

Leitfaden für besondere Änderungen von Flächenwidmungsplänen gemäß § 36a Oö. ROG 1994 „Widmungsergänzungen“

A. Raumordnung

1. Änderungsvoraussetzungen

- **Wohn- oder Betriebsgebäude** als Hauptgebäude
 - Die überbaute Fläche, die in Bauland umgewidmet werden soll, muss mit einem Hauptgebäude bebaut sein. Die Widmung darf nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß erfolgen. Dies umfasst in der Regel die bebaute Fläche sowie jene weiteren Bereiche, die aufgrund der gesetzlichen Abstandsbestimmungen für eine Baubewilligung erforderlich sind.
- Es müssen **ursprünglich eine Baubewilligung** oder ein vermuteter Baukonsens vorgelegen haben. Gebäude, die zur Gänze ohne Bewilligung errichtet wurden, sind von dieser Regelung nicht erfasst.
- Das Hauptgebäude muss sich **zumindest teilweise im Bauland** befinden. Hauptgebäude, die zur Gänze im Grünland stehen, sind von dieser Regelung nicht erfasst. Wurde nur mit einem Nebengebäude teilweise ins Grünland überbaut, so findet diese Regelung keine Anwendung.
- Die Widmung der überbauten Fläche darf nicht von vornherein aufgrund mangelnder Baulandeignung ausgeschlossen gewesen sein (z.B. HQ 30).
- Die Widmung muss **im öffentlichen Interesse** liegen: Ein solches kann in der Sicherung der Wohnraumversorgung oder der Erhaltung bestehender Betriebe zur Versorgung der Bevölkerung liegen und muss von der Gemeinde in jedem einzelnen Fall begründet werden.
- Die Bauführung im Grünland muss **vor dem 1. Februar 2024** erfolgt sein. Da seit 1. Februar 2024 eine gesonderte Bestätigung des Bauführers über die bewilligungsgemäße Situierung der Fundamente von bewilligungspflichtigen Neu- und Zubauten verlangt wird, ist auf den Zeitpunkt der Errichtung der Fundamentplatte abzustellen. In diesem Zeitpunkt ist die Abweichung von den Bestimmungen des Flächenwidmungsplans erstmals ersichtlich.
- Es ist ein Vertrag zwischen Grundeigentümer und Gemeinde über die Leistung einer **Ausgleichszahlung in der Höhe von 200 %** des ortsüblichen Baulandpreises für die

erforderliche Widmungsfläche abzuschließen. Zur Festlegung des ortsüblichen Baulandpreises ist die Einholung eines Gutachtens von einem beeideten Sachverständigen erforderlich. Dieser ist von der Gemeinde zu beauftragen. Die Kosten für das Gutachten sowie die übrigen nachweislich entstehenden **Kosten sind vom Grundeigentümer zu tragen.**

2. Änderungsverfahren

- Voraussetzung für die Einleitung des Widmungsänderungsverfahrens ist die Anregung des Grundeigentümers auf Widmungsergänzung. Es besteht jedoch keinerlei Rechtsanspruch hierauf. Fasst der Gemeinderat keinen mehrheitlichen Beschluss für die Änderung, ist diese nicht möglich. Eine amtswegige Änderung des Flächenwidmungsplans ist im Verfahrensregime des § 36a Oö. ROG 1994 nicht möglich.
- Auch im Rahmen der Widmungsergänzung ist eine Grundlagenforschung vorzulegen. Bei der Grundlagenforschung ist auf alle Voraussetzungen, die in § 36a Abs. 1 Z 1 bis 5 Oö. ROG 1994 aufgelistet sind, einzugehen. Es sollte außerdem schon im Anschreiben zum Vorverfahren klargestellt werden, dass es sich um ein Änderungsverfahren auf Grundlage des § 36a Oö. ROG 1994 handelt.
- Im Anwendungsbereich des § 36a Oö. ROG 1994 besteht die Möglichkeit der Durchführung eines **verkürzten Verfahrens**. Das bedeutet, dass der Einleitungsbeschluss und das Stellungnahmeverfahren („Vorverfahren“ gemäß § 36 Abs. 2 Oö. ROG 1994) zur Gänze entfallen können. Im verkürzten Verfahren obliegt die Vorbereitung eines beschlussreifen Planes für die Behandlung im Gemeinderat dem Bürgermeister. Über diese vorbereitenden Maßnahmen sind die Mitglieder des Gemeinderats unverzüglich zu informieren.
- Die Auflage- und Verständigungspflichten bleiben auch im verkürzten Verfahren unberührt bestehen. Der Grundeigentümer ist demnach in jedem Fall nachweislich zu verständigen, die sonstigen Betroffenen können entweder mittels vierwöchigem Planauflageverfahren (§ 33 Abs. 3 Oö. ROG 1994) oder durch direkte (nachweisliche) Verständigung eingebunden werden.
- Der Genehmigungsbeschluss des Gemeinderates sowie die aufsichtsbehördliche Genehmigung der Oö. Landesregierung sind – wie bei jedem anderen Widmungsverfahren – erforderlich. Die vollständige Grundlagenforschung einschließlich der zwingend erforderlichen zivilrechtlichen Vereinbarungen über die Kostentragung und Ausgleichszahlung sowie sämtliche Planunterlagen für die Änderung **müssen bei Beschlussfassung dem Gemeinderat vorliegen**. Es wird dringend empfohlen, die Zahlung der Ausgleichszahlung vor Beschlussfassung im Gemeinderat einzufordern und erst nach Leistung der

Ausgleichszahlung die Widmungsergänzung zu beschließen. Der Vollständigkeit halber: Sollte es – aus welchen Gründen auch immer – zu keiner Widmungsergänzung kommen, ist die Ausgleichszahlung wieder zurückzuzahlen.

B. Baurecht

1. Grundsätzliches

- Die rechtliche Sanierung setzt in einem ersten Schritt die **Änderung des Flächenwidmungsplans** und gegebenenfalls auch des **Bebauungsplans** voraus.
- Da das errichtete Gebäude in wesentlicher Weise vom genehmigten Bauwerk abweicht, wird die ursprünglich für das Gebäude erteilte Baubewilligung meist bereits erloschen sein. Aufbauend auf die Umwidmung muss daher in einem nächsten Schritt die Abweichung (nachträglich) baubehördlich „bewilligt“ werden. Ein entsprechender baubehördlicher Konsens kann im Regelfall (nur) durch eine **Baubewilligung für einen Neubau** erwirkt werden.
- Eine neuerliche Baubewilligung ist nur dann nicht erforderlich, wenn die geänderte Situierung des Gebäudes (und damit die Überbauung ins angrenzende Grünland) bereits seit mindestens 25 Jahren besteht: In diesem Fall kann der Bauwerber nach erfolgter Widmungsänderung von der Rechtswohlthat des § 49a Oö. Bauordnung 1994 Gebrauch machen und bei der Gemeinde den Antrag auf bescheidmäßige Feststellung der Abweichungen als „*rechtmäßiger Bestand*“ einbringen. Mit einem entsprechenden **Feststellungsbescheid** wäre somit die bau- und raumordnungsrechtliche Sanierung des Gebäudes bereits abgeschlossen!

2. Im Einzelnen

- **Nachträgliche Baubewilligung**

Sollte eine erneute Baubewilligung erforderlich sein, ist Folgendes von Bedeutung:

Die dafür benötigten Antrags- bzw. Einreichunterlagen (insbesondere Bauplan) können bereits zeitnah zur Anregung auf Widmungsänderung vorbereitet - und im Idealfall mit der Baubehörde vorabgestimmt - werden.

- Auch einer formellen **Antragstellung** schon **vor Abschluss des Umwidmungsverfahrens** steht nichts im Weg: Die Baubehörde kann das vollständige Bauverfahren (also einschließlich der Vorprüfung und einer allenfalls erforderlichen Bauverhandlung) bereits führen, wenn ein Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplans schon anhängig und zu erwarten ist, dass das Bauvorhaben nach Rechtswirksamkeit der Änderung widmungskonform ist (§ 30

Abs. 6 Oö. BauO 1994). Der Baubescheid darf allerdings erst nach der Rechtswirksamkeit der erforderlichen Umwidmung erlassen werden.

○ **Bauplatzbewilligung**

Ist für die rechtliche Sanierung des Gebäudes eine Baubewilligung für einen Neubau notwendig, setzt diese wiederum eine Erklärung des Baugrundstücks zum Bauplatz voraus. Liegt daher keine für das Bauvorhaben passende Bauplatzbewilligung vor (weil beispielsweise mit der Überbauung ins Grünland gleichzeitig auch eine Bauplatzgrenze überbaut wurde), muss der bestehende **Bauplatz geändert** werden.

Zu beachten ist dabei, dass nach § 5 und § 6 Oö. Bauordnung 1994

- die Grenzen eines Bauplatzes zur Gänze mit den Grundstücksgrenzen ident sein müssen,
- grundsätzlich die gesamte Bauplatzfläche eine Baulandwidmung aufzuweisen hat und
- der Bauplatz in einer Grundbuchseinlage eingetragen ist (das bedeutet, dass er nur im Eigentum einer Person oder im Miteigentum mehrerer Personen stehen darf).

Für die Bauplatzbewilligung oder die Bewilligung der Änderung eines Bauplatzes kann daher der Erwerb der von der Überbauung betroffenen Grundstücksfläche notwendig werden.

○ **Keine baupolizeilichen Maßnahmen für die gesamte Dauer des Verfahrens zur nachträglichen rechtlichen Sanierung**

Während der **Dauer des bau- und raumordnungsrechtlichen Verfahrens** sind seitens der Gemeinde **keine baupolizeilichen Maßnahmen** zulässig, die ansonsten bei bewilligungswidrigen Bauführungen gesetzlich vorgesehen sind (also kein Beseitigungsauftrag und kein Benützungsverbot)!

Die Ausnahme von baupolizeilichen Sanktionen ist allerdings zeitlich begrenzt. Der Zeitraum beginnt mit der Anregung der Grundeigentümerin oder des Grundeigentümers auf Einleitung des Umwidmungsverfahrens und endet grundsätzlich mit der Erteilung der nachträglichen Baubewilligung bzw. Feststellung des rechtmäßigen Bestands gemäß § 49a Oö. Bauordnung 1994, darf aber **zwei Jahre** nicht überschreiten.