

## Textgegenüberstellung zur Regierungsvorlage der Oö. Bauordnungs-Novelle 2024

**Landesgesetz, mit dem eine Bauordnung für Oberösterreich erlassen wird  
(Oö. Bauordnung 1994 - Oö. BauO 1994)**

### INHALTSVERZEICHNIS

#### IV. HAUPTSTÜCK: Baubewilligung, Bauanzeige und Bauausführung

##### 1. Abschnitt: Baubewilligung, Bauanzeige und Ausnahme hievon

- § 24 Bewilligungspflichtige Bauvorhaben
- § 24a Anzeigepflichtige Bauvorhaben (Baufreistellung)
- § 24b Ergänzende Bestimmungen bei Seveso-Betrieben
- § 25 Sonstige anzeigepflichtige Bauvorhaben
- § 25a Anzeigeverfahren
- § 26 Bewilligungs- und anzeigefreie Bauvorhaben
- § 27 Sonderbestimmungen für Werbe- und Ankündigungseinrichtungen
- § 28 Baubewilligungsantrag
- § 29 Bauplan
- § 30 Vorprüfung
- § 31 Einwendungen der Nachbarn
- § 32 Bauverhandlung
- § 33 Übergangene Parteien
- § 34 Änderungen des Bauvorhabens im Zug des Verfahrens
- § 35 Entscheidung über den Baubewilligungsantrag
- § 36 Geringfügige Abweichungen vom Bebauungsplan
- § 37 *Entfallen*
- § 38 Erlöschen der Baubewilligung

##### 2. Abschnitt: Bauausführung

- § 39 Beginn der Bauausführung, Planabweichungen
- § 40 Bauführer, Beiziehung besonderer sachverständiger Personen
- § 40a Bestätigung über die bewilligungsgemäße Lage von Gebäuden während der Bauausführung
- § 41 Behördliche Bauaufsicht
- § 42 Baufertigstellung von Wohngebäuden mit höchstens drei Wohnungen und Nebengebäuden
- § 43 Baufertigstellung sonstiger baulicher Anlagen
- § 44 Benützungsberechtigung und Untersagung der Benützung baulicher Anlagen
- § 45 *Entfallen*

## IV. HAUPTSTÜCK

### Baubewilligung, Bauanzeige und Bauausführung

#### 1. Abschnitt

### Baubewilligung, Bauanzeige und Ausnahme hievon

#### § 24a

#### Anzeigepflichtige Bauvorhaben (Baufreistellung)

Folgende Bauvorhaben - ausgenommen solche nach § 24b Abs. 1 - sind der Baubehörde vor Beginn der Bauausführung anzuzeigen (Bauanzeige), wenn die Nachbarn durch ihre Unterschrift auf dem Bauplan erklärt haben, gegen das Bauvorhaben keine Einwendungen zu erheben, und die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit allen baurechtlichen Vorschriften sowie einem allfälligen Bebauungsplan von einer befugten Planverfasserin oder einem befugten Planverfasser schriftlich bestätigt wurde:

1. der Neu-, Zu- oder Umbau von Wohngebäuden, ausgenommen Gebäude mit einem Fluchtniveau von mehr als 22 Meter, einschließlich der zugehörigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der allenfalls vorgeschriebenen Neben- und Gemeinschaftsanlagen;
2. der Neu-, Zu- oder Umbau von Betriebsgebäuden - einschließlich von solchen der Land- und Forstwirtschaft - sowie die Errichtung oder wesentliche (umbaugleiche) Änderung von freistehenden oder angebauten Schutzdächern unter folgenden Voraussetzungen:
  - a) die bebaute Fläche darf einschließlich des Bestands höchstens 600 m<sup>2</sup> betragen;
  - b) die Gesamthöhe darf 9 Meter nicht überschreiten;
  - c) die baulichen Anlagen dürfen nicht zur Haltung von Tieren genutzt werden;
3. der Neu-, Zu- oder Umbau von Nebengebäuden.

#### § 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.

## **§ 25a**

### **Anzeigeverfahren**

(1) Die Baubehörde hat innerhalb von acht Wochen ab Einlangen der vollständigen und ordnungsgemäß belegten Bauanzeige die Ausführung des Bauvorhabens zu untersagen, wenn

1. Abweisungsgründe im Sinn des § 30 Abs. 6 Z 1 ~~oder des § 35 Abs. 1 Z 3~~ vorliegen oder
2. offensichtliche Abweisungsgründe im Sinn des § 30 Abs. 6 Z 2 festgestellt werden oder
3. das angezeigte Bauvorhaben einer Bewilligung nach § 24 Abs. 1 oder § 24b Abs. 1~~§ 24 Abs. 4~~ bedarf oder
4. bei Windkraftanlagen gemäß § 25 Abs. 1 Z 7 die im § 12 Abs. 2 Oö. Elektrizitätswirtschafts- und -organisationsgesetz 2006 festgelegten Abstandsbestimmungen nicht eingehalten werden.

Die Untersagungsfrist ist gewahrt, wenn die Baubehörde den Bescheid am letzten Tag der achtwöchigen Frist nachweisbar abfertigt, z. B. der Post zur Zustellung übergibt.

(1a) Soweit sie Abweisungsgründe gemäß Abs. 1 Z 2 feststellt, kann die Baubehörde anstelle der Untersagung innerhalb der im Abs. 1 genannten Frist für das Bauvorhaben mit Bescheid Auflagen oder Bedingungen (§ 35 Abs. 2) vorschreiben, wenn dadurch

1. die festgestellten Abweisungsgründe entfallen und
2. - soweit es sich um Bauvorhaben nach § 24a handelt - subjektive Nachbarrechte im Sinn des § 31 Abs. 4 bis 6 nicht nachteilig berührt werden.

## **§ 29**

### **Bauplan**

(1) Der Bauplan hat, soweit dies nach der Art des beabsichtigten Bauvorhabens in Betracht kommt, zu enthalten:

1. den Lageplan, der auszuweisen hat:
  - a) die Lage des Bauplatzes oder Baugrundstückes sowie der benachbarten Grundstücke mit Angabe der Nordrichtung;
  - b) die Grundstücksnummern;
  - c) die Größe des Bauplatzes oder Baugrundstückes;
  - d) die Baubestände (Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, wie Brunnen, Senkgruben, Kanäle und Einfriedungen) auf dem Bauplatz (Baugrundstück) und den benachbarten Grundstücken;
  - e) ober- und unterirdische Leitungen auf dem Bauplatz (Baugrundstück);
  - f) die Lage des Bauvorhabens, bei mobilen Stallungen die vorgesehenen Aufstellflächen, und seine Abstände von den öffentlichen Verkehrsflächen und den übrigen Nachbargrundstücken;

- g) die vorgesehenen Kinderspielplätze, Erholungsflächen, Einfriedungen, Abstellplätze für Kraftfahrzeuge und Düngersammelanlagen;
2. die Grundrisse, bei Gebäuden von sämtlichen Geschoßen einschließlich der Kellergeschoße; die notwendigen Schnitte (bei Gebäuden insbesondere die Stiegenhausschnitte) mit dem anschließenden Gelände und dessen Höhenlage; die Tragwerkssysteme, alle Ansichten, die zur Beurteilung der äußeren Gestaltung des Bauvorhabens und des Anschlusses an vorhandene Bauwerke erforderlich sind; die Darstellung des Dachstuhles und der Rauchfänge (Abgasfänge);
  3. eine Beschreibung des Bauvorhabens und der Bauausführung (Baubeschreibung); sie hat insbesondere Angaben über die bebaute Fläche, den umbauten Raum, die Nutzfläche, die Zahl und Größe der Räumlichkeiten und gegebenenfalls ihre besondere Zweckwidmung (wie Wohnungen, Büros und Geschäftsräumlichkeiten), die vorgesehenen Baustoffe, Bauteile oder Bauarten, die Anlagen für die Wasser-, Wärme- und Energieversorgung, Müll- und Abwasserbeseitigung sowie den Umgang mit Hang- und Oberflächenwässern zu enthalten;
  4. bei einer baulichen Anlage, für die § 31 Oö. Bautechnikgesetz 2013 gilt, eine Bestätigung des Planverfassers oder der Planverfasserin, dass das Bauvorhaben mit dieser Bestimmung übereinstimmt;
  5. die Ladepunkte und die Leitungsinfrastruktur (Leerverrohrungen oder Kabeltrassen für Elektrokabel) nach Maßgabe des § 20 Oö. Bautechnikverordnung 2013.

(2) Bei Bauvorhaben gemäß § 24 Abs. 1 Z 3 und 4, § 24b Abs. 1 Z 2 und 3 lit. b sowie § 24 Abs. 1 Z 3 und 4 und bei Änderung des Bauvorhabens im Zug des Verfahrens (§ 34) kann der Bauplan auf die Darstellung und Beschreibung derjenigen Teile beschränkt werden, die für die Beurteilung des Bauvorhabens maßgeblich sind.

(3) Im Übrigen hat der Bauplan alles zu enthalten, was für die Beurteilung des Bauvorhabens nach den Vorschriften dieses Landesgesetzes notwendig ist. Die Baubehörde hat die zur Erreichung dieses Zweckes erforderlichen Ergänzungen, insbesondere die Vorlage von schaubildlichen Darstellungen, Detailplänen und statischen Vorbemessungen oder statischen Berechnungen samt Konstruktionsplänen oder wasserbautechnischen Projektsunterlagen über die Entsorgung der Hang- und Oberflächenwässer, zu verlangen.

(4) Die Landesregierung hat durch Verordnung nähere Vorschriften über den Maßstab und die Herstellung der im Rahmen des Bauplanes der Baubehörde vorzulegenden Pläne sowie über die Verwendung bestimmter Materialien und Farben bei der Herstellung dieser Pläne zu erlassen.

(5) Der Bauplan darf bei Bauvorhaben gemäß § 24 Abs. 1 Z 1, 2 und 4 sowie § 24b Abs. 1 Z 1, 2 und 3 lit. a, § 24 Abs. 1 Z 1, 2 und 4 nur von einer gesetzlich dazu befugten Person (Planverfasser) erstellt werden.

(6) Alle Pläne sowie die Baubeschreibung sind vom Planverfasser, von den Grundeigentümern, vom Bauwerber und vom Bauführer zu unterzeichnen. Ist der Bauführer bei Einreichung des Bauplanes noch nicht bestimmt, hat er die Unterzeichnung vor Beginn der Bauausführung bei der Baubehörde nachzuholen.

(7) Der Planverfasser hat für dessen Richtigkeit und Vollständigkeit zu sorgen. Diese Verpflichtung wird durch die Baubewilligung und durch baubehördliche Überprüfungen nicht eingeschränkt.

## **§ 32**

### **Bauverhandlung**

(1) Wird der Antrag nicht gemäß § 30 zurückgewiesen oder abgewiesen, hat die Baubehörde über jeden Baubewilligungsantrag nach § 28 eine mündliche Verhandlung (Bauverhandlung) gemäß den §§ 40 ff. AVG durchzuführen, der mindestens eine Bausachverständige oder ein Bausachverständiger beizuziehen ist. Die Bauverhandlung ist grundsätzlich an Ort und Stelle abzuhalten. Erweist sich dies allerdings für die Beurteilung des Bauvorhabens und allfälliger Nachbareinwendungen als nicht erforderlich oder im Krisen- oder Katastrophenfall als nicht möglich, kann die Verhandlung ausnahmsweise auch am Sitz der Behörde oder an dem Ort abgehalten werden, der nach der Sachlage am zweckmäßigsten erscheint. Zur Bauverhandlung sind jedenfalls die Parteien (insbesondere der Bauwerber und die Nachbarn einschließlich jener Miteigentümer, die im Sinn des § 31 Abs. 2 als Nachbarn gelten) sowie die zuständige Straßenverwaltung, der Planverfasser und der Bauführer, wenn er bereits bestimmt ist, zu laden. Die Ladung kann auch für bekannte Beteiligte durch Anschlag der Kundmachung in den betroffenen Häusern an einer den Hausbewohnern zugänglichen Stelle (Hausflur) erfolgen, wobei diese Ladung dieselben Rechtswirkungen wie die persönliche Verständigung entfaltet; die Eigentümer der betroffenen Häuser haben derartige Anschläge in ihren Häusern zu dulden. Die Kundmachung im Internet unter der Adresse der Baubehörde gilt als geeignete Kundmachungsform im Sinn des § 42 Abs. 1 AVG

(2) Soweit es sich nicht um Wohngebäude oder ausschließlich Bürozwecken dienende Gebäude handelt, ist bei Bauvorhaben nach § 24 Abs. 1 Z 1 bis 3 und § 24b Abs. 1~~§ 24 Abs. 1 Z 1 bis 3~~ auch die Oö. Umweltschutzbehörde als Partei (§ 5 Abs. 1 Oö. Umweltschutzgesetz 1996) zur Bauverhandlung zu laden. Entfällt die Bauverhandlung (Abs. 7), ist die Oö. Umweltschutzbehörde als Partei vom Baubewilligungsantrag vor Erteilung der Baubewilligung zu verständigen und zur Abgabe einer Stellungnahme binnen angemessener Frist aufzufordern.

(3) Im Baubewilligungsverfahren für bestimmte Bauvorhaben hat die Baubehörde die Bezirksverwaltungsbehörde als Naturschutzbehörde zu beteiligen und von der Bauverhandlung rechtzeitig in Kenntnis zu setzen. Diesbezüglich gilt § 48 Abs. 2 Oö. Natur- und Landschaftsschutzgesetz 2001.

(4) Bei der Bauverhandlung ist das Bauvorhaben eingehend zu erörtern und auf seine Übereinstimmung mit den maßgebenden Vorschriften zu überprüfen. Die Baubehörde hat den Bauplan, der der Bauverhandlung zugrunde gelegen ist, zu kennzeichnen.

(5) Werden von Nachbarn Einwendungen erhoben, hat der Verhandlungsleiter dahin zu wirken, daß erkennbar wird, ob es sich hierbei um privatrechtliche oder um öffentlich-rechtliche Einwendungen handelt. Werden in subjektiven Rechten begründete privatrechtliche Einwendungen erhoben, die zwingenden, von der Baubehörde anzuwendenden Bestimmungen nicht widersprechen, so hat der Verhandlungsleiter einen Vergleichsversuch vorzunehmen. Allfällige Einigungen über derartige privatrechtliche Einwendungen sind in der Verhandlungsschrift zu beurkunden.

(6) Bedarf ein Bauvorhaben auch nach anderen gesetzlichen Bestimmungen einer Bewilligung, ist die Bauverhandlung nach Möglichkeit gleichzeitig mit den anderen Verhandlungen vorzunehmen.

(7) Die Bauverhandlung entfällt, wenn das Bauvorhaben nach § 35 plangemäß zu bewilligen ist und die Nachbarn durch ihre Unterschrift auf dem Bauplan erklärt haben, gegen das Bauvorhaben keine Einwendungen zu erheben. Kann die Baubewilligung nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden, entfällt die Bauverhandlung nur dann, wenn durch die Auflagen und Bedingungen subjektive Nachbarrechte im Sinn des § 31 Abs. 4 bis 6 nicht nachteilig berührt werden. Entfällt die Bauverhandlung, verlieren die Nachbarn mit Erlassung des Baubewilligungsbescheids ihre Stellung als Partei.

## § 35

### Entscheidung über den Baubewilligungsantrag

(1) Die Baubehörde hat über den Antrag gemäß § 28 einen schriftlichen Bescheid zu erlassen. 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. ~~Sofern nicht eine Zurückweisung oder eine Abweisung nach § 30 zu erfolgen hat, ist die beantragte Baubewilligung zu erteilen, wenn~~

~~1. die erforderliche Zustimmung des Grundeigentümers oder der Grundeigentümerin vorliegt,~~

~~2. das Bauvorhaben in allen seinen Teilen den Bestimmungen des Flächenwidmungsplans und des Bebauungsplans sowie sonstigen baurechtlichen Vorschriften nicht widerspricht und~~

~~3. das Bauvorhaben auf Grund seiner Nähe zu einem bestehenden Betrieb im Sinn der Seveso III-Richtlinie das Risiko eines schweren Unfalls im Hinblick auf die menschliche Gesundheit weder vergrößern noch die Folgen eines solchen Unfalls im Hinblick auf die menschliche Gesundheit verschlimmern kann.~~

Andernfalls ist die beantragte Baubewilligung zu versagen. Im Fall des Abbruchs von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist die Baubewilligung auch zu versagen, wenn dessen Instandhaltung oder Instandsetzung wirtschaftlich vertretbar ist und an der Erhaltung des Gebäudes oder Gebäudeteils wegen seiner Bedeutung für das charakteristische Gepräge eines erhaltenswerten Orts- und Landschaftsbilds ein öffentliches Interesse besteht; dies gilt auch für die Untersagung der Ausführung eines nach § 25 Abs. 1 Z 12 bloß anzeigepflichtigen Abbruchs. Umfaßt ein Baubewilligungsantrag mehrere bewilligungspflichtige Bauvorhaben, ist über jedes dieser Bauvorhaben zu entscheiden.

(1a) Öffentlich-rechtliche Einwendungen der Nachbarn, die im Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen sind, stehen der Erteilung einer Baubewilligung entgegen, wenn sie sachlich gerechtfertigt sind. Kann solchen öffentlich-rechtlichen Einwendungen durch Auflagen oder Bedingungen entsprochen werden, sind diese vorzuschreiben.

(2) Bei der Erteilung der Baubewilligung sind die nach baurechtlichen Vorschriften im Interesse der Sicherheit, der Festigkeit, des Brandschutzes, der Wärmedämmung und des Wärmeschutzes, der effizienten Energienutzung, der Schalldämmung und des Schallschutzes, der Gesundheit, der Hygiene, des Unfallschutzes, der Bauphysik, des Umweltschutzes sowie des Orts- und Landschaftsbildes in jedem einzelnen Fall erforderlichen Auflagen oder Bedingungen

1. für das Bauvorhaben selbst,
2. für die Ausführung des Bauvorhabens und
3. für die Erhaltung und die Benützung des auf Grund der Baubewilligung ausgeführten Bauvorhabens

vorzuschreiben.

(3) Die Erteilung der Baubewilligung kann auch unter der Auflage und Bedingung erfolgen, daß bestehende bauliche Anlagen abgetragen werden müssen. Weiters kann die Baubehörde bei der Erteilung der Baubewilligung dem Bauwerber auftragen, wegen besonderer technischer Anforderungen bei der Ausführung des Bauvorhabens (etwa hinsichtlich statischer Berechnungen bei Hochbauten) zur Überwachung der Bauausführung eine besondere sachverständige Person beizuziehen. Die Baubehörde hat, soweit dies auf Grund der Verwendung, Größe, Lage, Art oder Umgebung des Bauvorhabens erforderlich ist, jedenfalls zur Überwachung der Herstellung der tragenden Bauteile die Beiziehung einer gesetzlich dazu befugten Person aufzutragen.

(4) Ist die öffentliche Verkehrsfläche, an der der Bauplatz liegt, noch nicht hergestellt, ist bei der Erteilung der Baubewilligung vorzuschreiben, daß mit der Bauausführung erst begonnen werden darf, wenn die öffentliche Verkehrsfläche hergestellt ist oder zumindest eine für das Bauvorhaben ausreichende, mindestens drei Meter breite provisorische Zufahrt zur Verfügung steht. Im übrigen sind bei der Erteilung der Baubewilligung die im Interesse einer ausreichenden verkehrsgerechten Verbindung mit dem öffentlichen Straßennetz erforderlichen Auflagen oder Bedingungen über Verlauf, Breite und Höhenlage von privaten Zufahrten und Zugängen vorzuschreiben; dabei ist auf die Erfordernisse der Verkehrssicherheit, der Brandbekämpfung und auf die ortsübliche Beschaffenheit ähnlicher Anlagen Bedacht zu nehmen.

(5) Für bauliche Anlagen, die nur vorübergehenden Zwecken dienen, ist die Baubewilligung nur auf Widerruf oder für einen fünf Jahre nicht übersteigenden Zeitraum zu erteilen.

(6) Wird das Bauvorhaben bewilligt, hat die Baubehörde nach dem Eintritt der Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides den Bauplan mit einem Bewilligungsvermerk zu versehen und den mit diesem Vermerk versehenen Bauplan dem Bauwerber zurückzustellen.

## **2. Abschnitt Bauausführung**

### **§ 40**

#### **Bauführer, Beiziehung besonderer sachverständiger Personen**

(1) Der Bauwerber (Bauherr) hat sich zur Ausführung von Bauvorhaben, die

1. gemäß § 24 Abs. 1 Z 1, 2 und 4 sowie § 24b Abs. 1 Z 1, 2 und 3 lit. a~~§ 24 Abs. 1 Z 1, 2 und 4~~ bewilligungspflichtig sind und nicht durch Verordnung der Landesregierung von der Bewilligungspflicht ausgenommen wurden,
2. gemäß § 24 Abs. 2 Z 1 durch Verordnung der Landesregierung der Bewilligungspflicht unterworfen wurden, sofern es die Landesregierung in dieser Verordnung bestimmt hat, einer gesetzlich dazu befugten Person zu bedienen (Bauführer) und diese Person vor Beginn der Bauausführung der Baubehörde anzuzeigen. Ein Wechsel in der Person des Bauführers ist vom Bauherrn unverzüglich der Baubehörde anzuzeigen.

(2) Bauführer ist derjenige, der

1. das Bauvorhaben zur Gänze oder in Teilen (Bauabschnitte) über Auftrag des Bauherrn als Unternehmer ausführt,
2. die Aufsicht über die im Rahmen von Eigenleistungen des Bauherrn erbrachten Arbeiten einschließlich der sogenannten Nachbarschaftshilfe führt oder
3. das Bauvorhaben durch gesetzlich dazu befugte Personen ausführen lässt.

Die Bauführerin oder der Bauführer muss gewerberechtlich oder als Ziviltechnikerin oder Ziviltechniker zur Planung des Bauvorhabens und zur Übernahme der Bauleitung befugt sein.

(3) Der Bauführer hat für die bewilligungsgemäße und fachtechnische Ausführung des Bauvorhabens, insbesondere für die Tauglichkeit der verwendeten Baustoffe und Konstruktionen, für die erforderlichen Abschränkungen und sonstigen Sicherheitsvorkehrungen sowie überhaupt für die Einhaltung aller Vorschriften, die sich auf die Bauausführung beziehen, zu sorgen. Seine Verantwortlichkeit wird durch die Baubewilligung, durch die Nichtuntersagung der Bauausführung und durch die baubehördliche Überprüfung nicht eingeschränkt. Die Verantwortlichkeit des Bauführers besteht nur gegenüber der Baubehörde; die zivilrechtliche Haftung bleibt unberührt.

(4) Der Bauführer hat außer den allenfalls im Bewilligungsbescheid gesondert vorgeschriebenen Anzeigen der Baubehörde vor Beginn der Bauausführung den Zeitpunkt des Baubeginns anzuzeigen.

(5) Legt der Bauführer die Bauführung zurück oder wird ihm die Bauführung durch den Bauherrn entzogen, hat der Bauführer dies unverzüglich der Baubehörde anzuzeigen. Bis zur Bestellung eines neuen Bauführers durch den Bauherrn ist die weitere Bauausführung einzustellen; allenfalls erforderliche Sicherheitsvorkehrungen sind durch den bisherigen Bauführer zu treffen. Der neue Bauführer hat vor der Übernahme der Bauführung den genehmigten Bauplan bei der Baubehörde zu unterfertigen.

(6) Wird gemäß § 35 Abs. 3 dem Bauwerber die Beiziehung einer besonderen sachverständigen Person aufgetragen, gelten für die beigezogene Person die Bestimmungen der Abs. 1, 3 und 5 sinngemäß.

(7) Die Baubehörde hat dem Bauführer auf Antrag den Baubewilligungsbescheid gegen Kostenersatz zuzustellen; eine Parteistellung im Baubewilligungsverfahren wird dadurch nicht begründet.

## § 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.

## **§ 41**

### **Behördliche Bauaufsicht**

(1) Die Baubehörde kann sich jederzeit während der Bauausführung von der Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und der Auflagen und Bedingungen des Baubewilligungsbescheides überzeugen. Den Organen der Baubehörde ist der Zutritt zur Baustelle jederzeit zu gestatten.

(2) Bauherr, Bauführer, besondere sachverständige Personen sowie alle bei der Bauausführung Beschäftigten sind verpflichtet, der Baubehörde auf Verlangen alle erforderlichen Auskünfte zu geben.

(3) Stellt die Baubehörde fest, daß

1. bewilligungspflichtige Bauvorhaben ohne Baubewilligung ausgeführt werden,
2. sich der Bauherr keines befugten Bauführers bedient,
3. der Bauherr keine besondere sachverständige Person beizieht,
4. Planabweichungen vorgenommen werden, die einer Baubewilligung bedürfen,
5. nicht entsprechende Baustoffe, Bauteile oder Bauarten verwendet werden,
6. entsprechende Baustoffe, Bauteile oder Bauarten unsachgemäß verwendet werden,
7. mangelhafte Konstruktionen ausgeführt werden ~~oder~~.

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

8. sonstige Bestimmungen über die Bauausführung, insbesondere den Baulärm, in gröblicher Weise verletzt werden,

hat die Baubehörde die Fortsetzung der Bauausführung bis zur Behebung des Mangels zu untersagen.

(4) Wenn es sich bei Gefahr im Verzug um unaufschiebbare Maßnahmen handelt, kann die Untersagung der Fortsetzung der Bauausführung auch ohne vorangegangenes Ermittlungsverfahren gemäß § 57 AVG schriftlich oder mündlich erfolgen. An die Untersagung sind neben dem Bauherrn und dem Bauführer alle bei der Bauausführung Beschäftigten gebunden.

## **V. HAUPTSTÜCK**

### **Bestehende bauliche Anlagen**

#### **§ 49**

#### **Bewilligungslose bauliche Anlagen**

(1) Stellt die Baubehörde fest, daß eine bewilligungspflichtige bauliche Anlage ohne Baubewilligung ausgeführt wird oder bereits ausgeführt wurde, hat sie - unabhängig von § 41 - dem Eigentümer der baulichen Anlage mit Bescheid aufzutragen, entweder nachträglich innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist die Baubewilligung zu beantragen oder die bauliche Anlage innerhalb einer weiters festzusetzenden angemessenen Frist zu beseitigen und gegebenenfalls den vorigen Zustand wiederherzustellen. Die Möglichkeit, nachträglich die Baubewilligung zu beantragen, ist dann nicht einzuräumen, wenn nach der maßgeblichen Rechtslage eine Baubewilligung nicht erteilt werden kann.

(2) Sucht der Eigentümer der baulichen Anlage um die nachträgliche Erteilung der Baubewilligung fristgerecht an und wird dieser Antrag entweder zurückgewiesen oder abgewiesen oder zieht der Antragsteller den Antrag zurück, wird der Auftrag auf Beseitigung der baulichen Anlage rechtswirksam; die im Bescheid gemäß Abs. 1 festgesetzte Frist zur Beseitigung der baulichen Anlage beginnt in diesem Fall mit der Rechtswirksamkeit der Zurückweisung oder Abweisung oder der Zurückziehung des nachträglichen Baubewilligungsantrages.

(3) Sind wegen des schlechten Bauzustandes der bewilligungslos errichteten baulichen Anlage Sicherungsmaßnahmen erforderlich, hat die Baubehörde die jeweils erforderlichen Sicherungsmaßnahmen dem Eigentümer der baulichen Anlage mit Bescheid aufzutragen. § 48 Abs. 7 gilt sinngemäß.

(4) Stellt die Baubehörde bei der Überprüfung einer baubehördlich bewilligten Anlage bewilligungspflichtige Abweichungen oder das Erlöschen der Baubewilligung fest, oder wurde die rechtswirksame Baubewilligung nachträglich aufgehoben oder für nichtig erklärt, gelten - vorbehaltlich des § 49a - die Bestimmungen der Abs. 1 bis 3 sinngemäß.

(5) Unter baulichen Anlagen im Sinn der Abs. 1 bis 4 sind sämtliche bewilligungspflichtige Bauvorhaben (§ 24 und § 24b)~~(§ 24)~~ zu verstehen.

(6) Stellt die Baubehörde fest, daß eine baubehördlich nicht bewilligungspflichtige bauliche Anlage nicht entsprechend den für sie geltenden bau- oder raumordnungsrechtlichen Bestimmungen, insbesondere jenen des Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans, ausgeführt wird oder bereits ausgeführt wurde, hat sie dem Eigentümer mit Bescheid die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist aufzutragen. § 48 Abs. 7 gilt sinngemäß.

#### **§ 50**

#### **Benützung baulicher Anlagen**

(1) Bauliche Anlagen dürfen nur entsprechend den für sie geltenden baurechtlichen Vorschriften benützt werden. Insbesondere dürfen bauliche Anlagen nur so benützt werden, daß die Sicherheit, die Festigkeit, der Brandschutz, die Wärmedämmung und der Wärmeschutz, die Schalldämmung und der Schallschutz der baulichen Anlage und die Erfordernisse der Gesundheit, der Hygiene, des Unfallschutzes und der Bauphysik nicht beeinträchtigt werden und ein nach Art und Zweck der Anlage unnötiger Energieverbrauch

sowie schädliche Umwelteinwirkungen möglichst vermieden werden und daß Gefahren für das Leben, die körperliche Sicherheit von Menschen, im besonderen für die Benutzer der Bauwerke und die Nachbarschaft und Beschädigungen fremder Sachwerte verhindert werden.

(2) Darüber hinaus dürfen bauliche Anlagen, für die eine Baubewilligung erteilt wurde, nur entsprechend dieser Bewilligung sowie entsprechend den Auflagen und Bedingungen dieser Bewilligung benützt werden.

(3) Erlangt die Baubehörde Kenntnis, daß eine bauliche Anlage nicht entsprechend Abs. 1 benützt wird, hat sie dem Eigentümer der baulichen Anlage mit Bescheid eine den gesetzlichen Bestimmungen entsprechende Benützung oder die Behebung der festgestellten Mängel innerhalb einer angemessenen festzusetzenden Frist aufzutragen.

(4) Erlangt die Baubehörde Kenntnis, daß eine bauliche Anlage nicht entsprechend Abs. 2 benützt wird, hat sie dem Eigentümer mit Bescheid die dem Abs. 2 widersprechende Benützung zu untersagen. Dies gilt nur für Änderungen, die einer Bewilligung nach § 24 Abs. 1 Z 3, § 24b Abs. 1 Z 2 und 3 lit. b~~§ 24 Abs. 1 Z 3~~ oder einer Anzeige nach § 25 Abs. 1 Z 2 bedürfen.

(5) In Verfahren nach Abs. 3 und 4 gelten § 47 Abs. 3 sowie § 48 Abs. 3 und 6 sinngemäß. Vorschriften über die Benützung von baulichen Anlagen in anderen Landesgesetzen werden durch Abs. 1 bis 4 nicht berührt.

(6) Erlangt die Baubehörde Kenntnis, dass eine bewilligungspflichtige bauliche Anlage ohne Baubewilligung benützt wird, hat sie der Eigentümerin oder dem Eigentümer der baulichen Anlage mit Bescheid die Benützung bis zur Behebung des Mangels zu untersagen.

## VIII. HAUPTSTÜCK

### § 57

#### Strafbestimmungen

(1) Eine Verwaltungsübertretung begeht, wer

1. die grundbücherliche Durchführung der Änderung eines bebauten Grundstückes durch eine den Tatsachen nicht entsprechende Erklärung gemäß § 9 Abs. 6 Z 2 erschleicht;
2. als Bauherr oder Bauherrin oder Bauführer oder Bauführerin ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben ohne rechtskräftige Baubewilligung ausführt oder vom bewilligten Bauvorhaben entgegen den Vorschriften des § 39 Abs. 2 bis 4 abweicht;
3. als Bauherr oder Bauherrin oder Bauführer oder Bauführerin ein Bauvorhaben, das gemäß § 24a oder § 25 anzeigepflichtig ist, ohne Bauanzeige oder entgegen einem rechtskräftigen Bescheid, mit dem die Ausführung des Bauvorhabens untersagt wurde, oder entgegen der Vorschrift des § 25a Abs. 2 ausführt;
- 3a. als Bauherr oder Bauführer Auflagen oder Bedingungen eines Bescheids nach § 25a Abs. 1a nicht erfüllt;
4. Werbe- und Ankündigungseinrichtungen im Sinn des § 27 entgegen einem rechtskräftigen Bescheid, mit dem die Ausführung des Vorhabens untersagt wurde, oder entgegen der Vorschrift des § 25a Abs. 2 errichtet, anbringt oder wesentlich ändert;
5. als Bauherr oder Bauführer eine bauliche Anlage, die keiner Baubewilligung bedarf, nicht entsprechend den dafür geltenden baurechtlichen Bestimmungen ausführt oder ausgeführt hat;

- 5a. als Bauherr oder Bauführer bei Ausführung einer baulichen Anlage, für die § 31 Oö. Bautechnikgesetz 2013 gilt, die Bestimmungen über die barrierefreie Gestaltung nicht einhält;
6. sich als Bauherr zur Ausführung eines Bauvorhabens keines gesetzlich dazu befugten Bauführers bedient oder einem Auftrag zur Beiziehung einer besonderen sachverständigen Person nicht entspricht oder die Anzeige über die Person des Bauführers oder der besonderen sachverständigen Person oder über einen Wechsel in der Person des Bauführers oder der besonderen sachverständigen Person unterläßt;
- 6a. als Bauführerin oder Bauführer entgegen § 40a ohne vorherige Vorlage einer Bestätigung (Befund) an die Baubehörde mit der Ausführung der Außenbauteile beginnt;
7. als Bauherr oder Bauführer nach einer Untersagung gemäß § 41 Abs. 3 ohne Behebung des Mangels die Bauausführung fortsetzt;
8. als Bauführer oder als besondere sachverständige Person einer ihm sonst nach diesem Landesgesetz oder den zu seiner Ausführung erlassenen Vorschriften obliegenden Verpflichtung nicht nachkommt, sofern die Tat nicht unter einen anderen Straftatbestand dieses Landesgesetzes fällt;
9. eine bauliche Anlage, deren Fertigstellung gemäß § 42 oder § 43 anzuzeigen ist, ohne Baufertigstellungsanzeige oder entgegen § 44 Abs. 1 oder 2 benützt oder benützen läßt;
- 9a. als Bauherr oder Bauherrin eine Baufertigstellungsanzeige im Sinn des § 42 erstattet, obwohl das Bauvorhaben noch nicht fertiggestellt wurde oder aber nicht bewilligungsgemäß, nicht fachtechnisch oder nicht entsprechend vorgeschriebener Auflagen und Bedingungen fertiggestellt wurde;
10. bei Ausübung eines ihm in Durchführung dieses Landesgesetzes oder mit Bescheid der Baubehörde erteilten Rechtes die im Bewilligungsbescheid festgelegten Auflagen oder Bedingungen nicht bescheidgemäß erfüllt;
11. baubehördliche Anordnungen nicht bescheidgemäß erfüllt;
12. den Organen der Baubehörde den Zutritt zur Baustelle nicht gestattet (§ 41 Abs. 1) oder einer der im § 41 Abs. 2 oder im § 47 Abs. 3 umschriebenen Verpflichtungen nicht nachkommt;
13. als Eigentümer eines Wohngebäudes entgegen § 18 Abs. 2 Oö. Bautechnikgesetz 2013 einen weiteren Wasserbefund nicht oder nicht rechtzeitig vorlegt;
14. als Planverfasser, Bauführer oder sonstiger Aussteller eines Befundes (§ 24a, § 29 Abs. 1 Z 4, § 40a, § 43 Abs. 2 Z 1 und 2 sowie § 18 Abs. 1 und 2 Oö. Bautechnikgesetz 2013)~~(§ 24a, § 29 Abs. 1 Z 4, § 43 Abs. 2 Z 1 und 2 sowie § 18 Abs. 1 und 2 Oö. Bautechnikgesetz 2013)~~ eine falsche Bestätigung oder einen falschen Befund ausstellt;
15. als Eigentümerin oder Eigentümer eines Gebäudes der Verpflichtung zum Aushang eines Energieausweises nicht ordnungsgemäß nachkommt;
- 15a. als Ausstellerin oder Aussteller von Energieausweisen einen falschen Energieausweis ausstellt;

15b. als Ausstellerin oder Aussteller von Energieausweisen, Eigentümerin oder Eigentümer sowie sonst Verfügungsberechtigte Person eines Gebäudes, auf das sich ein Energieausweis bezieht, den im § 36a Abs. 3 Oö. Bautechnikgesetz 2013 umschriebenen Verpflichtungen nicht nachkommt;

16. als Eigentümerin oder Eigentümer eines Grundstücks der Verpflichtung gemäß § 51 nicht nachkommt.

(2) Verwaltungsübertretungen gemäß Abs. 1 sind von der Bezirksverwaltungsbehörde mit Geldstrafen bis 36.000 Euro, in den Fällen des Abs. 1 Z 2, 7, 14 und 15a mit Geldstrafen von 1.450 Euro bis 36.000 Euro zu bestrafen. Die Strafgebühren fließen der Gemeinde zu, in deren Gebiet sich das Vorhaben befindet, auf das sich die Verwaltungsübertretung bezieht.

(3) Bei einer Übertretung nach Abs. 1 Z 2 kann der Verfall solcher Baustoffe, Werkzeuge und Baueinrichtungen ausgesprochen werden, die bei der strafbaren Handlung verwendet wurden oder am Ort der Bauführung für die strafbare Bauausführung bereitgestellt waren.

## **IX. HAUPTSTÜCK**

### **Übergangs- und Schlußbestimmungen**

#### **§ 60**

##### **Schlußbestimmungen**

(1) Dieses Landesgesetz tritt mit 1. Jänner 1995 in Kraft.

(2) Mit dem Inkrafttreten dieses Landesgesetzes tritt das Landesgesetz vom 2. April 1976, mit dem eine Bauordnung für Oberösterreich erlassen wird (Oö. Bauordnung - Oö. BauO.), LGBl. Nr. 35/1976, zuletzt geändert durch das Landesgesetz LGBl. Nr. 59/1993 und die Kundmachung LGBl. Nr. 32/1994, mit Ausnahme der §§ 35 bis 40 außer Kraft.

(3) Soweit in diesem Landesgesetz auf Bestimmungen anderer Landesgesetze verwiesen wird, sind diese in ihrer jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

(3a) Soweit in diesem Landesgesetz auf Bundesgesetze verwiesen wird, sind diese in folgender Fassung anzuwenden:

1. Liegenschaftsteilungsgesetz, BGBl. Nr. 3/1930, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 190/2013;
2. Vermessungsgesetz, BGBl. Nr. 306/1968, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 51/2016;
3. Wohnungseigentumsgesetz, BGBl. Nr. 149/1948, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 28/1951;
4. Wohnungseigentumsgesetz 1975, BGBl. Nr. 417/1975, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 98/2001;
5. Wohnungseigentumsgesetz 2002, BGBl. I Nr. 70/2002, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 81/2020;
6. Immissionsschutzgesetz - Luft, BGBl. I Nr. 115/1997, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 73/2018;

[7. Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000, BGBl. Nr. 697/1993, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 26/2023.](#)

(3b) Soweit in diesem Landesgesetz auf gemeinschaftsrechtliche Bestimmungen verwiesen wird, sind diese in der folgenden Fassung anzuwenden:

- 'Seveso III-Richtlinie': 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. Juli 2012.

(4) Soweit Landesgesetze auf Bestimmungen der Oö. Bauordnung, LGBl. Nr. 35/1976, zuletzt geändert durch das Landesgesetz LGBl. Nr. 59/1993 und die Kundmachung LGBl. Nr. 32/1994, verweisen, treten an ihre Stelle die Bestimmungen dieses Landesgesetzes.

(5) Verordnungen auf Grund dieses Landesgesetzes können bereits von dem der Kundmachung dieses Landesgesetzes folgenden Tag an erlassen werden; sie treten jedoch frühestens mit diesem Landesgesetz in Kraft.

**Landesgesetz über die bautechnischen Anforderungen an Bauwerke und Bauprodukte  
(Oö. Bautechnikgesetz 2013 - Oö. BauTG 2013)**

**2. HAUPTSTÜCK**

**Allgemeine Bauvorschriften**

**7. Abschnitt**

**Energieeinsparung und Wärmeschutz**

**§ 38**

**Nachträgliche Wärmedämmung**

(1) Aus Anlass von bewilligungspflichtigen Baumaßnahmen nach § 24 Abs. 1 Z 1 und 3, § 24b Abs. 1 Oö. Bauordnung 1994 sowie § 24 Abs. 1 Z 1 und 3 Oö. Bauordnung 1994 oder einer anzeigepflichtigen größeren Renovierung nach § 25 Abs. 1 Z 3 lit. a Oö. Bauordnung 1994 müssen die obersten zugänglichen Decken von beheizten Räumen des gesamten Gebäudes oder die unmittelbar darüberliegenden Dächer so gedämmt werden, dass bestimmten, von der Landesregierung durch Verordnung festzulegenden Anforderungen entsprochen wird.

(2) Abs. 1 gilt nicht

1. für Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen,
2. für Baumaßnahmen im Sinn des Abs. 1, für die kein Energieausweis erforderlich ist, oder
3. falls die für die nachträgliche Wärmedämmung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können.

**Landesgesetz über die Raumordnung im Land Oberösterreich  
(Oö. Raumordnungsgesetz 1994 - Oö. ROG 1994)**

**III. ABSCHNITT  
Örtliche Raumordnung  
§ 23**

**Sonderwidmungen im Bauland**

(1) Als Ländeflächen sind Flächen an Wasserstraßen vorzusehen, die für den Übergang des Personen- oder Güterverkehrs vom Wasserweg auf den Landweg bestimmt sind. Auf Ländeflächen können neben den erforderlichen Transporteinrichtungen, Lager- und Verkehrsflächen auch dazugehörige Verwaltungs-, Betriebs- und Betriebswohngebäude errichtet werden. Dies gilt auch für Dienstleistungsbetriebe, die zum Betrieb von Ländeflächen gehören. Andere Bauwerke und Anlagen dürfen nicht errichtet werden.

(2) Als Gebiete, die für Bauwerke bestimmt sind, die einem zeitweiligen Wohnbedarf dienen (Zweitwohnungsgebiete), sind solche Flächen vorzusehen, die für Bauwerke zur Deckung des Wohnbedarfes während des Wochenendes, des Urlaubes, der Ferien oder eines sonstigen nur zeitweiligen Wohnbedarfes bestimmt sind. In Zweitwohnungsgebieten dürfen Bauwerke für einen dauernden Wohnbedarf errichtet werden, soweit dies nicht ausdrücklich ausgeschlossen wird. Darüber hinaus ist die Beschränkung der Wohnnutzfläche zulässig. Sonstige Bauwerke und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie dazu dienen, den täglichen Bedarf der Bewohnerinnen bzw. Bewohner zu decken.

(3) Als Gebiete für Geschäftsbauten sind solche Flächen vorzusehen, die für Geschäftsbauten (§ 24) bestimmt sind. Solche Geschäftsbauten dürfen - ausgenommen in Kerngebieten bis 1.500 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche je Bauplatz - ausschließlich in diesen Gebieten errichtet werden; ihre Gesamtverkaufsfläche darf das im Flächenwidmungsplan festgelegte Höchstausmaß nicht übersteigen, wobei eine Grundstücksteilung zu keiner Erhöhung der insgesamt im Flächenwidmungsteil festgelegten Gesamtverkaufsfläche führen darf. Gleiches gilt für die Verwendung eines bisher anderweitig verwendeten Gebäudes als Geschäftsbau sowie für die Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche eines bereits bestehenden Geschäftsbaus. Andere Bauwerke und Anlagen dürfen nicht errichtet werden. Widmet eine Gemeinde Gebiete für Geschäftsbauten, hat der Flächenwidmungsteil festzulegen, welches Höchstausmaß an Gesamtverkaufsfläche Geschäftsbauten haben dürfen, die darauf errichtet werden sollen. Die Beschränkung oder der Ausschluss eines bestimmten Warenangebots ist zulässig. Eine Kombination mit anderen Widmungen gemäß § 22 ist zulässig, wobei dies zu keiner Erhöhung der insgesamt im Flächenwidmungsteil festgelegten Verkaufsfläche führen darf.

(3a) Im Gebiet für Geschäftsbauten mit einer im Flächenwidmungsteil festgelegten Gesamtverkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> sind nur Gebäude mit mindestens drei oberirdischen Geschoßen zulässig, wobei das zweite und dritte oberirdische Geschoß jeweils mindestens 75 % der Bruttogrundfläche des Erdgeschoßes aufzuweisen hat, um als Geschoß im Sinn dieser Bestimmung zu gelten. Dieser Vorgabe kann auch durch die Festlegung einer kombinierten Widmung gemäß Abs. 3 letzter Satz bzw. einer geschoßweisen Widmung

gemäß § 18 Abs. 6 entsprochen werden. 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.~~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.~~

(4) Als Sondergebiete des Baulands sind solche Flächen vorzusehen, die dazu bestimmt sind,

1. Bauwerke und Anlagen aufzunehmen, deren Standorte besonders zu schützen oder zu sichern sind oder denen sonst aus Sicht der Raumordnung eine besondere Bedeutung zukommt, wie insbesondere Krankenanstalten, Schulen, Kirchen und Klöster, Burgen und Schlösser, Kasernen, Sportstätten und Tourismusbetriebe, jeweils einschließlich der dazugehörigen, ständig bestehenden Anlagen, sowie Ver- und Entsorgungsanlagen, oder
2. Veranstaltungsgebäude und Freizeiteinrichtungen aufzunehmen, denen aus Sicht der überörtlichen Raumordnung eine besondere Bedeutung zukommt, wie insbesondere Großkinos und Großdiskotheken, oder
3. Betriebe aufzunehmen, die unter den Anwendungsbereich der Seveso III-Richtlinie fallen, wobei im Flächenwidmungsplan innerhalb derartiger Sondergebiete des Baulands nach dem zulässigen Gefährdungspotential der Betriebe weiter differenziert werden kann.

(5) Die im Abs. 4 Z 2 und 3 genannten Anlagen, Bauwerke und Betriebe dürfen ausschließlich in Sondergebieten des Baulands errichtet werden, die dafür vorgesehen sind.

(6) Andere Bauwerke und Anlagen dürfen

1. in Sondergebieten des Baulands gemäß Abs. 4 Z 1 und 2 nur errichtet werden, wenn sie mit dem Zweck der Widmung zu vereinbaren sind;
2. in Sondergebieten des Baulands gemäß Abs. 4 Z 3 nur errichtet werden, wenn ihre Errichtung im Industriegebiet (§ 22 Abs. 7) zulässig wäre.

(7) Tourismusbetriebe gemäß Abs. 4 Z 1 dürfen als Beherbergungsbetriebe nur errichtet werden, wenn zugeordnete Räumlichkeiten für Infrastruktureinrichtungen, wie zB Rezeptionen, Speisesäle, Restaurants, Cafés, Wellnessbereiche und dergleichen vorhanden sind. Eine über die touristische Verwendung hinausgehende Nutzung für einen dauernden oder zeitweiligen Wohnbedarf ist unzulässig. Eine touristische Verwendung ist insbesondere dann anzunehmen, wenn ein Beherbergungsbetrieb der Tourismusabgabepflicht gemäß § 47 Abs. 2 Z 1 Oö. Tourismusgesetz 2018 unterliegt.

### **§ 33**

#### **Verfahren in der Gemeinde**

(1) Die Absicht, einen Flächenwidmungsplan oder einen Teil eines Flächenwidmungsplans (§ 18 Abs. 1 zweiter Satz) neu zu erlassen oder grundlegend zu überprüfen, ist vom Bürgermeister vier Wochen an der Amtstafel und - ohne Auswirkung auf die Kundmachung - im Internet auf der Homepage der Gemeinde mit der Aufforderung

kundzumachen, dass jeder, der ein berechtigtes Interesse glaubhaft macht, innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist seine Planungsinteressen dem Gemeindeamt (Magistrat) schriftlich bekannt geben kann.

(2) Bei Erlassung oder Änderung eines Flächenwidmungsplans, eines Teils eines Flächenwidmungsplans (§ 18 Abs. 1 zweiter Satz) oder eines Bebauungsplans hat der Beschluss des Planentwurfs durch den Gemeinderat zu erfolgen. Nach Beschluss des Planentwurfs hat die Gemeinde

1. den in Betracht kommenden Bundesdienststellen,
2. der Landesregierung,
3. den benachbarten Gemeinden,
4. der Wirtschaftskammer Oberösterreich,
5. der Landwirtschaftskammer für Oberösterreich,
6. der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Oberösterreich,
7. der Oö. Umweltanwaltschaft, soweit Belange des Umweltschutzes in Frage stehen, sowie
8. sonstigen Körperschaften öffentlichen Rechts, von denen bekannt ist, dass ihre Interessen berührt werden,

Gelegenheit zur Stellungnahme unter Einräumung einer Frist von acht Wochen zu geben. Der Landesregierung ist mit der Aufforderung zur Stellungnahme eine ausreichende Anzahl von Planentwürfen vorzulegen; soweit technisch möglich, kann dies auch elektronisch erfolgen. Bei Flächenwidmungsplänen und Flächenwidmungsplanänderungen oder deren Teilen (§ 18 Abs. 1 zweiter Satz) ist, soweit nicht durch Verordnung anderes festgelegt ist, zur Frage der Umwelterheblichkeit gemäß den Abs. 7 und 8 und zur Frage des erforderlichen Prüfungsumfanges des Umweltberichts gemäß Abs. 11 Z 1 eine Stellungnahme der Landesregierung einzuholen.

(3) Vor Beschlussfassung eines Flächenwidmungsplans, eines Teils eines Flächenwidmungsplans (§ 18 Abs. 1 zweiter Satz) oder eines Bebauungsplans durch den Gemeinderat ist die öffentliche Einsicht in den Plan beim Gemeindeamt (Magistrat) vier Wochen zu ermöglichen. Die Eigentümer jener Grundstücke, an deren Flächenwidmung oder Bebaubarkeit sich Änderungen ergeben, sind von der Planaufgabe nachweislich zu verständigen. Eine Verständigung kann unterbleiben, wenn die Änderung generelle Regelungen begriffsdefinitorischen Inhalts in den schriftlichen Ergänzungen von Bebauungsplänen betrifft. Auf die Möglichkeit zur öffentlichen Einsicht und der Einbringung von Anregungen oder Einwendungen ist während der vierwöchigen Einsichtsfrist an der Amtstafel und auf der Internetseite der Gemeinde hinzuweisen. Die Verständigung kann bei einer Bebauungsplanänderung auch durch vierwöchige Veröffentlichung in den betroffenen Häusern an einer den Hausbewohnern zugänglichen Stelle (Hausflur) erfolgen.

(4) Jedermann, der ein berechtigtes Interesse glaubhaft macht, einschließlich der betroffenen Öffentlichkeit im Sinn des § 24b Abs. 6 Oö. Bauordnung 1994, ist berechtigt, während der Einsichtsfrist schriftliche Anregungen oder Einwendungen beim Gemeindeamt (Magistrat) einzubringen, die mit dem Plan dem Gemeinderat vorzulegen sind. Eine Beschlußfassung des Planes in einer anderen als der zur Einsichtnahme veröffentlichten Fassung ist nur nach vorheriger Anhörung der durch die Änderung Betroffenen zulässig.

(5) Könnte der Plan einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Gebiets führen, das durch Verordnung der Landesregierung zum Europaschutzgebiet im Sinn von § 24 des Oö. Natur- und Landschaftsschutzgesetzes 2001 erklärt wurde, ist eine Beschlussfassung des Plans nur dann zulässig, wenn

1. die im Rahmen des Verfahrens nach Abs. 1 bis 4 durchzuführende Prüfung des Plans auf seine Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen ergeben hat, dass das Gebiet als solches durch den Plan nicht beeinträchtigt wird, oder
2. das öffentliche Interesse an der beabsichtigten Planung unter dem Gesichtspunkt des Gemeinwohls aus zwingenden Gründen höher zu bewerten ist als das öffentliche Interesse am Natur- und Landschaftsschutz und eine Alternativlösung nicht vorhanden ist, sofern notwendige planliche Ausgleichsmaßnahmen im Sinn des Art. 6 Abs. 4 der FFH-Richtlinie ergriffen werden.

(6) Kosten, die der Gemeinde aus der Durchführung einer Verträglichkeitsprüfung im Sinn des Abs. 5, insbesondere durch die erforderliche Einholung von Sachverständigengutachten, erwachsen, sind ihr vom Land zu ersetzen.

(7) Flächenwidmungspläne und Änderungen von Flächenwidmungsplänen oder deren Teile (§ 18 Abs. 1 zweiter Satz) sind einer Umweltprüfung zu unterziehen, wenn sie geeignet sind,

1. Grundlage für ein Projekt zu sein, das gemäß dem Anhang 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes 2000 (UVP-G 2000), BGBl. Nr. 697/1993 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 80/2018, einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt oder
2. Europaschutzgebiete (§ 24 des Oö. Natur- und Landschaftsschutzgesetzes 2001) erheblich zu beeinträchtigen.

Eine Umweltprüfung ist jedoch dann nicht erforderlich, wenn es sich um geringfügige Änderungen oder um die Nutzung kleiner Gebiete handelt. Die Landesregierung kann dazu durch Verordnung nähere Bestimmungen einschließlich der erforderlichen Schwellen- und Grenzwerte erlassen, wobei insbesondere die im § 13 Abs. 2 genannten Kriterien zu berücksichtigen sind.

(8) Flächenwidmungspläne und Flächenwidmungsplanänderungen oder deren Teile (§ 18 Abs. 1 zweiter Satz) für die nicht bereits eine Pflicht zur Umweltprüfung nach Abs. 7 besteht, sind nur dann einer Umweltprüfung zu unterziehen, wenn sie voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben. Zum Zweck dieser Beurteilung hat eine Umwelterheblichkeitsprüfung auf der Grundlage von einheitlichen Prüfkriterien zu erfolgen, wobei insbesondere die im § 13 Abs. 2 angeführten Kriterien zu berücksichtigen sind. Die Landesregierung hat einheitliche Prüfkriterien einschließlich der dazu erforderlichen Schwellen- und Grenzwerte durch Verordnung festzulegen.

(9) Das Ergebnis der Umwelterheblichkeitsprüfung ist in den jeweiligen Planungsberichten zu dokumentieren.

(10) Eine Umwelterheblichkeitsprüfung ist für Planungen jedenfalls nicht erforderlich, wenn eine Umweltprüfung für einen Plan höherer Stufe bereits vorliegt und aus einer weiteren

Prüfung keine zusätzlichen Erkenntnisse in Bezug auf die Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

(11) Für die Umweltprüfung gelten zusätzlich zu den sonstigen Verfahrensschritten folgende verfahrensrechtliche Besonderheiten:

1. Spätestens bei Beginn der Möglichkeit zur Einsicht in den Plan (§ 33 Abs. 3) hat ein Umweltbericht vorzuliegen. Darin sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die die Verwirklichung der Planung auf die Umgebung hat, einschließlich der Ergebnisse der Prüfung von möglichen, vernünftigen Alternativen darzustellen und zu bewerten, wobei insbesondere die Kriterien des Anhangs I der SUP-Richtlinie zu berücksichtigen sind.
2. In den Umweltbericht oder die Feststellung einschließlich der dafür maßgeblichen Gründe, dass der Plan keiner Umweltprüfung zu unterziehen ist, ist als Bestandteil des jeweiligen Planungsberichts gemeinsam mit der Planung die öffentliche Einsicht zu ermöglichen.
3. Bei zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen auch außerhalb des Landesgebiets sind die davon betroffenen Nachbarstaaten vor der Möglichkeit zur Einsicht in die Planung und vor Beschlussfassung gesondert zur Abgabe einer Stellungnahme unter Gewährung einer angemessenen Frist einzuladen.
4. Bei der Beschlussfassung der Planung ist auf die Stellungnahmen zu den Umweltauswirkungen sowie auf die Ergebnisse des Umweltberichts Rücksicht zu nehmen.
5. Der Planungsbericht hat eine zusammenfassende Erklärung zu enthalten, wie Umwelterwägungen in die Planung einbezogen und wie der Umweltbericht und die Stellungnahmen zu Umweltauswirkungen bei der Entscheidungsfindung berücksichtigt worden sind, sowie welche allfälligen Maßnahmen zur Überwachung gemäß Abs. 12 zu ergreifen sind; in den Planungsbericht und die zusammenfassende Erklärung ist nach Beschlussfassung des Plans die öffentliche Einsicht während der Kundmachung gemäß § 34 Abs. 5 zu ermöglichen.
6. Den von erheblichen Umweltauswirkungen betroffenen Nachbarstaaten ist eine Ausfertigung des Planungsberichts und der erforderlichen Planunterlagen, soweit technisch möglich, elektronisch zu übermitteln.

(12) Die Gemeinden haben die Ausführungen von Planungen, für die eine Umweltprüfung durchgeführt wurde, zu überwachen und im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten Maßnahmen zu ergreifen, wenn auf Grund der Verwirklichung der Planungen unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt drohen oder bereits eingetreten sind. Die Ergebnisse der Überwachung sind der Landesregierung mitzuteilen.