

WELCHE FAKTOREN MUSS ICH BEI DER STANDORTWAHL BERÜCKSICHTIGEN?

- Neubau oder Bestandsimmobilie;
- Nutzbarkeit der Betriebsliegenschaft: mögliche Einschränkungen durch Flächenwidmung oder Bebauungsplan;
- Verkehrsanbindung, Erreichbarkeit (für Kunden und Lieferanten) und sonstige relevante Infrastruktur vor Ort;
- Kosten: etwa für Miete, Anschaffung und Energie;
- Förderprogramme und -angebote; sowie
- Soziodemographie (Einwohnerdaten, Kaufkraft), Branchenmix und Mitbewerberstruktur.

Die Nutzung der (künftigen) Betriebsliegenschaft kann auf **unterschiedlichen rechtlichen Grundlagen** beruhen, etwa:

- Bestandsrecht (Miete, Pacht);
- Eigentum (Erwerb einer bebauten oder unbebauten Liegenschaft); oder
- Mischformen (Baurecht, Superädifikat).

BAUVORHABEN UND RAUMORDNUNGSRECHT

Der **Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden** ist an die Vorgaben des Raumordnungs- und Baurechts anzupassen. Welche Bebauung auf einer Liegenschaft abstrakt zulässig ist, hängt zunächst von der **Widmung im Flächenwidmungsplan** der jeweiligen Gemeinde ab.

ACHTUNG

Das Raumordnungs- und Baurecht ist in den einzelnen Bundesländern unterschiedlich ausgestaltet. Im Folgenden wird ausschließlich die Rechtslage in Oberösterreich behandelt.

Grundlegend wird zwischen **Bauland**, Verkehrsflächen und Grünland unterschieden, wobei eine Bebauung in aller Regel nur in der erstgenannten Widmungskategorie zulässig ist. Die Art der Bebauung hängt dann von der jeweiligen Unterkategorie ab, diese sind etwa:

- Wohngebiet
- Kerngebiet
- Betriebsbaugebiet
- Industriegebiet

Weitere Einschränkungen für die Bebauung ergeben sich aus der **Oberösterreichischen Bauordnung** (OÖ BauO) oder einem allenfalls vorhandenen **Bebauungsplan**. Letzterer legt die Art der Bebauung (im Detail) sowie die verkehrsmäßige Erschließung fest und weist typischerweise Fluchtlinien, Gebäudehöhen, Bauweisen und Verkehrsflächen aus.

WIE ERWIRKE ICH EINE BAUPLATZ- UND BAUBEWILLIGUNG?

Diese ist schriftlich bei der zuständigen Behörde zu beantragen und gemäß § 5 OÖ BauO bescheidmässig zu erteilen, wenn

- die Zustimmung des Grundeigentümers vorliegt;
- der Bebauung keine gesetzlichen Bestimmungen oder Bestimmungen eines Flächenwidmungs- oder Bebauungsplans entgegenstehen;
- die Bauplatzbewilligung mit den Grundsätzen der Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung vereinbar ist;
- sich die Liegenschaft wegen der natürlichen und tatsächlichen Gegebenheiten für eine Bebauung eignet; und



- die Auflösung der Grundflächen keine unvertretbar öffentlichen Aufwendungen erforderlich macht.

Für das konkrete Bauvorhaben ist schließlich eine **Baubewilligung** einzuholen (§ 24 OÖ BauO). Eine Ausnahme besteht für anzeigepflichtige und bewilligungsfreie Bauvorhaben. Die Baubewilligung ist bei der zuständigen Behörde unter Vorlage der erforderlichen Baupläne schriftlich zu beantragen, antragsberechtigt ist der Bauführer.

Zuständig für die Baubewilligung ist – ebenso wie für die Bauplatzbewilligung – jene **Gemeinde, in deren Gemeindegebiet** das zu bebauende Grundstück liegt. Baubehörde ist

- der Bürgermeister; bzw.
- der Magistrat (in Städten mit eigenem Statut).

Nach einer Vorprüfung des Baubewilligungsantrags hat die Baubehörde (zwingend) eine mit einem Ortsaugenschein verbundene **mündliche Bauverhandlung** durchzuführen (§ 32 Abs 7 OÖ BauO). Zu laden sind jedenfalls die Parteien, insbesondere der Bauwerber und die Nachbarn, die Straßenverwaltung, der Planverfasser und der Bauführer. **Nachbarn** sind grundsätzlich die Eigentümer jener Grundstücke, die vom zu bebauenden Grundstück höchstens zehn Meter (bei Wohngebäuden) bzw. **höchstens 50 Meter** (bei sonstigen Bauvorhaben) entfernt sind. Der Bauverhandlung ist außerdem zumindest ein Bausachverständiger beizuziehen.

TIPP

Die Bauverhandlung kann ausnahmsweise entfallen, wenn das Bauvorhaben plangemäß zu bewilligen ist und alle Nachbarn durch ihre Unterschrift auf den Bauplan erklären, gegen das Bauvorhaben keine Einwendungen zu erheben.

Die Baubehörde hat über den Antrag mit **schriftlichem Bescheid** zu entscheiden. Die allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben finden sich in § 35 OÖ BauO, wobei insbesondere die bautechnischen Anforderungen des Oberösterreichischen Bautechnikgesetzes (OÖ BauTG) und der Oberösterreichischen Bautechnikverordnung (OÖ BauTV) einzuhalten sind.

Wird das Bauvorhaben bewilligt, sind dem Bauwerber allenfalls **Auflagen** in der Form von konkreten Ge- und Verboten vorzuschreiben, etwa aufgrund von begründeten **Einwendungen der Nachbarn** oder öffentlichen Interessen. Sämtliche Auflagen müssen tauglich sowie erfüllbar sein und dürfen das Wesen des Bauvorhabens nicht ändern. Bei mehreren möglichen Auflagen, hat die Baubehörde dem Bauführer die ihn weniger belastenden Auflagen vorzuschreiben.

Mit der Bauausführung darf grundsätzlich erst **nach dem Eintritt der Rechtskraft** des Baubewilligungsbescheides begonnen werden. Die Parteien können gegen die Entscheidung der Behörde eine **Beschwerde** an das zuständige Verwaltungsgericht erheben. Einer solchen Beschwerde kommt in der Regel keine aufschiebende Wirkung zu, sie kann aber auf Antrag zuerkannt werden.

ACHTUNG

Die Baubewilligung erlischt mit Ablauf von drei Jahren nach dem Eintritt der Rechtskraft des Bewilligungsbescheids, wenn nicht innerhalb dieser Frist mit der Bauführung begonnen wird. Die Fertigstellung des Bauvorhabens hat innerhalb von fünf Jahren nach Beginn der Bauausführung zu erfolgen.

WELCHE BAUVORHABEN SIND BLOSS ANZEIGEPFLICHTIG?

Während § 24 OÖ BauO eine Aufzählung aller bewilligungspflichtigen Bauvorhaben enthält, zählt § 25 OÖ BauO **anzeigepflichtige Bauvorhaben** auf. Unter bestimmten Voraussetzungen sind etwa die folgenden Bauvorhaben bloß anzeigepflichtig:

- Renovierungen oder sonstige Instandsetzungen bestehender Gebäude;
- die Errichtung von Hauskanalanlagen oder Senkgruben;
- die Errichtung von Wintergärten, Schwimmbecken oder Photovoltaikanlagen;
- der Abbruch von freistehenden Gebäuden; oder
- die Errichtung von Stützmauern und freistehenden Mauern.

Anzeigepflichtige Bauvorhaben sind **von der Bewilligungspflicht** ausgenommen. Der Bauführer hat das Bauvorhaben gegenüber der Baubehörde lediglich anzuzeigen. Die Baubehörde kann **innen acht Wochen** ab Einlangen der vollständigen Bauanzeige das Bauvorhaben untersagen, wenn die materiellen Voraussetzungen für die Errichtung des Bauwerks nicht vorliegen oder allenfalls erforderliche Auflagen vorschreiben. Wird das Bauvorhaben nicht fristgerecht untersagt, kann mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen werden.

Ist ein Bauvorhaben **weder bewilligungs- noch anzeigepflichtig**, kann dieses gemäß § 26 OÖ BauO ohne behördliches Verfahren umgesetzt werden. Dessen ungeachtet sind dabei die einschlägigen gesetzlichen Bauvorschriften – insbesondere jene der OÖ BauO und des OÖ BauTG – einzuhalten.

TIPP: Vereinbaren Sie einen Termin zum nächsten Bausprechtag.

Da die Gepflogenheiten von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich ist, ist es empfehlenswert, sich direkt an die zuständigen Ansprechpersonen in Ihrer Gemeinde zu wenden. In vielen Gemeinden gibt es eine eigene Auskunftsstelle für alle Fragen, die sich auf das Thema „Bauen“ beziehen oder es werden Bausprechtag abgehalten. Zusätzlich werden auch Merkblätter und Broschüren angeboten.

Im Regelfall müssen Sie bei der zuständigen Behörde ein schriftliches Bauansuchen stellen bzw. eine Bauanzeige machen, um eine Bewilligung für die Durchführung Ihres Bauvorhabens zu erlangen.

UMWIDMUNGSVERFAHREN

Die **Änderung** bestehender Flächenwidmungs- und Bebauungspläne kann gemäß § 36 des Oö. Raumordnungsgesetzes (Oö. ROG) bei der zuständigen Gemeinde **angeregt** werden. Der Gemeinderat hat darüber binnen längstens sechs Monaten zu entscheiden. Die Entscheidung ist nicht bekämpfbar, es besteht **kein subjektives Recht** und kein durchsetzbarer Anspruch auf Planänderung.

Das Verfahren zur Widmungsänderung fällt als Maßnahme der örtlichen Raumplanung in die **Zuständigkeit jener Gemeinde, in der das Grundstück liegt** (eigener Wirkungsbereich).

Das Verfahren entspricht im Wesentlichen dem Verfahren für die erstmalige Erlassung eines Flächenwidmungsplans, wobei aber einige Erleichterungen vorgesehen sind:

- Die Absicht der Planänderung muss – anders als bei der erstmaligen Erlassung – nicht eigens kundgemacht werden.
- Die von der Planänderung betroffenen Grundstückseigentümer sind zu verständigen und der Entwurf des (neuen) Flächenwidmungsplans ist für vier Wochen zur öffentlichen Einsicht im Gemeindeamt aufzulegen.
- Jedermann, der ein berechtigtes Interesse glaubhaft macht, kann während dieser Frist schriftliche Einwände gegen den (neuen) Flächenwidmungsplan erheben, daraus erwächst aber kein Anspruch des Einzelnen auf Erlassung eines Planes bestimmten Inhalts.
- Sofern es sich nicht um geringfügige Planänderungen handelt, ist in der Regel eine Umweltprüfung bzw. eine Umwelterheblichkeitsprüfung durchzuführen, bei einer zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigung von Europaschutzgebieten außerdem eine Raumverträglichkeitsprüfung.
- Die Beschlussfassung über den Flächenwidmungsplan findet im Gemeinderat mit einfacher Mehrheit statt. Eine beschlossene Planänderung ist im Anschluss durch das Land OÖ aufsichtsbehördlich mittels Bescheids zu genehmigen.
- Der Flächenwidmungsplan wird nach der Beschlussfassung für zwei Wochen kundgemacht und tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

TIPP

Die öö. Standortagentur Business Upper Austria unterstützt Sie bei der Standortentwicklung und vermittelt Ihnen erfahrene Experten. Weiterführende Unterlagen wie ein Handbuch für Gewerbegebietsentwicklungen finden Sie außerdem auf der Plattform www.inkoba.at.

In Kooperation mit:

RECHTSANWÄLTE
KLEPP & NÖBAUER
HINTRINGER

www.ra-knh.at