



An alle
Ortsplanerinnen und Ortsplaner sowie
Planungsämter

Linz, 08.05.2026

Informationen und häufig gestellte Fragen in Bezug auf die Umsetzung der neuen Vorgaben zu den Planzeichenverordnungen für Flächenwidmungs- und Bebauungspläne 2025

Sehr geehrte Damen und Herren!

Ergänzend zu unserem letzten Schreiben (RO-2025-240077/9-Kam) zum Oö. Gemeinde-Kundmachungsreformgesetz und den damit einhergehenden Änderungen der Planzeichenverordnungen dürfen wir Ihnen nachfolgend weitere Klarstellungen sowie Antworten auf häufig gestellte Fragen zur praktischen Umsetzung übermitteln:

Ziel der Planzeichenverordnungen und allgemeine Klarstellungen zu allen Plandokumenten:

Ein wesentliches Ziel der Planzeichenverordnungen ist, dass die Planunterlagen für Normunterworfene eindeutig und einfach lesbar sind. Die Planunterlagen sind daher im Regelfall gleich und entsprechend den Vorgaben der Planzeichenverordnungen aufzubauen. In begründeten Einzelfällen sind Abweichungen aber nicht ausgeschlossen, solange die Systematik grundsätzlich beibehalten wird.

Anlagenbezeichnung

Das Anbringen der Anlagenbezeichnung ist für die Kundmachung im RIS unabdingbar und wäre das Fehlen einer solchen Anlagenbezeichnung daher ein Versagungsgrund.

Die Anlagenbezeichnung ist entsprechend den Vorgaben der Planzeichenverordnungen immer im rechten oberen Bereich des Dokuments anzubringen. Die konkrete Lage kann jedoch entsprechend den Dokumentenlayouts geringfügig angepasst werden (z.B. auch innerhalb der Titelzeile).

Sofern es mehrere Anlagen gibt, hat die konkrete Anlagennummerierung in logischer Reihenfolge zu erfolgen, wobei grundsätzlich darauf zu achten ist, dass die jeweiligen Planunterlagen jeweils vor der zugeordneten Legende gereiht sind. (z.B. Anlage 1 für den Flächenwidmungsteil, Anlage 2 für das im Zuge von Gesamtüberarbeitungen erforderliche Legendendokument zum Flächenwidmungsteil, Anlage 3 für einen Anhang zum Flächenwidmungsteil, Anlage 4 für den Entwicklungsplan usw.).

Wenn es nur eine Anlage gibt, kann sowohl „Anlage“ als auch „Anlage 1“ als Bezeichnung verwendet werden.

Grundlagenpläne oder Textteile der Grundlagenforschung werden nicht verordnet und sind daher auch nicht mit einer Anlagennummer zu versehen.

Titelzeile

Die Titelzeile ist bei sämtlichen Dokumenten erforderlich und stets linksbündig anzubringen. Bei Gesamtplänen kann die gesamte Breite ausgenutzt werden, muss aber nicht.

Bei der Größe der Übersichtskarte zur Lage im Gemeindegebiet innerhalb der Titelzeile sollte eine Orientierung an den Vorgaben der Planzeichenverordnungen erfolgen. Eine zu große Darstellung nimmt unnötig viel Platz ein und ist zur Einordnung der Lage im Gemeindegebiet oftmals nicht erforderlich. Die Größe der Übersichtskarte stellt in der Regel jedoch keinen Versagungsgrund dar.

Signaturbereiche

Die Signaturbereiche sind bei sämtlichen Dokumenten erforderlich und stets unten linksbündig anzubringen. Bei Gesamtplänen kann die gesamte Breite ausgenutzt werden, muss aber nicht. Wesentlich ist dabei, dass ausreichend Platz für die digitalen Amtssignaturen vorgesehen ist. Eine Unterbrechung des Signaturbereichs durch eine Plandarstellung ist unzulässig.

Die in den Planzeichenverordnungen angegebene Höhe von 6 cm kann zudem unterschritten werden, solange die digitalen Amtssignaturen darin Platz haben. Ein unzureichender Platz für das korrekte Anbringen einer Amtssignatur wäre jedoch ein Versagungsgrund.

Im Hinblick auf Dokumente im A4-Format und bei Plandokumenten mit geringer Größe ist es, wenn es aus Platzmangelgründen erforderlich ist, zudem zulässig die Anordnung derart zu verändern, dass die Signaturbereiche untereinander angeordnet werden. Dies jedoch immer in der Reihenfolge Planverfasser, Signaturbereich der Gemeinde und abschließend Signaturbereich der Aufsichtsbehörde.

Anordnung der einzelnen Planausschnitte

Die einzelnen Planausschnitte sind zwingend entsprechend der Vorgaben der Planzeichenverordnungen anzuordnen, wobei dabei das Hauptaugenmerk auf die Anordnung bzw. Reihenfolge der plangrafischen Ausschnitte (Rechtsstand, Änderung, Detailausschnitte, ÖEK-Ausschnitt etc.) zu legen ist. Die Legende bzw. textliche Festlegungen sind dann – der Planlesbarkeit dienend – nach Maßgabe der Planzeichenverordnungen anzuordnen.

Da bei Änderungen des Flächenwidmungs- oder Bebauungsplanes für die Legende der Planzeichen im sonstigen Planausschnitt auch die Gesamtlegende des Stammplanes verwendet werden kann und es dadurch zu einem erhöhten Platzbedarf kommt, ist es zulässig die Legende auf mehrere Seitenabschnitte aufzuteilen und diese beispielsweise unter- bzw. nebeneinander anzuordnen.

Eine Abweichung von diesen Vorgaben ist nur in Einzelfällen (z.B. aufgrund der Größe/Form des Änderungsbereichs) nach Abstimmung mit der Abteilung Raumordnung möglich.

Die einzelnen Ausschnitte haben dabei keinen besonderen Abstand zueinander aufzuweisen und können auch direkt aneinander angrenzend gereiht werden. Die Legende darf sowohl durchgehend wie in den Dokumenten der Planzeichenverordnungen zum schematischen Aufbau dargestellt, aber auch unterbrochen ausgeführt werden (z.B. mit Zwischenräumen bei der für den Ausdruck optimierten A4-Darstellung).

Inhalte, die durch die Planzeichenverordnungen nicht explizit vorgegeben werden, jedoch die Planlesbarkeit wesentlich verbessern (z.B. Teilflächenänderungsverzeichnis), sind im besten Fall im zugehörigen Ausschnitt zu integrieren, können jedoch bei Platzbedarf bzw. -mangel auch auf einer zusätzlichen Seite oder im Bereich einer Legende angeführt werden. Die Anordnung der plangrafischen Ausschnitte darf dabei jedoch nicht verändert werden.

Darstellung des Planungsraumes

Der Planungsraum (=Änderungsbereich) muss bei beiden Ausschnitten (Rechtsstand und Änderung) sowie im Detailausschnitt ausgewiesen sein.

Im ÖEK-Ausschnitt sollte die Lage der Änderung zudem zum Zweck der besseren Planlesbarkeit generalisiert kenntlich gemacht werden.

Maßstabswahl

Während einige Maßstäbe im Hinblick auf die Planlesbarkeit frei wählbar sind (z.B. Detailplan im FWP), sind Abweichungen von in der Planzeichenverordnung normierten Maßstäben (FWP 1:5.000, ÖEK neu 1:20.000 bzw. ÖEK alt 1:10.000) nur in den dort definierten Fällen zulässig.

Leere Flächen und weiße Ränder

Inhaltsleere Bereiche innerhalb der Plandokumente sind generell zu vermeiden. Sollte sich aufgrund des Dokumentenaufbaus eine „leere“ Seite ergeben, so ist diese - wenn sinnvoll möglich - im unteren rechten Bereich des Dokuments zu situieren. Alternativ können leere Seiten auch dann vermieden werden, wenn ein Planausschnitt nicht in A4, sondern z.B. in A3 dargestellt wird. Übermäßige, leere Flächen bzw. weiße Ränder außerhalb des eigentlichen Planlayouts sind im Sinne der Planlesbarkeit im Zuge der Dokumentenerstellung zu minimieren.

Mehrere Planteile

Bei Gesamtüberarbeitungen oder größeren Planungsräumen ist die Unterteilung in mehrere Plandokumente zulässig. Jeder einzelne Planteil muss dabei jedoch amtssigniert werden, eine Übersicht über die einzelnen Planteile enthalten und im Verordnungsblatt als Anlage geführt werden.

Angaben des Planverfassers, Plandatum samt Änderungsverlauf

Im Hinblick auf die Angaben zum Änderungsverlauf ist es lediglich erforderlich, das Plandatum vom Planentwurf aus dem Vorverfahren um weitere Datumsangaben zu ergänzen, wenn sich der Plan für den jeweiligen Genehmigungsbeschluss geändert hat. Dazwischenliegende Änderungen sind ebenso, wie ein detailliertes Verzeichnis über die vorgenommenen (inhaltlichen) Änderungen, nicht zwingend am Plan zu dokumentieren.

Sofern zusätzlich ein detailliertes Änderungsverzeichnis dargestellt werden soll und dies im vorgesehenen Bereich für den Planverfasser aus Platzgründen nicht möglich ist, so kann dies beispielweise auch im Bereich der Legenden situiert werden.

Angabe der Jahreszahl zum Stammplan

In der Titelzeile ist zur Stammplannummer immer jenes Jahr anzugeben, in welchem der dazu gehörige Genehmigungsbeschluss gefasst wurde.

Mitteilung an den bzw. die Ortsplanerin

Eine Bestätigungsmail an den bzw. die Ortsplanerin bei der Übermittlung eines Aktes der Gemeinde an die Abteilung Raumordnung ist technisch nicht vorgesehen. Eine derartige Verständigung von nicht formal am Verfahren Beteiligten kennt das Oö. ROG 1994 nicht.

Klarstellungen zu einzelnen Planbereichen

Legende der im Änderungsbereich verwendeten Planzeichen bei Flächenwidmungsteiländerungen

Da der Planungsraum sowohl im Ausschnitt zum Rechtsstand und im Ausschnitt der Änderung ersichtlich zu machen ist, hat die Legende der im Änderungsbereich (=Planungsraum) verwendeten Planzeichen sämtliche darin vorkommende Planzeichen anzuführen.

Ausschnitt zum Örtlichen Entwicklungskonzept bei Flächenwidmungsteiländerungen

Gibt es abgesehen vom Entwicklungsplan weitere relevante Pläne zum ÖEK (z.B. Detailpläne) ist in den Planunterlagen jedenfalls der Entwicklungsplan darzustellen. Inwiefern ein möglicher Detailplan zusätzlich darzustellen ist, hängt vom Änderungsansinnen ab. Dieser wäre dann entweder in einem zusätzlichen Planausschnitt darzustellen, oder kann je nach Größe auszugsweise in den Ausschnitt zum Örtlichen Entwicklungskonzept integriert werden. Die Legende zum Örtlichen Entwicklungskonzept hat unabhängig davon folglich aber alle verwendeten Planzeichen wiederzugeben.

Ausschnitt zum Flächenwidmungsteil bei Änderung oder Erstellung von Bebauungsplänen

Bei Bebauungsplanänderungen mit gleichzeitiger Flächenwidmungsteiländerung kann der Bereich für den Planausschnitt aus dem Flächenwidmungsteil geteilt werden, sodass der Rechtsstand und die Änderung inkl. Änderungsvermerk dargestellt sind. Jedenfalls ausreichend ist aber auch die

bloße Darstellung des Flächenwidmungsteiles inkl. der laufenden Änderung (mit Änderungsvermerk). Die Legende zum Flächenwidmungsteil ist dabei aber jedenfalls anzuführen. Der Planungsraum bzw. Änderungsbereich des Bebauungsplans kann zudem im Flächenwidmungsteilausschnitt kenntlich gemacht werden, wenn es die Planlesbarkeit nicht stört.

Gesonderte A4 Dokumente

Die Legende bei FW- und ÖEK-Gesamtplänen sowie bei der Erstellung von neuen Bebauungsplänen ist als eigenes Pdf-Dokument und somit als zusätzliche Anlage zu erstellen. Diese Legenden sind in (mehreren) A4-Seiten zu gliedern, die in je einem Pdf-Dokument zusammengefasst werden. Ein Pdf-Dokument mit einer großen zusammenhängenden Seite ist nicht zulässig. Seitennummerierungen sind zulässig (z.B. 1/7). In jedem dieser Legenden-Dokumente ist am Ende des Dokuments ein Signaturbereich vorzusehen.

Bebauungspläne

Legende und textliche Festlegungen von Stammpänen bei Bebauungsplanänderungen:

Um die Vollzugstauglichkeit von Bebauungsplänen und insbesondere deren Änderungen zu verbessern, ist die Aufnahme von textlichen Bestimmungen auf das notwendige Minimum zu beschränken. Alles, was plangrafisch dargestellt werden kann, ist auch so festzulegen.

In der Legende zum Änderungsplan sind nicht nur sämtliche in der Änderung verwendeten Planzeichen in der Legende anzuführen, sondern jedenfalls auch alle Bestimmungen (textliche Festlegungen) anzuführen, welche von der Änderung betroffen sind.

Ist beispielweise beabsichtigt die maximale Geschoßanzahl abzuändern, dann sind zwingend auch alle Bestimmungen des Stammplanes (und etwaigen geltenden Änderungen) anzuführen, welche Auswirkungen auf Geschoße haben (z.B. Definition von Geschoßen, Skizzen zu Geschoßen etc.). Bei einer Änderung der GFZ wiederum wäre die Berechnung der GFZ, bei Änderung der Baufluchtlinien sämtliche Bestimmungen, welche auf Baufluchtlinien referenzieren, anzuführen usw.

Lediglich bei Inhalten, die keine Änderung erfahren und für die Änderung irrelevant sind, ist ein Verweis auf den Stammplan sowie die dazugehörigen Änderungen zulässig und für die Normunterworfenen auch sinnvoll.

Konsolidierte Fassung von Bebauungsplänen

Die Erstellung und Bereithaltung auf der Homepage der Gemeinde einer konsolidierten Fassung der Bebauungspläne wird in der PZVO für Bebauungspläne vorgegeben. Eine Prüfung dieser Gesamtpläne durch die Abteilung Raumordnung erfolgt jedoch nicht.

Änderung von textlichen Festlegungen von Bebauungsplänen

Sind lediglich Änderungen bei den textlichen Festlegungen von Bebauungsplänen vorgesehen, so sind dennoch die Vorgaben der Planzeichenverordnung zu beachten. Inwiefern die plangrafische Darstellung der Bebauungsplaninhalte erforderlich ist, hängt dabei vom Änderungsansinnen ab. Jedenfalls zu umschreiben ist zumindest die Grenze des Änderungsbereiches. Die Legende ist gegebenenfalls anzupassen.

Abschließend weisen wir nochmals darauf hin, dass Ihnen die jeweiligen Gebietsleiter selbstverständlich bei weiteren Fragen gerne zur Verfügung stehen.

Freundliche Grüße

Dipl.-Ing. Thomas Rockenschaub

Hinweise:

Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels und des Ausdrucks finden Sie unter:

<https://www.land-oberoesterreich.gv.at/amtssignatur>

Informationen zum Datenschutz finden Sie unter: <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/datenschutz>

Wenn Sie mit uns schriftlich in Verbindung treten wollen, führen Sie bitte das Geschäftszeichen dieses Schreibens an.