

LANDESGESETZBLATT FÜR OBERÖSTERREICH

Jahrgang 2025

Ausgegeben am 13. Februar 2025

www.ris.bka.gv.at

Nr. 14 Landesgesetz: Landesgesetz, mit dem das Oö. Raumordnungsgesetz 1994 und die Oö. Bauordnung 1994 geändert werden (XXIX. Gesetzgebungsperiode: Initiativantrag Beilage Nr. 986/2024, Ausschussbericht Beilage Nr. 991/2024, 31. Landtagssitzung)

Landesgesetz,

mit dem das Oö. Raumordnungsgesetz 1994 und die Oö. Bauordnung 1994 geändert werden

Der Oö. Landtag hat beschlossen:

Artikel I

Das Oö. Raumordnungsgesetz 1994, LGBl. Nr. 114/1993, in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 81/2024, wird wie folgt geändert:

1. Im Inhaltsverzeichnis wird folgende Änderung vorgenommen:

Nach § 36 wird folgender Eintrag eingefügt:

„§ 36a Besondere Änderungen von Flächenwidmungsplänen“

2. Nach § 36 wird folgender § 36a eingefügt:

„§ 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 umzuwidmenden 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 Planungsermessen 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 umzuwidmenden 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.“

Artikel II

Die Oö. Bauordnung 1994, LGBl. Nr. 66/1994, in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 60/2024, wird wie folgt geändert:

1. Im § 49a Abs. 1 Z 2 wird die Zahl „40“ durch die Zahl „25“ ersetzt.

2. Dem § 49a Abs. 3 werden folgende Sätze angefügt:

„Die Nachbarn können durch ihre Unterschrift auf dem Bauplan (§ 29) erklären, keine Einwendungen zu erheben. In diesem Fall verlieren die Nachbarn mit Erlassung des Feststellungsbescheids ihre Stellung als Partei.“

3. § 49a Abs. 4 lautet:

„(4) Der Feststellungsbescheid (Abs. 2) hat die Wirkung, dass § 49 und § 50a Abs. 1 für Abweichungen gemäß Abs. 1 nicht anwendbar sind und das Gebäude gemäß § 44 benützt werden darf. § 50 Abs. 6 gilt nicht während der Dauer des Feststellungsverfahrens. Überdies gelten folgende Bestimmungen sinngemäß: §§ 19 bis 22 über den Verkehrsflächenbeitrag mit der Maßgabe, dass an die Stelle der Baubewilligung der Feststellungsbescheid (Abs. 2) tritt, § 28 Abs. 2 Z 4, § 35 Abs. 6 sowie § 46.“

4. Im § 50a erhält der bisherige Text die Absatzbezeichnung „(1)“; folgender Abs. 2 wird angefügt:

„(2) Während der Dauer eines Verfahrens nach § 36a Oö. Raumordnungsgesetz 1994 (Besondere Änderungen von Flächenwidmungsplänen) und eines darauf bezogenen Verfahrens zur nachträglichen Erwirkung eines baubehördlichen Konsenses, längstens aber für die Dauer von zwei Jahren nach Anregung auf Einleitung des Raumordnungsverfahrens, gelten Abs. 1, § 49 sowie § 50 Abs. 6 nicht.“

Artikel III

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

Der Erste Präsident
des Oö. Landtags:
Max Hiegelsberger

Der Landeshauptmann:
Mag. Stelzer



Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels und des Ausdrucks finden Sie unter: <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/amtssignatur>