wobei allerdings unter genau angeführten

Voraussetzungen eine Widmung möglich ist. Falls Unklarheiten auftreten, ob eine Fläche im 30-jährlichen bzw. 100-jährlichen Hochwasserabflussbereich liegt, ist diese Frage durch ein seitens der Gemeinde einzuholendes hydrologisches Gutachten zu klären. Ausgenommen von diesen Verboten sind Flächen für Bauwerke, die aufgrund ihrer Funktion ungeachtet einer Hochwassergefährdung an bestimmten Standorten errichtet werden müssen (z.B. Schifffahrtseinrichtungen).

7. Die passende Widmung für Ihren Betrieb

7.1. Oö. Betriebstypenverordnung, LGBl. 111/1997

Im Kapitel 1. dieser Broschüre erfolgte ein Überblick über die verschiedenen Widmungskategorien. Diese sind von den Gemeinden aufeinander so abzustimmen, dass eine gegenseitige Beeinträchtigung möglichst verhindert wird (zum Beispiel kein Industriegebiet unmittelbar neben einem Wohngebiet). Erforderlichenfalls sind in den jeweiligen Gebieten auch Schutzzonen zur Erreichung eines möglichst wirksamen Umweltschutzes vorzusehen.

Um dies zu erreichen, hat die Oö. Landesregierung die Betriebstypenverordnung, LGBl. Nr. 111/1997 erlassen. In der Anlage 1 dieser Verordnung sind bestimmte Arten von Betrieben angeführt, die auf Grund ihrer Betriebstypen in den Widmungskategorien gemischtes Baugebiet, Betriebsbaugebiet und Industriegebiet jedenfalls errichtet werden dürfen.

So wird zum Beispiel ein Schmiedebetrieb grundsätzlich der Widmungskategorie Betriebsbaugebiet zugeordnet. Diese Zuordnung erfolgt nach Maßgabe der für einen solchen Betrieb herkömmlichen baulichen Anlagen und maschinellen Einrichtungen sowie unter Berücksichtigung der von einem solchen Betrieb üblicherweise ausgehenden Emissionen, wie zB Lärm, Staub etc.

Unterscheidet sich zum Beispiel ein Betrieb auf Grund seiner Ausstattung oder auf Grund seiner Emissionen erheblich von den in der Anlage 1 eingeordneten Betriebstypen, so kann die jeweilige Widmungskonformität des Betriebes vom Antragsteller durch Vorlage entsprechender Beurteilungsunterlagen nachgewiesen werden. Unter diesen Voraussetzungen wäre zum Beispiel auch die Errichtung eines Schmiedetriebes im gemischten Baugebiet denkbar.

7.2. Verwendung land- und forstwirtschaftlicher Gebäude

Die Anlage 2 der Oö. Betriebstypenverordnung zählt jene Klein- und Mittelbetriebe auf, die auf Grund ihrer Betriebstypen in bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden im Grünland sowie im Dorfgebiet ohne Sonderausweisung im Flächenwidmungsplan zulässig sind. Es handelt sich dabei vorwiegend um Betriebe, die in der Widmungskategorie gemischtes Baugebiet errichtet werden dürfen.

Die Errichtung von Klein- und Mittelbetrieben, die in der Anlage 2 der Oö. Betriebstypenverordnung nicht enthalten sind, ist im Rahmen einer entsprechenden Sonderausweisung im Flächenwidmungsplan möglich. So kann zum Beispiel auch ein solcher Betrieb errichtet werden, der die Widmung Betriebsbaugebiet benötigt.

Ohne Sonderausweisung im Flächenwidmungsplan ist darüber hinaus die Nutzung bestehender land- und forstwirtschaftlicher Gebäude auch für Wohn-, Verwaltungs-, Schulungs-, Seminar- und Lagerzwecke möglich.

Für alle diese angeführten Nutzungsmöglichkeiten müssen folgende Voraussetzungen zutreffen:

- Erhaltungswürdigkeit der bestehenden Gebäude
- Aufschließung durch öffentliche Verkehrsfläche
- Verbindung zum öffentlichen Straßennetz
- Erhaltung des äußeren Erscheinungsbildes
- Keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes

7.3. Sonderbestimmungen für Betriebe der Gastronomie

Die Anlage 3 der Oö. Betriebstypenverordnung, LGBl. Nr. 72/2001 gibt einen detaillierten Überblick darüber, welche Gastgewerbebetriebe in welchen Widmungskategorien des Oberösterreichischen Raumordnungsgesetzes zulässig sind.

7.4. Sonderbestimmungen für „falsch“ gewidmete Betriebe

Wie im vorigen Kapitel erwähnt, dürfen neue Betriebe nur in den für sie vorgesehenen Widmungskategorien errichtet werden. In der Praxis gibt es zahlreiche Fälle, wo be-

stehende Betriebe - zum Beispiel auf Grund der historischen Entwicklung in Stadt- und Ortskernen - sich oft in einer für sie nicht bzw. nicht mehr zulässigen Widmungskategorie befinden, zum Beispiel Tischlereibetrieb im Wohngebiet.

Für solche Fälle hat die Landesregierung die Oö. Grenzwertverordnung, LGBl. Nr. 22/1995 erlassen, die durch die Festlegung von Emissionsgrenzwerten die Voraussetzung für den Weiterbestand bzw. die Weiterentwicklung bestehender Betriebe schafft. Demnach kann ein falsch gewidmeter Betrieb (zum Beispiel Tischlerei im Wohngebiet) Zu- und Umbauten im Rahmen der baurechtlichen Vorschriften durchführen, sofern er die in der Oö. Grenzwertverordnung für die einzelnen Widmungskategorien festgelegten Grenzwerte für Lärm und Luftschadstoffe nicht überschreitet.

Der völlige Neubau eines bestehenden Betriebes ist allerdings nach der Oö. Grenzwertverordnung nicht möglich.

8. Beachtung weiterer Vorschriften bei Betriebsansiedelungen bzw. -erweiterungen

Neben den bisher erörterten Bestimmungen des Oö. Raumordnungsgesetzes haben unter Umständen weitere Rechtsvorschriften auf Landes- und Bundesebene Auswirkungen auf Investitionsentscheidungen von Unternehmen, wie zum Beispiel:

- Oö. Bauordnung, LGBl. 66/1994 idgf. 80/2005
- Oö. Bautechnikgesetz, LGBl. 67/1994 idgf. 114/2002
- Oö. Bautechnikverordnung, LGBl. 106/1994 idgf. 59/1999
- Oö. Natur- und Landschaftsschutzgesetz, Oö. NSchG, LGBl. 129/2001 idgf. 61/2005
- Oö. Grundverkehrsgesetz, LGBl. 88/1994 idgf. 94/2005
- Denkmalschutzgesetz BGBl. 533/1923 idgf. 170/1999
- Gewerbeordnung, BGBl. 194/1994 idgF. 134/2005
- Forstgesetz, BGBl. 440/1975 idgF. 87/2005

9. Rolle der Wirtschaftskammer

Die Wirtschaftskammerorganisation hat auf dem Gebiet der Raumordnung umfangreiche Möglichkeiten, für ihre Mitglieder gestaltend tätig zu sein und Einfluss zu nehmen.

9.1. Mitwirkung bei der Gestaltung raumordnungsrechtlicher Bestimmungen und Programme

Die Wirtschaftskammer hat bei einschlägigen Gesetzen und Verordnungen ein Begutachtungsrecht. Damit besteht die Möglichkeit, auf eine möglichst wirtschaftsfreundliche Gestaltung solcher Bestimmungen Einfluss zu nehmen.

Darüber hinaus tritt die Wirtschaftskammer im Bedarfsfall unabhängig von einem Begutachtungsverfahren aktiv an den Gesetzgeber mit konkreten Vorschlägen heran. Weiters arbeitet die Wirtschaftskammer auch bei der Ausarbeitung von Raumordnungsprogrammen und Regionalkonzepten mit.

9.2. Begutachtung von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen

Nach den Bestimmungen des Oö. ROG sind die Gemeinden grundsätzlich verpflichtet, die Wirtschaftskammer von Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen zu verständigen und zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern. Vor Abgabe solcher Stellungnahmen nimmt die Wirtschaftskammer mit der jeweiligen Gemeinde und betroffenen Mitgliedsbetrieben Kontakt auf. In problematischen Raumordnungsfällen vertritt die Kammer die Interessen ihrer Mitgliedsbetriebe durch Lobbying bei der Gemeinde und Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme. Durch diese Arbeit gelingt es sehr oft, die raumordnungsrelevanten Rahmenbedingungen für Unternehmen positiv zu beeinflussen.

Weiters vertritt die Wirtschaftskammer individuelle Mitgliederinteressen beim Land Oberösterreich, das die zuständige Aufsichtsbehörde für Raumordnungsfragen ist.

9.3. Beratung und Hilfestellung in Einzelfällen

Die Wirtschaftskammer steht ihren Mitgliedern in Raumordnungsfragen gerne beratend zur Verfügung. Dies betrifft vor allem telefonische Rechtsauskünfte sowie die Unterstützung ihrer Interessen bei der Gemeinde und beim Land OÖ.

9.4. Aufbereitung aktueller Informationen

Die Wirtschaftskammer informiert ihre Mitglieder durch gezielte Öffentlichkeitsarbeit über den aktuellen Stand der Raumordnung.

Die wichtigsten Medien dafür sind die OÖ Wirtschaft (Kammernachrichten) sowie wko.at/ooe/flaechenwidmung

10. Tipps aus der Praxis für Flächenwidmungs- und Bebauungsplanverfahren

Tipp Nr. 1: Erkundigen Sie sich rechtzeitig beim zuständigen Gemeindeamt nach der Widmung des Grundstückes, das Sie betrieblich nutzen wollen.

Tipp Nr. 2: Sollte eine Umwidmung notwendig sein, beachten Sie die im Raumordnungsgesetz dafür vorgesehenen Fristen sowie den erforderlichen Zeitaufwand und stimmen Sie Ihre betrieblichen Planungen rechtzeitig damit ab.

Tipp Nr. 3: Holen Sie rechtzeitig bei Ihrem Gemeindeamt Informationen darüber ein, ob es Hindernisse gibt, die notwendigen Umwidmungsverfahren im Wege stehen könnten.

Tipp Nr. 4: Fragen Sie auch, ob es für das Grundstück, welches Sie betrieblich nutzen wollen, einen Bebauungsplan gibt und ob Ihr Vorhaben mit einem solchen Plan vereinbar ist.

Tipp Nr. 5: Vermeiden Sie nach Möglichkeit Ansiedlungen von emissionsintensiven Betrieben im Nahbereich bestehender Wohnbauten. Sie ersparen sich dadurch viel Ärger.

Tipp Nr. 6: Sollten Sie einen größeren Handelsbetrieb errichten wollen, beachten Sie, dass dafür ab einer bestimmten Quadratmeter-Größenordnung der Verkaufsfläche eine Sonderwidmung im Flächenwidmungsplan bzw. die Erlassung eines Raumordnungsprogrammes des Landes erforderlich sind.

Tipp Nr. 7: Wenn Sie bestehende land- und forstwirtschaftliche Gebäude für gewerbliche Zwecke beziehungsweise Wohnzwecke verwenden wollen, nehmen Sie darauf Rücksicht, dass es dafür Beschränkungen gibt.

Tipp Nr. 8: Wenn Sie ein im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als Bauland gewidmetes, aber noch nicht bebautes Grundstück haben, dann kalkulieren Sie bitte den AufschlieBungsbeitrag ein, den Ihnen Ihre Gemeinde aufgrund des Oö. Raumordnungsgesetzes, je nach Größe und AufschlieBung des Grundstückes durch eine gemeindeeigene Abwasserentsorgungs-, Wasserversorgungsanlage oder öffentliche Verkehrsfläche, vorzuschreiben hat.

Tipp Nr. 9: Beachten Sie weiters, dass nach gänzlicher Bezahlung des AufschlieBungsbeitrages die Gemeinden für rechtskräftige, unbebaute Baulandflächen einen Erhaltungsbeitrag für Kanal und Wasser vorschreiben.

11. Ihre Ansprechpartner in der Wirtschaftskammer OÖ

Dr. Christian Barth, Abteilung Wirtschaftspolitik und Außenhandel
Hessenplatz 3, 4020 Linz
Telefon-Nr.: 05-90909-3470
Fax-Nr.: 05-90909-3449
e-mail: wp@wkoee.at

Dipl.-Ing. Markus Kugler, Sparte Industrie
Hessenplatz 3, 4020 Linz
Telefon-Nr.: 05-90909-4250
Fax-Nr.: 05-90909-4239
e-mail: industrie@wkoee.at

Bezirksstelle Braunau
Salzburger Straße 1, 5280 Braunau
Telefon-Nr.: 05-90909-5100
Fax-Nr.: 05-90909-5109
e-mail: braunau@wkoee.at

Bezirksstelle Eferding
Welser Straße 4, 4070 Eferding
Telefon-Nr.: 05-90909-5150
Fax-Nr.: 05-90909-5159
e-mail: eferding@wkoee.at

Bezirksstelle Freistadt
Linzer Straße 11, 4240 Freistadt
Telefon-Nr.: 05-90909-5200
Fax-Nr.: 05-90909-5209
e-mail: freistadt@wkoee.at

Bezirksstelle Gmunden
Miller-v.-Aichholz-Str. 50, 4810 Gmunden
Telefon-Nr.: 05-90909-5250
Fax-Nr.: 05-90909-5259
e-mail: gmunden@wkoee.at

Büro Bad Ischl
Technoparkstr. 3, 4820 Bad Ischl
Telefon-Nr.: 05-90909-5300
Fax-Nr.: 05-90909-5309
e-mail: bad-ischl@wkoee.at

Bezirksstelle Grieskirchen
Manglburg 20, 4710 Grieskirchen
Telefon-Nr.: 05-90909-5350
Fax-Nr.: 05-90909-5359
e-mail: grieskirchen@wkoee.at

Bezirksstelle Kirchdorf
Bambergstraße 25, 4560 Kirchdorf
Telefon-Nr.: 05-90909-5400
Fax-Nr.: 05-90909-5409
e-mail: kirchdorf@wkoee.at

Bezirksstelle Linz-Land
Hessenplatz 3, 4020 Linz
Telefon-Nr.: 05-90909-5450
Fax-Nr.: 05-90909-5460
e-mail: linz-land@wkoee.at

Bezirksstelle Linz-Stadt
Hessenplatz 3, 4020 Linz
Telefon-Nr.: 05-90909-5500
Fax-Nr.: 05-90909-5509
e-mail: linz-stadt@wkoee.at

Bezirksstelle Perg
Haydnstraße 4, 4320 Perg
Telefon-Nr.: 05-90909-5550
Fax-Nr.: 05-90909-5559
e-mail: perg@wkoee.at

Bezirksstelle Ried
Dr.-Thomas-Senn-Str. 10, 4910 Ried
Telefon-Nr.: 05-90909-5600
Fax-Nr.: 05-90909-5609
e-mail: ried@wkoee.at

Bezirksstelle Rohrbach
Haslacher Straße 4, 4150 Rohrbach
Telefon-Nr.: 05-90909-5650
Fax-Nr.: 05-90909-5659
e-mail: rohrbach@wkoee.at

Bezirksstelle Schärding
Tummelplatzstraße 6, 4780 Schärding
Telefon-Nr.: 05-90909-5700
Fax-Nr.: 05-90909-5709
e-mail: schaerding@wkoee.at

Bezirksstelle Steyr
Stelzhamerstraße 12, 4400 Steyr
Telefon-Nr.: 05-90909-5750
Fax-Nr.: 05-90909-5759
e-mail: steyr@wkoee.at

Bezirksstelle Urfahr-Umgebung
Hessenplatz 3, 4020 Linz
Telefon-Nr.: 05-90909-5800
Fax-Nr.: 05-90909-5809
e-mail: urfahr-umgebung@wkoee.at

Bezirksstelle Vöcklabruck
Robert-Kunz-Straße 9, 4840 Vöcklabruck
Telefon-Nr.: 05-90909-5850
Fax-Nr.: 05-90909-5859
e-mail: voecklabruck@wkoee.at

Bezirksstelle Wels
Dr.-Koss-Straße 4, 4600 Wels
Telefon-Nr.: 05-90909-5900
Fax-Nr.: 05-90909-5909
e-mail: wels@wkoee.at