

Initiativantrag

der unterzeichneten Abgeordneten des Oberösterreichischen Landtags betreffend ein Landesgesetz, mit dem das Oö. Raumordnungsgesetz 1994 und die Oö. Bauordnung 1994 geändert werden

A. Allgemeiner Teil

I. Anlass und Inhalt des Gesetzentwurfs

Zur Änderung des Oö. Raumordnungsgesetzes 1994:

Der Bericht des Oö. Landesrechnungshofes vom 11. Mai 2023, LRH-100000-68/11-2023-HÖ, hat aufgezeigt, dass in Oberösterreich eine nicht zu vernachlässigende Zahl an (Haupt-)Gebäuden besteht, die jeweils zum Teil im Bauland, zum Teil aber auf als Grünland gewidmeten Flächen errichtet worden sind (sog. „Überbauungen“). Zwar mag anlässlich der Errichtung vieler dieser Gebäude in ihrem Ursprungsbestand eine Baubewilligung eingeholt worden sein, soweit das errichtete Bauwerk allerdings in wesentlicher Weise vom genehmigten Bauwerk abweicht, dürfte die Baubewilligung in vielen Fällen nachträglich mangels Konsumation erloschen sein. Die nachträgliche Erteilung einer Baubewilligung für solche Gebäude scheitert regelmäßig an der (partiell) fehlenden Widmungskonformität, weshalb entsprechende baupolizeiliche Maßnahmen (§ 49 Oö. Bauordnung 1994) drohen. Der Abbruch solcher Gebäude würde zwar den bau- und raumordnungsrechtlich rechtskonformen Zustand herstellen, ist aber gleichzeitig mit der Vernichtung von bestehendem Wohnraum, individuellen und volkswirtschaftlichen Kosten sowie persönlichen Schicksalen verbunden.

Der Verfassungsgerichtshof hat beginnend mit VfSlg. 12.171/1989 („Bad Ischler Erkenntnis“) eine restriktive Judikatur zur Zulässigkeit der Änderung von Bebauungs- und Flächenwidmungsplänen zum Zweck der nachträglichen Sanierung bau- und raumordnungsrechtlich rechtswidrig errichteter Bauwerke entwickelt.

Die Aufhebungen von Bebauungs- und Flächenwidmungsplänen durch den Verfassungsgerichtshof gründen im Wesentlichen zumeist auf zwei Widersprüchen zu übergeordneten Vorschriften, nämlich einerseits auf Widersprüchen zu den einfachgesetzlich formulierten Voraussetzungen zur (Aufstellung oder) Änderung von solchen Plänen und andererseits auf Widersprüchen zum verfassungsgesetzlich gewährleisteten Gleichheitsgrundsatz.

Was den Gleichheitsgrundsatz betrifft, ist festzuhalten, dass auch der Verfassungsgerichtshof nicht davon ausgeht, dass es Art. 7 B-VG dem Gesetzgeber absolut verwehrt, die nachträgliche Erteilung der Baubewilligung für zunächst bebauungsplan- oder widmungswidrig errichtete oder verwendete Gebäude zu ermöglichen. In diesem Sinn betont der Verfassungsgerichtshof in jenen Fällen, in denen er den Bebauungs- oder Flächenwidmungsplan als gleichheitswidrig aufhob, dass die jeweilige Änderung ausschließlich dem unsachlichen Motiv der Begünstigung einzelner Bauwerber, die rechtswidrig Gebäude errichtet haben, gedient habe. Der Verfassungsgerichtshof nennt in VfSlg. 14.681/1996 als Beispiele für in Betracht kommende sachliche Rechtfertigungen, „dass der Gesetzgeber unter ausnahmehaft formulierten Voraussetzungen eine Bauführung auch im Freiland für zulässig erklärt, weil überwiegende und entsprechend konkretisierte öffentliche Interessen (etwa an der Erhaltung einmal geschaffenen Wohnraums für die Bevölkerung und für diese notwendiger Gewerbebetriebe) das öffentliche Interesse an der Durchsetzung einer Freilandwidmung überwiegen und weil trotz der Freilandwidmung die Bauführung im Einzelfall mit den Zielen der örtlichen Raumordnung für vereinbar angesehen werden kann oder weil auch eine Umwidmung des betreffenden Grundstückes sachlich zu rechtfertigen wäre.“

Auf raumordnungsrechtlicher Ebene ist es daher zulässig, eine spezielle Ermächtigung zu Widmungsänderungen zu schaffen, die den dargestellten Anforderungen des Verfassungsgerichtshofes Rechnung trägt. Nach erfolgter Umwidmung auf einer solchen gesetzlichen Grundlage könnte die Baubewilligung nachträglich erteilt werden, sofern die Widmungswidrigkeit im Einzelfall der einzige Punkt ist, der der Erteilung einer Baubewilligung entgegensteht.

Zur Änderung der Oö. Bauordnung 1994:

Soweit die Oö. Bauordnung 1994 betroffen ist, soll dieses Gesetzesvorhaben im Kern sicherstellen, dass es während eines Verfahrens zur besonderen Änderung von Flächenwidmungsplänen, das mit der Novellierung des Oö. Raumordnungsgesetzes 1994 ermöglicht werden soll, und des in der Folge stattfindenden Bauverfahrens zur nachträglichen Erwirkung eines baubehördlichen Konsenses sinnvollerweise zu keinem baupolizeilichen Einschreiten seitens der Baubehörde kommt.

Darüber hinaus verfolgt die Novellierung das Ziel von Änderungen des § 49a betreffend die Feststellung von Abweichungen bei Gebäuden als rechtmäßiger Bestand, die nicht nur dessen Anwendungsbereich erweitern, sondern auch aus Sachlichkeitsgründen geboten sind bzw. den Bedürfnissen der Verwaltungspraxis entsprechen.

II. Kompetenzgrundlagen

Das Baurecht fällt - mit wenigen Ausnahmen, die der vorliegende Gesetzentwurf nicht berührt - gemäß Art. 15 Abs. 1 B-VG in Gesetzgebung und Vollziehung in die Kompetenz der Länder.

Die Kompetenzgrundlage des Oö. Raumordnungsgesetzes 1994 ergibt sich ebenfalls aus Art. 15 Abs. 1 B-VG (vgl. etwa VfSlg. 2674/1954).

III. Finanzielle Auswirkungen auf die Gebietskörperschaften

Diese Gesetzesnovelle bildet insbesondere die Rechtsgrundlage für besondere Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplans. Diese sind für die jeweiligen Gemeinden mit Kosten verbunden, die jedoch zum Gegenstand einer privatrechtlichen Vereinbarung mit den betroffenen Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümern gemacht werden müssen. Für das Land Oberösterreich entstehen keine nennenswerten Mehrkosten, da keine erhebliche Anzahl an zusätzlichen aufsichtsbehördlichen Verfahren zu erwarten ist.

Durch die vorgesehenen Ausgleichszahlungen werden zudem Mehreinnahmen für die betroffenen Gemeinden generiert, deren Höhe von den dann ermittelten Grundstückspreisen abhängig sein wird. Die geplanten Erleichterungen im Zusammenhang mit § 49a Oö. Bauordnung 1994 betreffend die Feststellung des rechtmäßigen Bestands führen zu einer Verwaltungsentlastung und damit auch zu gewissen Einsparungen bei den Gemeinden als Baubehörden (vgl. Art. II Z 2). Darüber hinaus wird die Schaffung eines Abgabentatbestands für den Verkehrsflächenbeitrag auch im Fall der Feststellung eines rechtmäßigen Bestands im Sinn der zitierten Gesetzesstelle sogar zu Mehreinnahmen der Gemeinden unter diesem Titel führen (vgl. Art. II Z 3).

IV. Finanzielle Auswirkungen auf Bürgerinnen und Bürger und auf Unternehmen einschließlich der Auswirkungen auf den Wirtschaftsstandort Oberösterreich

Die in diesem Landesgesetz enthaltenen Regelungen bringen – mit Ausnahme der direkt betroffenen Widmungswerberinnen und Widmungswerber – keinerlei finanzielle Belastungen für die Bürgerinnen und Bürger im Allgemeinen und für Wirtschaftstreibende im Besonderen mit sich. Eine allfällige Belastung durch die Verkehrsflächenbeitragspflicht auch im Fall der Feststellung eines rechtmäßigen Bestands im Sinn des § 49a Oö. Bauordnung 1994 ist - im Vergleich zu „sonstigen“ nachträglichen Baubewilligungen - gleichheitsrechtlich geboten.

V. Verhältnis zu Rechtsvorschriften der Europäischen Union

Diesem Landesgesetz stehen - soweit ersichtlich - keine zwingenden unionsrechtlichen Vorschriften entgegen.

VI. Auswirkungen auf die verschiedenen Gruppen der Gesellschaft, insbesondere auf Frauen und Männer

Die vorgesehenen Regelungen haben weder direkt noch indirekt unterschiedliche Auswirkungen auf die verschiedenen Gruppen der Gesellschaft, insbesondere auf Frauen und Männer.

VII. Auswirkungen in umweltpolitischer Hinsicht, insbesondere Klimaverträglichkeit

Diese Regelung kann durch das Ermöglichen der Schaffung von Bauland negative umweltpolitische Folgewirkungen nach sich ziehen, beispielsweise durch ein Heranrücken an Betriebsbaugebiete, das Nichteinhalten von Schutzabständen zu Wäldern und Widmungen in See- und Flussuferschutzzonen.

VIII. Besonderheiten des Gesetzgebungsverfahrens

Der vorliegende Gesetzentwurf enthält keine Verfassungsbestimmungen.

Eine Mitwirkung von Bundesorganen im Sinn des Art. 97 Abs. 2 B-VG ist im vorliegenden Gesetzentwurf nicht vorgesehen. Da der Gesetzentwurf im Art. II Z 3 (§ 49a Abs. 4 letzter Satz Oö. Bauordnung 1994) eine Landes- bzw. Gemeindeabgabe zum Gegenstand hat, ist er gemäß § 9 Abs. 1 F-VG 1948 unmittelbar nach der Beschlussfassung vor seiner Kundmachung dem Bundeskanzleramt bekanntzugeben.

B. Besonderer Teil

Zu Art. I (Änderung des Oö. Raumordnungsgesetzes 1994):

Die umzuwidmende Grünlandfläche muss mit einem Hauptgebäude als Bestandsgebäude bebaut sein, das sich in Teilen auch auf Flächen des Baulandes befindet, und für dessen Errichtung entweder ursprünglich ein baubehördlicher Konsens erteilt worden ist oder für dessen ursprünglichen Bestand ein baubehördlicher Konsens vermutet wird. Das unbedingt erforderliche Ausmaß umfasst auch Nebengebäude, wenn diese einen baulichen oder untrennbaren funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude aufweisen, wesentliche technische Einrichtungen wie beispielsweise Heizungsanlagen mit dem Hauptgebäude teilen oder vom ursprünglichen baurechtlichen Konsens bereits mitumfasst waren.

Außerdem muss die Widmung der Fläche als Bauland auch schon bei Erstellung oder Änderung des Flächenwidmungsplanes vor Errichtung des widmungswidrigen Bestandsgebäudes im Planungsermessen der Gemeinde gelegen haben. Dies ist insbesondere dann nicht der Fall, wenn zwingende rechtliche Interessen verletzt wären, beispielsweise wenn sich die Fläche auf Grund der natürlichen Voraussetzungen (wie Grundwasserstand, Hoch- bzw. Hangwassergefahr, Steinschlag, Bodenbeschaffenheit, Rutschungen, Lawinengefahr) für eine Bebauung nicht eignet oder die Widmung im Widerspruch zu festgelegten Planungen des Bundes oder Landes steht.

Mit diesem Kriterium wird sichergestellt, dass eine Baulandwidmung – bestünde das zu Unrecht errichtete Gebäude im Grünland nicht – nicht von vorneherein ausgeschlossen gewesen wäre.

Der Verfassungsgerichtshof führte in VfSlg. 14.861/1996 sinngemäß aus, dass der Gesetzgeber unter ausnahmsweise formulierten Voraussetzungen eine Bauführung auch im Freiland für zulässig erklären kann, weil überwiegende und entsprechend konkretisierte öffentliche Interessen (etwa an der Erhaltung einmal geschaffenen Wohnraums für die Bevölkerung und für diese notwendiger Gewerbebetriebe) das öffentliche Interesse an der Durchsetzung einer Freilandwidmung überwiegen und weil trotz der Freilandwidmung die Bauführung im Einzelfall mit den Zielen der örtlichen Raumordnung für vereinbar angesehen werden kann, oder weil auch eine Umwidmung des betreffenden Grundstücks sachlich zu rechtfertigen wäre.

Zudem muss die Bebauung des Grünlandes schon vor dem Inkrafttreten des § 40a Oö. Bauordnung 1994, mithin dem 1. Februar 2024, erfolgt sein. Diese Anknüpfung ist sachlich gerechtfertigt, da seit dem 1. Februar 2024 ohnehin eine gesonderte Bestätigung über die bewilligungsgemäße Situierung der Fundamente von bewilligungspflichtigen Neu- und Zubauten verlangt wird.

Um den Sachlichkeitsbedenken des Verfassungsgerichtshofs, wonach nicht der Rechtstreue im Vergleich zu weniger an rechtlichen Werten orientierten Personen schlechter gestellt werden darf, Rechnung zu tragen, wird die Umwidmung an eine zivilrechtliche Vereinbarung über eine Ausgleichszahlung geknüpft, deren Höhe den durchschnittlichen Baulandpreis in der Gemeinde zuzüglich eines prozentmäßig bestimmten Aufschlags beträgt. Zu dieser Frage bedarf es der Einholung eines Sachverständigengutachtens. Der Sachverständige wird von der Gemeinde beigezogen, die Kostentragung erfolgt dabei – in Anlehnung an § 35 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 – durch den Grundeigentümer.

Die Höhe von 200 % des ortsüblichen Baulandpreises entspricht einem fiktiven Erwerb des Baulandgrundstücks.

In Anlehnung an das abgekürzte Verfahren bei Übereinstimmung einer Fläche mit einem Detailplan des Örtlichen Entwicklungskonzepts enthält Abs. 2 eine Bestimmung zur Verfahrensbeschleunigung, wonach der Beschluss und das Stellungnahmeverfahren gemäß § 33 Abs. 2 zur Gänze entfallen können. Die Vorbereitung eines beschlussreifen Planes für die Behandlung im Gemeinderat obliegt der Bürgermeisterin bzw. dem Bürgermeister. Um auch im abgekürzten Verfahren die umfassende Information der Gemeinderatsmitglieder zu gewährleisten, ist die Bürgermeisterin bzw. der Bürgermeister verpflichtet, die Mitglieder des Gemeinderates unverzüglich über diese vorbereitenden Maßnahmen zu informieren.

Zu Art. II (Änderung der Oö. Bauordnung 1994):

Zu Art. II Z 1 (§ 49a Abs. 1 Z 2):

Die mit der Oö. Bauordnungs-Novelle 2021, LGBl.Nr. 55/2021, erstmals geschaffene Möglichkeit, Abweichungen bei bewilligten Gebäuden auf Grund deren langen zeitlichen Bestands baurechtlich zu sanieren, hat sich in der Verwaltungspraxis grundsätzlich bewährt. Nunmehr soll die Voraussetzung eines mindestens vier Jahrzehnte währenden Bestands der Abweichung auf eine Dauer von mindestens 25 Jahren verkürzt werden. Auch dieser Zeitraum kann als sachlich angesehen werden, entspricht doch ein Vierteljahrhundert nach dem Allgemeinwissen etwa einer Generation. Dies bedeutet mit anderen Worten, dass die Rechtswohltat des § 49a in Zukunft Abweichungen voraussetzt, die bei einer Durchschnittsbetrachtung bereits eine Generation früher „passiert“ sind. Darüber hinaus wird die geplante Umwidmungsmöglichkeit nach § 36a Oö. Raumordnungsgesetz 1994 für „Überbauungen“ ins angrenzende Grünland aus Gründen der Verhältnismäßigkeit eine Verkürzung der 40-Jahres-Frist des § 49a erfordern, da von der Sanierungsmöglichkeit nach § 36a Abs. 1 Z 4 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 Bauführungen bis 31. Jänner 2024 erfasst sind (vgl. Art. I Z 2).

Zu Art. II Z 2 (§ 49a Abs. 3):

Die vorgesehene Ergänzung scheint aus systematischen Gründen sinnvoll, hat sie doch den nachbarlichen „Einwendungsverzicht“ bei der Baufreistellung (§ 24a) und im sog. „vereinfachten“ Bauverfahren (§ 32 Abs. 7) zum Vorbild. Damit ist klargestellt, dass die Nachbarn auch in einem Feststellungsverfahren nach § 49a einen entsprechenden Verzicht auf dem Bauplan abgeben können. Die Erklärung eines Nachbarn auf dem Bauplan, gegen das Bauvorhaben keine Einwendungen zu erheben, hat daher zukünftig zur Folge, dass im Verfahren diesem Nachbarn gegenüber kein Erfordernis der Wahrung des Parteiengenhörs (§ 45 Abs. 3 AVG) besteht und er mit Erlassung des Feststellungsbescheids seine Parteistellung und damit auch seine Beschwerdelegitimation an das Landesverwaltungsgericht verliert (vgl. § 32 Abs. 7 letzter Satz). Damit stellt diese Neuregelung auch einen Beitrag zur Verwaltungsentlastung und -beschleunigung dar.

Zu Art. II Z 3 (§ 49a Abs. 4):

Mit der Neuformulierung des Abs. 4 sind im Feststellungsverfahren gemäß § 49a gegenüber der bisherigen Rechtslage folgende, dem Sachlichkeitsgebot bzw. Bedürfnissen der Verwaltungspraxis entspringende Änderungen verbunden:

- Systemkonforme Ausweitung der Nichtanwendbarkeit auch des § 50a Abs. 1 (neu) im Fall eines Feststellungsbescheids;
- Sachlich gebotene Anwendbarkeit der Bestimmungen über den Verkehrsflächenbeitrag (§§ 19 bis 22) für den Fall, dass mit der Feststellung eines rechtmäßigen Bestands auch ein entsprechender Abgabentatbestand verwirklicht wird;

- Klarstellung, dass auch im Feststellungsverfahren der Bauplan nur in einfacher Ausfertigung vorzulegen ist, wenn der Behörde ein digitaler Plan im maximalen Planformat DIN A3 übermittelt wird (vgl. § 28 Abs. 2 Z 4);
- Zurückstellung des Bauplans an die Bauwerberin oder den Bauwerber nach Rechtskraft des Feststellungsbescheids mit einem Vermerk der Baubehörde, dass dieser Plan dem Bescheid zugrunde liegt (vgl. § 35 Abs. 6 betreffend das Baubewilligungsverfahren).

Zu Art. II Z 4 (§ 50a Abs. 2):

Der neue Abs. 2 enthält erforderliche baurechtliche Begleitregelungen im Zusammenhang mit dem neuen § 36a Oö. Raumordnungsgesetz 1994 betreffend besondere Änderungen von Flächenwidmungsplänen (vgl. Art. I Z 2). Demnach soll es während des Widmungsverfahrens und des darauf abgestellten Bauverfahrens zur nachträglichen Erwirkung eines baubehördlichen Konsenses zu keinem baupolizeilichen Einschreiten nach Abs. 1 dieser Gesetzesstelle (Bauauftrag wegen raumordnungswidriger Zustände), § 49 (Bauauftrag wegen bewilligungsloser Ausführung oder Abweichungen) oder § 50 Abs. 6 (Benützungsuntersagung wegen konsensloser Bauführung) kommen (vgl. auch die entsprechenden Wirkungen im Verfahren zur Feststellung eines rechtmäßigen Bestands nach § 49a). Aus sachlichen Gründen wird die Ausnahme von baubehördlichen Sanktionen aber zeitlich begrenzt, und zwar auf die Dauer von insgesamt zwei Jahren ab der Anregung einer Umwidmung nach § 36a Abs. 1 Oö. Raumordnungsgesetz 1994. Diese Frist wird sich für das Umwidmungsverfahren einschließlich des darauf Bezug nehmenden nachträglichen Bauverfahrens als ausreichend erweisen, zumal das Bauverfahren unter gewissen Voraussetzungen auch bereits während des Raumordnungsverfahrens durchgeführt, wenn auch nicht vor Rechtswirksamkeit der erforderlichen Umwidmung abgeschlossen werden kann (vgl. § 30 Abs. 6 zweiter Satz).

Zu Art. III (Inkrafttreten):

Dieser Artikel enthält die Inkrafttretensbestimmung.

Die unterzeichneten Abgeordneten beantragen, der Oberösterreichische Landtag möge das Landesgesetz, mit dem das Oö. Raumordnungsgesetz 1994 und die Oö. Bauordnung 1994 geändert werden, beschließen.

Linz, am 14. November 2024

(Anm.: ÖVP-Fraktion)

Angerlehner, Rathgeb, Froschauer, Oberlehner, Naderer, Mader, Lengauer, Raffelsberger

(Anm.: FPÖ-Fraktion)

Handlos, Mahr, Dim, Gruber, Fischer, Kroiß

**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 werden folgende Änderungen 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 Flächenwidmungsplanes 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 an Wohnraum oder an der Erhaltung geschaffener Betriebe zur Versorgung der Bevölkerung oder vergleichbarer öffentlichen 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 der 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 Grundstückseigentümerin bzw. vom Grundstückseigentümer 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 Planes 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.