

vorgeschlagen für:  
Ausschuss für Wohnbau, Baurecht und Naturschutz

**Vorlage**  
**der Oberösterreichischen Landesregierung**  
**betreffend das**  
**Landesgesetz, mit dem die Oö. Bauordnung 1994 geändert wird**  
**(Oö. Bauordnungs-Novelle 2021)**

[Verf-2012-126129/62]

**A. Allgemeiner Teil**

**I. Anlass und Inhalt des Gesetzentwurfs**

Das oberösterreichische Baurecht wurde zuletzt im Jahr 2013 einer umfassenden Novellierung unterzogen. Die zwischenzeitliche Rechtsentwicklung, insbesondere im Hinblick auf Verwaltungsvereinfachungen und Einsparungen, sowie die gesammelten Erfahrungen aus der Vollzugspraxis sollen in Änderungen und Anpassungen der Oö. Bauordnung 1994 sowie des Oö. Bautechnikgesetzes 2013 aufgegriffen werden.

Als wesentliche Punkte der vorliegenden Novelle zur Oö. Bauordnung 1994 sind anzuführen:

- Erweiterung des Katalogs von Ausnahmen vom Anwendungsbereich der Oö. Bauordnung 1994;
- Entfall von Unterlagen, die Bauplatz- und Baubewilligungsanträgen anzuschließen sind und der Baubehörde in öffentlichen Registern zur Verfügung stehen;
- Entfall der Enteignungsbestimmung für Baulücken;
- Erweiterung des Anwendungsbereichs der Baufreistellung und Ausweitung auf Schutzdächer;
- Ausweitung der Anzeigepflicht bei nicht Wohnzwecken dienenden eingeschossigen Gebäuden und Schutzdächern an Stelle der bisher normierten Bewilligungspflicht;
- Ausweitung des Katalogs bewilligungs- und anzeigefreier Bauvorhaben;
- Erleichterungen bei der Einreichung des Bauplans in digitaler Form;
- Berücksichtigung der Hang- und Oberflächenwassersituation schon in den Einreichunterlagen;
- Beschleunigung des Bauverfahrens im Fall, dass die entsprechenden raumordnungsrechtlichen Grundlagen noch nicht rechtswirksam, aber bereits absehbar sind;
- Erweiterung der Einwendungsmöglichkeit hinsichtlich „heranrückender Bebauung“ für Betriebe;

- Schaffung der Möglichkeit, Bauverhandlungen ausnahmsweise nicht an Ort und Stelle durchzuführen;
- Schaffung der Möglichkeit, Auflagen und Bedingungen in Bauplatz- und Baubewilligungsbescheiden aufzuheben oder abzuändern;
- Schaffung der Möglichkeit, Abweichungen bei bewilligten Gebäuden auf Grund deren langen zeitlichen Bestands baurechtlich zu sanieren.

## **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.

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

Durch diese Gesetzesnovelle werden voraussichtlich weder dem Land noch den Gemeinden oder dem Bund gegenüber der derzeitigen Rechtslage nennenswerte Mehrkosten erwachsen. Es werden keine zusätzlichen Leistungsprozesse der Verwaltung geschaffen. Bei einem Großteil der Änderungen handelt es sich um Vereinfachungen oder rechtliche Klarstellungen, die zu keinem Mehraufwand, sondern im Gegenteil sogar zu Kosteneinsparungen im Vollzug führen.

Der Entfall der Vorlagepflicht eines Grundbuchsauszugs sowie von Auszügen aus dem Grundstücksverzeichnis und der Katastralmappe bei Anträgen um Bauplatzbewilligung und Baubewilligung (vgl. insbesondere Art. I Z 11 und 54) kann dann zu einem geringen Mehraufwand bei den Gemeinden führen, wenn die Baubehörde diese Unterlagen benötigt und selbst Abfragen in den entsprechenden öffentlichen Registern durchführen muss.

Die Rückführung der baubehördlichen Zuständigkeit für Akte der Vollziehung, die sich auf das Gebiet zweier oder mehrerer Gemeinden erstrecken, von den Gemeinden auf die Bezirksverwaltungsbehörden (vgl. Art. I Z 79, 80 und 81) bewirkt eine Verringerung des Verwaltungsaufwands bei den Gemeinden zulasten des Landes als Rechtsträger der Bezirkshauptmannschaften. Da von dieser Zuständigkeitsregelung in der Praxis aber nur wenige Fälle betroffen sind, führt dies beim Land nur zu einer geringfügigen kostenmäßigen Mehrbelastung.

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

Die in diesem Landesgesetz enthaltenen Regelungen bringen keinerlei finanzielle Belastungen für die Bürgerinnen und Bürger im Allgemeinen und für Wirtschaftstreibende im Besonderen mit sich.

Geplante Erleichterungen wie etwa der Entfall der Vorlagepflicht eines Grundbuchsatzugs sowie von Auszügen aus dem Grundstücksverzeichnis und der Katastralmappe bei Anträgen um Bauplatzbewilligung und Baubewilligung (vgl. insbesondere Art. I Z 11 und 54) sowie die Ausweitung der Anzeigetatbestände (vgl. Art. I Z 32, 33 und 34) und der Tatbestände der bewilligungs- und anzeigefreien Bauvorhaben (vgl. Art. I Z 49 bis 52) bewirken eine Reduzierung der Verfahrenskosten für Bauwerberinnen und Bauwerber. Durch die nunmehr ausdrücklich vorgesehene Anforderung, im Bauverfahren erforderlichenfalls auch wasserbautechnische Projektunterlagen über die Entsorgung der Hang- und Oberflächenwässer vorzulegen (vgl. Art. I Z 62), können sich zwar in den betroffenen Fällen Mehrkosten für die Antragstellerinnen und Antragsteller bei der Baueinreichung ergeben, eine solche Verpflichtung war aber auch schon aus der demonstrativen Aufzählung des geltenden § 29 ableitbar.

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

Diesem Landesgesetz stehen - soweit ersichtlich - keine zwingenden unionsrechtlichen Vorschriften entgegen. Vielmehr dient das vorliegende Gesetzesvorhaben der ergänzenden baurechtlich relevanten Umsetzung des Art. 27 der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (vgl. Art. I Z 84). Die Aktualisierung des Verweises auf die Seveso III-Richtlinie (an Stelle der Seveso II-Richtlinie) dient weiters der ergänzenden baurechtlich relevanten Umsetzung des Art. 13 Abs. 1 lit. c 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 (vgl. Art. I Z 70 und 88).

Eine Datenschutz-Folgenabschätzung gemäß Art. 35 der Datenschutz-Grundverordnung ist nicht erforderlich.

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

Die in diesem Landesgesetz enthaltenen Regelungen haben - soweit ersichtlich - weder direkt noch indirekt unterschiedliche Auswirkungen auf die verschiedenen Gruppen der Gesellschaft, insbesondere auf Frauen und Männer.

Die Texte der vorliegenden Gesetzesnovelle wurden geschlechtergerecht formuliert. Eine Anpassung des gesamten Gesetzestextes wäre - im Vergleich mit den inhaltlichen Änderungen der vorliegenden Novelle - mit einem unverhältnismäßigen Aufwand verbunden und ist daher hier unterblieben, soll aber bei der nächsten dafür geeigneten Gelegenheit vorgenommen werden.

Aus der nicht durchgängig geschlechtergerechten Textierung der nunmehr novellierten Oö. Bauordnung 1994 darf keinesfalls die Zulässigkeit tatsächlicher Differenzierungen bei denjenigen Bestimmungen abgeleitet werden, die noch nicht geschlechtergerecht formuliert sind.

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

Die in diesem Novellenentwurf enthaltenen Regelungen weisen keinerlei umweltpolitische Relevanz auf.

## **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 Z 1 (Inhaltsverzeichnis):**

Das Inhaltsverzeichnis ist entsprechend den Änderungen der Novelle anzupassen.

### **Zu Art. I Z 2 (§ 1 Abs. 3 Z 2):**

Der Klammerausdruck der ersten Alternative dieses Tatbestands „(zB Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Energiegewinnung)“ soll sprachlich und systematisch insofern an die zweite Alternative „(Schutz- und Regulierungswasserbauten)“ angepasst werden, als auch im ersten Fall auf die betreffenden „baulichen Anlagen“ abgestellt wird. Bei dieser Gelegenheit ist - der jahrzehntelangen Verwaltungspraxis folgend - klarzustellen, dass auch sogenannte „Hausbrunnen“ (also Brunnen im Sinn des § 10 Abs. 1 Wasserrechtsgesetz 1959) vom Geltungsbereich der Oö. Bauordnung 1994 ausgenommen sind. Begründet ist dies im Umstand, dass eine Landeskompetenz für Regelungen über die Errichtung von Wasserbauten im engeren Sinn, dh. von Bauten, die unmittelbar der Wassernutzung dienen (deren wasserbaulicher Nutzungszweck im Vordergrund steht), ohnehin nicht besteht (vgl. etwa VfGH 16.10.1992, B 942/91; 01.12.1992, B 1057/91). Weiters unterliegen auch „Hausbrunnen“, obwohl wasserrechtlich nicht bewilligungspflichtig, dennoch den wasserrechtlichen Vorschriften (vgl. etwa § 31 Abs. 1, § 64 Abs. 1 lit. c, § 71 oder § 130 Wasserrechtsgesetz 1959) und sind daher schon deshalb vom geltenden Ausnahmetatbestand des § 1 Abs. 3 Z 2 Oö. BauO 1994 erfasst.

**Zu Art. I Z 3, 8, 27, 28, 29, 30, 31, 36, 37, 38, 43, 44, 45, 46, 47 und 48 (§ 1 Abs. 3 Z 6, § 2 Abs. 1 Z 1, § 24 Abs. 1 Einleitungssatz, § 24a, Überschrift zu § 25, § 25 Abs. 1 Einleitungssatz und Entfall der Z 1 und 2 sowie Abs. 4 Z 1 lit. a und b sowie Z 2, § 25a Abs. 1b, 3 und 5 Z 1 bis 3, § 26 Einleitungssatz sowie § 26 Z 1):**

Das Modell der „Baufreistellung“ hat sich nach den Erfahrungen in der Praxis sehr gut bewährt. Um dieser Bedeutung auch im Gesetzestext besser gerecht zu werden, sollen mit dem vorliegenden Novellenentwurf die für die „Baufreistellung“ in Frage kommenden Bauvorhaben aus der bisherigen Auflistung anzeigepflichtiger Bauvorhaben im § 25 herausgelöst und in einem eigenen Paragraphen zusammengefasst werden (§ 24a).

Darüber hinaus besteht die Absicht, die Zahl der praktischen Anwendungsfälle für dieses vereinfachte baubehördliche Verfahren einerseits durch eine weitere Reduzierung der Voraussetzungen und andererseits durch eine Ausdehnung seines Anwendungsbereichs spürbar zu erhöhen. Demnach ist geplant, im Fall von Wohngebäuden auf das Vorliegen eines Bebauungsplans als Voraussetzung für die Anwendbarkeit der Baufreistellung überhaupt zu verzichten (Entfall des bisherigen § 25 Abs. 1 Z 1 lit. a). Dem angesprochenen Ziel soll auch die Aufnahme von Schutzdächern in den Anwendungsbereich der „Baufreistellung“ (und zwar in Anlehnung an den Wortlaut des Anzeigetatbestands des § 25 Abs. 1 Z 9b) sowie darüber hinaus auch die Ausweitung des Flächenlimits in den Fällen des § 24a Z 2 (bisher: § 25 Abs. 1 Z 2) von 300 m<sup>2</sup> auf 600 m<sup>2</sup> dienen. Schließlich soll auch bei Zubauten die Einschränkung der zulässigen Gebäudehöhe bis zur Höhe des Bestands entfallen.

In diesem Zug wird auch die „Hochhaus-Umschreibung“ im § 24a Z 1 (bisher: § 25 Abs. 1 Z 1) an die gemäß § 2 Abs. 1 Z 4 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Oö. Bautechnikverordnung 2013 verbindliche OIB-Richtlinie 2.3 „Brandschutz bei Gebäuden mit einem Fluchtniveau von mehr als 22 m“, Ausgabe 2019, angepasst (Entfall des Alternativtatbestands „oder einer allseitigen Traufenhöhe von mehr als 25 m über dem angrenzenden künftigen Gelände“). Eine wesentliche inhaltliche Änderung ist damit aber nicht verbunden.

Der neue § 24a über die „Baufreistellung“ und die damit verbundenen Änderungen des § 25 ziehen auch eine Reihe von Anpassungen darauf Bezug nehmender Gesetzesstellen nach sich.

**Zu Art. I Z 4 (§ 1 Abs. 3 Z 8):**

Die Neuformulierung der Ausnahmebestimmung für öffentliche Straßen bezweckt eine bessere Abstimmung mit der straßenrechtlichen Terminologie. So soll die Änderung klarstellen, dass sich die Ausnahme nicht nur auf die Fahrbahn öffentlicher Verkehrsflächen bezieht (was aus dem bisherigen Wortlaut abgeleitet werden könnte), sondern auch die Bestandteile der Straße (vgl. etwa § 2 Z 2 Oö. Straßengesetz 1991) mitumfasst.

**Zu Art. I Z 5 (§ 1 Abs. 3 Z 12):**

Die Ergänzung der beispielhaften Aufzählung in der Ausnahmeregelung des § 1 Abs. 3 Z 12 soll klarstellen, dass sich diese auch auf Zelte, bewegliche Stände, Schaubuden und ähnliche Einrichtungen auf Zeltfesten bezieht.

**Zu Art. I Z 6 (§ 1 Abs. 3 Z 12a):**

Der neue Ausnahmetatbestand bezweckt zur Vermeidung einer Doppelzuständigkeit eine Abgrenzung des Bau- zum Veranstaltungssicherheitsrecht. Die Verwendung bestehender baulicher Anlagen im Rahmen von Veranstaltungen soll daher, insoweit diese Nutzung auch dem Oö. Veranstaltungssicherheitsgesetz bzw. der Oö. Veranstaltungssicherheitsverordnung unterliegt, im Interesse der Deregulierung und nach dem Vorbild anderer Länder vom Zuständigkeitsbereich der Baubehörden ausgenommen werden (vgl. etwa § 3 Z 8 Steiermärkisches Baugesetz oder § 1 Abs. 3 lit. u Tiroler Bauordnung 2018). Durch das oö. Veranstaltungssicherheitsrecht ist die Einhaltung der Anforderungen an Gebäude im Fall von Veranstaltungen ohnehin sichergestellt.

**Zu Art. I Z 7 (§ 1 Abs. 3 Z 16 bis 18):**

Aus Gründen der Deregulierung soll der Katalog der Ausnahmen von der Oö. Bauordnung 1994 auch auf die von den Landeshauptleuten im öffentlichen Interesse einzurichtenden Messstellen gemäß § 5 Immissionsschutzgesetz - Luft (Z 16), herkömmliche jagdliche Ansitzeinrichtungen bis zu einer bestimmten Größenordnung (Z 17) und bauliche Anlagen wie Gipfelkreuze, Bildstöcke, Marterl, Fahnenstangen und dergleichen (Z 18), die aus öffentlichen Rücksichten nicht zwingend der Ingerenz der Baubehörden unterliegen müssen, ausgeweitet werden.

**Zu Art. I Z 9 und 25 (§ 3 Abs. 2 Z 3 und § 20 Abs. 4 Z 1):**

Mit der Oö. Raumordnungsgesetz-Novelle 2021 verbundene Änderungen erfordern entsprechende Anpassungen der verwiesenen raumordnungsrechtlichen Vorschriften. In die Bestimmungen des § 20 Abs. 4 Z 1 über die Deckelung der für die Berechnung des Verkehrsflächenbeitrags maßgeblichen anrechenbaren Frontlänge soll - neben den Grünlandnutzungen - auch die mit der genannten Novelle des Oö. Raumordnungsgesetzes 1994 neu geschaffene Widmungskategorie für den sozialen Wohnbau aufgenommen werden.

**Zu Art. I Z 10 (§ 3 Abs. 2 Z 5):**

Schutzdächer stellen definitionsgemäß keine Gebäude dar (vgl. § 2 Z 23 Oö. Bautechnikgesetz 2013), weshalb sie aus der beispielhaften Aufzählung von Gebäuden, deren Neu-, Zu- oder Umbau zufolge § 3 Abs. 2 Z 5 keiner Bauplatzbewilligung bedarf, zu streichen sind. Konsequenterweise ist weiters die Ausnahme für die beispielhaft angeführten Umspann-, Umform- und Schaltanlagen und dergleichen auch formal auf Gebäude einzuschränken.

**Zu Art. I Z 11, 13, 15, 16, 17 und 20 (§ 4 Abs. 2, 3 und 5, § 5 Abs. 1 sowie § 9 Abs. 2):**

Die Oö. Bauordnung 1994 sieht - wie schon die Oö. Bauordnung 1976 - vor, dass einem Antrag um Bauplatzbewilligung ua. ein allgemeiner Grundbuchsauszug, ein Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis und in bestimmten Fällen darüber hinaus auch ein Auszug aus der Katastralmappe anzuschließen sind. Mit den vorgesehenen Änderungen soll die von Bürgerinnen und Bürgern sowie Unternehmen oft als nicht mehr zeitgemäß empfundene Vorlagepflicht dieser Dokumente entfallen. Da diese Daten in öffentlichen Registern verfügbar sind, kann die Baubehörde darauf ohnehin von Amts wegen zugreifen und die für ein konkretes Verfahren erforderlichen Abfragen - vorbehaltlich einer Weiterverrechnung hierfür allenfalls anfallender Gebühren - selbst durchführen (vgl. auch die im § 17 Abs. 2 E-Government-Gesetz normierte Pflicht der Behörden, in bestimmte Fällen Daten aus elektronischen Registern selbst zu ermitteln). Diese Aufgabe soll daher nicht weiter auf die Antragstellerinnen und Antragsteller abgewälzt werden.

**Zu Art. I Z 12 und 14 (§ 4 Abs. 2 Z 3 neu und § 4 Abs. 3 Z 3 neu):**

Nach diesen Bestimmungen ist im Zuge eines Ansuchens um Bauplatzbewilligung ua. ein Plan vorzulegen, auf dem - neben den ober- und unterirdischen Leitungen - auch die auf dem Grundstück vorhandenen Baubestände (Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, wie Brunnen, Senkgruben, Kanäle und Einfriedungen) dargestellt sind. Nach den Erfahrungen in der Verwaltungspraxis kann dabei das Erfordernis der Darstellung der Baubestände auf Gebäude und Schutzdächer eingeschränkt werden.

Im § 4 Abs. 3 Z 3 (neu) kann weiters die Anzahl der der Baubehörde verpflichtend vorzulegenden Ausfertigungen des Teilungsplans (von bisher fünf) auf drei reduziert werden, weil solche Pläne an die Vermessungsämter und Grundbuchgerichte nur mehr in digitaler Form übermittelt werden und daher mit einer dreifachen Vorlage der Pläne an die Baubehörde das Auslangen gefunden werden kann.

**Zu Art. I Z 18, 21, 73 und 74 (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 3, Überschrift zu § 46 und § 46 Abs. 4):**

In der Praxis ergeben sich regelmäßig Probleme mit rechtskräftigen Auflagen oder Bedingungen vor allem in Baubewilligungsbescheiden, die auf Grund von Gesetzesänderungen obsolet werden, nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik entsprechen oder aber schon zum Zeitpunkt ihrer Vorschreibung rechtlich problematisch waren. Die die Abänderung und Behebung von Bescheiden betreffenden allgemeinen Bestimmungen des § 68 AVG werfen allerdings in diesem Zusammenhang zahlreiche komplexe Fragestellungen auf, die auch unter Berücksichtigung der einschlägigen verwaltungsgerichtlichen Judikatur oftmals nicht in eindeutiger Weise gelöst werden können.

Nach dem Vorbild des § 21b Wasserrechtsgesetz 1959 soll daher in der Oö. Bauordnung 1994 eine Bestimmung aufgenommen werden, die die Zulässigkeit und die diesbezüglichen Voraussetzungen der Aufhebung bzw. Abänderung von solchen Nebenbestimmungen in baurechtlichen Bescheiden, und zwar unabhängig von der bereits erfolgten Ausführung des bewilligten Bauvorhabens, ausdrücklich regelt. Im Hinblick auf die Abgrenzung zum Abs. 1 des § 46 Oö. Bauordnung 1994 ist festzuhalten, dass die neu geschaffene Möglichkeit, Auflagen oder Bedingungen abzuändern, nur zugunsten des oder der Bauberechtigten erfolgen darf. Bauberechtigte im Sinn dieser Neuregelung sind die Bauherrin oder der Bauherr sowie deren Rechtsnachfolger (vgl. § 53 Abs. 1). Weiters ist in diesem Zusammenhang festzuhalten, dass kein zwingendes Erfordernis zur Durchführung einer mündlichen Bauverhandlung besteht, da es sich hier um keinen „Baubewilligungsantrag nach § 28“ handelt (§ 32 Abs. 1).

**Zu Art. I Z 19 (Entfall des § 6 Abs. 2):**

Dem Gebot der Deregulierung entsprechend sollen die Zielbestimmungen des bisherigen Abs. 2 über die Konfigurierung der seitlichen Bauplatzgrenzen zu den Straßenfluchtlinien eines Bebauungsplans oder zur Achse der angrenzenden Straße entfallen.

**Zu Art. I Z 22 (Entfall des § 12):**

Die Möglichkeit der Enteignung von Grundstücken zur Schließung von Baulücken war bereits in der Oö. Bauordnung 1976 verankert. Nicht zuletzt im Hinblick auf die - aus verfassungsrechtlichen Gründen gebotenen - engen Voraussetzungen hat diese Bestimmung in der Praxis keinen Anwendungsbereich und kann daher aufgehoben werden (so räumt Abs. 3 den von der Enteignung betroffenen Personen eine sechsjährige Frist zur Bebauung und damit zur Abwendung eines Enteignungsantrags ein).



**Zu Art. I Z 23 (§ 15 Abs. 2):**

Da das Baurecht in Oberösterreich seit dem Inkrafttreten des Oö. Bautechnikgesetzes 2013 den Begriff der „Feuermauer“ nicht mehr kennt, muss dieser Terminus im gegebenen Zusammenhang durch „Außenmauer“ ersetzt werden.

**Zu Art. I Z 24 (§ 17 Abs. 3):**

Mit der geplanten Ergänzung der Bestimmungen über die Zurückstellung seinerzeit abgetretener Grundflächen soll zum Ausdruck gebracht werden, wie in diesem Zusammenhang bei wichtigen infrastrukturellen Einbauten wie Kanälen oder anderen Versorgungseinrichtungen vorzugehen ist.

**Zu Art. I Z 26 (§ 22 Abs. 1):**

Hier erfolgt lediglich eine Aktualisierung des Zitats des verwiesenen Finanz-Verfassungsgesetzes.

**Zu Art. I Z 32 und 50 (§ 25 Abs. 1 Z 6 und § 26 Z 7):**

Die ausdrückliche Aufnahme von Löschteichen (und deren Gleichstellung mit Schwimmteichen) in den Katalog der anzeigepflichtigen bzw. anzeige- und bewilligungsfreien Bauvorhaben entspricht einem Bedürfnis der Verwaltungspraxis. Im Sinn einer Verwaltungsvereinfachung wird auch die dafür maßgebliche Wasserfläche von 35 m<sup>2</sup> auf 50 m<sup>2</sup> angehoben, womit eine größere Anzahl von in diesen Bestimmungen geregelten Bauvorhaben (wie Schwimmbecken) von der baubehördlichen Anzeigepflicht ausgenommen wird.

**Zu Art. I Z 33 und 52 (§ 25 Abs. 1 Z 9 und § 26 Z 11):**

Der Anzeigetatbestand des § 25 Abs. 1 Z 9 für eingeschossige Gebäude, die nicht Wohnzwecken dienen, soll nicht weiter auf ebenerdige Bauwerke beschränkt bleiben, was vor allem bei unterirdischen Gebäuden dieser Art zu Erleichterungen führt. Die Ausweitung auf bis zu 35 m<sup>2</sup> bebauter Fläche stellt - im Verein mit der Aufnahme solcher Gebäude und Schutzdächer, soweit sie im Bauland liegen und eine bebaute Fläche von 15 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, in die Liste der bewilligungs- und anzeigefreien Bauvorhaben des § 26 (Z 11) - einen weiteren wesentlichen Beitrag zur Vereinfachung des Bauverfahrensrechts in Oberösterreich dar. Für derartige Bauwerke bis zu einer bebauten Fläche von 15 m<sup>2</sup> gelten im Übrigen nicht die in der Oö. Bautechnikverordnung 2013 geregelten bautechnischen Anforderungen, lediglich auf die Anforderungen an die Standsicherheit ist Bedacht zu nehmen (vgl. etwa die Vorbemerkungen in den OIB-Richtlinien 2 bis 4, Ausgaben

2019, die gemäß den §§ 2 bis 4 der Oö. Bautechnikverordnung 2013 für verbindlich erklärt sind, sowie § 8 Abs. 3 Oö. Bautechnikverordnung 2013).

Zufolge § 49 Abs. 6 Oö. Bauordnung 1994 müssen allerdings auch baubehördlich nicht bewilligungs- oder anzeigepflichtige bauliche Anlagen den für sie geltenden bau- oder raumordnungsrechtlichen Bestimmungen, insbesondere jenen des Flächenwidmungs- oder Bebauungsplans, entsprechen. Zur Vermeidung allfälliger Rechtswidrigkeiten empfiehlt sich daher bei Unklarheiten auch für die im § 26 Z 11 künftig bewilligungs- und anzeigefrei gestellten Gebäude oder Schutzdächer eine vorherige Kontaktaufnahme mit der Baubehörde.

#### **Zu Art. I Z 34 (§ 25 Abs. 1 Z 9b):**

Verwaltungsvereinfachend soll auch das Hinaufsetzen des Flächenlimits (von 35 m<sup>2</sup>) auf 50 m<sup>2</sup> wirken, bis zu dem bei Schutzdächern (und damit etwa bei den in der Praxis im Zusammenhang mit Einfamilienhäusern bedeutsamen „Carports“) zukünftig mit einer Bauanzeige das Auslangen gefunden werden kann.

#### **Zu Art. I Z 35 (§ 25 Abs. 1 Z 14):**

Diese Änderung intendiert die Klarstellung, dass sich der Anzeigetatbestand des § 25 Abs. 1 Z 14 bei Stützmauern „mit einer aufgesetzten Einfriedung“ auch auf den (in der Praxis häufig vorkommenden) Fall einer aufgesetzten Absturzsicherung bezieht.

#### **Zu Art. I Z 36, 38, 39, 40, 41, 42, 53, 54 und 57 (§ 25 Abs. 4, § 27 Abs. 3 sowie Entfall des § 28 Abs. 2 Z 1 und Abs. 3):**

Vor dem Hintergrund der unter Art. I Z 11, 13, 15, 16, 17 und 20 dargestellten Überlegungen soll auch bei Anträgen um Baubewilligung keine Verpflichtung mehr zur Vorlage eines allgemeinen Grundbuchauszugs an die Baubehörde bestehen (Entfall des § 28 Abs. 2 Z 1 und Abs. 3). Diese Rechtsänderung zieht auch entsprechende Anpassungen im § 25 Abs. 4 Z 2 und 3 und § 27 Abs. 3 nach sich.

Da seit der Oö. Bauordnungs-Novelle 2013 der Bauplan im Baubewilligungsverfahren ohnehin nur mehr in zweifacher Ausfertigung erforderlich ist (§ 28 Abs. 2 Z 4) und dies nach § 25 Abs. 4 Z 2 auch im Bauanzeigeverfahren gilt, konnte in der zuletzt genannten Bestimmung auch die Anordnung entfallen, „dass der Bauplan der Anzeige nur in zweifacher Ausfertigung anzuschließen ist“. Weiters soll die Regelung im bisherigen § 25 Abs. 4 Z 2, wonach bei Bauvorhaben nach Abs. 1 Z 3 lit. a der Bauanzeige ein allenfalls erforderlicher Energieausweis anzuschließen ist, aus systematischen Gründen in die Z 3 des § 25 Abs. 4 verschoben werden. Klargestellt werden soll schließlich in der zuletzt genannten Gesetzesstelle, dass es sich bei der dort im Fall eines anzeigepflichtigen

Gebäudeabbruchs (§ 25 Abs. 1 Z 12) nachzuweisenden Zustimmung um die der Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer (und nicht um die Zustimmung der Eigentümerinnen oder Eigentümer der abzutragenden baulichen Anlage handelt; vgl. dazu das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich vom 26. März 2019, LVwG-151968/7/VG - 151969/3).

**Zu Art. I Z 43 (§ 25a Abs. 1b):**

Es ist sachlich geboten, die der Baubehörde eingeräumte Möglichkeit, erforderlichenfalls bei anzeigepflichtigen Bauvorhaben eine Bauführerbestellung vorzuschreiben, auch auf die Tatbestände des § 25 Abs. 1 Z 1 und 2 (bisher: Z 2a und 2b) auszuweiten. So umfasst die zuerst zitierte Gesetzesstelle beispielsweise 30 m hohe Antennenmasten.

**Zu Art. I Z 46 und 78 (§ 25a Abs. 5 Z 2 und § 50 Abs. 6):**

Das Recht bzw. die Verpflichtung der Baubehörde, im Fall einer konsenslos errichteten baubewilligungs- oder bauanzeigepflichtigen baulichen Anlage (auch) deren Benützung zu untersagen, ergibt sich aus der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs (vgl. etwa VwGH 23.05.2001, 99/06/0146). Nunmehr soll dieses für die Praxis der Baupolizei nicht unwesentliche Instrument in der Oö. Bauordnung 1994 auch ausdrücklich vorgesehen werden.

**Zu Art. I Z 49 (§ 26 Z 6):**

Es ist sachlich nicht verständlich, warum „Spielhäuschen und ähnliche Einrichtungen“ nur auf „Kinder- und Jugendspielplätzen“ weder einer Baubewilligung noch einer Bauanzeige bedürfen. Diese Einschränkung soll daher im Interesse der Deregulierung entfallen.

**Zu Art. I Z 51 (§ 26 Z 10):**

Feuerungsanlagen bei zum Anbau von Pflanzen genutzten Folientunnels unterliegen (ohnehin) den Bestimmungen des Oö. Luftreinhalte- und Energietechnikgesetzes 2002. Als Beitrag zur Vereinfachung der oö. Bauvorschriften soll daher der Tatbestand betreffend bewilligungs- und anzeigefreie Folientunnels auch im Fall einer Feuerungsanlage gelten.

**Zu Art. I Z 52 (§ 26 Z 12 und 13):**

**Zu Z 12:**

Im Interesse der Bestrebungen E-Mobilität zu forcieren (vgl. etwa die Oö. Landesstrategie für alternative Fahrzeugantriebe mit Fokus auf Elektromobilität bis 2025), sollen nach dem Vorbild anderer Landesbauordnungen (vgl. etwa § 20 Abs. 3 Vorarlberger Baugesetz) auch herkömmliche Ladestationen für Elektrofahrzeuge ausdrücklich in den Katalog baubehördlich bewilligungs- und anzeigefreier Bauvorhaben aufgenommen werden. Diese Neuregelung bezieht sich allerdings nur auf die eigentlichen Ladestationen, also ohne Projektzusammenhang beispielsweise mit einem Schutzdach oder Gebäude.

**Zu Z 13:**

Bei ausschließlich privat genutzten baulichen Anlagen zum Grillen, Backen, Dörren oder Selchen, die auch nicht unter den Begriff des Gebäudes oder Schutzdaches (§ 2 Z 12 bzw. 23 Oö. Bautechnikgesetz 2013) fallen, handelt es sich um untergeordnete Anlagen, für die kein zwingendes öffentliches Interesse am Erfordernis einer Baubewilligung oder Anzeige besteht. Die Liste der bewilligungs- und anzeigefreien Bauvorhaben soll daher auch um diese Anlagen erweitert werden. Ausdrücklich wird in diesem Zusammenhang aber festgehalten, dass auch in den Fällen des § 26 die sonstigen bau- und raumordnungsrechtlichen Bestimmungen, also etwa insbesondere die Anforderung der Widmungskonformität, gelten (§ 49 Abs. 6).

**Zu Art. I Z 55 (§ 28 Abs. 2 Z 2):**

Die Änderung stellt sicher, dass diese Gesetzesstelle auch Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz 1975 - und nicht nur nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder dem Wohnungseigentumsgesetz 2002 - umfasst.

**Zu Art. I Z 56 (§ 28 Abs. 2 Z 4):**

Die vorgesehene Ergänzung berücksichtigt auch im Baubewilligungsverfahren eine Vereinfachung im Fall einer elektronischen Einreichung (vgl. § 4 Abs. 3 Z 3 betreffend Grundteilungspläne im Verfahren zur Bauplatzerklärung).

**Zu Art. I Z 58 (§ 29 Abs. 1 Z 1 lit. f):**

Einem Bedürfnis der Verwaltungspraxis folgend soll gesetzlich normiert werden, dass bei derzeit vermehrt an Bedeutung gewinnenden mobilen Stallungen der Bauplan die jeweils vorgesehenen

Aufstellflächen auszuweisen hat, die dann auch im Bauverfahren der baubehördlichen Beurteilung zugrunde zu legen sind.

**Zu Art. I Z 59, 60 und 62 (§ 29 Abs. 1 Z 2 und 3 sowie § 29 Abs. 3):**

Das Gebot der Ausweisung allfälliger Hausbrieffachanlagen im Bauplan erscheint anachronistisch und soll daher entfallen (§ 29 Abs. 1 Z 2). Weiters sollen die im Bauplan erforderlichen Angaben über die Wasser- und Energieversorgung aus systematischen Gründen aus der Z 2 herausgelöst und in die Z 3 übergeführt werden. In diesem Zusammenhang wird auch klargestellt, dass unter den „Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung“ natürlich auch solche für die Wärmeversorgung zu verstehen sind.

Auf Grund von Bodenversiegelungen und vermehrten Starkregenereignissen ist auch die baubehördliche Praxis in letzter Zeit verstärkt mit Problemen im Zusammenhang mit Hang- und Oberflächenwässern konfrontiert. Dieser Problematik soll im Bauverfahren durch zwei Maßnahmen entgegengetreten werden: Zum einen soll schon in der Baubeschreibung auf dieses Thema eingegangen werden müssen (§ 29 Abs. 1 Z 3), was auch bei den mit der Planverfassung betrauten Personen sowie den Bauwerberinnen und Bauwerbern zu einem (verstärkten) Problembewusstsein führen wird. Zum anderen ist nunmehr ausdrücklich vorgesehen, dass die Baubehörde erforderlichenfalls auch ergänzende, von einer Fachperson erstellte wasserbautechnische Projektsunterlagen über die Entsorgung der Hang- und Oberflächenwässer verlangen kann (§ 29 Abs. 3). Im Auslegungsweg war dies auch schon aus der demonstrativen Aufzählung des geltenden § 29 ableitbar. Ausdrücklich ist in diesem Zusammenhang zu betonen, dass eine Berücksichtigung der Hang- und Oberflächenwassersituation bereits im Stadium des Bauverfahrens insbesondere im Interesse der Bauwerberinnen und Bauwerber selbst liegt.

**Zu Art. I Z 61 (§ 29 Abs. 1 Z 5):**

Im Interesse der baubehördlichen Prüfung ist die gemäß § 20 Oö. Bautechnikverordnung 2013 erforderliche Infrastruktur für E-Fahrzeuge (Ladepunkte und Leitungsinfrastruktur) im Bauplan dazustellen.

**Zu Art. I Z 63 (§ 30 Abs. 6):**

In der Praxis gibt es regelmäßig die Konstellation, dass ein Bauantrag etwa bereits während eines laufenden Umwidmungsverfahrens oder eines Verfahrens zur Erlassung oder Änderung eines Bebauungsplans, mit dem die raumordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Bauvorhabens (erst) geschaffen werden sollen, eingebracht wird. Nach der geltenden Rechtslage müsste in diesem Fall das Ansuchen von der Baubehörde schon im Vorprüfungsverfahren wegen Widerspruchs zur Flächenwidmung oder zu einem allfälligen Bebauungsplan abgewiesen werden

(§ 30 Abs. 6 Z 1). Auch die mündliche Bauverhandlung dürfte streng genommen nicht durchgeführt werden (§ 32 Abs. 1 erster Satz). Die vorgesehene, der Verfahrensbeschleunigung dienende Neuregelung soll der Baubehörde auch in solchen Fällen ein (vollständiges) Ermittlungsverfahren einschließlich der mündlichen Bauverhandlung ermöglichen. Voraussetzung ist dabei allerdings, dass das entsprechende Raumordnungsverfahren nicht nur bereits eingeleitet wurde, sondern dass auch mit einer hohen Wahrscheinlichkeit von einem aus Sicht der Bauwerberin oder des Bauwerbers positiven Ausgang ausgegangen werden kann (zB angesichts vorliegender Stellungnahmen gemäß § 33 Abs. 2 Oö. Raumordnungsgesetz 1994). Ausdrücklich ist jedoch klarzustellen, dass auch diese Neuregelung nichts daran ändert, dass die Erlassung des Baubescheids immer die Konformität des Bauvorhabens mit dem Flächenwidmungsplan und einem allfälligen Bebauungsplan voraussetzt, also erst nach Rechtswirksamkeit der erforderlichen Umwidmung, Erlassung oder Änderung eines allfälligen Bebauungsplans zulässig ist.

#### **Zu Art. I Z 64 und 65 (§ 31 Abs. 1):**

Mit den lediglich als Klarstellung der geltenden Rechtslage anzusehenden Änderungen soll im Interesse der Verwaltungspraxis im Gesetzestext augenfälliger/deutlicher als bisher zum Ausdruck kommen, dass auch bei den unter die Z 1 fallenden Wohngebäuden im Fall einer „heranrückenden Bebauung“ (Abs. 5) für die Nachbarstellung eine 50-Meter-Zone um das Baugrundstück maßgeblich ist.

#### **Zu Art. I Z 66 (§ 31 Abs. 2):**

Mit der vorgeschlagenen Ergänzung des Verweises wird in dieser Gesetzesstelle auch dem Wohnungseigentum im Sinn des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 Rechnung getragen.

#### **Zu Art. I Z 67 (§ 31 Abs. 5):**

§ 31 Abs. 5 ermöglicht es Betrieben, auch solchen der Land- und Forstwirtschaft, im Bauverfahren Einwendungen gegen heranrückende neue Wohngebäude zu erheben. Nach der geltenden Baurechtslage besteht dieses Einwendungsrecht zufolge der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs allerdings nur gegenüber einem Gebäude, das „ausschließlich oder zumindest vorwiegend für Wohnzwecke bestimmt ist“ (vgl. VwGH 30.10.2018, Ra 2018/05/0259; 22.01.2019, Ra 2018/05/0277). Dieses Ergebnis entspricht jedoch nicht den Intentionen dieser Regelung, da es für einen Betrieb im Fall der Vorschreibung nachträglicher Auflagen (zum Schutz der heranrückenden Wohnnachbarschaft) keinen Unterschied macht, in welchem Umfang das Nachbargebäude für Wohnzwecke genutzt wird. Deshalb erscheint es geboten, dieses Einwendungsrecht auch auf teilweise Wohnzwecken dienende Gebäude auszudehnen.

**Zu Art. I Z 68 (§ 32 Abs. 1):**

Am Primat der mündlichen Bauverhandlung „an Ort und Stelle“ wird weiter festgehalten. Erweist sich jedoch eine Verhandlung vor Ort für die Beurteilung des Bauvorhabens und allfälliger Nachbareinwendungen ausnahmsweise als nicht erforderlich oder in Zeiten von Krisen oder Katastrophen als nicht möglich, soll es im Ermessen der Baubehörde liegen, die Verhandlung auch am Sitz der Behörde oder an dem Ort abzuhalten, der nach der Sachlage am zweckmäßigsten erscheint (§ 40 Abs. 1 AVG).

**Zu Art. I Z 69 (§ 32 Abs. 2):**

Ausschließlich zu Büro Zwecken genutzte Gebäude sind hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umwelt und die Nachbarschaft mit Wohngebäuden vergleichbar. Entsprechend der Regelung für Wohngebäude soll daher aus Gründen der Verwaltungsentlastung auch bei solchen Gebäuden die Verpflichtung der Baubehörde entfallen, die Oö. Umweltschutzbehörde als Partei zur Bauverhandlung zu laden.

**Zu Art. I Z 70, 87 und 88 (§ 35 Abs. 1 Z 3, § 60 Abs. 3a und 3b):**

In diesen Bestimmungen erfolgt lediglich eine Aktualisierung der Zitate der verwiesenen unionsrechtlichen und bundesgesetzlichen Vorschriften. Im § 60 Abs. 3a wird auch das Wohnungseigentumsgesetz 1975 in die Auflistung der in diesem Landesgesetz verwiesenen Bundesgesetze aufgenommen (vgl. Art. I Z 55 sowie § 31 Abs. 2).

*Umsetzungshinweis:*

Die Aktualisierung des Verweises auf die Seveso III-Richtlinie (an Stelle der Seveso II-Richtlinie) im § 35 Abs. 1 Z 3 setzt Art. 13 Abs. 1 lit. c 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, um.

**Zu Art. I Z 71 (§ 35 Abs. 6):**

Da der Bauplan bei der Baubehörde höchstens in zweifacher Ausfertigung einzureichen ist (vgl. § 28 Abs. 2 Z 4 in der Fassung von Art. I Z 56) und eine Ausfertigung nach dem Eintritt der Rechtskraft des Baubewilligungsbescheids bei der Baubehörde verbleibt, kann der Bauwerberin oder dem Bauwerber praktisch ohnehin nur eine mit dem Rechtskraftvermerk versehene Ausfertigung zurückgestellt werden. Das Wort „mindestens“ hat in diesem Zusammenhang daher keine Berechtigung mehr und kann entfallen.

### **Zu Art. I Z 72 (§ 41 Abs. 3 Z 8):**

Bei groben Verstößen gegen die Bestimmungen über die Bauausführung sieht § 41 Abs. 3 Z 8 die Sanktion einer Baueinstellung vor. Zwar ergibt sich eindeutig bereits aus § 50 Abs. 1 Oö. Bautechnikgesetz 2013, dass auch die (nachbarschützenden) Bestimmungen über den Baulärm zu den Vorschriften über die Bauausführung zählen. Demnach sind die im Einzelfall erforderlichen Vorkehrungen insbesondere zur Vermeidung erheblicher Belästigungen durch Lärm rechtzeitig zu treffen. Weiters haben die Bauführerin oder der Bauführer im Besonderen dafür zu sorgen, dass jeder unnötige störende Lärm auf der Baustelle vermieden wird (vgl. auch die Vorschriften des § 12 Oö. Bautechnikverordnung 2013 über den Baulärm). Auf Grund von Unklarheiten in der Praxis soll nunmehr aber bereits aus dem Wortlaut des § 41 Abs. 3 Z 8 eindeutig hervorgehen, dass die Bestimmungen über den Baulärm zu den „Bestimmungen über die Bauausführung“ im Sinn dieser Gesetzesstelle zählen.

### **Zu Art. I Z 75 und 76 (§ 49 Abs. 4 und § 49a):**

In der Verwaltungspraxis treten wiederholt Fälle auf, bei denen Abweichungen vom baubehördlichen Konsens aus verschiedensten Gründen erst nach Jahrzehnten festgestellt oder zum Thema gemacht werden und in ein baupolizeiliches Verfahren münden. Eine besondere Problematik ergibt sich dann, wenn sich die Änderung auf Grund der aktuellen Rechtslage nachträglich als nicht bewilligungsfähig erweist (vor allem weil die Abstandsregelungen nicht eingehalten werden können, und sei es auch nur um einige Zentimeter). In diesen Fällen sieht die geltende Baurechtslage nur die Konsequenz eines das gesamte Gebäude betreffenden Beseitigungsauftrags vor, was gerade bei Wohngebäuden die Betroffenen vielfach vor große wirtschaftliche und sogar existenzielle Probleme stellt. Mit dem neuen § 49a sollen daher solche Härtefälle abgefedert werden. Vergleichbare Regelungen gibt es bereits in einigen anderen Bundesländern, wenngleich sich die jeweiligen landesgesetzlichen Regelungen im Detail sehr voneinander unterscheiden. Zu betonen ist dabei, dass aus verfassungsrechtlicher Sicht eine entsprechende Regelung sehr sensibel und im Hinblick auf das Sachlichkeitsgebot an enge Grenzen gebunden ist. So liegt es nach der Judikatur des Verfassungsgerichtshofs zwar im rechtspolitischen Gestaltungsspielraum des Gesetzgebers, ob er die Bewilligung konsenswidriger Bauten auf Grund deren langen zeitlichen Bestands ermöglicht, allerdings nur innerhalb der verfassungsrechtlichen Grenzen (vgl. VfSlg. 14.763/1997 und 15.441/1999). Eine verfassungskonforme Lösung der dargestellten Problematik darf daher zu keiner sachlich nicht rechtfertigbaren Privilegierung eines rechtswidrig handelnden Personenkreises führen.

Diesen Vorgaben trägt die Neuregelung des § 49a Rechnung. So sollen nur Gebäude in den Genuss der Rechtswohlthat einer nachträglichen rechtlichen Sanierung gelangen, wenn in der Vergangenheit zumindest eine baubehördliche Bewilligung erteilt wurde. Sogenannte „Schwarzbauten“, für die nie eine Bewilligung ausgestellt wurde und bei denen auch nicht das Vorliegen eines vermuteten



Baukonsenses angenommen werden kann (vgl. VwGH 24. Februar 1987, 86/05/0161, ua. sowie *Neuhofer*, Oö. Baurecht, 7. Auflage, § 49 Oö. BauO 1994 Rz. 3), sind daher vom Anwendungsbereich von vornherein nicht erfasst (Abs. 1 Z 1). Eine weitere Voraussetzung ist der mindestens vier Jahrzehnte währende Bestand der Abweichung (Abs. 1 Z 2). Eine solche lange Zeitdauer des ungeahndeten Bestehens einer Abänderung eines Gebäudes, wenn zumindest ursprünglich eine Baubewilligung erteilt wurde, lässt das zwingende öffentliche Interesse an der Herstellung eines bewilligungskonformen Zustands regelmäßig gegenüber den Interessen der Eigentümerinnen und Eigentümer zurücktreten. Da es im gegebenen Zusammenhang verschiedenste Formen rechtswidriger Bauführungen gibt, sind unter rechtlich sanierungsfähigen „Abweichungen“ neben Zu- und Umbauten auch Änderungen hinsichtlich der lagemäßigen Ausführung oder des Verwendungszwecks zu verstehen. Mit „Hofbereich“ ist im Übrigen das land- und forstwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude gemeint, das nicht selten einen ganzen Gebäudekomplex darstellt und diesfalls eben am treffendsten mit „Hofbereich“ bezeichnet wird. Diese Bezeichnung soll also sicherstellen, dass sich die Rechtswohlthat des § 49a Abs. 1 gegebenenfalls auf alle (Haupt- und Neben-)Gebäude bezieht, die zum „Hofbereich“ gehören (vgl. den Ausschussbericht zu § 21 Abs.1 Z 4 in der Fassung der Oö. Bauordnungs-Novelle 1998, Beilage 208/1998 zum kurzschriftlichen Bericht des Oö. Landtags, XXV. GP).

Im Interesse der Rechtssicherheit soll der rechtmäßige Bestand über Antrag Gegenstand eines Feststellungsbescheids sein (Abs. 2).

Die Zuerkennung einer Parteistellung der Nachbarn in einem Feststellungsverfahren ermöglicht es diesen, ihre Rechte hinsichtlich des Vorliegens der Voraussetzungen für diese privilegierende Bestimmung zu wahren (Abs. 3).

Ein Feststellungsbescheid gemäß Abs. 2 hat naturgemäß auch die Wirkung, dass § 49 betreffend bewilligungslose bauliche Anlagen für die in Rede stehenden Abweichungen nicht anwendbar ist sowie das Gebäude gemäß § 44 benützt werden darf. Erforderlichenfalls ist in diesen Fällen allerdings eine nachträgliche Vorschreibung von Auflagen und Bedingungen im Sinn des § 46 möglich (Abs. 4).

#### **Zu Art. I Z 77 (§ 50 Abs. 4):**

Nach dem geltenden § 50 Abs. 4 letzter Satz ist eine der Baubewilligung (oder auch deren Auflagen und Bedingungen) widersprechende Benützung einer baulichen Anlage im Fall einer Verwendungszweckänderung dann nicht zu untersagen, wenn diese im Sinn des § 24 Abs. 1 Z 3 keiner Baubewilligung bedarf. Seit der Oö. Bauordnungs-Novelle 2013 kann eine Änderung des Verwendungszwecks allerdings auch der Anzeigepflicht unterliegen (§ 25 Abs. 1 Z 2; bisher: Z 2b). Es ist daher nur konsequent, auch eine anzeigepflichtige Verwendungszweckänderung im letzten Satz des § 50 Abs. 4 zu berücksichtigen (vgl. *Humer in Pabel*, Oö. Baurecht 2019, § 50 Rz 32). Die gebotene Rechtsänderung bewirkt daher im Ergebnis, dass eine Untersagung der Benützung nach § 50 Abs. 4 Oö. Bauordnung 1994 nicht nur bei bewilligungspflichtigen, sondern auch bei solchen

Verwendungszweckänderungen in Betracht kommt, die einer Bauanzeige nach § 25 Abs. 1 Z 2 (bisher: Z 2b) Oö. Bauordnung 1994 bedürfen. Nur bewilligungs- und anzeigefreie Verwendungszweckänderungen können keine Benützungsuntersagung nach dieser Gesetzesstelle zur Folge haben.

**Zu Art. I Z 79, 80 und 81 (§ 54 Abs. 1 und 2, Entfall des § 55 Abs. 2 und 6):**

Mit der Oö. Bauordnungs-Novelle 2006 wurde die Zuständigkeit für Akte der Vollziehung, die sich auf das Gebiet zweier oder mehrerer Gemeinden erstrecken, von den Bezirksverwaltungsbehörden auf die Gemeinden im übertragenen Wirkungsbereich mit der Maßgabe übertragen, dass die jeweiligen Gemeinden dabei einvernehmlich vorzugehen haben (§ 54 Abs. 1 Z 1 lit. c und Abs. 2 Z 1 in Verbindung mit § 55 Abs. 2). Diese Rechtslage hat sich aber nicht bewährt. Insbesondere führt der Umstand, dass diese Aufgabe von den Gemeinden im übertragenen Wirkungsbereich zu besorgen ist, im Fall einer Übertragung der gemeindlichen Bauagenden bei gewerblichen Betriebsanlagen auf die Bezirksverwaltungsbehörde nach der Oö. Bau-Übertragungsverordnung zur nicht erwünschten Konsequenz, dass diese Aufgabe von der Übertragung ausgeschlossen ist (da sie im Hinblick auf Art. 118 Abs. 7 B-VG in Verbindung mit § 40 Abs. 4 Oö. Gemeindeordnung 1990 ausschließlich Aufgaben des eigenen Wirkungsbereichs umfassen kann; vgl. auch den Beschluss des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich vom 24. August 2020, LVwG-152726/5/WP/GRU). Die vorliegende Novelle sieht daher in den in Rede stehenden Fällen wieder eine baubehördliche Zuständigkeit der Bezirksverwaltungsbehörden vor.

Das im bisherigen Abs. 6 verwiesene Oö. Auskunftspflicht- und Datenschutzgesetz (nunmehr: Oö. Auskunftspflicht-, Datenschutz- und Informationsweiterverwendungsgesetz) gilt auf Grund seines Anwendungsbereichs ohnehin (auch) für die Baubehörden, weshalb der Verweis entfallen kann.

**Zu Art. I Z 82 (§ 57 Abs. 1 Z 3):**

Dieser Straftatbestand rekuriert auf die Ausführung baulicher Anlagen. Dies erscheint im Fall eines anzeigepflichtigen Gebäudeabbruchs (§ 25 Abs. 1 Z 12) aber nicht zutreffend, weil dabei keine bauliche Anlage „ausgeführt“ wird. Analog der Textierung im Tatbestand des § 57 Abs. 1 Z 2 für bewilligungspflichtige Bauvorhaben soll daher auch im § 57 Abs. 1 Z 3 die Bezeichnung „bauliche Anlage“ durch die umfassendere Bezeichnung „Bauvorhaben“ ersetzt werden.

**Zu Art. I Z 83, 84, und 85 (§ 57 Abs. 1 Z 14, 15a, 15b sowie Abs. 2):**

Nach Art. 27 der „EU-Gebäude-Richtlinie“ 2010/31/EU legen die Mitgliedstaaten fest, welche Sanktionen bei einem Verstoß gegen die innerstaatlichen Vorschriften zur Umsetzung dieser Richtlinie zu verhängen sind, und ergreifen die zu deren Durchsetzung erforderlichen Maßnahmen.

Die Sanktionen müssen wirksam, verhältnismäßig und abschreckend sein. Die im § 57 Abs. 1 Z 14, 15a, 15b und Abs. 2 geplanten Änderungen betreffen dabei die im Oö. Baurecht umgesetzten Bestimmungen über Energieausweise (vgl. vor allem die §§ 36 und 36a Oö. Bautechnikgesetz 2013).

#### *Umsetzungshinweis:*

Die Änderung der Z 84 setzt Art. 27 der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden um.

Die Herauslösung des Tatbestands der falschen Ausstellung eines Energieausweises aus der Z 14 und die Regelung in der neuen Z 15a bewirkt auf Grund der dann nicht mehr erforderlichen Bezugnahme auf § 36 (Abs. 3) Oö. Bautechnikgesetz 2013, dass sich dieser Straftatbestand - entsprechend den erwähnten Vorgaben in Art. 27 der „EU-Gebäude-Richtlinie“ - nicht nur auf Energieausweise im Grunde des § 36 Abs. 1 Oö. Bautechnikgesetz 2013, sondern auch auf Energieausweise bezieht, die auf Basis des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes 2012, BGBl. I Nr. 27/2012, im Zusammenhang mit der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten ausgestellt werden müssen.

Die neue Z 15b erweist sich demgegenüber insbesondere auf Grund der Erfahrungen mit der Vorlagepflicht von Energieausweisen durch Ausstellerinnen und Aussteller im Rahmen des Kontrollsystems für Energieausweise (§ 36a Abs. 3 Oö. Bautechnikgesetz 2013) als erforderlich.

#### **Zu Art. I Z 86 (§ 58 Abs. 7):**

In der Verwaltungspraxis gibt es vereinzelt Bauvorhaben, die zwar noch auf Grund der Rechtslage vor dem Inkrafttreten der Oö. Bauordnung - Oö. BauO., LGBl. Nr. 35/1976, (1. Jänner 1977) baubehördlich bewilligt wurden, für die aber aus verschiedenen Gründen nicht die erforderliche Bewilligung für die Benützung vorliegt (vgl. etwa die Bewohnungs- und Benützungsbewilligung gemäß § 48 Oö. Bauordnung 1875). Auf Grund des mehrere Jahrzehnte verstrichenen Zeitraums scheint es im Interesse der Rechtssicherheit sachlich gerechtfertigt, in diesen Fällen vom Erfordernis einer entsprechenden nachträglichen Benützungsbewilligung oder auch vom allfälligen Erfordernis einer Baufertigstellungsanzeige nach den §§ 42 bis 44 Abstand zu nehmen. Damit einhergehend entfällt auch in den betroffenen „Uraltfällen“ die Verpflichtung der Baubehörde zu einem allfälligen baupolizeilichen Einschreiten auf Grund eines schon Jahrzehnte zurückliegenden Versäumnisses.

**Zu Art. II (Inkrafttreten):**

Abs. 1 enthält die Inkrafttretensbestimmung.

Abs. 2 normiert die Weitergeltung der bisherigen Bestimmungen für anhängige individuelle Verwaltungsverfahren. Davon ausgenommen sollen nur die Neuregelungen des § 49a über den rechtmäßigen Bestand sein (vgl. Art. I Z 76).

**Die Oö. Landesregierung beantragt, der Oö. Landtag möge das Landesgesetz, mit dem die Oö. Bauordnung 1994 geändert wird (Oö. Bauordnungs-Novelle 2021), beschließen. Für die Vorberatung kommt der Ausschuss für Wohnbau, Baurecht und Naturschutz in Betracht.**

Linz, am 1. März 2021

Für die Oö. Landesregierung:

**Dr. Manfred Haimbuchner**

Landeshauptmann-Stellvertreter

**Landesgesetz,  
mit dem die Oö. Bauordnung 1994 geändert wird  
(Oö. Bauordnungs-Novelle 2021)**

Der Oö. Landtag hat beschlossen:

**Artikel I**

Die Oö. Bauordnung 1994, LGBl. Nr. 66/1994, in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 125/2020, wird wie folgt geändert:

*1. Im Inhaltsverzeichnis werden folgende Änderungen vorgenommen:*

*a) Die Eintragung zu § 12 lautet:*

„§ 12 Entfallen“

*b) Nach § 24 wird folgender Eintrag eingefügt:*

„§ 24a Anzeigepflichtige Bauvorhaben (Baufreistellung)“

*c) Die Eintragung zu § 25 lautet:*

„§ 25 Sonstige anzeigepflichtige Bauvorhaben“

*d) Die Eintragung zu § 46 lautet:*

„§ 46 Nachträgliche Vorschreibung, Abänderung oder Aufhebung von Auflagen und Bedingungen“

*e) Nach § 49 wird folgender Eintrag eingefügt:*

„§ 49a Rechtmäßiger Bestand“

*2. Im § 1 Abs. 3 Z 2 wird der Klammerausdruck „(z. B. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Energiegewinnung)“ durch den Klammerausdruck „(zB Anlagen zur Wasserversorgung, Abwasserentsorgung oder Energiegewinnung)“ ersetzt.*

*3. Im § 1 Abs. 3 Z 6 wird das Zitat „§ 25 Abs. 1 Z 2a“ durch das Zitat „§ 25 Abs. 1 Z 1“ ersetzt.*

*4. § 1 Abs. 3 Z 8 lautet:*

„8. straßenrechtlichen Vorschriften unterliegende Straßen und deren Bestandteile, Kanäle, Brücken und Stege;“

*5. Im § 1 Abs. 3 Z 12 wird nach dem Wort „Ausstellungen“ der Passus „, Zeltfesten“ eingefügt.*

6. Im § 1 Abs. 3 wird nach Z 12 folgende Z 12a eingefügt:

„12a. die dem Oö. Veranstaltungssicherheitsgesetz unterliegende Nutzung bestehender baulicher Anlagen;“

7. Im § 1 Abs. 3 wird der Punkt nach Z 15 durch einen Strichpunkt ersetzt und folgende Z 16 bis 18 angefügt:

„16. Messstellen gemäß § 5 Immissionsschutzgesetz - Luft;

17. jagdliche Anzeleinrichtungen wie Anzeileitern, Jagdsitze, Jagdschirme, überdeckte oder begehbare Jagdhochstände mit einer nutzbaren Bodenfläche bis zu 3 m<sup>2</sup> sowie Wildzäune;

18. Gipfelkreuze, Bildstöcke, Marterl, Fahnenstangen und dgl.“

8. Im § 2 Abs. 1 Z 1 und § 25a Abs. 1a Z 2 wird jeweils das Zitat „§ 25 Abs. 1 Z 1 oder 2“ durch das Zitat „§ 24a“ ersetzt.

9. Im § 3 Abs. 2 Z 3 wird der Klammerausdruck „(§ 30 Abs. 5 bis 8a Oö. Raumordnungsgesetz 1994)“ durch den Klammerausdruck „(§ 30 Abs. 2 bis 10 Oö. Raumordnungsgesetz 1994)“ ersetzt.

10. Im § 3 Abs. 2 Z 5 wird im Klammerausdruck der Halbsatz „wie mit Schutzdächern versehene Abstellplätze und Garagen, kleine Kapellen, Garten- und Gerätehütten, Boots- und Badehütten, Umspann-, Umform- und Schaltanlagen und dergleichen“ durch den Halbsatz „wie Garagen, kleine Kapellen, Garten- und Gerätehütten, Boots- und Badehütten, Gebäude für Umspann-, Umform- und Schaltanlagen und dgl.“ ersetzt.

11. Im § 4 Abs. 2 entfallen die Z 1 bis 3. Die bisherigen Z 3a bis 5 erhalten die Bezeichnungen „1“ bis „3“.

12. Im § 4 Abs. 2 Z 3 (neu) wird der Klammerausdruck „(Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, wie Brunnen, Senkgruben, Kanäle und Einfriedungen)“ durch den Klammerausdruck „(Gebäude und Schutzdächer)“ ersetzt.

13. Im § 4 Abs. 3 entfallen die Z 1 und 2. Die bisherigen Z 2a bis 4 erhalten die Bezeichnungen „1“ bis „3“.

14. Im § 4 Abs. 3 Z 3 (neu) werden das Wort „fünffacher“ durch das Wort „dreifacher“, der Klammerausdruck „(Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, wie Brunnen, Senkgruben, Kanäle und Einfriedungen)“ durch den Klammerausdruck „(Gebäude und Schutzdächer)“ und der Klammerausdruck „(§ 6 Abs. 3 und 4)“ durch den Klammerausdruck „(§ 6 Abs. 2 und 3)“ ersetzt.

15. § 4 Abs. 5 entfällt. Der bisherige Abs. 6 erhält die Bezeichnung „(5)“.

16. § 4 Abs. 5 (neu) letzter Satz lautet:

„Ferner kann die Landesregierung durch Verordnung die Zahl der Ausfertigungen des gemäß Abs. 3 Z 3 dem Antrag anzuschließenden Plans erhöhen oder vermindern, wenn und insoweit dies mit Rücksicht auf die Anzahl der Parteien des Verfahrens oder die Behörden bzw. Dienststellen, denen Ausfertigungen zu übermitteln sind, für eine möglichst rasche, zweckmäßige oder kostensparende Durchführung des Verfahrens geboten ist.“

17. Im § 5 Abs. 1 letzter Satz wird das Zitat „§ 4 Abs. 3 Z 4“ durch das Zitat „§ 4 Abs. 3 Z 3“ ersetzt.

18. Dem § 5 Abs. 3 wird folgender Satz angefügt:

„§ 46 Abs. 4 erster Satz gilt sinngemäß.“

19. § 6 Abs. 2 entfällt. Die bisherigen Abs. 3 und 4 erhalten die Bezeichnungen „(2)“ und „(3)“ und im Abs. 3 (neu) wird das Zitat „Abs. 3“ durch das Zitat „Abs. 2“ ersetzt.

20. Im § 9 Abs. 2 wird das Zitat „§ 4 Abs. 2 bis 6“ durch das Zitat „§ 4 Abs. 2 bis 5“ ersetzt.

21. Dem § 9 Abs. 3 wird folgender Satz angefügt:

„§ 46 Abs. 4 erster Satz gilt sinngemäß.“

22. § 12 entfällt.

23. Im § 15 Abs. 2 wird das Wort „Feuermauer“ durch das Wort „Außenmauer“ ersetzt.

24. Im § 17 Abs. 3 wird vor dem letzten Satz folgender Satz eingefügt:

„Wichtige infrastrukturelle Einbauten wie Kanäle oder andere Versorgungseinrichtungen können bestehen bleiben, soweit sie eine nachfolgende Bebauung nicht wesentlich erschweren oder behindern.“

25. Im § 20 Abs. 4 Z 1 wird das Zitat „§ 30 Abs. 3, 4, 6, 8 und 8a Oö. Raumordnungsgesetz 1994“ durch das Zitat „§ 22 Abs. 1a oder § 30 Abs. 2 bis 4 und 6 bis 10 Oö. Raumordnungsgesetz 1994“ ersetzt.

26. Im § 22 Abs. 1 wird das Zitat „§ 6 Z 5“ durch das Zitat „§ 6 Abs. 1 Z 5“ ersetzt.

27. Im Einleitungssatz des § 24 Abs. 1 wird das Zitat „§§ 25 und 26“ durch das Zitat „§§ 24a, 25 und 26“ ersetzt.

28. Nach § 24 wird folgender § 24a eingefügt:

#### **„§ 24a**

#### **Anzeigepflichtige Bauvorhaben (Baufreistellung)**

Folgende Bauvorhaben 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.“

29. Die Überschrift zu § 25 lautet:

#### **„Sonstige anzeigepflichtige Bauvorhaben“**



30. Der Einleitungssatz des § 25 Abs. 1 lautet:

„Weiters sind folgende Bauvorhaben der Baubehörde vor Beginn der Bauausführung anzuzeigen (Bauanzeige), soweit die §§ 24a und 26 nichts anderes bestimmen.“

31. § 25 Abs. 1 Z 1 und 2 entfallen. Die bisherigen Z 2a und 2b erhalten die Bezeichnungen „1“ und „2“.

32. § 25 Abs. 1 Z 6 lautet:

„6. die Herstellung von Schwimm- oder Löschteichen sowie Schwimm- und sonstigen Wasserbecken mit einer Tiefe von mehr als 1,50 Meter oder mit einer Wasserfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup>;“

33. Im § 25 Abs. 1 Z 9 werden die Wörter „ebenerdigen (eingeschossigen)“ durch das Wort „eingeschossigen“ und die Flächenangabe „15 m<sup>2</sup>“ durch die Flächenangabe „35 m<sup>2</sup>“ ersetzt.

34. Im § 25 Abs. 1 Z 9b wird die Flächenangabe „35 m<sup>2</sup>“ durch die Flächenangabe „50 m<sup>2</sup>“ ersetzt.

35. Im § 25 Abs. 1 Z 14 werden nach dem Wort „Einfriedung“ die Wörter „oder Absturzsicherung“ eingefügt.

36. Im § 25 Abs. 4 Z 1 lit. a wird das Zitat „Abs. 1 Z 1“ durch das Zitat „§ 24a Z 1“ ersetzt.

37. Im § 25 Abs. 4 Z 1 lit. b wird das Zitat „Abs. 1 Z 2“ durch das Zitat „§ 24a Z 2 und 3“ ersetzt.

38. § 25 Abs. 4 Z 2 lautet:

„2. bei Bauvorhaben nach Abs. 1 Z 2, Z 3 lit. b und Z 11 die im § 28 Abs. 2 Z 4 genannten Unterlagen, wobei für den Bauplan § 29 Abs. 2 und 5 sinngemäß gelten;“

39. Im § 25 Abs. 4 Z 3 erster Halbsatz entfällt die Wortfolge „ein allgemeiner Grundbuchsatz im Sinn des § 28 Abs. 2 Z 1 sowie“.

40. Im § 25 Abs. 4 Z 3 wird nach dem ersten Halbsatz folgender Halbsatz eingefügt:  
„bei Bauvorhaben nach Abs. 1 Z 3 lit. a ein allenfalls erforderlicher Energieausweis (§ 36 Oö. Bautechnikgesetz 2013);“
41. Im § 25 Abs. 4 Z 3 letzter Halbsatz wird nach dem Wort „Miteigentümer“ die Wortfolge „des Grundstücks“ eingefügt.
42. § 25 Abs. 4 letzter Satz entfällt.
43. Im § 25a Abs. 1b wird das Zitat „§ 25 Abs. 1 Z 4 bis 15“ durch das Zitat „§ 25 Abs. 1 Z 1, 2 und 4 bis 15“ ersetzt.
44. Im § 25a Abs. 3 und Abs. 5 Z 3 wird jeweils das Zitat „§ 25 Abs. 1 Z 1 und 2“ durch das Zitat „§ 24a“ ersetzt.
45. Im § 25a Abs. 5 Z 1 wird der Passus „gemäß § 25 Abs. 1 Z 1 und 2“ durch den Passus „nach § 24a“ ersetzt.
46. Im § 25a Abs. 5 Z 2 entfällt die Wortfolge „alle anderen“ und wird das Zitat „§§ 36, 38, 39, 41 und 46 bis 49“ durch das Zitat „§§ 36, 38, 39, 41, 46 bis 49 und 50 Abs. 6“ ersetzt.
47. Im Einleitungssatz des § 26 wird das Zitat „§§ 24 und 25“ durch das Zitat „§§ 24 bis 25“ ersetzt.
48. Im § 26 Z 1 wird der Passus „§ 24 Abs. 1 Z 1 oder unter § 25 Abs. 1 Z 3“ durch den Passus „§ 24 Abs. 1 Z 1, § 24a oder § 25 Abs. 1 Z 3“ ersetzt.
49. Im § 26 Z 6 entfällt die Wortfolge „auf Kinder- und Jugendspielplätzen“.
50. § 26 Z 7 lautet:  
„7. Schwimm- oder Löschteiche sowie Schwimm- und sonstige Wasserbecken mit einer Tiefe bis zu 1,50 Meter und mit einer Wasserfläche bis zu 50 m<sup>2</sup>;“

51. Im § 26 Z 10 entfällt die Wortfolge „ohne Feuerungsanlagen“.

52. Im § 26 werden der Punkt nach Z 10 durch einen Strichpunkt ersetzt und folgende Z 11 bis 13 angefügt:

- „11. nicht Wohnzwecken dienende ebenerdige, eingeschossige und freistehende Gebäude bzw. Schutzdächer, jeweils mit einer bebauten Fläche bis zu 15 m<sup>2</sup>, soweit sie nach dem Flächenwidmungsplan im Bauland liegen und entsprechend den für sie geltenden bau- bzw. raumordnungsrechtlichen Bestimmungen, insbesondere jenen des Flächenwidmungs- bzw. Bebauungsplans, ausgeführt werden;
- 12. Ladestationen für Elektrofahrzeuge;
- 13. bauliche Anlagen zum Grillen, Backen, Dörren oder Selchen, soweit sie ausschließlich privaten Zwecken dienen und es sich nicht um Gebäude oder Schutzdächer handelt.“

53. Im § 27 Abs. 3 wird das Zitat „§ 25 Abs. 3 erster Satz und Abs. 4 Z 3, § 25a Abs. 2 und 4 sowie § 28 Abs. 3“ durch das Zitat „§ 25 Abs. 3 erster Satz und Abs. 4 Z 3 sowie § 25a Abs. 2 und 4“ ersetzt.

54. § 28 Abs. 2 Z 1 entfällt und die bisherige Z 1a erhält die Bezeichnung „1“.

55. Im § 28 Abs. 2 Z 2 wird die Wortfolge „des § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes oder des § 2 Wohnungseigentumsgesetz 2002“ durch die Wortfolge „des § 1 Wohnungseigentumsgesetz, des § 1 Wohnungseigentumsgesetz 1975 oder des § 2 Wohnungseigentumsgesetz 2002“ ersetzt.

56. Dem § 28 Abs. 2 Z 4 wird folgender Halbsatz angefügt:

„eine Ausfertigung genügt, wenn der Behörde ein digitaler Plan im maximalen Planformat DIN A3 übermittelt wird;“

57. § 28 Abs. 3 entfällt und der bisherige Abs. 4 erhält die Bezeichnung „(3)“.

58. Im § 29 Abs. 1 Z 1 lit. f wird nach dem Wort „Bauvorhabens“ die Wortfolge „, bei mobilen Stallungen die vorgesehenen Aufstellflächen,“ eingefügt.

59. Im § 29 Abs. 1 Z 2 entfällt die Wortfolge „die Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung, Müll- und Abwasserbeseitigung; allfällige Hausbrieffachanlagen;“

60. Im § 29 Abs. 1 Z 3 wird die Wortfolge „sowie die vorgesehenen Baustoffe, Bauteile oder Bauarten“ durch die Wortfolge „, die vorgesehenen Baustoffe, Bauteile oder Bauarten, die Anlagen für die Wasser-, Wärme- und Energieversorgung, Müll- und Abwasserbeseitigung sowie den Umgang mit Hang- und Oberflächenwässern“ ersetzt.

61. Im § 29 Abs. 1 werden der Punkt nach Z 4 durch einen Strichpunkt ersetzt und folgende Z 5 angefügt:

„5. die Ladepunkte und die Leitungsinfrastruktur (Leerverrohrungen oder Kabeltrassen für Elektrokabel) nach Maßgabe des § 20 Oö. Bautechnikverordnung 2013.“

62. Im § 29 Abs. 3 wird nach dem Wort „Konstruktionsplänen“ die Wortfolge „oder wasserbautechnischen Projektsunterlagen über die Entsorgung der Hang- und Oberflächenwässer“ eingefügt.

63. Im § 30 Abs. 6 wird vor dem letzten Satz folgender Satz eingefügt:

„Der Abweisungsgrund der Z 1 liegt nicht vor, wenn ein Verfahren zur Änderung eines Flächenwidmungsplans, Bebauungsplans oder Neuplanungsgebiets bereits anhängig und zu erwarten ist, dass der Widerspruch nach Rechtswirksamkeit der Änderung nicht mehr vorliegt.“

64. Im § 31 Abs. 1 Z 1 werden die Wörter „zehn Meter“ durch die Wortfolge „zehn Meter, für die Nachbarrechte im Sinn des Abs. 5 höchstens 50 Meter,“ ersetzt.

65. Im § 31 Abs. 1 Z 2 entfällt die Wortfolge „sowie für die Nachbarrechte im Sinn des Abs. 5“.

66. Im § 31 Abs. 2 wird die Wortfolge „oder nach dem Wohnungseigentumsgesetz 1975“ durch die Wortfolge „, dem Wohnungseigentumsgesetz 1975 oder dem Wohnungseigentumsgesetz 2002“ ersetzt.

67. Im § 31 Abs. 5 wird das Wort „Wohngebäuden“ durch die Wortfolge „ganz oder teilweise Wohnzwecken dienenden Gebäuden“ ersetzt.

68. § 32 Abs. 1 erster Satz wird durch folgende Sätze ersetzt:

„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.“

69. Im § 32 Abs. 2 wird nach dem Wort „Wohngebäude“ die Wortfolge „oder ausschließlich Bürozwecken dienende Gebäude“ eingefügt.

70. Im § 35 Abs. 1 Z 3 wird das Zitat „Seveso II-Richtlinie“ durch das Zitat „Seveso III-Richtlinie“ ersetzt.

71. Im § 35 Abs. 6 entfällt das Wort „mindestens“.

72. Im § 41 Abs. 3 Z 8 wird nach dem Wort „Bauausführung“ die Wortfolge „, insbesondere den Baulärm,“ eingefügt.

73. Die Überschrift zu § 46 lautet:

**„Nachträgliche Vorschreibung, Abänderung oder Aufhebung von Auflagen und Bedingungen“**

74. Nach § 46 Abs. 3 wird folgender Abs. 4 angefügt:

„(4) Im Baubewilligungsbescheid vorgeschriebene Auflagen oder Bedingungen sind auf begründeten Antrag der oder des Bauberechtigten mit Bescheid abzuändern oder aufzuheben, wenn und soweit die Voraussetzungen für ihre Vorschreibung nicht mehr vorliegen. Dies gilt nicht für Auflagen und Bedingungen der Naturschutzbehörde, die auf Grund der gemäß § 32 Abs. 3 in Verbindung mit § 48 Abs. 2 Oö. Natur- und Landschaftsschutzgesetz 2001 durchzuführenden Beteiligung vorgeschrieben wurden. Die Nachbarn (§ 31 Abs. 1) sind dem Verfahren als Parteien beizuziehen, wenn die von der Abänderung oder Aufhebung betroffenen Auflagen oder Bedingungen ihre subjektiven Rechte berühren. Die Oö. Umwelthanwaltschaft ist im Rahmen ihrer

Parteistellung (§ 5 Abs. 1 Oö. Umweltschutzgesetz 1996 in Verbindung mit § 32 Abs. 2) beizuziehen.“

75. Im § 49 Abs. 4 wird nach dem Wort „gelten“ die Passage „- vorbehaltlich des § 49a -“ eingefügt.

76. Nach § 49 wird folgender § 49a eingefügt:

#### **„§ 49a**

#### **Rechtmäßiger Bestand**

(1) Bei bestehenden Gebäuden im Bauland, bestehenden Gebäuden mit der Ausweisung als + Signatur (§ 22 Abs. 2 Oö. Raumordnungsgesetz 1994) oder bestehenden Gebäuden im Hofbereich eines land- oder forstwirtschaftlichen oder ehemaligen land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs gelten Abweichungen vom Baukonsens, auch hinsichtlich der Situierung, als rechtmäßig, wenn

1. ursprünglich eine Baubewilligung erteilt wurde oder ein Baukonsens vermutet werden kann und

2. die Abweichungen seit mindestens 40 Jahren bestehen

und dies gemäß Abs. 2 bescheidmäßig festgestellt wird.

(2) Das Vorliegen eines rechtmäßigen Bestands ist auf Antrag der Bauwerberin oder des Bauwerbers von der Baubehörde mit Bescheid festzustellen. Die Abweichungen sind im Bauplan (§ 29), der dem Antrag anzuschließen ist, darzustellen.

(3) Im Feststellungsverfahren haben die Nachbarn (§ 31) hinsichtlich des Vorliegens der Voraussetzungen gemäß Abs. 1 Parteistellung.

(4) Der Feststellungsbescheid (Abs. 2) hat die Wirkung, dass § 49 für Abweichungen gemäß Abs. 1 nicht anwendbar ist und das Gebäude gemäß § 44 benützt werden darf. § 46 gilt sinngemäß.“

77. § 50 Abs. 4 letzter Satz lautet:

„Dies gilt nur für Änderungen, die einer Bewilligung nach § 24 Abs. 1 Z 3 oder einer Anzeige nach § 25 Abs. 1 Z 2 bedürfen.“

78. Nach § 50 Abs. 5 wird folgender Abs. 6 angefügt:

„(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.“

79. § 54 Abs. 1 Z 1 lit. c lautet:

„c) Akte der Vollziehung, die sich auf das Gebiet zweier oder mehrerer Gemeinden erstrecken;“

80. § 54 Abs. 2 lautet:

„(2) Die der Gemeinde nach den §§ 19 bis 21 zukommenden Aufgaben sind, soweit es Verkehrsflächen des Landes betrifft, von der Gemeinde im übertragenen Wirkungsbereich zu besorgen.“

81. § 55 Abs. 2 und 6 entfallen, die bisherigen Abs. 3 bis 5 erhalten die Bezeichnungen „(2)“ bis „(4)“ und im § 55 Abs. 2 (neu) wird das Zitat „§ 54 Abs. 1 Z 1 lit. a und b“ durch das Zitat „§ 54 Abs. 1 Z 1“ ersetzt.

82. Im § 57 Abs. 1 Z 3 werden die Wortfolge „eine bauliche Anlage, die“ durch die Wortfolge „ein Bauvorhaben, das“ und das Zitat „§ 25“ durch das Zitat „§ 24a oder § 25“ ersetzt.

83. Im § 57 Abs. 1 Z 14 wird der Klammerausdruck „(§ 25 Abs. 1 Z 1 lit. c und Z 2, § 29 Abs. 1 Z 4, § 43 Abs. 2 Z 1 und 2 sowie § 18 Abs. 1 und 2 und § 36 Abs. 1 Oö. Bautechnikgesetz 2013)“ durch den Klammerausdruck „(§ 24a, § 29 Abs. 1 Z 4, § 43 Abs. 2 Z 1 und 2 sowie § 18 Abs. 1 und 2 Oö. Bautechnikgesetz 2013)“ ersetzt.

84. Im § 57 Abs. 1 werden nach Z 15 folgende Z 15a und 15b eingefügt:

„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;“

85. Im § 57 Abs. 2 wird das Zitat „Abs. 1 Z 2, 7 und 14“ durch das Zitat „Abs. 1 Z 2, 7, 14 und 15a“ ersetzt.

86. Nach § 58 Abs. 6 wird folgender Abs. 7 angefügt:

„(7) Bauliche Anlagen, die auf Grund der Rechtslage vor dem Inkrafttreten der Oö. Bauordnung - Oö. BauO., LGBl. Nr. 35/1976, baubehördlich bewilligt wurden, bedürfen zur Benützung keiner Bewilligung nach den damals geltenden Rechtsvorschriften; die §§ 42 bis 44 gelten nicht.“

87. § 60 Abs. 3a lautet:

„(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.“

88. Der Spiegelstrich im § 60 Abs. 3b lautet:

„- '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, ABI. Nr. L 197/1 vom 24. Juli 2012.“

## **Artikel II**

(1) Dieses Landesgesetz tritt mit 1. September 2021 in Kraft.

(2) Im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Landesgesetzes anhängige individuelle Verwaltungsverfahren sind, mit Ausnahme der sich aus Art. I Z 76 ergebenden Änderungen, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften weiterzuführen.