



LAND
OBERÖSTERREICH

Raumordnung



RAUMORDNUNG in Oberösterreich





LAND
OBERÖSTERREICH



2

RAUMORDNUNG in Oberösterreich

Informationsveranstaltung für
Ortsplaner 28. November 2017



3

RAUMORDNUNG in Oberösterreich

Tagesordnung

- Begrüßung
- Zugang zum KommunalNet
- LAROP 2017
- Aktuelle Themen aus der Örtlichen Raumordnung
- Aktuelle Themen aus dem RO-Rechtsreferat



4

RAUMORDNUNG in Oberösterreich

Wie kommen die Gemeinden bzw. die Planer an die aktuellen Ersichtlichmachungen? – Wäre es möglich, einen Zugang zum Kommunalnet zu erhalten?

Mag. Sykora (DORIS)





5

RAUMORDNUNG in Oberösterreich

5-jährige Neukundmachung des Flächenwidmungsteils

Anpassung an DKM (ohne Änderungsverfahren):

Was ist geringfügig bzw. inhaltlich nicht relevant (z.B. bei Gewässer, Landes- und Bundesstraßen bei massiver örtlicher Verlagerung)?

Welche Widmungsanpassungen an die DKM können ohne Stellungnahmeverfahren („Vorverfahren“) umgesetzt werden.

Nach der PZVO ist zur analogen Erstellung als Plangrundlage die jeweils aktuelle amtliche digitale Katastermappe (DKM) zu verwenden.

Für DKM Anpassungen, die Bauland, Grünland und Verkehrsflächen betreffen, gilt das verkürzte Verfahren nach § 20 Abs. 4 grundsätzlich nicht, wobei bei der Zuordnung (Verantwortungsbereich des Planers) ein eher großzügiger Maßstab anzulegen ist.





6

RAUMORDNUNG in Oberösterreich

Was passiert, wenn sich während der reinen Aktualisierung ein (nachträglicher) inhaltlicher Änderungsbedarf ergibt? – Ist in diesem Fall vor der Kundmachung eine Einzeländerung durchzuführen? (z.B. bei der Einarbeitung von Ersichtlichmachungen: Bei Gefahrenzonen werden keine Widmungsänderungen vorgenommen, wenn unbedingt erforderlich im Vorfeld als Einzeländerung durchführen?)

Für eine derartige Änderung ist jedenfalls ein Einzelverfahren durchzuführen.

Diese Einzeländerung kann vor der Kundmachung eingeschoben werden.

Allenfalls kann eine notwendige Anpassung auch im Zuge der nächstfolgenden Gesamtüberarbeitung erfolgen.



7

RAUMORDNUNG in Oberösterreich



Ist die Flächenbilanz im Rahmen der Neukundmachung der Flächenwidmung verpflichtend zu aktualisieren?

Gibt es inhaltliche Vorgaben für die Flächenbilanz (Mindestinhalte in Form von z.B. Plangrafik oder Tabellen, Plan)?

Eine aktualisierte Flächenbilanz ist nicht verpflichtend, wäre jedoch sinnvoll. Formvorschriften dafür gibt es nicht.

Datum: 31.12.1997	Verfasser:	Rechtsstand FW-Plan Nr. 2 bis incl. Änd.Nr. 27.						Planung (5)					
		1		2		3		4		5		6	
		gewidmet		genutzt (3)		Reserve		± Veränderung		Widmung NEU		Reserve NEU	
ha	%	ha	%v.1	ha (1- 2)	%v.1	ha	%v.1	ha (1 + 4)	ha (3 + 4)	% v.5			
		FLÄCHENBILANZ - BAULAND											
		GESAMTBILANZ											
		Bauland gesamt	50,97	100	38,555	75,6	12,415	24,4					
		davon											
		W Wohngebiet	29,295	100	18,54	63,3	10,755	36,7					
		D Dorfgebiet	14,12	100	12,56	89,0	1,56	11,0					
		M Gemischtes Baugebiet	0,20	100	0,20	100	-----	---					
		B Betriebsbau-	4,78	100	4,69	97,9	0,10	2,1					






RAUMORDNUNG in Oberösterreich

Müssen bei der fünfjährlichen Neuauflage die Darstellungen an die neuen Planzeichenverordnungen angepasst werden (z.B. BM, Ff ...)?

Die neue Planzeichenverordnung ist verpflichtend anzuwenden.

Hinweis: Aus der Anwendung dürfen jedoch keine inhaltlichen Änderungen resultieren (z.B. Umschreibung der Schutzzonen).

programms mit mehr als 1.500 m ² Gesamtverkaufsfläche		(GVF) und Index mit fortlaufender Nummerierung (Art des Marktes, Beschränkung oder Ausschluss eines bestimmten Warenangebotes)	CMYK 19-100-76-0
1.1.15 Sondergebiet des Baulandes		orange Mit Angabe der Zweckbestimmung	Pantone 157 C RGB 220-0-107 CMYK 0-43-70-0
1.1.16 Schutz- oder Pufferzone im Bauland		Schraffur 45 ° Farbgebung entsprechend der Widmung Die Schutzmaßnahmen sind in der Legende zu umschreiben (Index mit fortlaufender Nummerierung)	



9

RAUMORDNUNG in Oberösterreich

Wie soll der Flächenwidmungsteil / Plan bezeichnet werden?

(Vorschlag Evidenz Nr. bei Neukundmachung z.B.: Nummer gleich, Jahreszahl ändern gibt es hier eine Vorgabe von Land OÖ?)

Neue fortlaufende Nummer mit Hinweis „Neukundmachung des FW Nr. X“ am Deckblatt

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN		EV. NR.	
MARKTGEMEINDE REGAU		FW 5	
		2017	
TEIL A: FLÄCHENWIDMUNGSTEIL NR. 5		M 1 : 5000	
NEUKUNDMACHUNG DES FW NR. 4/2006 gem. § 20 (4) ROG 1994 (Änderung idgF.: LGBl. Nr. 69/2015)			
GRUNDLAGE TEIL B: ÖEK NR. 2		BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM	
ÖFFENTLICHE AUFLAGE		BESCHLUSS DES GEMEINDERATES	
AUFLAGE	VON	BIS	ZAHL
			DATUM



10

RAUMORDNUNG in Oberösterreich

Grundlegende Überarbeitung des Flächenwidmungsplans nach 10 Jahren ohne Änderungsbedarf

Es wird die Frage aufgeworfen, ob man im Vorfeld Einzeländerungen (auch in größerer Anzahl) vorziehen kann, um dann letztlich festzustellen, dass es keinen Änderungsbedarf gibt.

Grundsätzlich ja, allerdings wird bei einer größeren Anzahl von Anträgen eine Gesamtüberarbeitung empfohlen.

Wenn zwischen der Kundmachung bzw. Beschlussfassung durch den Gemeinderat gemäß § 33 und der Vorlage zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung gemäß § 34 kein zeitlicher Zusammenhang gegeben ist, wird eine Wiederholung erforderlich sein.



RAUMORDNUNG in Oberösterreich

Weiters stellt sich die Frage, ab wann ein Änderungsbedarf vorliegt. Im Vorfeld muss festgestellt werden, ob ein Änderungsbedarf besteht. Ist Grundlagenforschung mit Überprüfung Ziel und Maßnahmenkatalog als Entscheidungsgrundlage notwendig?

Ein Änderungsbedarf liegt vor, wenn sich die wesentlichen Zielbestimmungen des rechtswirksamen OEK's ändern. Darüber hinaus wird Qualität und Quantität der Anträge ein maßgebliches Entscheidungskriterium darstellen.

Eine qualifizierte Grundlagenforschung sowie die Stellungnahme der Ortsplanung ist als Basis für die Entscheidung im Gemeinderat erforderlich.



12

RAUMORDNUNG in Oberösterreich

Gibt es eine Überprüfung / Bestätigung dieser Entscheidung (keine Änderungsbedarf) seitens des Landes OÖ?

Nein – theoretisch wäre eine Beurteilung, allerdings erst im Nachhinein bei der Vorlage nach § 34 Oö. ROG 1994 möglich.

Ist folgende Annahme richtig?: Die Anpassung der DKM ist auch im ÖEK erforderlich.

Soweit relevant bzw. auf Grund der Maßstäblichkeit überhaupt darstellbar wird ein Änderungsbedarf unter Umständen erforderlich sein.





RAUMORDNUNG in Oberösterreich

Grundlegende Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes nach 10 Jahren mit Änderungsbedarf

Ist die folgende Annahme richtig?: Änderungsbedarf ist gegeben, wenn das ÖEK nicht der Planzeichenverordnung entspricht.

Aus der erforderlichen Anpassung an die neue Planzeichenverordnung wird sich in der Regel ein Änderungsbedarf ergeben, weil damit nahezu zwangsläufig auch inhaltliche Änderungen verbunden sind.



Neues Erhebungsblatt August 2017

Neues Erhebungsblatt für Flächenwidmungs- und Bebauungspläne mit Hinweis auf "Dokumentation der Baulandentwicklung" gemäß § 21 Oö. ROG:

Für die Raumplaner wäre eine Erörterung seitens des Landes OÖ., wann das Erhebungsblatt ausgefüllt werden muss bzw. wann dieses entfallen kann hilfreich.

Sowohl bei Einzeländerungen als auch bei Gesamtüberarbeitungen immer vorzulegen – bei Kleinigkeiten natürlich nicht.

Neu – Erhebungsblatt für Bebauungspläne und deren Änderungen



RAUMORDNUNG in Oberösterreich



L15							
A	B	C	D	E	F	G	H
Dokumentation der Baulandentwicklung							
	Rechtswirksam seit	Änd. Nr.	Stichwortartige Bezeichnung	Baulandsicherungsvertrag	Ausmaß (m ²)	davon bebaut (m ²)	Anmerkung
3	01.10.2017	1	Ort West	ja	20.000	10.000	
4	05.02.2018	3	Testsiedlung	ja	3.000	1.000	
5	13.05.2018	5	Haus 1	ja	800	800	Umwidmung von D auf W
8	Summe				23.800	11.800	50,4% Reserven
10							
14	Summe				0	0	#DIV/0!
15	01.01.2018	2	Firma Arbeit	nein	3.500	1.000	Restl. Flächen für mögl. Erweiterung
20	Summe				3.500	1.000	71,4% Reserven
21	01.01.2018	4	Firma Arbeit 2	nein	3.500	3.500	
26	Summe				3.500	3.500	0,0% Reserven



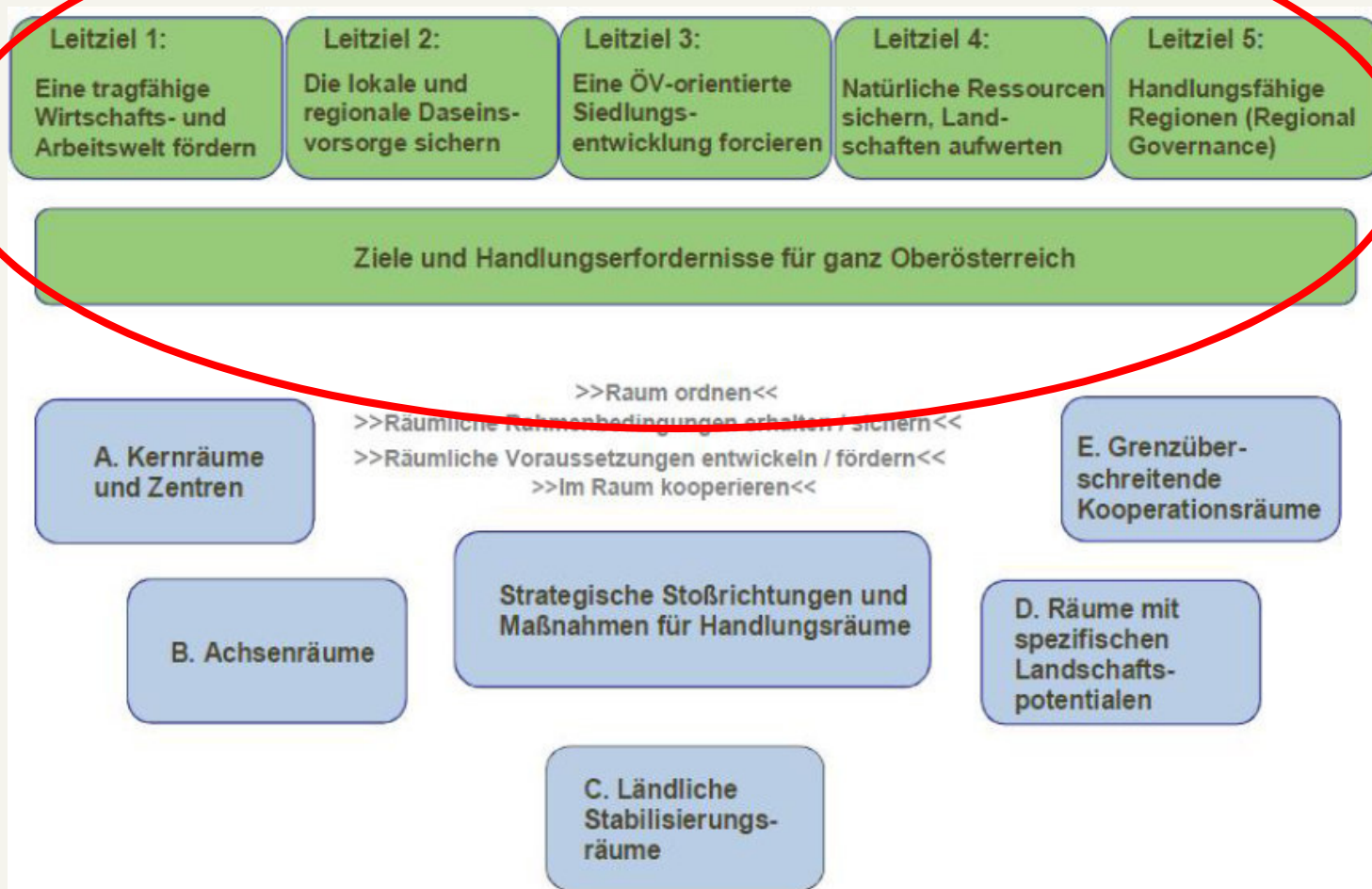
Landesraumordnungsprogramm 2017

Ordnungs- und Entwicklungsplanung – umsetzungsorientiert – Konzentration auf die eigene Kompetenz

Landesraumordnungsprogramm 2017

Ordnungs- und Entwicklungsplanung – umsetzungsorientiert – Konzentration auf die eigene Kompetenz

Thematische Schwerpunkte und funktionale Räume





Landesraumordnungsprogramm 2017

Leitziel 1 - tragfähige Wirtschaft- und Arbeitswelt fördern (§ 2 Spezifische Ziele der Landesentwicklung)

- hochwertige, gut erschlossene, raumverträgliche Betriebsstandorte auf regionaler Ebene sichern
- räumliche Voraussetzungen für techn. Infrastruktur bzw. Flächensicherung für hochrangige Infrastrukturkorridore sichern
- funktionsfähige Stadt- und Ortszentren
- Landschaft Standortfaktor für den Tourismus sowie den Technologie- und Forschungsstandort OÖ. sichern

Leitziel 2 die lokale und regionale Daseinsvorsorge sichern (§ 2 Spezifische Ziele der Landesentwicklung, §§ 3 – 4 Zentrale Orte)

- Kleinstädte und kleinregionale Kernräume stärken
- funktionsfähige Stadt- und Ortszentren
- öffentlichen/halböffentlichen Einrichtungen auf Zentrenstruktur und Verkehrsinfrastruktur abstimmen
- Baulandbedarf und Standortentwicklung für Versorgungsstrukturen auf demographischen Wandel abstimmen



Landesraumordnungsprogramm 2017

Leitziel 3 eine ÖV-orientierte Siedlungsentwicklung forcieren (§ 2 Spezifische Ziele der Landesentwicklung)

- ÖV-Orientierung der Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der jeweiligen Bedienungsqualität
- besonders kundenintensive, nicht autoafine Einrichtungen im fußläufigen Haltestelleneinzugsbereich eines leistungsfähigen öffentlichen Verkehrsmittels festlegen
- maßvolle Verdichtung Haltestelleneinzugsbereich der ÖV-Hauptachsen

Leitziel 4 natürliche Ressourcen sichern, Landschaften aufwerten (§ 2 Spezifische Ziele der Landesentwicklung)

- energieeffiziente Siedlungsstrukturen schaffen
- Erzeugung und Vermarktung von regional verfügbaren erneuerbaren Energien unter Berücksichtigung der räumlichen Voraussetzungen unterstützen
- räumliche Voraussetzungen für Land- und Forstwirtschaft sichern
- landschaftlichen Qualität und Vielfalt als Grundlage für den Tourismus
- Attraktivität des Lebensraumes durch hohe Freiraumqualität (kompakte Siedlungsentwicklung, Verbesserung der gestalterischen Qualität von Siedlungsrändern / Gewerbe- und Handelsagglomerationen)



Landesraumordnungsprogramm 2017

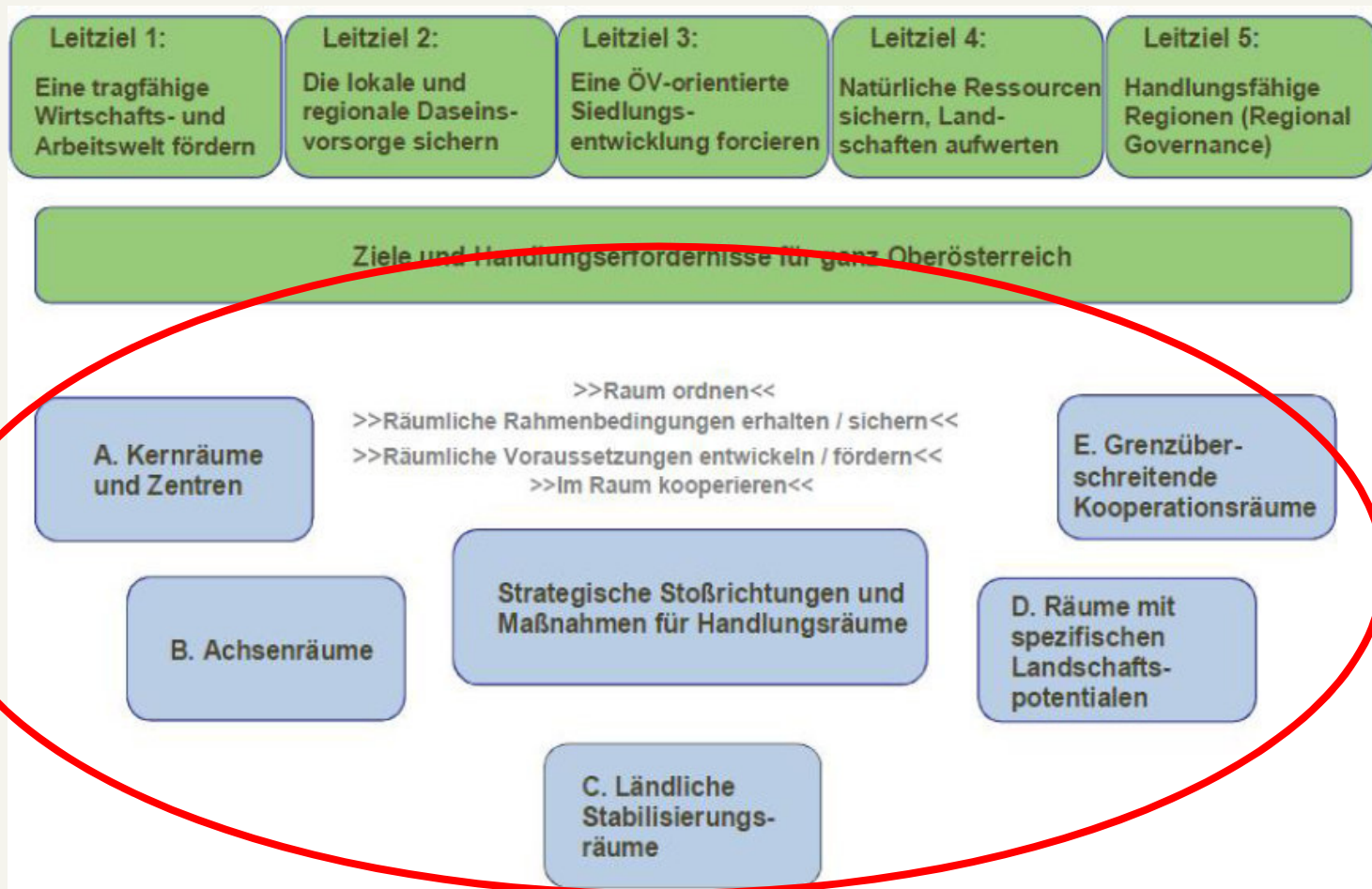
Leitziel 5 handlungsfähige Regionen (§ 3 Regionalentwicklung)

- Optimierung der bestehenden Organisationsstrukturen der Regionalen Handlungsebene sowie regionaler Unterstützungs- und Beratungsstrukturen
- verstärkte Steuerung über strategische Zielvorgaben von Seiten des Landes sollen Ressourcen gebündelt und Wirkungsorientierung verbessert werden
- Handlungsfähigkeit der regionalen Ebene durch Weiterentwicklung geeigneter Planungsinstrumentarien stärken

Landesraumordnungsprogramm 2017

Ordnungs- und Entwicklungsplanung – umsetzungsorientiert – Konzentration auf die eigene Kompetenz

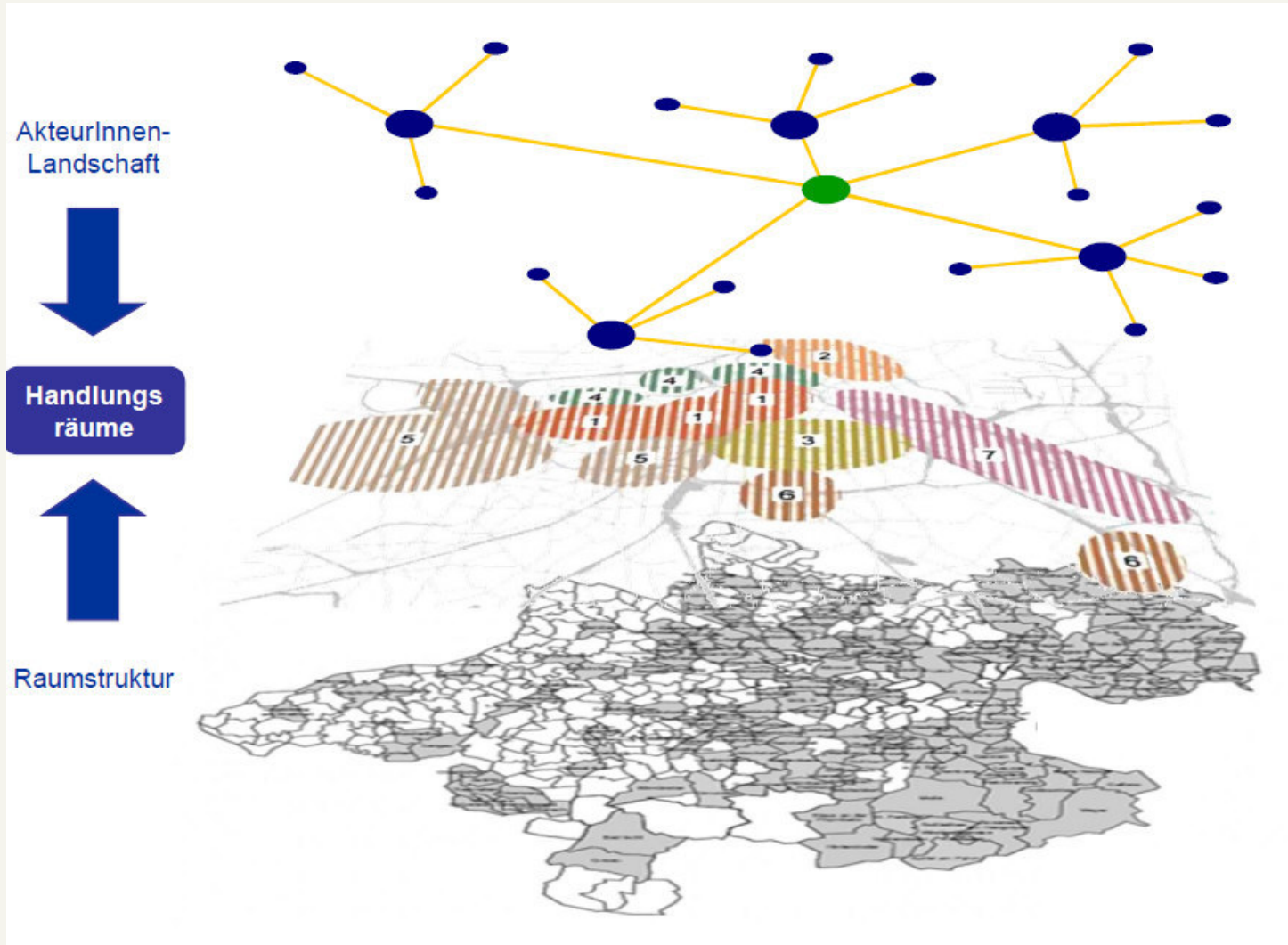
Thematische Schwerpunkte und funktionale Räume





Landesraumordnungsprogramm 2017

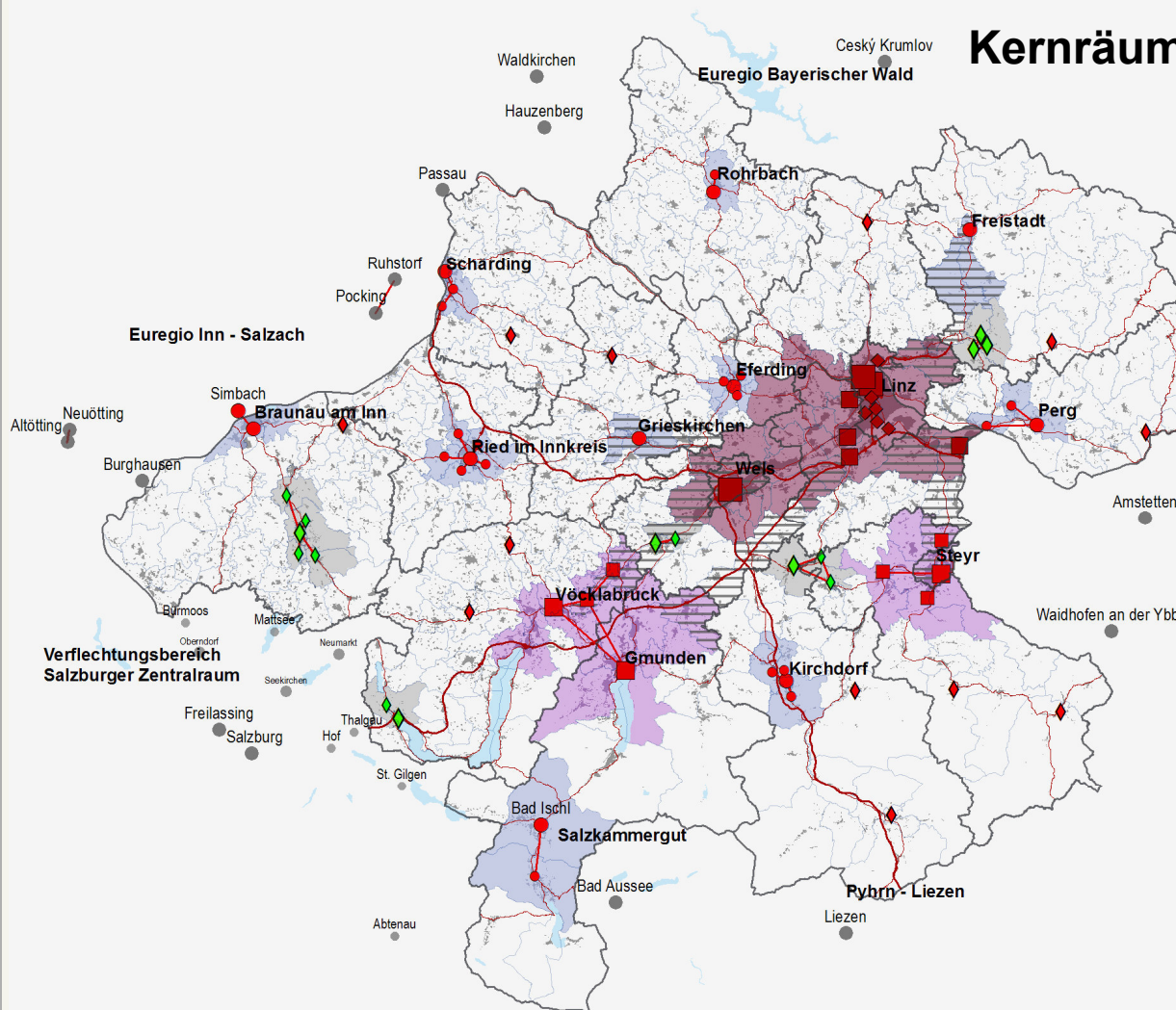
Handlungsräume





Landesraumordnungsprogramm 2017

Handlungsräume



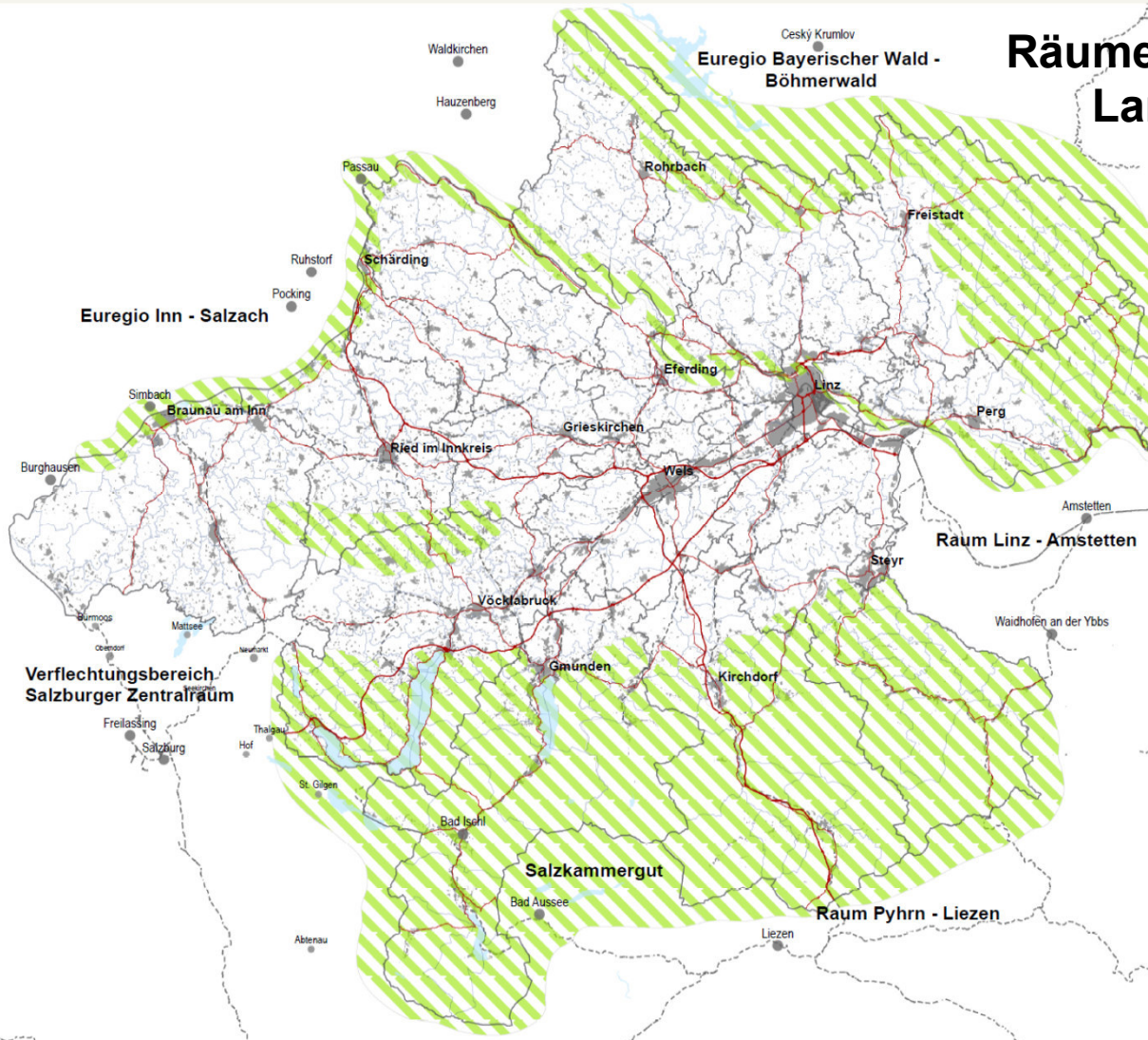
Kernräume und Zentren Achsenräume

- Gliederung Siedlungsgefüge – Grünzonen
- Attraktivierung der Stadt- und Ortskerne
- stadregionale Kooperationen weiter entwickeln
- flächensparende Siedlungsentwicklung und maßvolle Verdichtungen im Bestand
- planvolle Entwicklung hochwertiger Standortreserven für W und B



Landesraumordnungsprogramm 2017

Handlungsräume



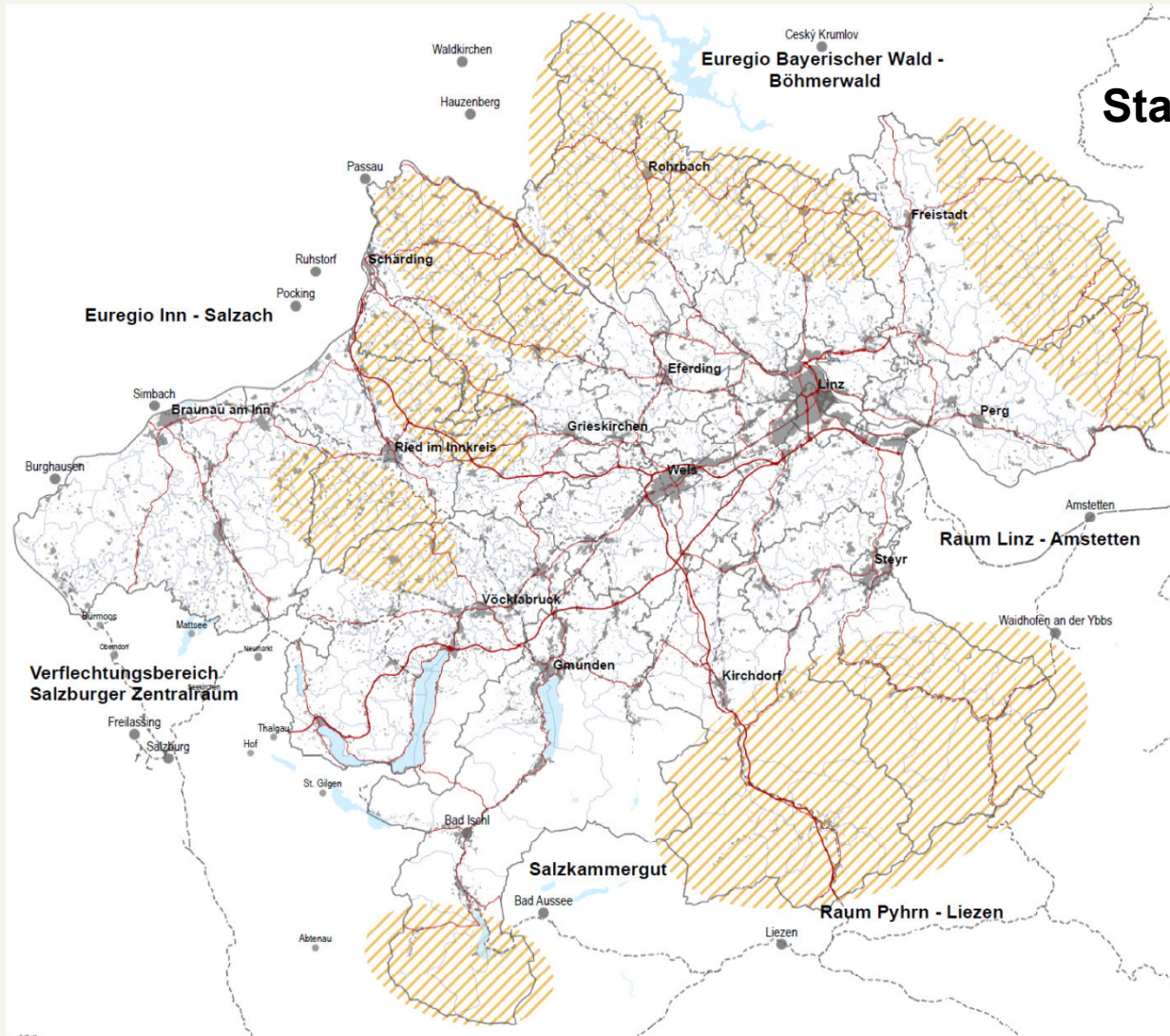
Räume mit touristischem Landschaftspotential

- Schutz der Kulturlandschaft mit ihren Sonderstandorten
- Verbesserung der ÖV-Angebote für den Tourismus
- Konzentration der Siedlungsentwicklung auf best. Zentren und Begrenzung der Zweitwohnsitze



Landesraumordnungsprogramm 2017

Handlungsräume



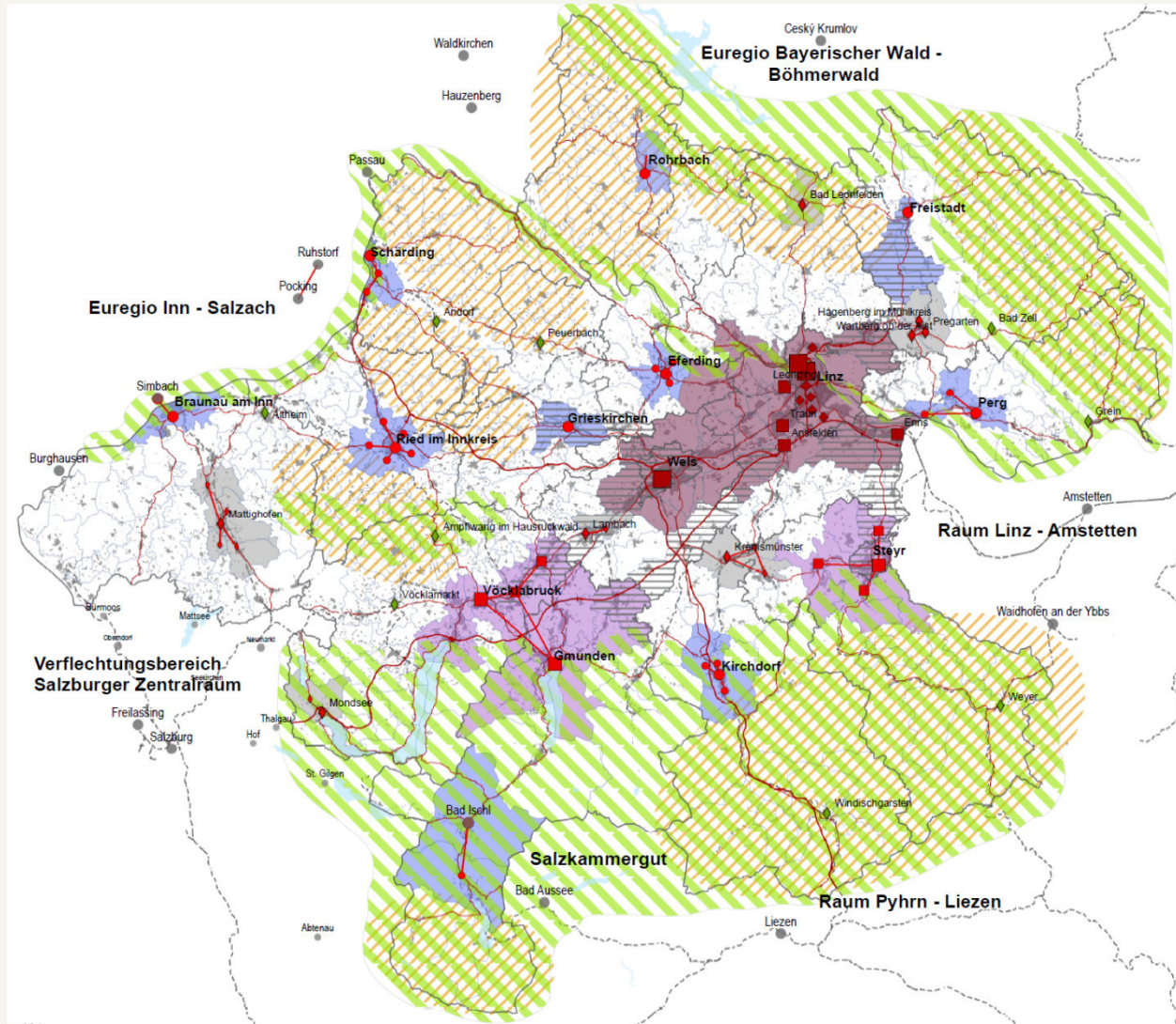
ländliche Stabilisierungsräume

- Stärkung der Zentren (Baulandwidmungen, Einrichtungen der Daseinsvorsorge)
- Ausbau von kleinregionalen Mikro-ÖV Systemen
- Förderung der multifunktionalen Land- und Forstwirtschaft



Landesraumordnungsprogramm 2017

Anlage 2 – Gesamtdarstellung Handlungsräume





Landesraumordnungsprogramm 2017

derzeit laufende Arbeiten / Projekte in Umsetzung des LAROP

- Förderung der Stadt-Umlandkooperationen (EFRE-IWB Programm; Stadtregionale Strategien, Umsetzungsprojekte)
- Sicherung Regionaler Grünzonen in Räumen mit besonders dynamischer Siedlungsentwicklung
- Überlegungen zur Stärkung der Regionalen Handlungsebene (Interkom. Raumplanung, Regionalentwicklung)
- Strategie zur Sicherung von Betriebsstandorten mit landesweiter Bedeutung
- Flächensicherung für hochrangige Verkehrsinfrastruktur (B147, OUL, Umfahrung Zwettl)

weitere Umsetzungsüberlegungen

- Weiterentwicklung des polyzentrischen Planungsansatzes (Kleinzentren, Gemeindekooperationen); derzeit in Bearbeitung als Teil eines neu zu erstellenden LEP
- Überlegungen zur praktischen Umsetzung der angestrebten verstärkten ÖV-Orientierung der Siedlungsentwicklung



Landesraumordnungsprogramm 2017



Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

stärken

LEITGEDANKEN

Die Region – im Sinne eines größeren Ganzen – als gemeinsamen Denk-, Planungs- und Handlungsraum stärken: Bewusste und absichtsvolle Steuerung regionaler Entwicklung über kooperative Planungsansätze sowie neue Steuerungsformen (Regional Governance), insbesondere in Stadtregionen.



Rechtsthemen

- Abgekürztes Verfahren (§ 36 Abs. 4 zweiter Satz Oö. ROG 1994) – nicht für Bebauungspläne
- Nachträgliche Sanierung einer konsenslosen Bauführung (Bad Ischler Erkenntnis) – was ist noch möglich?
- Auslegung von Bebauungsplänen in Hinblick aus abweichende Regelungen gemäß § 41 Oö. BauTG 2013
- ÖEK: Themen - Ziel und - Maßnahmenkatalog
Grundlagenforschung – Verordnungsteil des ÖEK



2

RAUMORDNUNG in Oberösterreich

1. Abgekürztes Verfahren

(36 Abs.4 zweiter Satz OÖ.ROG 1994)

Entfall des

- Einleitungsbeschlusses und
- Stellungnahmeverfahrens gem. § 33 Abs.2

bei **Übereinstimmung** mit dem **ÖEK** oder
Raumordnungsprogrammen



3

RAUMORDNUNG in Oberösterreich

§ 36 Abs.4 OÖ.ROG 1994

(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 zur Gänze entfallen, wenn die geplante Änderung in Übereinstimmung mit dem örtlichen Entwicklungskonzept sowie mit den einschlägigen Raumordnungsprogrammen oder Verordnungen gemäß § 11 Abs. 6 erfolgt, insbesondere wenn sie in Durchführung eines Raumordnungsprogramms gemäß § 24 Abs. 2 ergeht. 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.** Das Planauflageverfahren gemäß § 33 Abs. 3 und 4 ist nicht erforderlich, wenn die von der Planänderung Betroffenen vor der Beschlussfassung nachweislich verständigt oder angehört werden.



Verfahrensablauf

- **Bürgermeister** lässt die Beschlussfassung **vorbereiten** (Gemeindeamt, eventuell Planungsausschuss und Ortsplaner..) – **Erhebungsblatt und Grundlagenforschung ist jedenfalls erforderlich!**
- **Planauflageverfahren** (§ 33 Abs.3 und 4) oder Verständigung der Betroffenen (§ 36 Abs. 4 letzter Satz)
- Über die Vorbereitungen sind die Mitglieder des Gemeinderates (Fraktionen) zu informieren.





Übereinstimmung mit ÖEK ?

- **Es reicht nicht aus**, wenn das **ÖEK** (scheinbar) der Planänderung **nicht entgegensteht** bzw. bezüglich der beabsichtigten Planung keine Regelung enthält.
- **Übereinstimmung** setzt vielmehr voraus, dass eine im **ÖEK bereits positiv** enthaltene **Planvorgabe umgesetzt** wird. (z.B. eine Baulandentwicklung innerhalb der bereits im ÖEK vorgegebenen Siedlungsgrenzen)
- Bei Bebauungsplanänderungen kommt das abgekürzte Verfahren nicht in Frage.



Abgekürztes Verfahren bei Bebauungsplänen?

- Bebauungsplan- **Neuerstellung (Stammplan)**
Beim Stammplan kann ein abgekürztes Verfahren von vornherein nicht in Frage kommen, weil diese Verfahrensvereinfachung grundsätzlich **nur** im Zusammenhang mit **Planänderungen** (§ 36) gesehen werden kann.
- **Bebauungsplanänderungen**
Die Anwendung des **abgekürzten Verfahrens scheidet bei Bpl-Änderungen aus** und würde eine ohne Einleitungsbeschluss und Vorverfahren kundgemachte Bebauungsplanänderung höchst anfechtbar machen.



Argumente für Nichtanwendung des verkürzten Verfahrens:

- Im **Vorprüfungsverfahren** gemäß § 33 Abs. 2 wird (u.A.) geprüft, ob der Bebauungsplan **überörtliche Interessen** in besonderem Maße berührt und daher der **aufsichtsbehördlichen Genehmigungspflicht** gemäß § 34 Abs. 1, zweiter Satz Oö.ROG 1994 unterliegt.
- Das **ÖEK** (Verordnungsteil) enthält in der Regel nicht unbedingt ausreichend determinierte **positive Planungsvorgaben in Hinblick auf die Planungsinhalte eines Bebauungsplanes**, als Anhaltspunkte für die Beurteilung der Übereinstimmung des Bebauungsplans mit dem ÖEK.



2. Nachträgliche Sanierung konsensloser Bauführungen

- Bad Ischler Erkenntnis steht einer Bebauungsplanänderung oft entgegen
- was ist noch möglich?



Einzeländerungen von Bebauungsplänen

VfGH sieht rechtliche Schranken insbesondere unter dem Blickwinkel des Gleichheitsgebotes:

- Sanierung konsensloser Bauführungen (Bad Ischler Erk.)
- Unsachliche Einzelbegünstigungen



RAUMORDNUNG in Oberösterreich

Verfassungsgerichtshof

Entscheidungsdatum 30.09.1989

Geschäftszahl V18/89

Sammlungsnummer 12171

Leitsatz Änderung eines Bebauungsplanes, um für eine rechtswidrige Bauführung nachträglich die rechtliche Grundlage zu schaffen; Aufhebung wegen Gleichheitswidrigkeit

Rechtssatz Die Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Bad Ischl vom 22.11.1978 "Bebauungsplan Schrottstraße, Plan Nr. 2", kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel der Stadtgemeinde Bad Ischl in der Zeit zwischen 06.04.1979 und 24.04.1979, wird, soweit sie sich auf das Grundstück 310/101 in EZ 306 KG Ahorn bezieht, als gesetzwidrig aufgehoben.



Ausnahmen?

Im Erkenntnis vom 27.11.2000, V5500 läßt der VfGH eine **nachträgliche Sanierung** durch Bebauungsplan dann zu, wenn:

- **Sachliche Rechtfertigung** an Hand der Verwaltungsakten nachvollziehbar
- Änderung entspricht **dem ÖEK** und Flächenwidmungsplan
- keine erhebliche Störung einer dem bisherigen Bebauungsplan entsprechenden baulichen Entwicklung – z.B. vergleichbare Entwicklung in der Nachbarschaft
- **Umfeldbetrachtung** und **Umfeldvergleich**, nicht nur mit benachbarter Liegenschaft, sondern mit einem "näheren Umfeld"
z.B.: in **diesem Ortsteil durchaus üblicher Zustand**
- **keine unzulässige Beeinträchtigung subjektiver Rechte Dritter**



3. Auslegung von Bebauungsplänen

Im Zusammenhang mit den im Oö. Bautechnikgesetz festgelegten Abstandsbestimmungen zu Bauplatz- oder Nachbargrundgrenzen kommt es häufig zu Auslegungsproblemen, da ein Bebauungsplan in bestimmten Fällen **vom Oö. BauTG abweichende Festlegungen** enthalten kann.

§ 41 Oö. BauTG 2013

Ausnahmen von den Abstandsbestimmungen

- (1) Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festlegt, gelten die Abstandsbestimmungen zu den Bauplatz- oder Nachbargrundgrenzen nicht für:

Z. 1 - 6



Möglichkeiten wie solche **Ausnahmen im Bebauungsplan ausgeschlossen** sein können:

1. **Ausdrückliche inhaltliche Festlegung in der Legende :**
z.B: **Garagen mit einer Länge von mehr als 4 m sind in Seitenabstand nicht zulässig, etc...**
Der Bebauungsplan regelt **bestimmte Ausnahmen** (z.B. dürfen Garagen, Gartenhütten unter bestimmten Rahmenbedingungen auf den freizuhaltenden Flächen errichtet werden)
2. **Querverweis auf gesetzliche Bestimmungen (Oö. BauTG)**



Querverweise auf gesetzliche Bestimmungen:

- Im Allgemeinen gelten **Verweise auf Gesetze** **statisch**, das heißt es gilt die gesetzliche Bestimmung zum **Zeitpunkt des Beschlusses** des Bebauungsplanes.
- Folgende Zitate **kommen in der Praxis häufig** vor:
- es gilt das Bautechnikgesetz (Bauordnung) = statischer Verweis
- es gilt das BauTG idgF = statischer Verweis
- es gilt das BauTG in der **jeweils** gültigen Fassung = dynamischer Verweis = es gilt BauTG 2013



BP enthält keine Festlegungen über Ausnahmen:

- **Wenn keine Festlegungen über Ausnahmen im Bebauungsplan getroffen wurden, gelten jene gesetzlichen Ausnahmeregelungen, die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Bebauungsplanes rechtswirksam waren**

Im Erkenntnis 96/05/0049 vom 21.05.1996 hält der VwGH - unter Verweis auf Vorjudikatur - fest, dass „der Inhalt von Bebauungsplänen sich, wie jener von Flächenwidmungsplänen, nach der Rechtslage richtet, die im Zeitpunkt der Beschlussfassung des Gemeinderates maßgeblich war.

- **Ausnahmen gemäß § 41 Abs. 2 Oö. BauTG 2013 sind immer zulässig (weil dieser Absatz keinen Vorbehalt eines Bebauungsplanes beinhaltet)**



Ausnahmen im Bebauungsplan:

- Wenn im Bebauungsplan (zB. in den schriftlichen Festlegungen ausdrücklich) konkret festgelegt wird, dass **keine Ausnahmen** gelten bzw. die freizuhaltende Fläche tatsächlich von jeder Bebauung freizuhalten ist, **darf NICHTS gebaut** werden.
- Bebauungsplan regelt **bestimmte Ausnahmen** (z.B. dürfen Garagen, Gartenhütten unter bestimmten Rahmenbedingungen auf den freizuhaltenden Flächen errichtet werden. Sind diese Regelungen abschließend oder ob gelten zusätzlich (weilers) die Ausnahmen im Oö. BauTG?
- **BP** muss **genau regeln, welche Ausnahmen** nicht gelten; fehlt eine solche Regelung, so gelten die Ausnahmebestimmungen nach Oö. BauTG



Neuerstellung von Bebauungsplänen:

- Es gelten die Ausnahmen von den Abstandsbestimmungen nach Oö. BauTG 2013, soweit der BP nicht anderes festlegt.



Künftige Änderung von Bebauungsplänen- Klarstellungspflicht:

Bei Änderungen von Bebauungsplänen ist **zumindest für den Änderungsbereich** klar zu stellen ob die ursprünglich zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Stammpplanes geltende Rechtslage nach Oö.BauTG 1994 weiterhin gelten soll, da sonst die Rechtslage nach Oö.BauTG 2013 anzuwenden sein wird

- Gilt Oö. BauTG 1994 oder Oö. BauTG 2013?
- Wenn keine Festlegung im BP erfolgt, gilt nach der Änderung des BP das Oö. BauTG 2013 (maßgebliche Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung).



4. ÖEK - Themen – Ziel - und Maßnahmenkatalog

Grundlagenforschung + Verordnungsteil des ÖEK



Gesetzliche Grundlage

- § 18 Abs. 3 OÖ.ROG 1994 i.d.F. LGBl. Nr 96/2015

Änderung gegenüber früherer Rechtslage:

*(3) Das örtliche Entwicklungskonzept besteht aus einer **zeichnerischen Darstellung (Funktionsplan)** und den gegebenenfalls notwendigen **ergänzenden textlichen Festlegungen**; es hat jedenfalls grundsätzliche Aussagen zu enthalten über:*

.....

Mit dieser Formulierung ist klargestellt, dass der **Schwerpunkt** bei den **zeichnerischen Darstellungen (Funktionsplan)** liegt...



Planzeichenverordnung auf Grundlage der Oö.ROG Novelle 2015 – PZVO 2016, LGBl. Nr. 26/2016

- Der Teil B - Örtliches Entwicklungskonzept besteht aus einer zeichnerischen Darstellung (Funktionsplan) und den **gegebenenfalls notwendigen ergänzenden textlichen Festlegungen gemäß § 8**
- **§ 8 PZVO**
Ergänzende textliche Festlegungen zur zeichnerischen Darstellung
Teil B - Örtliches Entwicklungskonzept
Die **textlichen Festlegungen** sind **nur** dann aufzunehmen, wenn dies **zur Erläuterung der zeichnerischen Darstellung erforderlich** ist. Die textlichen Festlegungen sind dabei auf das unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken.



PZVO Anlage 2

ÖEK im wesentlichen 2 teiliger Erstellungsprozess:

- **Raumforschung und Erläuterungsbericht**

....

- **Örtliches Entwicklungskonzept (Verordnungsteil)**

Der Klammerausdruck deutet darauf hin, dass es auch einen Teil des ÖEK gibt, welcher nicht zum verordneten Teil zählt.



Grundlagenforschung für ÖEK

- Die PZVO 2016 sieht im **Rahmen der Grundlagenforschung** die **Raumforschung** und die Erstellung eines **Erläuterungsberichtes** als **Begründung für die Entwicklungsziele** vor. Dabei ist der **Themen-, Ziel- und Maßnahmenkatalog (inhaltlich gesehen) das Ergebnis des Erläuterungsberichtes**.
- Dieser **Themen-, Ziel- und Maßnahmenkatalog** ist Teil des **ÖEK-Erstellungsprozesses**, zählt aber nicht zu jenem Teil, der auch **verordnet bzw. kundgemacht** wird. Sehr wohl wird aber der **Themen-, Ziel- und Maßnahmenkatalog Grundlage** des Gemeinderatsbeschlusses sein auf den (als Ergebnis) **der Verordnungsteil** gestützt ist.



Umsetzung der Grundlagenforschung

- Ob der **Themen-, Ziel- und Maßnahmenkatalog** als solcher betitelt wird, ist **nicht** entscheidend. Wesentlich ist die Durchführung der Raumforschung mit der Erhebung des Ist-Zustandes und einer nachvollziehbaren **Problemanalyse** und **darauf aufbauend eine Zielfestlegung.**
- **Diese Verfahrensschritte sind als Verfahrensanleitung für die Erstellung des Verordnungsteiles im Rahmen der Grundlagenforschung zu verstehen.**



Verordnungsteil des ÖEK

- **Deckblatt** entsprechend er PZVO
- **Funktionspläne** – zeichnerische Darstellung - Verwendung der Planzeichen gemäß PZVO
- allenfalls **ergänzende** textliche **Festlegungen in der Legende** – zur allenfalls notwendigen näheren Erläuterung der zeichnerischen Darstellung.