

Tipps aus der Praxis für Flächenwidmungs- und Bebauungsplanverfahren

(Stand 11/2013)

Als Betriebsgründer und Unternehmer stehen Sie oft vor der Situation, dass Sie Ihre betriebliche Tätigkeit möglichst rasch beginnen wollen, die raumordnungsmäßigen Voraussetzungen dafür jedoch noch nicht gegeben sind. Nachstehend bieten wir Ihnen einige Tipps an, die Ihnen für eine positive Erledigung Ihres Flächenwidmungs- bzw. Bebauungsplanverfahrens nützlich sein können.

Tipp Nr. 1:

Erkundigen Sie sich rechtzeitig beim zuständigen Gemeindeamt nach der Widmung des Grundstückes, das Sie betrieblich nutzen wollen.

Tipp Nr. 2:

Sollte eine Umwidmung notwendig sein, beachten Sie die im Raumordnungsgesetz dafür vorgesehenen Fristen sowie den erforderlichen Zeitaufwand und stimmen Sie Ihre betrieblichen Planungen rechtzeitig damit ab.

Tipp Nr. 3:

Holen Sie rechtzeitig bei Ihrem Gemeindeamt Informationen darüber ein, ob es Hindernisse gibt, die notwendigen Umwidmungsverfahren im Wege stehen könnten.

Tipp Nr. 4:

Fragen Sie auch, ob es für das Grundstück, welches Sie betrieblich nutzen wollen, einen Bebauungsplan gibt und ob Ihr Vorhaben mit einem solchen Plan vereinbar ist.

Tipp Nr. 5:

Vermeiden Sie nach Möglichkeit Ansiedlungen von emissionsintensiven Betrieben im Nahbereich bestehender Wohnbauten. Sie ersparen sich dadurch viel Ärger.

Tipp Nr. 6:

Sollten Sie einen größeren Handelsbetrieb errichten wollen, beachten Sie, dass dafür ab einer bestimmten Quadratmeter-Größenordnung der Verkaufsfläche eine Sonderwidmung im Flächenwidmungsplan bzw. die Erlassung eines Raumordnungsprogrammes des Landes erforderlich sind.

Tipp Nr. 7:

Wenn Sie bestehende land- und forstwirtschaftliche Gebäude für gewerbliche Zwecke beziehungsweise Wohnzwecke verwenden wollen, nehmen Sie darauf Rücksicht, dass es dafür Beschränkungen gibt.

Tipp Nr. 8:

Wenn Sie ein im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als Bauland gewidmetes, aber noch nicht bebautes Grundstück haben, dann kalkulieren Sie den Anschließungsbeitrag ein, den Ihnen Ihre Gemeinde aufgrund des Oö. Raumordnungsgesetzes, je nach Größe und Anschließung des Grundstückes durch eine gemeindeeigene Abwasserentsorgungs-, Wasserversorgungsanlage oder öffentliche Verkehrsfläche, vorzuschreiben hat. Der Anschließungsbeitrag ist durch 5 Kalenderjahre in jährlichen Raten zu je 20% fällig.

Tipp Nr. 9:

Beachten Sie, dass nach gänzlicher Bezahlung des Anschließungsbeitrages die Gemeinden für rechtskräftige, unbebaute Baulandflächen einen Erhaltungsbeitrag für Kanal und Wasser vorschreiben. Dieser Beitrag für Kanal und Wasser ist ab dem 5. Jahr nach der Vorschreibung des entsprechenden Anschließungsbeitrages zu bezahlen und endet mit der Vorschreibung der Beiträge zu den Errichtungskosten einer gemeindeeigenen Abwasserentsorgungs- und Wasserversorgungsanlage, somit erst im Fall der Bebauung des Grundstückes.

Es ist nicht möglich, im Rahmen dieses Infoblattes alle Details zu erörtern. Nehmen Sie daher rechtzeitig mit Ihrer Wirtschaftsvertretung Kontakt auf, die Ihnen in Raumordnungsfragen gerne beratend zur Verfügung steht.

Für nähere Informationen steht Ihnen die Abteilung Wirtschaftspolitik und Außenhandel, Mag. Andreas Lehner, T 05-90909-3441, F 05-90909-3449, E wp@wkoee.at gerne zur Verfügung.