

Raumordnung und Bauvorschriften in Oberösterreich

Im **OÖ Raumordnungsgesetz** (OÖ ROG) sind sowohl die Verfahren und Inhalte der überörtlichen wie auch der örtlichen Raumordnung geregelt. Im Rahmen der örtlichen Raumordnung muss jede Gemeinde mit Verordnung einen Flächenwidmungsplan samt einem örtliches Entwicklungskonzept erlassen. Diese liegen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht während der Amtsstunden auf..

Im **Flächenwidmungsplan** (§ 18 OÖ ROG) werden die Widmungen für alle Flächen des Gemeindegebietes festgelegt, wobei das Gesetz grundsätzlich zwischen Bauland, Grünland und Verkehrsflächen unterscheidet. Die Bauland- und Grünlandgebiete untergliedern sich in der Folge entsprechend den örtlichen Gegebenheiten in Widmungsarten, womit jeweils der Rahmen ihrer möglichen Nutzung definiert ist. Die Abgrenzung der einzelnen Widmungen ist in der Plandarstellung des Flächenwidmungsplanes dokumentiert. Weitere Inhalte des Flächenwidmungsplanes sind Ersichtlichmachungen, für die auf Grund anderer Gesetze und Verordnungen gelten, wie etwa Naturschutzgebiete, Bergrechtliche Festlegungen, Gefährdungsbereiche entlang von Eisenbahnen oder Hochwasserüberflutungsgebiete. Eine umfangreiche Legende als Teil des Planes informiert über die Bedeutung der Abkürzungen und Symbole.

Als Bauland dürfen nur Flächen vorgesehen werden, die sich aufgrund der natürlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für die Bebauung eignen (§ 21 OÖ ROG):

- **Wohngebiete** – bestimmt für Wohngebäude sowie für Betriebe, die dem täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung dienen und keine wesentliche Belästigung der Bevölkerung verursachen.
- **Dorfgebiete** – vorrangig für land- und forstwirtschaftliche sowie berufsgärtnerische Betriebe. Es sind aber auch Kleinhausbauten und Anlagen wie in Wohngebieten möglich, sofern sie nicht die dörfliche Struktur stören.
- **Kurgebiete** sind für Flächen für Kuranstalten und dafür abgestellte Tourismusbetriebe und Erholungseinrichtungen vorzusehen, im übrigen aber nur für Bauten und Anlagen, die dem Kurbetrieb dienen.
- **Kerngebiete** – mit überwiegend städtischer Struktur, die vorrangig für öffentliche Bauten, Verwaltungsgebäude, Gebäude für Handels- und Dienstleistungsbetriebe, für Versammlungs- und Vergnügungsstätten sowie Wohnbauten bestimmt sind. Bauten und Anlagen, die erhebliche Nachteile und Belästigungen mit sich bringen sind nicht zulässig.
- **Gemischte Baugebiete** dienen vorrangig für solche Klein- und Mittelbetriebe, die aufgrund ihrer Betriebstypen die Umgebung nicht wesentlich stören; weiters für Lagerplätze und sonstige Bauten und Anlagen, welche auch in Wohngebieten oder Kerngebieten errichtet werden dürfen. Zur funktionalen Gliederung kann die Zulässigkeit von betriebsfremden Wohnbauten bzw. Wohnungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden (**eingeschränkt gemischtes Baugebiet**).
- **Betriebsbaugebiete** – für Betriebe, ohne übermäßige Lärm- und Geruchsbelästigung. In Betriebsbaugebieten dürfen auch solchen Betrieben zugeordnete Verwaltungs- und Betriebswohnungsgebäude und Lagerplätze errichtet werden, andere Bauten und Anlagen dürfen nicht errichtet werden.

- **Industriegebiete** – für Betriebe mit entsprechend großer Beeinträchtigung der Umgebung. In Industriegebieten dürfen auch solchen Betrieben zugeordnete Verwaltungs- und Betriebswohnungsgebäude und Lagerplätze errichtet werden, andere Bauten und Anlagen dürfen nicht errichtet werden.
- **Ländeflächen:** Flächen an Wasserstraßen, die für den Übergang des Personen- oder Güterverkehrs vom Wasser- zum Landweg bestimmt sind.
- **Zweitwohnungsgebiete** für Gebiete, die dem zeitweiligen Wohnbedarf dienen (Wochenende, Urlaub, Ferien, ...).
- **Gebiete für Geschäftsbauten** sind für Geschäftsbauten des überörtlichen Bedarfes bestimmt.
- **Sondergebiete des Baulandes** – damit sind Flächen angesprochen, die für besonders schützenswerte Bauten und Anlagen wie z.B. Krankenhausbauten, Schulen, Kirchen, Klöster, Burgen, Kasernen, Sportstätten, Tourismusbetriebe einschließlich dazugehöriger ständig bestehender Anlagen zu sichern sind. Andere Bauten und Anlagen dürfen nur errichtet werden, wenn sie mit dem Zweck dieser Widmung zu vereinbaren sind.
- **Bestehende Wohnhausbauten im Grünland („Sternchensignatur“):** Bei Wohnhausbauten im Grünland, die keinen landwirtschaftlichen Ursprung haben und die vor Auflage der Flächenwidmungspläne konsensgemäß errichtet wurden, kann eine Bauplatzbewilligung für ein Grundstück mit in der Regel unter 1000 m² Fläche erteilt werden. Diese Flächen gelten als Bauland Dorfgebiet. Solche bestehenden Wohnhausbauten im Grünland sind im Anhang zum Entwicklungskonzept aufgelistet und in ihrer Form bezeichnet.
- **Grünlandbauten (§ 30 OÖ ROG):** Im Grünland dürfen nur Bauten und Anlagen errichtet werden, die notwendig sind um dieses bestimmungsgemäß zu nutzen. Auszugshäuser dürfen nur unter speziellen Voraussetzungen errichtet werden und es darf dafür keine eigene Einlagezahl im Grundbuch eröffnet werden. Die Verwendung von Hauptgebäuden landwirtschaftlichem Ursprungs zu Wohn- und Gewerbezwecken ist unter gewissen Voraussetzungen möglich. Es gilt dabei eine eingeschränkte Wohnungszahl und eine Auflistung in der Betriebstypenverordnung.

Bei betrieblicher Nutzung ist die Zulässigkeit eines Betriebes in einer Widmungsart aus der Betriebstypenverordnung zu entnehmen.

Für unbebaute als Bauland gewidmete Grundstücke müssen die Gemeinden **AufschlieÙungsbeiträge (§ 25 OÖ ROG)** vorschreiben; es sind dies Vorauszahlungen auf den Verkehrsflächenerrichtungsbeitrag, die Kanal- und Wasseranschlussgebühr. Diese Beiträge sind für jene Grundstücksteile vorzuschreiben, die sich innerhalb eines 50 m Bereiches bereits bestehender Infrastrukturen (Verkehrsfläche, Kanal oder Wasser) befinden. Im Falle der Bebauung werden diese wertgesichert für die tatsächlichen Anschlussgebühren und den Verkehrsflächenbeitrag angerechnet. Diese **AufschlieÙungsbeiträge** werden in 5 Jahresraten á 20 % vorgeschrieben, ab dem 6. Jahr ist ein Infrastrukturerhaltungsbeitrag vorzuschreiben.

Die Gemeinde hat durch Verordnung **Bebauungspläne (§ 31 OÖ ROG)** zu erlassen, soweit dies **zur zweckmäßigen und geordneten Bebauung und Erschließung** oder zur Erreichung eines möglichst wirksamen Umweltschutzes erforderlich ist. Bei

der Erlassung eines Bebauungsplanes ist die räumliche Verteilung der Gebäude und sonstiger Anlagen sowie gegebenenfalls das Maß der baulichen Nutzung (Geschosszahl, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl) möglichst so festzulegen, dass eine **gegenseitige Beeinträchtigung vermieden wird**. Es werden daher in einem Bebauungsplan auch die **Grenzabstände (Bauwuch)** festgelegt. Wo es keinen Bebauungsplan gibt gelten die (Abstands-) Bestimmungen laut OÖ BauO und OÖ BauTG (§ 5 OÖ BauTG).

Die Vorgangsweise der **Erlassung** eines Flächenwidmungsplanes oder Bebauungsplanes, insbesondere die Einholung von Stellungnahmen, einzuhaltende Fristen und die Beschlussfassungen durch den Gemeinderat sind in § 33 OÖ ROG geregelt.

Die Gemeinde hat den Flächenwidmungsplan regelmäßig (alle 5 Jahre) zu überarbeiten und im Hinblick auf die Ziele der örtlichen Entwicklung zu überprüfen (§ 35 OÖ ROG). Änderungen des Flächenwidmungsplanes (einschließlich dem örtliche Entwicklungskonzept) sind unter bestimmten Voraussetzungen zulässig (§ 36 OÖ ROG) und bedingen dasselbe Prozedere wie die Auflage und Erlassung eines neuen Flächenwidmungsplanes.

Grunderwerb: Der Erwerb von unbebauten oder bebauten **gewidmeten Baulandgrundstücken** ist unter EU- Bürgern **genehmigungsfrei**, jedoch bedarf es einer Erklärung, dass es sich nicht um ein bewilligungspflichtiges Grundstück handelt. Rechtserwerbe von für land- und forstwirtschaftliche Nutzung geeignete Grundstücken, die nicht zweifelsfrei anders verwendet werden, bedürfen einer Genehmigung nach § 4 OÖ. Grundverkehrsgesetz.

Auskunft erteilt die Bezirksstelle der Grundverkehrskommission bei der Bezirkshauptmannschaft.

Die **OÖ Bauordnung** (OÖ BauO) regelt grundsätzlich das gesamte Bauwesen im Land in rechtlicher Hinsicht, während die technischen Ausführungsbestimmungen im Bautechnikgesetz (OÖ BauTG) und in der Bautechnikverordnung (OÖ BauTV) normiert sind. Als zuständige **Baubehörde** ist der Bürgermeister eingesetzt.

Voraussetzung für die Erteilung einer **Baubewilligung** ist, dass das Grundstück, auf dem das Bauwerk errichtet werden soll spätestens gleichzeitig zum **Bauplatz** (§ 3 OÖ BauO) erklärt wird. Der **Bauplatz** gilt als jene räumliche Einheit, auf der Baumaßnahmen erfolgen; Der Bauplatz darf aus mehreren jedoch nur ganzen Grundstücken (nicht Grundstücksteilen) bestehen, die in derselben Grundbucheinlage eingetragen sind. Nicht als Bauplätze bewilligt werden dürfen Grundflächen, die sich wegen der natürlichen Gegebenheiten (Grundwasserstand, Hochwassergefahr, Steinschlag, Bodenbeschaffenheit, Lawinengefahr) für eine zweckmäßige Bebauung nicht eignen und deren Aufschließung unvermeidbare öffentliche Aufwendungen erforderlich machen würden (§ 5 OÖ BauO). Die Anbindung eines Bauplatzes an das öffentliche Straßennetz ist sowohl durch unmittelbaren Anschluss oder auch mittels eines grundbücherlich sichergestelltem Geh- und Fahrrechtes über Grundstücke Dritter möglich.

Die **Änderung** (Teilung oder Zuschreibung) von **Bauplätzen** bzw. **bebauten Liegenschaften** ist nach (§ 9 OÖ BauO) zu bewilligen.

Aus Anlass der Erteilung einer **Bauplatzbewilligung** bzw. **Baubewilligung** werden dem Grundeigentümer **Anliegerleistungen** vorgeschrieben: Anlässlich der Bauplatzbewilligung handelt es sich um eine unentgeltliche Abtretung von Grundflächen für öffentliche Verkehrsflächen, soweit dies der Bebauungsplan oder eine straßenrechtliche Verordnung festlegt. Anlässlich der Baubewilligung ist der Verkehrsflächenerrichtungsbeitrag (§ 19 OÖ BauO) vorzuschreiben, falls die Verkehrsfläche bereits errichtet ist. Spätestens bei Errichtung der Verkehrsfläche wird der Verkehrsflächenerrichtungsbeitrag vorgeschrieben, nach Errichtung des Unterbaues 50 %, nach Fertigstellung der Rest.

Bauvorhaben sind im Hinblick auf ihren Umfang bewilligungs- (§ 24 OÖ BauO) oder anzeigepflichtig (§ 26 OÖ BauO); Parteienstellung im Baubewilligungsverfahren haben neben dem Bauwerber die Nachbarn (Eigentümer der angrenzenden Grundstücke und darüber hinaus auch jene Grundstückseigentümer, die durch das Bauwerk in ihren subjektiv öffentlichen Rechten berührt sind (§ 31 OÖ BauO).

Haupt- und Nebengebäude (Garagen) dürfen auf dem Bauplatz nicht willkürlich situiert werden, sondern müssen sich nach den gesetzlichen **Abstandsbestimmungen** (festgelegt im Bebauungsplan oder im OÖ BauTG) richten. Diese Abstandsbestimmungen (Bauwisch etc.) beziehen sich auf die **Bauplatzgrenzen** und stellen Entfernungen dar, die entweder genau einzuhalten sind (Anbauzwang) oder als Mindestabstände nicht unterschritten werden dürfen. Die Höchstgerichte haben mit ihren Entscheidungen einen extrem strengen Maßstab vorgegeben und etwa eine Unterschreitung des Mindestabstandes um 3 cm als nicht mehr unerheblich klassifiziert. Verstöße gegen die Abstandsbestimmungen können

durchaus dramatische Folgen haben und zu äußerst kostspieligen Korrekturmaßnahmen führen.

Dementsprechend sorgfältig muss daher bei der Festlegung der Gebäudeecken in der Natur vorgegangen werden. Weil die Grundstücksgrenzen, auf die sich ja die Abstandsmaße beziehen, im Einzelfall von bestehenden Zäunen oft abweichen können, ist als Grundlage für Baumaßnahmen ein entsprechender Urkundenplan eines Vermessungsbefugten dringend zu empfehlen. Nur in einer solche öffentliche Urkunde ist sowohl die rechtlich verbindliche Grundstücksgrenze wie die möglicherweise davon abweichende Lage von Zäunen, Mauern etc. dokumentiert und sie schützt damit vor unliebsamen und teuren Überraschungen.

Die amtlichen Katastralmappe allein ist für die Klärung der Grenzsituation grundsätzlich ungeeignet und ihre Verwendung für diesen Zweck sachlich falsch.. Dies deshalb, weil die Katastralmappe nur für Grundstücke des Grenzkatasters die Figur der Grenzen und die Koordinaten der Grenzpunkte als „Papiergrenze“ verbindlich dokumentiert. Ohne exakter Vermessung ist jedoch keinesfalls sichergestellt, daß die Gegebenheiten in der Natur (Mauern, Zäune, etc.) mit der rechtlichen Grenze (Papiergrenze des Grenzkatasters) auch übereinstimmen und damit ist es auch unklar, von welchen Bezugspunkten die Abstände zu messen wären.

Im Grundsteuerkataster macht die Katastralmappe keinen Beweis über die Grundstücksgrenzen und darf grundsätzlich nicht als Grundlage für Abstandsmessungen herangezogen werden. Aus alten Urkundenplänen wird in aller Regel unmittelbar – also ohne exakte Vermessung vor Ort – auch nicht entnommen werden können, ob die in der Natur sichtbaren Grenzzeichen (Zäune, Mauern, Grenzmarken etc.) mit dem in den Unterlagen dargestellten Grenzverlauf („Papiergrenze“) übereinstimmen.

Nach Fertigstellung des Bauvorhabens ist eine Fertigstellungsanzeige des Bauherrn gemäß (§ 42 OÖ BauO) für Kleinhausbauten und Nebengebäude bzw. gemäß (§ 43 OÖ BauO) für alle übrigen Bauwerke an die Baubehörde notwendig.