

## **Bericht**

### **des Ausschusses für Bauen und Naturschutz betreffend das Landesgesetz, mit dem die Oö. Bauordnung 1994, das Oö. Bautechnikgesetz 2013 und das Oö. Raumordnungsgesetz 1994 geändert werden (Oö. Bauordnungs-Novelle 2024)**

[L-2013-33778/9-XXIX,  
miterledigt [Beilage 691/2023](#)]

#### **A. Allgemeiner Teil**

##### **I. Anlass und Inhalt des Gesetzentwurfs**

Das vorliegende Landesgesetz verfolgt nachstehende Ziele:

- Umsetzung der landesrechtlich relevanten Bestimmungen (insbesondere Art. 15 und Art. 23 lit. b der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates, ABl. Nr. L 197/1 vom 24.7.2012 [im Folgenden: Richtlinie 2012/18/EU]);
- Einführung einer präventiven Maßnahme, um bei Gebäuden von der bewilligungsgemäßen Lage abweichende Bauführungen zu verhindern;
- Anpassung der Regelungen betreffend die verpflichtende Mehrgeschoßigkeit.

Die Novelle dient insbesondere dem Zweck, auf Grund des laufenden Vertragsverletzungsverfahrens drohende Strafzahlungen wegen Nicht- bzw. Schlechtumsetzung der Richtlinie 2012/18/EU zu vermeiden. Um diesen Zweck zu erreichen, müsste der Gesetzentwurf möglichst rasch in Kraft treten.

##### **II. Kompetenzgrundlagen**

Das Baurecht fällt - mit wenigen Ausnahmen, die der vorliegende Gesetzentwurf nicht berührt - gemäß Art. 15 Abs. 1 B-VG in Gesetzgebung und Vollziehung in die Kompetenz der Länder. Die Kompetenz des Landesgesetzgebers zur Erlassung raumordnungsrechtlicher Regelungen ergibt sich ebenfalls aus Art. 15 Abs. 1 B-VG (vgl. etwa VfSlg. 2674/1954).

### **III. Finanzielle Auswirkungen auf die Gebietskörperschaften**

Durch diese Gesetzesnovelle werden voraussichtlich den Gemeinden als Baubehörden gegenüber der derzeitigen Rechtslage gewisse Mehrkosten erwachsen. Dies gilt insofern auch für das Land als Rechtsträger der Bezirkshauptmannschaften in ihrer Funktion als Baubehörde nach Maßgabe der Oö. Bau-Übertragungsverordnung. Durch die zusätzlichen Verpflichtungen der Baubehörden bei Baubewilligungsverfahren bei bzw. im Umfeld von Seveso-Betrieben und die damit im Zusammenhang stehende Öffentlichkeitsbeteiligung wird zwangsläufig ein erhöhter Aufwand entstehen. Die genauen Kosten sind jedoch nicht seriös zu ermitteln. Da sich die Anzahl der Seveso-Betriebe in Oberösterreich derzeit allerdings auf 37 beschränkt, ist - soweit abschätzbar - insgesamt mit einer nur geringfügigen kostenmäßigen Mehrbelastung zu rechnen.

Darüber hinaus werden durch die Bestimmung des § 40a Oö. Bauordnung 1994 (vgl. Art. I Z 11) geringfügige Mehrkosten für die Baubehörden entstehen, da damit bei Verstößen eine Handlungspflicht besteht. Dem steht auf Grund der präventiven Wirkung dieser Neuregelung allerdings der Vorteil gegenüber, dass dadurch spätere, meist mit einem entsprechenden Aufwand verbundene baupolizeiliche Verfahren vermieden werden, die drohen, wenn Gebäude abweichend von der auf dem Bauplatz bewilligten Lage errichtet werden.

Durch die Änderungen des Oö. Raumordnungsgesetzes 1994 werden voraussichtlich weder dem Land noch den Gemeinden oder dem Bund gegenüber der derzeitigen Rechtslage nennenswerte Mehrkosten erwachsen. Insbesondere handelt es sich bei den Anpassungen im § 33 Abs. 4 (vgl. Art. III Z 2) um eine bloße Klarstellung.

### **IV. Finanzielle Auswirkungen auf Bürgerinnen und Bürger und auf Unternehmen einschließlich der Auswirkungen auf den Wirtschaftsstandort Oberösterreich**

Die nach § 40a Oö. Bauordnung 1994 (vgl. Art. I Z 11) erforderliche Bestätigung über die bewilligungsgemäße Lage von Gebäuden während der Bauausführung bringt für alle Bauführerinnen und Bauführer einen gewissen Mehraufwand und damit sowohl für Bürgerinnen und Bürger als auch Unternehmen unter Umständen Mehrkosten mit sich. Dem steht auf Grund der präventiven Wirkung dieser Neuregelung für diesen Personenkreis allerdings der Vorteil gegenüber, dass von der Bewilligung abweichende Situierungen und damit spätere, bis zu Beseitigungsaufträgen führende baupolizeiliche Verfahren vermieden werden.

Durch die Änderungen des Oö. Raumordnungsgesetzes 1994 werden den Bürgerinnen und Bürgern bzw. Unternehmen keine Mehrkosten erwachsen.

## **V. Verhältnis zu Rechtsvorschriften der Europäischen Union**

Diesem Landesgesetz stehen - soweit ersichtlich - keine zwingenden unionsrechtlichen Vorschriften entgegen. Vielmehr dient das vorliegende Gesetzesvorhaben der landesrechtlich relevanten Umsetzung der Art. 15 und Art. 23 lit. b der Richtlinie 2012/18/EU. Dieses Landesgesetz sieht dabei Maßnahmen vor, zu denen das Land auf Grund zwingender Vorschriften des Unionsrechts verpflichtet ist.

## **VI. Auswirkungen auf die verschiedenen Gruppen der Gesellschaft, insbesondere auf Frauen und Männer**

Die vorgesehenen Regelungen haben weder direkt noch indirekt unterschiedliche Auswirkungen auf die verschiedenen Gruppen der Gesellschaft, insbesondere auf Frauen und Männer. Die Texte des vorliegenden Gesetzentwurfs wurden geschlechtergerecht formuliert.

## **VII. Auswirkungen in umweltpolitischer Hinsicht, insbesondere Klimaverträglichkeit**

Die in diesem Landesgesetz enthaltenen Regelungen betreffend die Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU haben positive Auswirkungen in umweltpolitischer Hinsicht. Insbesondere der neu eingefügte § 24b Oö. Bauordnung 1994 soll dazu beitragen, das Risiko bzw. die Folgen schwerer Industrieunfälle für die Bürgerinnen und Bürger sowie die Umwelt zu verringern.

## **VIII. Besonderheiten des Gesetzgebungsverfahrens**

Der vorliegende Gesetzentwurf enthält keine Verfassungsbestimmungen. Eine Mitwirkung von Bundesorganen im Sinn des Art. 97 Abs. 2 B-VG ist im vorliegenden Gesetzentwurf nicht vorgesehen. Der Gesetzentwurf hat keine Landes- oder Gemeindeabgabe im Sinn des § 9 Abs. 1 F-VG 1948 zum Gegenstand. Es besteht auch aus sonstigen Gründen keine Verpflichtung, diesen Gesetzesbeschluss vor seiner Kundmachung dem Bundeskanzleramt bekannt zu geben.

## **B. Besonderer Teil**

### **Zu Art. I (Allgemeines):**

Die gegenständliche Sammelnovelle dient - wie bereits eingangs ausgeführt - primär der Umsetzung der baurechtlich relevanten Bestimmungen der Richtlinie 2012/18/EU.

Dabei steht Art. 15 iVm. Art. 23 lit. b der Richtlinie 2012/18/EU im Fokus der Umsetzung. Im Erwägungsgrund (21) der genannten Richtlinie wird ausgeführt, dass „nach dem Übereinkommen von Aarhus eine effektive Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit an der Entscheidungsfindung

*nötig ist, damit die Öffentlichkeit Meinungen und Bedenken äußern kann, die für die Entscheidung möglicherweise von Belang sind und Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger diese Bedenken berücksichtigen können, sodass der Entscheidungsfindungsprozess nachvollziehbar und transparent wird und die Öffentlichkeit das Bewusstsein für Umweltbelange sowie die Unterstützung für die getroffenen Entscheidungen wächst“.*

So umfasst die vorliegende Sammelnovelle insbesondere Bestimmungen über die Öffentlichkeitsbeteiligung im Raumordnungs- bzw. Baubewilligungsverfahren bei bzw. im Umfeld von Seveso-Betrieben und die Regelung des Zugangs zu einem gerichtlichen Überprüfungsverfahren für die betroffene Öffentlichkeit (§ 24b Oö. Bauordnung 1994).

### **Zu Art. I (Änderung der Oö. Bauordnung 1994):**

#### **Zu Art. I Z 1 (Inhaltsverzeichnis):**

Das Inhaltsverzeichnis ist entsprechend den Änderungen der Novelle anzupassen.

#### **Zu Art. I Z 2, Art. 4 bis 10, 14, 15 und 18 (§ 24a Einleitungssatz, § 25a Abs. 1 Z 1 und 3, § 29 Abs. 2 und 5, § 32 Abs. 2, § 35 Abs. 1 zweiter Satz, § 40 Abs. 1 Z 1, § 49 Abs. 5, § 50 Abs. 4 und § 60 Abs. 3a Z 7 neu):**

Der neue § 24b („Ergänzende Bestimmungen bei Seveso-Betrieben“) zieht eine Reihe von Anpassungen der Bestimmungen in der Oö. Bauordnung 1994 nach sich.

#### **Zu Art. I Z 3 (§ 24b):**

##### *Umsetzungshinweis:*

*Mit der neuen Bestimmung des § 24b werden allgemein die Art. 3, 11, 15 und 23 lit. b der Richtlinie 2012/18/EU umgesetzt:*

- *Art. 3 (Begriffsbestimmungen) der Richtlinie 2012/18/EU wird mit Abs. 8 umgesetzt;*
- *insbesondere Art. 3 Z 18 („betroffene Öffentlichkeit“) der Richtlinie 2012/18/EU wird mit Abs. 6 umgesetzt;*
- *Art. 11 der Richtlinie 2012/18/EU wird mit Abs. 2 umgesetzt;*
- *Art. 15 Abs. 1 lit. a bis c der Richtlinie 2012/18/EU wird mit Abs. 1 Z 1 bis 3 und Abs. 5 umgesetzt;*
- *Art. 15 Abs. 2 der Richtlinie 2012/18/EU wird mit Abs. 3 umgesetzt;*
- *Art. 15 Abs. 2 lit. a bis f der Richtlinie 2012/18/EU werden mit Abs. 4 Z 1 bis 6 umgesetzt;*
- *Art. 15 Abs. 3 der Richtlinie 2012/18/EU wird mit Abs. 3 umgesetzt;*
- *Art. 15 Abs. 4 der Richtlinie 2012/18/EU wird mit Abs. 5 umgesetzt;*
- *Art. 15 Abs. 5 lit. a und b der Richtlinie 2012/18/EU werden mit Abs. 7 erster Satz umgesetzt;*

- Art. 15 Abs. 6 der Richtlinie 2012/18/EU wird mit § 33 Abs. 8 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 iVm. § 2 Abs. 2 lit. b Oö. Umweltprüfungsverordnung für Flächenwidmungspläne umgesetzt;
- Art. 15 Abs. 7 der Richtlinie 2012/18/EU wird mit Abs. 3 bis 7 umgesetzt;
- Art. 23 lit. b der Richtlinie 2012/18/EU wird mit Abs. 7 umgesetzt.

§ 24b ist als Ergänzung zur Bestimmung des § 24 zu sehen, welcher grundsätzlich die Bewilligungspflicht bestimmter Bauvorhaben regelt. Vorweg ist festzuhalten, dass eine Baufreistellung gemäß § 24a bei einem Baubewilligungsverfahren bei bzw. im Umfeld von Seveso-Betrieben nach § 24b auf Grund der erforderlichen Öffentlichkeitsbeteiligung nicht in Betracht kommt. Dies wurde mit der Änderung des Einleitungssatzes des § 24a (vgl. Art. I Z 2) klargestellt.

Gemäß § 24b Abs. 1 bedürfen

- der Neubau von Betrieben, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 2012/18/EU fallen (Z 1),
- die wesentliche Änderung solcher Betriebe oder die Nutzungsänderung zu einem solchen Betrieb (Z 2) und
- der Neu-, Zu- oder Umbau von Wohngebäuden und öffentlich genutzten Gebäuden im Sinn des § 2 Abs. 3 letzter Satz Oö. Raumordnungsgesetz 1994, oder die Änderung des Verwendungszwecks solcher Gebäude (Gebäudeteile), die auf Grund ihrer Nähe zu einem bestehenden Seveso-Betrieb das Risiko eines schweren Unfalls im Hinblick auf die menschliche Gesundheit vergrößern oder die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmern können (Z 3),  
jedenfalls einer Baubewilligung.

Nach Art. 13 Abs. 1 der Richtlinie 2012/18/EU haben die Mitgliedstaaten dafür zu sorgen, dass in ihren Politiken der Flächenausweisung oder Flächennutzung oder in anderen einschlägigen Politiken das Ziel Berücksichtigung findet, schwere Unfälle zu verhüten und ihre Folgen für die menschliche Gesundheit und die Umwelt zu begrenzen.

Vor diesem Hintergrund muss es Ziel sein, das Gefahrenpotential im Gefährdungsbereich nicht zu vergrößern. Die im Abs. 1 Z 1 bis 3 genannten Bauvorhaben sind deshalb so zu planen und auszuführen, dass eine erhebliche Erhöhung des Risikos eines schweren Unfalls im Hinblick auf die menschliche Gesundheit oder der Folgen eines solchen Unfalls, insbesondere hinsichtlich der Anzahl der betroffenen Personen, ausgeschlossen oder durch Setzung von organisatorischen oder technischen Maßnahmen abgewendet werden kann. Sie dürfen daher - mit anderen Worten - nur unter der Voraussetzung baubewilligt werden, dass das Risiko eines schweren Unfalls im Hinblick auf die menschliche Gesundheit oder der Folgen eines solchen Unfalls, insbesondere hinsichtlich der Anzahl der betroffenen Personen, lediglich unerheblich erhöht wird. Der im Abs. 5 genannte Personenkreis kann im Baubewilligungsverfahren zu einer möglichen Verletzung dieser Bewilligungsvoraussetzung binnen einer Frist von sechs Wochen schriftlich Stellung nehmen und gemäß Abs. 7 Rechtsmittel an das Landesverwaltungsgericht erheben.

Die Einschränkung auf Wohngebäude und öffentlich genutzte Gebäude im Sinn des § 2 Abs. 3 letzter Satz Oö. Raumordnungsgesetz 1994 im § 24b Abs. 1 Z 3 wird unter Bedachtnahme auf die Vorgaben im Art. 13 Abs. 2 lit. a der Richtlinie 2012/18/EU vorgenommen. „Öffentlich“ bedeutet dabei die grundsätzlich unbeschränkte Zugänglichkeit der betreffenden Einrichtung für jedermann. So gilt

die Regelung des § 24b Abs. 1 Z 3 unter anderem für Einkaufszentren, jedoch nicht etwa für Produktionsbetriebe (vgl. dazu etwa *Janko*, Planungsrechtliche Vorgaben der Seveso II-RL, in Institut für Umweltrecht der JKU und dem ÖWAV [Hrsg.], Jahrbuch des österreichischen und europäischen Umweltrechts 2004, Band 15, 127 [130]).

Im Abs. 2 wird die „wesentliche Änderung“ eines Seveso-Betriebs beschrieben. Die Definition ergibt sich aus Art. 11 der Richtlinie 2012/18/EU. Demnach handelt es sich zB bei der Errichtung einer Lagerhalle, in der sich keine Seveso-relevanten Stoffe (bzw. Mengenschwellen) befinden, nicht um eine „wesentliche Änderung“ eines Seveso-Betriebs. Zudem werden die darin genannten Begriffe (zB „Betrieb der unteren Klasse“ oder „Betrieb der oberen Klasse“) in den Begriffsbestimmungen der genannten Richtlinie definiert (vgl. Art. 3 Z 2 und 3).

Die Abs. 3 bis 5 und 7 normieren die ergänzenden Vorgaben für Baubewilligungsverfahren im Zusammenhang mit Seveso-Betrieben. Damit werden die Abs. 2 bis 5 des Art. 15 der Richtlinie 2012/18/EU umgesetzt.

Die Baubehörde hat für den Personenkreis gemäß Abs. 5 die öffentliche Einsicht hinsichtlich des Baubewilligungsantrags samt Einreichunterlagen, soweit diese für die Beurteilung des Abs. 1 letzter Satz erforderlich sind, für die Dauer von sechs Wochen zu ermöglichen. Auf die Einsichtnahmemöglichkeit ist auf der Internetseite der Baubehörde hinzuweisen. Welche Informationen die Bekanntmachung zu enthalten hat, regelt Abs. 4.

Die betroffene Öffentlichkeit, die Nachbarn (§ 31 Abs. 1) und - bei Bauvorhaben gemäß Abs. 1 Z 3 - die Betreiberin oder der Betreiber eines Seveso-Betriebs haben gemäß Abs. 5 das Recht innerhalb der genannten Frist von sechs Wochen schriftlich Stellung zu nehmen. Der Umfang der Verfahrensbeteiligung wird insofern beschränkt, als dass die betroffene Öffentlichkeit eine Verletzung der Bestimmung des Abs. 1 letzter Satz einwenden kann. Die abgegebenen Stellungnahmen sind von der Baubehörde bei ihrer Entscheidung zu berücksichtigen. Die ohnehin bestehenden Rechte der Nachbarn eines Seveso-Betriebs im Baubewilligungsverfahren werden durch die Bestimmung des § 24b ergänzt. Mit der vorgesehenen Erweiterung wird eine Beteiligung der Nachbarn im Sinn des Art. 15 der Richtlinie 2012/18/EU sichergestellt.

In einem weiteren Schritt hat die Baubehörde gemäß Abs. 7 nach Abschluss des Bewilligungsverfahrens die Baubewilligung sowie die Erklärung, inwiefern die vor der Bescheiderlassung abgegebenen Stellungnahmen berücksichtigt wurden, auf ihrer Internetseite bekanntzumachen. Der betroffenen Öffentlichkeit und - bei Bauvorhaben gemäß Abs. 1 Z 3 - der Betreiberin oder dem Betreiber eines Seveso-Betriebs kommt hinsichtlich der Einhaltung der Bewilligungsvoraussetzung gemäß Abs. 1 letzter Satz das Recht zu, binnen einer Frist von vier Wochen (§ 7 Abs. 4 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz - VwGVG) ab Bekanntmachung der Entscheidung Beschwerde gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG an das Landesverwaltungsgericht zu erheben. Mit diesem Beschwerderecht wird den Art. 23 lit. b iVm. Art. 15 der Richtlinie 2012/18/EU Rechnung getragen.

Werden in einer Beschwerde Einwendungen erstmals vorgebracht, sind diese nicht zulässig, wenn ihr erstmaliges Vorbringen im Rechtsmittelverfahren missbräuchlich oder unredlich ist. Innerhalb der genannten Frist kann die betroffene Öffentlichkeit - soweit dies für die Beurteilung des Abs. 1 letzter Satz erforderlich ist - Einsicht in den Bauakt nehmen. Die Beurteilung eines missbräuchlichen oder unredlichen Vorbringens obliegt der Behörde bzw. dem Landesverwaltungsgericht im Einzelfall. Damit soll die Wirksamkeit des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens gewährleistet werden (vgl. dazu EuGH 15.10.2015, C-137/14, Kommission/Deutschland, Rn. 81).

Der Begriff der „betroffenen Öffentlichkeit“ wird - angelehnt an Art. 3 Z 18 Richtlinie 2012/18/EU - im Abs. 6 definiert. Demnach ist unter der „betroffenen Öffentlichkeit“ die von einer Entscheidung über ein Bauvorhaben gemäß Abs. 1 betroffene oder wahrscheinlich betroffene Öffentlichkeit oder die Öffentlichkeit mit einem Interesse daran zu verstehen; in diesem Sinn gelten als betroffene Öffentlichkeit insbesondere die Nachbarn (§ 31 Abs. 1) sowie Umweltorganisationen, die die Voraussetzungen gemäß § 19 Abs. 6 und 7 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 erfüllen.

Im Abs. 8 wird klargestellt, dass über die Definition der „betroffenen Öffentlichkeit“ hinaus die Begriffsbestimmungen des Art. 3 der Richtlinie 2012/18/EU gelten.

**Zu Art. I Z 11 bis 13, 16 und 17 (§ 40a, § 41 Abs. 3 Z 7a neu und Z 8, § 57 Abs. 1 Z 6a neu und Z 14):**

Gemäß § 40a soll der Baubehörde eine Bestätigung über die bewilligungsgemäße Lage von Gebäuden bereits während der Ausführung von Neu- und Zubauten, insoweit sie ein Fundament erfordern (also insbesondere nicht bei einem Zubau der Höhe nach), verpflichtend vorgelegt werden müssen, und zwar bevor mit der Errichtung der Außenbauteile (wie Außenwände etc.) begonnen werden darf. Damit wird eine geeignete Maßnahme gesetzt, um künftig unzulässige Abweichungen von der bewilligten Lage zu verhindern. Die Neuregelung dient der Prävention und erweist sich auf Grund mehrerer in letzter Zeit in der aufsichtsbehördlichen Praxis hervorgekommener Anlassfälle als erforderlich. Darüber hinaus soll mit dieser Bestimmung dem Verbesserungsvorschlag VII. des Berichts des Oö. Landesrechnungshofs zur Initiativprüfung „*Flächeninanspruchnahme und widmungskonforme Nutzung*“ vom Mai 2023, LRH-100000-68/11-2023-HÖ, Rechnung getragen werden. Im Verbesserungsvorschlag VII. wird festgehalten: *„Um künftig den Bau ins Grünland zu verhindern, sollten geeignete Maßnahmen gesetzt werden. Beispielsweise wäre eine Bestätigung der bzw. des Bauherr:in nach Fertigstellung der Bodenplatte bzw. des Fundaments an die Baubehörde über die Ausführung entsprechend der Bauanzeige bzw. -bewilligung zu übermitteln.“*

Die Bestätigung ist von der Bauführerin bzw. vom Bauführer auszustellen und der Baubehörde vorzulegen, und zwar ohne dass es dazu einer behördlichen Aufforderung bedarf (vgl. in diesem Zusammenhang auch die Bestimmung des § 43 Abs. 2 Z 1 betreffend die Bestätigung durch die Bauführerin bzw. den Bauführer im Zusammenhang mit der Baufertigstellungsanzeige). Die Vorlage ist Voraussetzung für die (weitere) Ausführung der Außenbauteile des Gebäudes. Die Baubehörde hat für den Fall, dass ein Verstoß gegen § 40a festgestellt wird, eine Baueinstellung zu verfügen

(§ 41 Abs. 3 Z 7a). Zudem ist ein Zuwiderhandeln gegen § 40a gemäß dem neuen Verwaltungsstraftatbestand des § 57 Abs. 1 Z 6a zu sanktionieren.

Um diese präventive Maßnahme in der Praxis zu effektuieren, hat der Baubewilligungsbescheid einen ausdrücklichen Hinweis auf die Verpflichtungen des § 40a Abs. 1 zu enthalten.

Der Begriff „Fundament“ im Abs. 1 betrifft in diesem Zusammenhang jegliche Fundierungsarten, so auch Pfahlgründungen und Bodenplatten.

Die Neuregelung betrifft im Übrigen auch die baufreigestellten Bauvorhaben gemäß § 24a (vgl. dazu den Verweis im § 25a Abs. 5 Z 1 auf die sinngemäße Anwendbarkeit aller Vorschriften über vergleichbare bewilligungspflichtige Bauvorhaben, ausgenommen die §§ 32 bis 35). Der Hinweis des § 40a Abs. 1 letzter Satz hat im Fall der Baufreistellung von der Baubehörde in den Erledigungsformen des § 25a Abs. 1a bzw. 2, jedenfalls aber in schriftlicher Form zu ergehen.

### **Zu Art. II (Änderung des Oö. Bautechnikgesetzes 2013):**

Der neue § 24b Oö. Bauordnung 1994 („Ergänzende Bestimmungen bei Seveso-Betrieben“; vgl. Art. I Z 3) zieht eine Reihe von Anpassungen - unter anderem auch der Bestimmung des § 38 Abs. 1 Oö. Bautechnikgesetz 2013 - nach sich.

### **Zu Art. III (Änderung des Oö. Raumordnungsgesetzes 1994):**

#### **Zu Art. III Z 1 (§ 23 Abs. 3a):**

Die Regelungen zur verpflichtenden Mehrgeschoßigkeit haben sich in der Verwaltungspraxis grundsätzlich bewährt und als zur Erreichung der damit verbundenen raumplanerischen Zielsetzungen geeignet erwiesen.

Die Erfahrungen im Vollzug haben aufgezeigt, dass die Geschosshöhen von Handelsbetrieben mitunter wesentlich durch das angebotene Sortiment vorbestimmt sein können. Gewisse Waren, wie beispielsweise Baustoffe, Möbel sowie Pflanzen- und Gartenbedarfsartikel gehen letztlich technisch bedingt mit zum Teil erheblich höheren Geschossen einher.

In diesen Fällen ist es weder baulich sinnvoll noch raumplanerisch sachgerecht, immer auf der Errichtung von drei oberirdischen Geschossen zu beharren, sodass eine diesbezügliche Ausnahmebestimmung neu geschaffen wird. Dabei greift der Wortlaut der Bestimmung auf den schon in der Oö. Geschäftsgebieteverordnung 2021 verwendeten Begriff des autokundenorientierten Warenangebots zurück, der eine Einteilung der Sortimente von Handelsbetrieben und deren typische Betriebsformen aus vergleichbaren Überlegungen heraus bereits vornimmt. Autokundenorientierte Waren müssen auf Grund ihrer Beschaffenheit bzw. ihrer



Packungs- und Gebindegröße in der Regel unter Verwendung eines Kraftfahrzeugs befördert werden.

**Zu Art. III Z 2 (§ 33 Abs. 4):**

*Umsetzungshinweis:*

*Mit § 33 Abs. 4 werden ebenfalls (vgl. § 24b Oö. Bauordnung 1994) die Art. 3 Z 18, Art. 15 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 sowie Art. 23 lit. b der Richtlinie 2012/18/EU umgesetzt.*

Mit dieser Änderung erfolgt eine Klarstellung im Hinblick auf die Anforderungen der Richtlinie 2012/18/EU. Unter „jedermann“ im Sinn dieser Bestimmung ist jedenfalls auch die betroffene Öffentlichkeit im Sinn dieser Richtlinie zu verstehen. Hierdurch erhält die betroffene Öffentlichkeit frühzeitig Gelegenheit, ihren Standpunkt zu spezifischen einzelnen Projekten darzulegen.

In gewisser Abweichung von der grundsätzlichen Abstraktheit der Flächenwidmung liegt bei Ausweisungen für ein Sondergebiet des Baulands, das dazu dient, Betriebe aufzunehmen, die unter den Anwendungsbereich der Richtlinie 2012/18/EU fallen, regelmäßig ein spezifisches einzelnes Projekt zur Planung und Ansiedlung eines neuen Betriebs zu Grunde.

Art. 15 Abs. 2 der Richtlinie 2012/18/EU fordert, dass die Öffentlichkeit (durch öffentliche Bekanntmachung oder auf anderem geeignetem Weg, einschließlich elektronischer Medien, soweit diese zur Verfügung stehen) frühzeitig im Verlauf des Entscheidungsverfahrens, spätestens jedoch, sobald die Informationen nach vernünftigem Ermessen zur Verfügung gestellt werden können, über die in Art. 15 Abs. 2 lit a bis f enthaltenen Inhalte informiert werden.

Diese frühzeitige Gelegenheit zur Darlegung der Standpunkte wird auch dadurch eröffnet, dass Betriebe, die unter den Anwendungsbereich der Richtlinie 2012/18/EU fallen, zwingend einer strategischen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 2 lit. b Oö. Umweltprüfungsverordnung für Flächenwidmungspläne zu unterziehen sind. Für diese Verfahren gelten die verfahrensrechtlichen Vorschriften gemäß § 33 Abs. 11 Oö. ROG 1994. Im Rahmen der strategischen Umweltprüfung werden die Kriterien des Art. 15 Abs. 2 lit a bis f der Richtlinie 2012/18/EU, soweit im Widmungsverfahren relevant und vorhanden, berücksichtigt.

Da jedes spezifische Projekt über eine entsprechende Ausweisung im Flächenwidmungsplan hinaus einer Baubewilligung bedarf, und im Baubewilligungsverfahren die „betroffene Öffentlichkeit“ im Sinn der Richtlinie 2012/18/EU Einwendungen gegen die projektspezifische Planung und Ansiedlung des konkreten Betriebs erheben kann, ist auch ein ausreichender Gerichtszugang zur Überprüfung des Flächenwidmungsplans als zugrundeliegender Verordnung gewährleistet.

## **Zu Art. IV (Inkrafttreten und Übergangsbestimmung):**

Dieser Artikel enthält die Inkrafttretens- bzw. Übergangsbestimmung für die gegenständliche Novelle.

Abs. 2 ordnet ausdrücklich an, dass die Neuregelungen betreffend die Pflicht zur Vorlage einer Bestätigung der Bauführerin oder des Bauführers betreffend die bewilligungsgemäße Lage von Gebäuden bereits während der Bauausführung in Art. I Z 11, 12, 13, 16 und 17 (§ 40a, § 41 Abs. 3 Z 7a und Z 8 sowie § 57 Abs. 1 Z 6a und Z 14 Oö. Bauordnung 1994) insoweit auch für im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Landesgesetzes bereits baubehördlich bewilligte oder baufreigestellte (§ 25a Abs. 5 Z 1), aber noch nicht ausgeführte Gebäude gelten, als das Fundament noch nicht hergestellt ist. Diese Klarstellung dient der Effektivierung dieser Neuregelung auch für solche Bauvorhaben.

**Der Ausschuss für Bauen und Naturschutz beantragt, der Oö. Landtag möge das Landesgesetz, mit dem die Oö. Bauordnung 1994, das Oö. Bautechnikgesetz 2013 und das Oö. Raumordnungsgesetz 1994 geändert werden (Oö. Bauordnungs-Novelle 2024), beschließen.**

Linz, am 18. Jänner 2024

**KommR Ing. Herwig Mahr**  
Obmann

**Ing. Michael Fischer**  
Berichterstatter

**Landesgesetz,**  
**mit dem die Oö. Bauordnung 1994, das Oö. Bautechnikgesetz 2013 und**  
**das Oö. Raumordnungsgesetz 1994 geändert werden**  
**(Oö. Bauordnungs-Novelle 2024)**

Der Oö. Landtag hat beschlossen:

**Artikel I**  
**Änderung der Oö. Bauordnung 1994**

Die Oö. Bauordnung 1994, LGBl. Nr. 66/1994, in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 111/2022, wird wie folgt geändert:

1. *Im Inhaltsverzeichnis werden folgende Änderungen vorgenommen:*

a) Nach § 24a wird folgender Eintrag eingefügt:

„§ 24b Ergänzende Bestimmungen bei Seveso-Betrieben“

b) Nach § 40 wird folgender Eintrag eingefügt:

„§ 40a Bestätigung über die bewilligungsgemäße Lage von Gebäuden während der Bauausführung“

2. *Im Einleitungssatz des § 24a wird nach der Wortfolge „Folgende Bauvorhaben“ die Passage „- ausgenommen solche nach § 24b Abs. 1 -“ eingefügt.*

3. *Nach § 24a wird folgender § 24b eingefügt:*

**„§ 24b**

**Ergänzende Bestimmungen bei Seveso-Betrieben**

(1) Über § 24 hinaus bedürfen folgende Bauvorhaben jedenfalls einer Bewilligung der Baubehörde (Baubewilligung):

1. der Neubau von Betrieben, die in den Anwendungsbereich der Seveso III-Richtlinie fallen;
2. die wesentliche Änderung von Betrieben im Sinn der Z 1 oder die Nutzungsänderung zu einem solchen Betrieb;
3. a) der Neu-, Zu- oder Umbau von Wohngebäuden und öffentlich genutzten Gebäuden im Sinn des § 2 Abs. 3 letzter Satz Oö. Raumordnungsgesetz 1994, oder  
b) die Änderung des Verwendungszwecks von Gebäuden (Gebäudeteilen) im Sinn der lit. a, wenn auf Grund ihrer Nähe zu einem bestehenden Betrieb im Sinn der Z 1 das Risiko eines schweren Unfalls im Hinblick auf die menschliche Gesundheit vergrößert werden kann oder die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmert werden können.

Bauvorhaben nach Z 1 bis 3 sind so zu planen und auszuführen, dass eine erhebliche Erhöhung des Risikos eines schweren Unfalls im Hinblick auf die menschliche Gesundheit oder der Folgen eines solchen Unfalls, insbesondere hinsichtlich der Anzahl der betroffenen Personen,

ausgeschlossen oder durch Setzung von organisatorischen oder technischen Maßnahmen abgewendet werden kann.

(2) Eine wesentliche Änderung von Betrieben im Sinn des Abs. 1 Z 2 ist jede Änderung der Anlage, des Betriebs, des Lagers, des Verfahrens oder der Art bzw. der physikalischen Form oder der Mengen der gefährlichen Stoffe, aus der sich erhebliche Auswirkungen auf die Gefahren schwerer Unfälle ergeben könnten oder die dazu führen könnten, dass ein Seveso-Betrieb der unteren Klasse im Sinn des Art. 3 Z 2 zu einem Seveso-Betrieb der oberen Klasse im Sinn des Art. 3 Z 3 der Seveso III-Richtlinie wird oder umgekehrt.

(3) Die Baubehörde hat für den Personenkreis gemäß Abs. 5 die öffentliche Einsicht hinsichtlich des Baubewilligungsantrags samt Einreichunterlagen, soweit diese für die Beurteilung des Abs. 1 letzter Satz erforderlich sind, für die Dauer von sechs Wochen zu ermöglichen. Auf die Einsichtnahmemöglichkeit ist auf der Internetseite der Baubehörde hinzuweisen.

(4) Die Bekanntmachung gemäß Abs. 3 hat Folgendes zu enthalten:

1. den Gegenstand des spezifischen Projekts; Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse sind zu wahren;
2. gegebenenfalls die Tatsache, dass das Projekt Gegenstand einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder von Konsultationen zwischen den Mitgliedstaaten gemäß Art. 14 Abs. 3 der Seveso III-Richtlinie ist;
3. die zuständige Baubehörde und Angaben, wann, wo und in welcher Weise die einschlägigen Informationen zugänglich sind;
4. den Hinweis auf die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme binnen der im Abs. 3 genannten Frist;
5. Informationen über die Art der möglichen Entscheidungen der Baubehörde;
6. Informationen zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach Abs. 5 bis 7.

(5) Die betroffene Öffentlichkeit (Abs. 6) und - bei Bauvorhaben gemäß Abs. 1 Z 3 - die Betreiberin oder der Betreiber eines Betriebs im Sinn des Abs. 1 Z 1 haben das Recht, innerhalb der im Abs. 4 Z 4 genannten Frist schriftlich Stellung zu nehmen und eine Verletzung der Bestimmung des Abs. 1 letzter Satz einzuwenden. Die abgegebenen Stellungnahmen sind von der Baubehörde bei ihrer Entscheidung zu berücksichtigen.

(6) Unter der betroffenen Öffentlichkeit ist die von einer Entscheidung über ein Bauvorhaben gemäß Abs. 1 betroffene oder wahrscheinlich betroffene Öffentlichkeit oder die Öffentlichkeit mit einem Interesse daran zu verstehen; in diesem Sinn gelten als betroffene Öffentlichkeit insbesondere die Nachbarn (§ 31 Abs. 1) sowie Umweltorganisationen, die die Voraussetzungen gemäß § 19 Abs. 6 und 7 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 erfüllen.

(7) Nach Abschluss des Bewilligungsverfahrens hat die Baubehörde die Baubewilligung auf ihrer Internetseite bekanntzumachen und zu begründen, inwiefern die vor der Bescheiderlassung abgegebenen Stellungnahmen berücksichtigt wurden. Der betroffenen Öffentlichkeit und - bei Bauvorhaben gemäß Abs. 1 Z 3 - der Betreiberin oder dem Betreiber eines Betriebs im Sinn des Abs. 1 Z 1 kommt hinsichtlich der Einhaltung der Bewilligungsvoraussetzung gemäß Abs. 1 letzter Satz das Recht zu, binnen einer Frist von vier Wochen ab Bekanntmachung der Entscheidung Beschwerde gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG an das Landesverwaltungsgericht zu erheben. Werden in einer Beschwerde Einwendungen erstmals vorgebracht, sind diese nicht zulässig, wenn ihr erstmaliges Vorbringen im Rechtsmittelverfahren missbräuchlich oder unredlich ist. Innerhalb der

genannten Frist kann die betroffene Öffentlichkeit - soweit dies für die Beurteilung des Abs. 1 letzter Satz erforderlich ist - Einsicht in den Bauakt nehmen.

(8) Unbeschadet Abs. 6 gelten die Begriffsbestimmungen des Art. 3 der Seveso III-Richtlinie.“

4. Im § 25a Abs. 1 Z 1 entfällt die Wortfolge „oder des § 35 Abs. 1 Z 3“.

5. Im § 25a Abs. 1 Z 3 wird das Zitat „§ 24 Abs. 1“ durch das Zitat „§ 24 Abs. 1 oder § 24b Abs. 1“ ersetzt.

6. Im § 29 Abs. 2 wird das Zitat „§ 24 Abs. 1 Z 3 und 4 und“ durch das Zitat „§ 24 Abs. 1 Z 3 und 4, § 24b Abs. 1 Z 2 und 3 lit. b sowie“ ersetzt.

7. Im § 29 Abs. 5 wird das Zitat „§ 24 Abs. 1 Z 1, 2 und 4“ durch das Zitat „§ 24 Abs. 1 Z 1, 2 und 4 sowie § 24b Abs. 1 Z 1, 2 und 3 lit. a,“ ersetzt.

8. Im § 32 Abs. 2 wird das Zitat „§ 24 Abs. 1 Z 1 bis 3“ durch das Zitat „§ 24 Abs. 1 Z 1 bis 3 und § 24b Abs. 1“ ersetzt.

9. § 35 Abs. 1 zweiter Satz lautet:

„Sofern nicht eine Zurückweisung oder eine Abweisung nach § 30 zu erfolgen hat, ist die beantragte Baubewilligung zu erteilen, wenn

1. die erforderliche Zustimmung der Grundeigentümerin oder des Grundeigentümers vorliegt und
2. das Bauvorhaben in allen seinen Teilen den Bestimmungen des Flächenwidmungsplans und des Bebauungsplans sowie sonstigen baurechtlichen Vorschriften nicht widerspricht.“

10. Im § 40 Abs. 1 Z 1 wird das Zitat „§ 24 Abs. 1 Z 1, 2 und 4“ durch das Zitat „§ 24 Abs. 1 Z 1, 2 und 4 sowie § 24b Abs. 1 Z 1, 2 und 3 lit. a“ ersetzt.

11. Nach § 40 wird folgender § 40a eingefügt:

#### **„§ 40a**

#### **Bestätigung über die bewilligungsgemäße Lage von Gebäuden während der Bauausführung**

(1) Bei bewilligungspflichtigen Neu- und Zubauten, die ein Fundament erfordern, hat die Bauführerin oder der Bauführer der Baubehörde nach der Fertigstellung des Fundaments unaufgefordert eine von ihr oder ihm ausgestellte Bestätigung (Befund) darüber vorzulegen, dass

das Gebäude in Bezug auf die Grundstücks- oder Bauplatzgrenzen bewilligungsgemäß situiert wird. Mit der Ausführung der Außenbauteile darf erst nach Vorlage dieser Bestätigung (Befund) begonnen werden. Der Baubewilligungsbescheid hat einen ausdrücklichen Hinweis auf diese Verpflichtungen zu enthalten.

(2) Wird ein Bauvorhaben in mehreren Etappen errichtet, gilt Abs. 1 für den jeweiligen Bauabschnitt.“

12. *Im § 41 Abs. 3 Z 7 wird das Wort „oder“ durch einen Beistrich ersetzt und nach Z 7 folgende Z 7a eingefügt:*

„7a. bei bewilligungspflichtigen Gebäuden mit der Ausführung der Außenbauteile ohne die vorherige Vorlage einer Bestätigung (Befund) der Bauführerin oder des Bauführers an die Baubehörde begonnen wird (§ 40a), oder“

13. *Im § 41 Abs. 3 Z 8 wird vor dem Wort „Bestimmungen“ das Wort „sonstige“ eingefügt.*

14. *Im § 49 Abs. 5 wird der Klammerausdruck „(§ 24)“ durch den Klammerausdruck „(§ 24 und § 24b)“ ersetzt.*

15. *Im § 50 Abs. 4 wird das Zitat „§ 24 Abs. 1 Z 3“ durch das Zitat „§ 24 Abs. 1 Z 3, § 24b Abs. 1 Z 2 und 3 lit. b“ ersetzt.*

16. *Im § 57 Abs. 1 wird nach Z 6 folgende Z 6a eingefügt:*

„6a. als Bauführerin oder Bauführer entgegen § 40a ohne vorherige Vorlage einer Bestätigung (Befund) an die Baubehörde mit der Ausführung der Außenbauteile beginnt;“

17. *Im § 57 Abs. 1 Z 14 wird der Klammerausdruck „(§ 24a, § 29 Abs. 1 Z 4, § 43 Abs. 2 Z 1 und 2 sowie § 18 Abs. 1 und 2 Oö. Bautechnikgesetz 2013)“ durch den Klammerausdruck „(§ 24a, § 29 Abs. 1 Z 4, § 40a, § 43 Abs. 2 Z 1 und 2 sowie § 18 Abs. 1 und 2 Oö. Bautechnikgesetz 2013)“ ersetzt.*

18. *Im § 60 Abs. 3a werden der Punkt nach Z 6 durch einen Strichpunkt ersetzt und folgende Z 7 angefügt:*

„7. Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000, BGBl. Nr. 697/1993, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 26/2023.“

## **Artikel II**

### **Änderung des Oö. Bautechnikgesetzes 2013**

Das Oö. Bautechnikgesetz 2013, LGBl. Nr. 35/2013, in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 95/2023, wird wie folgt geändert:

*Im § 38 Abs. 1 wird das Zitat „§ 24 Abs. 1 Z 1 und 3 Oö. Bauordnung 1994 oder“ durch das Zitat „§ 24 Abs. 1 Z 1 und 3, § 24b Abs. 1 Oö. Bauordnung 1994 sowie“ ersetzt.*

## **Artikel III**

### **Änderung des Oö. Raumordnungsgesetzes 1994**

Das Oö. Raumordnungsgesetz 1994, LGBl. Nr. 114/1993, in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 111/2022, wird wie folgt geändert:

*1. § 23 Abs. 3a letzter Satz lautet:*

*„Im Flächenwidmungsteil kann eine geringere Geschoßanzahl allenfalls in Verbindung mit einer Bebauungsdichte festgelegt werden, wenn sonst siedlungsstrukturelle Nachteile bzw. Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten sind oder im Flächenwidmungsteil eine Einschränkung auf ein autokundenorientiertes Warenangebot erfolgt.“*

*2. Im § 33 Abs. 4 erster Satz wird nach der Wortfolge „der ein berechtigtes Interesse glaubhaft macht“ die Wortfolge „, einschließlich der betroffenen Öffentlichkeit im Sinn des § 24b Abs. 6 Oö. Bauordnung 1994“ eingefügt.*

## **Artikel IV**

(1) Dieses Landesgesetz tritt mit dem auf seine Kundmachung im Landesgesetzblatt für Oberösterreich folgenden Monatsersten in Kraft.

(2) Art. I Z 11, 12, 13, 16 und 17 (§ 40a, § 41 Abs. 3 Z 7a und 8 sowie § 57 Abs. 1 Z 6a und 14 Oö. Bauordnung 1994) gilt auch für Gebäude, für die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Landesgesetzes eine baubehördliche Bewilligung vorliegt, bei denen das Fundament aber noch nicht hergestellt ist.

(3) Im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Landesgesetzes anhängige individuelle Verwaltungsverfahren sind nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften weiterzuführen.