

MERKBLATT zur Oö. Raumordnungsgesetz – Novelle 2020

Am 12.11.2020 hat der oberösterreichische Landtag die Oö. Raumordnungsgesetz-Novelle 2020 beschlossen. Es kommt zu einigen Neuregelungen im Bereich der Raumordnung, womit nachfolgend die wichtigsten Änderungen aufgezeigt werden.

Raumordnungsziele

- Der **Klimaschutz** wird ausdrücklich als Raumordnungsziel aufgenommen.
(betrifft: § 2 Abs 1 Oö. ROG)

Örtliches Entwicklungskonzept

- Das örtliche Entwicklungskonzept ist nunmehr auf einen **Planungszeitraum** von 15 Jahren (nicht mehr 10 Jahre), der Flächenwidmungsplan auf einen Planungszeitraum von 7,5 Jahren (nicht mehr 5 Jahre) auszulegen.
(betrifft: § 18 Abs 1 Oö. ROG)

- **Zersiedelung stoppen!**

Das örtliche Entwicklungskonzept muss neuerdings auch grundsätzliche Aussagen zu der Planung der weiteren **Siedlungsentwicklung** enthalten. Unter anderem müssen prioritäre Siedlungsschwerpunkte, ergänzende Siedlungsschwerpunkte und Abrundungs- und Auffüllungsbereiche gesetzt werden.

(betrifft: § 18 Abs 3 Oö. ROG)

Widmungen

- **Leistbares Wohnen stärken!**

Es wird eine eigene Widmungskategorie für den sozialen Wohnbau geschaffen. (= Flächen für den geförderten mehrgeschoßigen - mindestens drei Geschoße über dem Erdboden - Wohnbau oder Gebäude in verdichteter Flachbauweise)

(betrifft: § 21 Abs 2 Oö. ROG)

- **Baulandmobilisierung hat Vorrang vor Neuwidmungen!**

In der Widmungskategorie **Wohngebiet** können Flächen ganz oder teilweise für den **mehrgeschossigen Wohnbau** bzw. Gebäude in verdichteter Flachbauweise vorbehalten werden.

(betrifft: § 22 Abs 1 Oö. ROG)

- Bestehende, baurechtlich bewilligte **Wohngebäude im Grünland**, sofern diese nicht als land- und forstwirtschaftliche Gebäude baurechtlich bewilligt wurden, können im Flächenwidmungsplan ausgewiesen werden. Weitere Hauptgebäude sind unzulässig. Die Widmung ist Dorfgebiet.

(betrifft: § 22 Abs 2 Oö. ROG)



- **Brachflächen reaktivieren bevor neu gewidmet wird!**

Von nun an sind Zu- und Umbauten bei rechtmäßig bestehenden **Betriebswohnungen** zur Schaffung von zeitgemäßem Wohnraum zulässig.

Im Fall der Übergabe eines Betriebes ist künftig die Weiterverwendung einer Betriebswohnung durch den Übergeber zulässig.

Auch die Betriebszugehörigkeit geht bei der Übergabe nicht verloren.
(betrifft § 22 Abs 8 Oö. ROG)

- **Strengeres Vorgehen bei der Neuwidmung von Handelsflächen für ein Einkaufserlebnis ohne unnötigen Flächenverbrauch!**

Eine Kombination von **Geschäftsgebiet** mit anderen Baulandkategorien ist zulässig.

Weiters wird ein Mindestmaß für die bauliche Nutzung für Geschäftsgebiete - durch Festlegung einer Mindestanzahl oberirdischer Geschoße - eingeführt.

Auch die Errichtung von Stellplätzen bei Neubauten von Geschäftsbauten wird geregelt.
(betrifft: § 23 Abs 3 Oö. ROG)

- Es wird festgelegt, dass **Tourismusbetriebe** nur dann als Beherbergungsbetrieb errichtet werden dürfen, wenn zugeordnete Räumlichkeiten für Infrastruktureinrichtungen, wie zB Rezeptionen, Speisesäle und dergleichen vorhanden sind. Die Nutzung für einen dauernden Wohnbedarf ist unzulässig.

(betrifft: § 23 Abs 7 Oö. ROG)

Nutzung bestehender land- und forstwirtschaftlicher Gebäude

- **Wohnraumschaffung auf Bauernhöfen!**

Land- und forstwirtschaftliche Gebäude müssen über einen mindestens **zehnjährigen Baukonsens** verfügen (bisher genügte eine mehr als fünfjährige Verwendung), damit eine Nutzung als solches möglich ist.

(betrifft: § 30 Abs 6 Oö. ROG)

- Der **Neubau** muss nicht mehr – wie bisher – an der gleichen Stelle errichtet werden. Die bisherige ursprünglich und klassische Hofform muss jedoch beibehalten werden.

(betrifft: § 30 Abs 6a Oö. ROG)

- Eine **Vergrößerung der Gesamtkubatur** ist zulässig, soweit zeitgemäße Raumhöhen hergestellt werden und damit keine Vergrößerung der Nutzfläche verbunden ist.

(betrifft: § 30 Abs 6a Oö. ROG)

- Liegt eine Widmung für **betriebliche Zwecke** vor, ist auf der gesamten Hofstelle keine zusätzliche landwirtschaftsfremde Wohnung zulässig.

(betrifft: § 30 Abs 8 Oö. ROG)

-



- Voraussetzungen für einmalige **Zubauten** für Wohnzwecke bzw. Betriebszwecke werden neu geregelt:
 - Zubau für Wohnzweck:
 - Bebaute Fläche darf das Ausmaß von 300 m² nicht überschreiten
 - Gebäude steht mind. 10 Jahre im Eigentum und wurde 5 Jahre bewohnt
 - Baubewilligung für Betriebszweck liegt nicht vor
(betrifft: § 30 Abs 6b Oö. ROG)
 - Zubau für Betriebszweck:
 - Baubewilligung für Wohnzweck liegt nicht vor
(betrifft: § 30 Abs 6c Oö. ROG)
- Voraussetzungen für den **Abbruch und Neuerrichtung** werden neu geregelt:
 - Wohnraumschaffung für Eigenbedarf ist durch Zubau nicht möglich
 - Sonderausweisung im Flächenwidmungsplan
 - Gebäude steht mind. 15 Jahre im Eigentum und wurde 5 Jahre bewohnt
 - Neubau darf höchstens das Ausmaß der bisher für Wohnzwecke verwendeten Fläche, jedenfalls aber 150 m², aufweisen
 - Gutachten der Landesregierung zum Orts- und Landschaftsbild
(betrifft: § 30 Abs 8a Oö. ROG)

Erhaltungsbeiträge

- Mit der Novelle werden die Gemeinden ermächtigt für das gesamte Gemeindegebiet die Erhaltungsbeiträge für die Anschließung durch eine Abwasserentsorgungsanlage bzw. eine Wasserversorgungsanlage jeweils bis zum Doppelten pro Quadratmeter anzuheben.
(betrifft: § 28 Abs 3 Oö. ROG)