



Geschäftszeichen: 031-0  
Bearbeiterin: Bernadette Hüttner-Aigner  
Tel: (+43 7562) 5230 14  
Fax: (+43 7562) 5230 77  
E-Mail: [gemeinde@rossleithen.ooe.gv.at](mailto:gemeinde@rossleithen.ooe.gv.at)  
Homepage: [www.rossleithen.at](http://www.rossleithen.at)

## ***INFORMATIONSBLATT***

### ***für Umwidmungen in Bauland***

***Folgende Flächen sind gem. § 21 als Bauland Öö. Raumordnungsgesetz 1994 definiert:***

- Wohngebiete (§ 22 Abs. 1);
- Gebiete für den sozialen Wohnbau (§ 22 Abs. 1a);
- Dorfgebiete (§ 22 Abs. 2);
- Kurgebiete (§ 22 Abs. 3);
- Kerngebiete (§ 22 Abs. 4);
- gemischte Baugebiete (§ 22 Abs. 5);
- Betriebsbaugebiete (§ 22 Abs. 6);
- Industriegebiete (§ 22 Abs. 7);
- Ländeflächen (§ 23 Abs. 1);
- Zweitwohnungsgebiete (§ 23 Abs. 2);
- Gebiete für Geschäftsbauten (§ 23 Abs. 3);
- Sondergebiete des Baulandes (§ 23 Abs. 4).

***Für die Umwidmung ist folgendes zu beachten:***

#### ***1. Antragstellung:***

Der Antrag auf Umwidmung ist bei der Gemeinde Roßleithen mittels vorgefertigten Formulars zu stellen. Die Kosten der Umwidmung sind zur Gänze vom Umwidmungswerber zu tragen. Es gibt keinen Rechtsanspruch für eine bestimmte Widmung – d.h. sollte der Antrag auf Umwidmung negativ ausfallen, sind die bereits entstandenen Kosten trotzdem zu tragen.

Zudem ist jede Anfrage, die an den Ortsplaner gestellt werden muss, kostenpflichtig und wird nach tatsächlichem Aufwand berechnet. Die Rechnungslegung erfolgt allerdings erst im Jänner des darauffolgenden Jahres.

#### ***2. Verfahrensablauf:***

1. Klärung mit Raumplaner, ob Änderung generell möglich

2. Antragstellung
3. Einleitung der Änderung des Flächenwidmungsplanes durch den Gemeinderat
4. Vorlage zur Vorprüfung beim Land Oö.
5. Verständigung Anrainer und öffentliche Stellen/Institutionen
6. Genehmigung durch Gemeinderat (sofern alle Voraussetzungen vorliegen)
7. Vorlage zur Genehmigung beim Land Oö.
8. Genehmigungsbescheid vom Land (sofern alle Voraussetzungen vorliegen)
9. Zweiwöchige Kundmachung an der Amtstafel
10. Rechtswirksamkeit des geänderten Flächenwidmungsplanes nach Ablauf der Kundmachungsfrist
11. Verordnungsprüfung durch das Land Oö.

Von der Antragstellung bis zur Rechtswirksamkeit der Flächenwidmungsplanänderung ist mit einer Zeitspanne von **mindestens sechs Monaten** zu rechnen!

### **3. Vereinbarung über die widmungsgemäße Nutzung von Grundstücken:**

Wird ein Grundstück in Wohngebiet gem. § 22 Abs 1 Oö. ROG umgewidmet, ist mit der Gemeinde Roßleithen eine Vereinbarung über die zeitgemäße und widmungsgemäße Nutzung des Grundstückes abzuschließen.

Die Vereinbarung enthält folgende Regelung:

Ab Rechtswirksamkeit der beantragten Umwidmung sind die Vertragsflächen innerhalb von fünf Jahren ab Rechtskraft der Änderung der Flächenwidmung bzw. sofern ein Bebauungsplan erlassen wird, ab Rechtskraft des Bebauungsplanes widmungsgemäß und in Übereinstimmung mit einem allenfalls bestehenden bzw. dem zu erlassenen bzw. zu ändernden Bebauungsplan für Wohnzwecke zu bebauen, wobei das Baubewilligungsansuchen spätestens binnen fünf Jahren einzubringen ist und die Beendigung der Bauausführung gem. § 42 bzw. § 43 Oö. Bauordnung spätestens innerhalb drei weiterer Jahre, sohin innerhalb von acht Jahren ab Rechtskraft der Flächenwidmung bzw. sofern ein Bebauungsplan geändert oder erlassen wird, ab Rechtskraft des Bebauungsplanes, bei der Gemeinde Roßleithen angezeigt werden muss.

Bei Nichteinhaltung der zeitlich vereinbarten Fristen tritt folgende Regelung in Kraft:

Im Falle einer Nichtumsetzung der Bebauung ist ab dem 6. Jahr ab Rechtskraft der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes, sofern nicht vorher ein entsprechendes Baubewilligungsansuchen bei der Gemeinde Roßleithen eingereicht wurde, bzw. ab dem 9. Jahr ab Rechtskraft der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes, sofern nicht vorher die Beendigung der Bauausführung bei der Gemeinde Roßleithen angezeigt wurde, eine Pönale in Höhe von jährlich der Gemeinde entgehenden Einnahmen aus der Wasser-, Kanalbenützung- und Abfallentsorgungsgebühr sowie der Grundsteuer, wie wenn in diesem Haushalt vier Personen leben würden.

#### **4. Weitere zu erwartende Kosten:**

##### **4.1 Infrastrukturkostenbeitrag (nur bei Grundstücken, welche nicht aufgeschlossen sind):**

Sofern das neu gewidmete Bauland noch nicht aufgeschlossen ist, ist die Gemeinde Roßleithen verpflichtet, mit dem Umwidmungswerber eine sogenannte Infrastrukturkostenvereinbarung abzuschließen. Damit wird im Vorfeld der Umwidmung festgelegt, welchen Kostenbeitrag der Widmungswerber zur Errichtung der Infrastruktur (Kanal, Wasser, Straße, Beleuchtung, etc.) leistet. Die Höhe des Infrastrukturkostenbeitrages beträgt 15 % des jeweils aktuell ortsüblichen Baugrundpreises – jedoch maximal in der Höhe der voraussichtlich anfallenden Kosten.

##### **4.2 AufschlieBungsbeitrag gem. § 25 Oö. ROG 1994**

"AufschlieBungsbeiträge" sind von der Gemeinde für unbebaute und als Bauland gewidmete Grundstücke bzw. Grundstücksteile, je nach infrastruktureller AufschlieBung (Kanal, Wasser, Verkehrsfläche) vorzuschreiben. Die Beiträge sind in fünf Jahresraten einzuheben und werden (auch einem allfälligen Rechtsnachfolger bzw. einer allfälligen Rechtsnachfolgerin) auf die im Fall der Bebauung fälligen Anschlussgebühren und -beiträge wertgesichert angerechnet.

Der AufschlieBungsbeitrag wird ab dem Zeitpunkt der rechtswirksamen Baulandwidmung vorgeschrieben.

##### **4.2.1 Berechnung:**

**Kanal/Wasser:** Grundstücksfläche, die innerhalb eines Bereichs von 50 m zum Kanal- bzw. Wasserleitungsstrang liegt x 1,45 Euro für Kanal bzw. x 0,73 Euro für Wasser.

In den Baulandwidmungen gemischtes Baugebiet, Betriebsbaugebiet, Industriegebiet und Ländeflächen beträgt der Gebührensatz für Kanal 0,73 Euro/m<sup>2</sup> und für Wasser 0,36 Euro/m<sup>2</sup>.

**Verkehrsfläche:** Wurzel ( $\sqrt{\quad}$ ) aus der gesamten (als Bauland gewidmeten) Fläche des Grundstücks x 3 (anrechenbare Fahrbahnbreite) x 95 Euro (Einheitssatz – LGBl.Nr. 26/2023). Dieser Betrag wird um 60 % vermindert.

Ab dem fünften Jahr nach der Vorschreibung des entsprechenden AufschlieBungsbeitrags für Kanal und/oder Wasser hat die Gemeinde einen jährlichen **Erhaltungsbeitrag** vorzuschreiben.