



Österreichischer  
Städtebund  
LANDESGRUPPE  
OBERÖSTERREICH

Präsidium

**Amt der Oö. Landesregierung  
Direktion Verfassungsdienst  
Landhausplatz 1  
4021 Linz**

Altes Rathaus, Hauptplatz 1, 4041 Linz

Telefon +43 (732) 7070-1130

Fax +43 (732) 7070-541130

staedtebund@mag.linz.at

www.staedtebund.gv.at

ZVR 776697963

Unser Zeichen:

0064835/2023 MDion Präs/KZL

bearbeitet von:

Mag.a Gudrun Koppensteiner / +43 (732) 7070-1130

elektronisch erreichbar:

gudrun.koppensteiner@mag.linz.at

Linz, 28.11.2023

## **"Bauordnung"**

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

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Landesgruppe Oberösterreich des Österreichischen Städtebundes gibt in Zusammenarbeit mit den Städten Linz und Wels folgende Stellungnahme ab:

### **Allgemeines:**

Vorweg darf noch einmal auf die bereits mit Schreiben vom 17. Oktober 2023 übermittelte umfangreiche Stellungnahme des OÖ Städtebundes hingewiesen werden, wobei angemerkt werden darf, dass im Vergleich zum ursprünglichen Begutachtungsentwurf in der Regierungsvorlage praktisch keine Änderungen vorgenommen worden sind.

### **Zu §40 OÖ BauO Novelle -Bestätigung über die bewilligungsmäße Lage von Gebäuden während der Bauausführung:**

Diese Forderung ist unzureichend formuliert, weil keine detaillierten Vorgaben über die Art und Weise, wie die Bestätigung von der Bauführerin oder dem Bauführer zu erfolgen hat, angegeben wird.

Überdies wäre es von Vorteil stattdessen oder zusätzlich eine **Einmessverpflichtung nach der Baufertigstellung** vorzusehen, um erstens die künftige Rechtsicherheit zu garantieren und andererseits die digitalen Registerdaten (DKM, DLM, Gebäudebestandsdaten in den Gemeinden, Stadtkarten, etc) effizienter führen zu können.

Die Bauordnung einiger Bundesländer (Salzburg, Burgenland, Steiermark) schreiben bereits eine Gebäudeeinmessung nach der Baufertigstellung vor, ohne die keine Benützungsbewilligung erteilt wird. Diese Einmesspflicht gilt nicht nur für neu errichtete Häuser, sondern auch für deren Zubauten, diverse Mauern und technische Einrichtungen. Die Vermessungen dürfen nur von Vermessungsbefugten gemäß §1 Liegenschaftsteilungsgesetz durchgeführt werden, damit die Daten dem einheitlichen österr. Koordinatensystem, weiterverwendbaren digitalen Formaten und gesetzlichen Grundlagen entsprechen. Um in weiterer Folge diese Daten auch für 3D-Modelle verwenden zu können, wären zusätzliche Höhenangaben über Adria wünschenswert.

Hingewiesen wird auch darauf, dass die Strafbestimmung des § 57 Abs. 1 Z 14 zwar auf § 40a verweist, eine Bestrafung ist allerdings nur vorgesehen, wenn eine falsche Bestätigung oder ein falscher Befund ausgestellt wird. Wird wider § 40a Abs. 1 kein Befund über die Fertigstellung des Fundaments (unaufgefordert) vorgelegt, so ist dies nicht mit Strafe bedroht.

#### **Zu § 23 Abs. 3a ROG:**

Diese als „Kann-Bestimmung“ für den Flächenwidmungsplan formulierte Änderung verlagert die Entscheidung über den „Flächenfraß“ am Stadtrand verstärkt zurück auf Gemeindeebene.

Der Hinweis auf Ausnahmen bezüglich autokundenorientiertem Warenangebot laut Geschäftsgebieteverordnung bringt die Sachverständigen im Raumordnungsverfahren gegenüber Widmungswerbern in „Argumentationsnot“, wenn trotz des Verweises auf dieses Warenangebot im ROG eine mindestens 3 bzw. mehrgeschoßige Bebauung in der Widmung verordnet werden soll.

Dazu zur Information der betreffende Auszug aus der Geschäftsgebieteverordnung: **„Autokundenorientierte Waren:** müssen auf Grund ihrer Beschaffenheit bzw. ihrer Packungs- und Gebindegröße in der Regel unter Verwendung eines Kraftfahrzeugs befördert werden.“



**Typische Betriebsformen:** Möbel (Einrichtungshaus, Möbelmarkt, Küchenstudio), Baustoffe und Agrar, wie z.B. Bauelemente, Eisenwaren, Holzrohstoffe, Bodenbeläge, Brenn- und Zündstoffe, Stein- und Betonwaren, Farbenzubehör, Pflanzen und Gartenbedarfsartikel, agrarische und landwirtschaftliche Produkte (Baumarktspezialist), Großhandelswaren (Abholgroßmarkt, Cash & Carry-Markt) sowie sonstiger Auswahlbedarf, wie z.B. Fahrzeugzubehör, Elektrozubehör, Sportgroßgeräte, Fahrräder (Fachmärkte)“

- Es gibt viele Beispiele, wo diese Waren auch auf mehreren Geschoßen angeboten werden.
- Es ist aus raumordnungsfachlicher Sicht nicht nachvollziehbar, warum dieses Sortiment nicht z.B. im Erdgeschoß eines mehrgeschossigen Gebäudes angeboten werden kann.
- Das in der Geschäftsgebieteverordnung angeführte autokundenorientierte Warenangebot korreliert nicht zwingend mit einer sortimentsbedingten erheblich höheren Geschoßhöhe, da dazu die Branchen zu unterschiedlich sind.

Auch mit der bisherigen Regelung hatte die Gemeinde die Möglichkeit in begründeten Fällen eine niedrigere MINDEST-Geschoßanzahl in der Flächenwidmung zu verordnen (was jedoch mehr Geschoße in der Einreichung nicht ausschließt und die Aufgabe für die Gemeinde beinhaltet ein fundiertes Orts- bzw. Landschaftsbildgutachten heranzuziehen).

Die neue Regelung erhöht den Druck auf die Gemeinde erheblich, in diesem Waren-Segment eine geringere als mindestens 3-geschoßige Bebauung in der Widmung festzulegen!

Eine fachliche Interessensabwägung zwischen großem Flächenverbrauch einerseits und größeren Gebäudehöhen bei geringerer Flächeninanspruchnahme andererseits wird durch die Auflistung von Ausnahme-Betriebsformen laut Geschäftsgebieteverordnung erheblich vorherbestimmt und wird daher im Ergebnis Richtung erhöhten Flächenverbrauch tendieren.

Mit freundlichen Grüßen  
Die Leiterin der Geschäftsstelle

Mag.a Dr.in Julia Eder

(elektronisch beurkundet)



@AMTSSIGNATUR  
Landeshauptstadt Linz

Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des  
Ausdrucks finden Sie unter: <http://www.linz.at/amtssignatur>