

## Begutachtungsentwurf

### betreffend das Landesgesetz, mit dem das Oö. Bautechnikgesetz 2013 geändert wird (Oö. Bautechnikgesetz-Novelle 2021)

#### 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 zum Oö. Bautechnikgesetz 2013 sind anzuführen:

- Erweiterung der Ausnahme von den schädlichen Umwelteinwirkungen hinsichtlich Immissionen von Stellplätzen in bestimmten Fällen und hinsichtlich Einrichtungen von Einsatzorganisationen zur akustischen Warnung der Bevölkerung im Unglücks- oder Katastrophenfall;
- Abbildung des Stands der Technik im Umfang der verbindlich erklärten Richtlinien des Österreichischen Instituts für Bautechnik (OIB-Richtlinien);
- Erleichterungen bei der nachträglichen Wärmedämmung von Gebäuden;
- Regelungen betreffend Vorkehrungen für das nachträgliche Anbringen von Solaranlagen auf Dächern von Gebäuden;
- Erleichterungen bei den Abstandsbestimmungen für eingehauste Maschinen und Silos sowie für Rankgerüste zur Fassadenbegrünung;
- Entfall von verpflichtenden Sicherheitsräumen;

- Ausweitung der Möglichkeit von Bauerleichterungen hinsichtlich der Raumhöhe.

## **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 rechtliche Klarstellungen oder Erleichterungen, die zu keinem Mehraufwand im Vollzug führen.

## **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 bei der nachträglichen Wärmedämmung von Gebäuden (vgl. Art. I Z 5) tragen zur Reduzierung der Baukosten bei.

## **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 Punkt 3. lit. a des Anhangs zur Richtlinie (EU) 2018/844 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 2018 zur Änderung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Richtlinie 2012/27/EU über Energieeffizienz, ABl. Nr. L 156 vom 19. Juni 2018, S 75, (vgl. Art. I Z 12). Dieses Landesgesetz sieht dabei ausschließlich Maßnahmen vor, zu denen das Land auf Grund zwingender Vorschriften des Unionsrechts verpflichtet ist; es werden daher keine über die genannte Richtlinie hinausgehenden Anforderungen oder Standards geschaffen.

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 des nunmehr novellierten Oö. Bautechnikgesetzes 2013 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 grundsätzlich keinerlei umweltpolitische Relevanz auf. Positive umweltpolitische Maßnahme stellen insbesondere die Erleichterungen bei der nachträglichen Wärmedämmung von Gebäuden (vgl. Art. I Z 5) sowie die geplante Ermächtigung für Gemeinden, hinsichtlich des Anbringens von Solaranlagen für die Stromerzeugung konstruktive Vorkehrungen an Dächern in Bebauungsplänen verpflichtend vorzusehen (vgl. Art. I Z 11), dar.

## **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 (§ 2 Z 8):**

Die Änderungen dieser Begriffsbestimmung dienen zum einen der Klarstellung, dass ein Mansarddach, das auf Grund des Volumens und des Erscheinungsbildes einem in die Gesamtgeschoßzahl einzurechnenden Geschoß gleichkommt, keinen Dachraum im Sinn dieser Begriffsbestimmung darstellt (Einleitungssatz). Als „Mansarddächer“ werden dabei Dächer bezeichnet, die durch eine steile untere und eine flachere obere Dachfläche charakterisiert werden und somit eine „gebrochene“ Dachfläche aufweisen.

Zum anderen soll mit der Ergänzung, dass in Giebelwänden eines Dachraums - neben Fenstern - auch Türen zulässig sind, dem in der Praxis häufig vorkommenden Wunsch nach Einbau von „französischen Balkonen“ in Dachräumen Rechnung getragen werden (lit. b).

### **Zu Art. I Z 3 (§ 2 Z 22):**

Die Neufassung des § 2 Z 22 erweitert die bestehende Ausnahme von den „schädlichen Umwelteinwirkungen“ hinsichtlich Geräuscheinwirkungen von Kinderspielplätzen, Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen für Schulpflichtige oder ähnlichen Anlagen (lit. b) um zwei Fälle:

Nämlich einerseits um Immissionen ausgehend von Stellplätzen bei Wohngebäuden, Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen und Einsatzorganisationen bis zu einer Anzahl von 30 Stellplätzen (lit. a), und zwar unabhängig davon, ob sie sich im Freien oder in einer (Tief-)Garage befinden. In der Verwaltungspraxis kommt es in diesen Fällen nach der Gutachtenslage in der Regel zu keiner Gesundheitsgefährdung oder zu keinen erheblichen Belästigungen für die Nachbarschaft, weshalb es gerechtfertigt erscheint, hier in Zukunft zur Beurteilung der nachbarlichen Immissionssituation bis zu dieser Größenordnung von Stellplätzen von einem aufwändigen Ermittlungsverfahren abzusehen (vgl. etwa auch VwGH 14.12.2004, 2004/05/0110, wonach die von einem Wohnprojekt mit 26 Wohnungen, 14 Garagenplätzen und 28 Abstellplätzen typischerweise ausgehenden Immissionen von den Nachbarn grundsätzlich hinzunehmen sind).

Einrichtungen von Einsatzorganisationen zur akustischen Alarmierung oder Warnung der Bevölkerung im Unglücks- oder Katastrophenfall (wie Sirenen und dergleichen) können, wenn auch nur kurzfristig, entsprechende Lärmpegelspitzen für die unmittelbare Nachbarschaft verursachen. Diese Einrichtungen sind jedoch, um ihre im Gemeinwohl liegende Funktion auch entsprechend erfüllen zu können, zwangsläufig mit solchen Auswirkungen verbunden, weshalb zum anderen auch bei solchen Anlagen keine schädlichen Umwelteinwirkungen im baurechtlichen Sinn vorliegen sollen (lit. c).

Von diesen Neuregelungen bleibt selbstverständlich das zivilrechtliche Nachbarrecht unberührt.

#### **Zu Art. I Z 4 (§ 2 Z 25):**

Diese geplante Klarstellung liegt im Interesse der Rechtssicherheit für alle am Baugeschehen Beteiligten und soll etwa nach dem Vorbild von § 4 Z 56 Steiermärkisches Baugesetz oder § 1 Abs. 1 lit. b Vorarlberger Bautechnikverordnung sicherstellen, dass die in den §§ 1 ff Oö. Bautechnikverordnung 2013 für verbindlich erklärten Richtlinien des Österreichischen Instituts für Bautechnik (OIB-Richtlinien) jedenfalls den Stand der Technik wiedergeben.

#### **Zu Art. I Z 5 (§ 2 Z 32):**

Das Aufbringen von Wärmedämmungen an den Außenwänden oder auf der Dachhaut bewirkt eine, wenn auch meist nur geringfügige Vergrößerung des Gebäudes in waagrechter oder lotrechter Richtung und stellt daher definitionsgemäß einen Zubau im Sinn des § 2 Z 32 dar, der wiederum der Baubewilligungs- oder Anzeigepflicht unterliegt. Mit der geplanten Ausnahme dieser Maßnahmen vom Zubau-Begriff soll diese Konsequenz vermieden werden. Dies gilt auch dann, wenn eine Wärmedämmung bei einer gänzlichen Erneuerung des Dachstuhls aufgebracht wird und es aus diesem Grund zu einer (geringfügigen) Erhöhung des Gebäudes kommt. Diese Neureglung leistet zudem einen Beitrag zur weiteren Forcierung thermischer Sanierungen bei Gebäuden zur Erreichung der allgemeinen Klimaziele.

#### **Zu Art. I Z 6 (§ 3 Abs. 3 Z 3):**

Die geplante Änderung verfolgt den Zweck, im Rahmen der Beurteilung der Auswirkungen eines Bauwerks auf das Orts- und Landschaftsbild auch auf die für den Bauplatz oder das Baugrundstück maßgebliche Flächenwidmung Bedacht zu nehmen (so etwa auch § 56 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014). Es erscheint sachgerecht, den Umstand, dass in den einzelnen Widmungskategorien naturgemäß oft unterschiedliche Gebäudetypen vorherrschend sind, auch in die orts- und landschaftsbildmäßige Beurteilung eines Bauvorhabens einzubeziehen.

#### **Zu Art. I Z 7, 8, und 30 (§ 4 Abs. 1, § 7 Abs. 2, § 26 Abs. 1 und § 53 Abs. 2):**

Die vorgesehenen Änderungen betreffen lediglich sprachliche Verbesserungen.

#### **Zu Art. I Z 9 (§ 18):**

Aus legislatischen Gründen soll es zu einer Neufassung der Bestimmungen des § 18 über die Trinkwasserversorgung kommen, wobei wesentliche inhaltliche Änderungen in den nachstehenden Punkten geplant sind:

Zum einen soll auch eine nachgewiesene Trinkwasserversorgung durch eine Wassergenossenschaft im Sinn des Wasserrechtsgesetzes 1959 eine Ausnahme vom Nachweis der ausreichenden Versorgung mit einwandfreiem Trinkwasser im Zuge der Baueinreichung nach sich ziehen. Zum anderen ist geplant, das zulässige Alter des Trinkwasser-Inspektionsberichts (früher: Wasserbefund) von drei Monaten auf ein Jahr auszuweiten. Diese Änderungen stellen Erleichterungen für die Bauwerberinnen und Bauwerber dar und tragen zur Verringerung der Baukosten bei.

In den letzten Jahren treten auf Grund der Klimaveränderung bei Einzelwasserversorgungsanlagen verstärkt Probleme hinsichtlich der Quantität des Trinkwassers auf. Es soll daher weiters klargestellt werden, dass - neben dem Trinkwasser-Inspektionsbericht - auch eine Bestätigung über die bedarfsdeckende Menge an Trinkwasser erforderlich ist.

Auf Grund von Unklarheiten in der Verwaltungspraxis wird schließlich der Umfang des Trinkwasser-Inspektionsberichts näher determiniert, wobei im Interesse der Einheit der Landesrechtsordnung - wie im § 6 Abs. 2 Z 2 Oö. Wasserversorgungsgesetz 2015 betreffend die Ausnahmen von der Anschlusspflicht an eine Gemeinde-Wasserversorgungsanlage - auf die Vorgaben der Trinkwasserverordnung (TWV) Bezug genommen werden soll.

#### **Zu Art. I Z 10 (§ 31 Abs. 2):**

Die beabsichtigte Ergänzung stellt - in Entsprechung der baubehördlichen Praxis - klar, dass im Fall der Verpflichtung zum „anpassbaren Wohnbau“ im Sinn dieses Paragrafen die für die Benützung durch alle Bewohnerinnen und Bewohner vorgesehenen Allgemeinbereiche des Wohngebäudes (wie Zu- und Eingänge, Gänge, Gemeinschaftsanlagen, Tiefgaragen und dergleichen) - im Gegensatz zu den einzelnen Wohnungen - barrierefrei zu planen und auszuführen sind (vgl. die Vorgängerbestimmung des § 27 Abs. 3 [Z 2] Oö. Bautechnikgesetz 1994).

#### **Zu Art. I Z 11 (§ 35 Abs. 4):**

In Weiterentwicklung der bestehenden Zielbestimmung soll nunmehr für die Gemeinden die Möglichkeit geschaffen werden, in Bebauungsplänen konstruktive Vorkehrungen an Gebäudedächern für das (allenfalls auch nachträglich beabsichtigte) Anbringen von Solaranlagen für die Warmwasseraufbereitung bzw. Stromerzeugung verpflichtend zu regeln. Damit soll auch gewährleistet werden, dass diese Pflicht nur dann greift, wenn angesichts der konkreten lokalen Verhältnisse und Bedingungen solche Anlagen auf Dächern auch sinnvoll und effizient sind.

#### **Zu Art. I Z 12 (§ 36a Abs. 1):**

Hier handelt es sich um eine Aktualisierung des Zitats der verwiesenen unionsrechtlichen Vorschrift.

### **Zu Art. I Z 13 (§ 36a Abs. 3):**

Diese Ergänzung sieht auch eine Verpflichtung der Baubehörden vor, erforderlichenfalls der Landesregierung oder der mit der Überprüfung von Energieausweisen betrauten Stelle (Abs. 2) auf Aufforderung die zu kontrollierenden Energieausweise und alle zur Überprüfung erforderlichen Unterlagen vorzulegen und Auskünfte zu erteilen.

### **Zu Art. I Z 14 (§ 40 Z 3):**

Die „Hochhaus-Umschreibung“ wird 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.

### **Zu Art. I Z 15 (§ 40 Z 3a):**

Für Maschinen oder Silos ohne bauliche Einhausungen und ohne einen Raum für Wartungs- oder Bedienungszwecke gelten keine baurechtlichen Abstandsbestimmungen. In der Praxis werden Maschinen und Silos, wenn auch nur vereinzelt und vorwiegend bei größeren Anlagen, aus emissionstechnischen aber auch aus hygienischen Gründen verstärkt eingehaust. Diese Bauwerke werden dazu auch nicht selten mit einem untergeordneten Raum zu Wartungs- oder Bedienungszwecken ausgestattet. Auf Grund der Einhausung müsste die Gesamtanlage aber definitionsgemäß als Gebäude oder Schutzdach (vgl. § 2 Z 12 oder 23) qualifiziert werden. Dies wiederum hätte das Erfordernis von Abständen zu den Bauplatz- oder Nachbargrundgrenzen zur Folge, die - abhängig von der Bauwerkshöhe - regelmäßig über den gesetzlichen Mindestabstand hinausgehen (vgl. Z 1 und 2, jeweils letzter Satz, oder Z 3). Da die in Rede stehenden Einhausungen aus Sicht des Immissionsschutzes zweckmäßig sind, soll - den berechtigten Bedürfnissen der Verwaltungspraxis folgend - für eingehauste Maschinen und Silos eine Erleichterung in Form einer Beschränkung auf einen Mindestabstand von 3 m zu den Bauplatz- oder Nachbargrundgrenzen geschaffen werden.

### **Zu Art. I Z 16 (§ 40 Z 5a):**

Analog zu den Abstandsbestimmungen hinsichtlich öffentliche Verkehrsflächen (Z 5) soll mit der neuen Z 5a geregelt werden, dass sich die erforderlichen Abstände von Gebäuden und Schutzdächern zu Eisenbahn- oder Seilbahnanlagen, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festlegt, aus den eisenbahn- oder seilbahnrechtlichen Vorschriften ergeben.

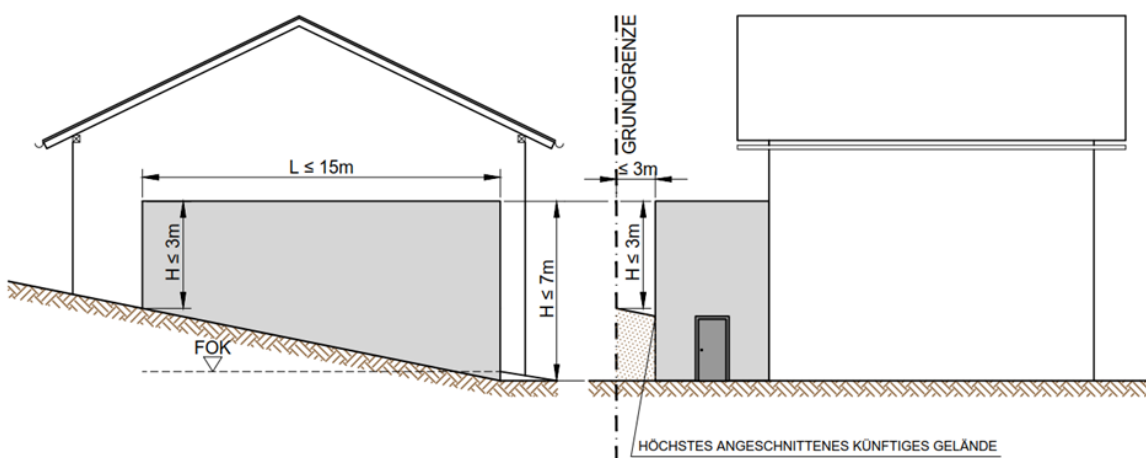
### Zu Art. I Z 17 (§ 40 Z 6):

In der Praxis wird diese Bestimmung so ausgelegt, dass sich der für die Berechnung der zulässigen Höhe von Gebäuden oder Schutzdächern maßgebliche Bezugspunkt an der jeweiligen Bauplatz- oder Nachbargrundgrenze auf das natürliche Gelände bezieht. Andernfalls könnte nämlich die zulässige Höhe des Bauwerks im Einzelfall durch Änderungen des Geländeniveaus in diesem Bereich und damit auch zum Nachteil der Nachbarschaft beeinflusst werden. Mit der somit sachgerechten Ergänzung soll im § 40 Z 6 das natürliche Gelände als Bezugspunkt nunmehr unzweifelhaft klargestellt werden. Auch § 49 Abs. 2 sieht etwa diese Bezugsebene hinsichtlich der zulässigen Höhe von Einfriedungen vor.

### Zu Art. I Z 18 (§ 41 Abs. 1 Z 5 lit. b):

Ziel der Neuformulierung des ersten Halbsatzes ist einerseits die Klarstellung, dass das im Interesse des Nachbarschutzes normierte Verbot von Türen und Fenstern in Außenwände, deren Abstand zur Nachbargrundgrenze weniger als 2 m beträgt, auch für ganze Glaswände (Verglasungen) gilt. Andererseits besteht kein Bedarf, diese Beschränkungen auch bei Gewächshäusern anzuwenden, weshalb solche Gebäude davon ausgenommen werden sollen.

In diesem Zusammenhang wird hinsichtlich der Bestimmung des § 41 Abs. 1 Z 5 lit. d - auf Grund diesbezüglich aufgetretener Unklarheiten in der Praxis - festgehalten, dass die nach dieser Ausnahmeregelung zulässige Traufenhöhe, wenn der einzige Fußboden unter das „höchste angeschnittene künftige Gelände“ reicht, an der Grundgrenze zu messen ist. In diesem Sinn ergänzt Bild 10a die entsprechende Darstellung im Bild 10 bei den Ausführungen im Ausschussbericht zu § 41 Oö. Bautechnikgesetz 2013, Beilage 846/2013 zum kurzschriftlichen Bericht des Oö. Landtags, XXVII. GP.



**Bild 10a: zu § 41 Abs. 1 Z 5 lit. d - Ausnahme von den Abstandsbestimmungen für Gebäude und Schutzdächer**



### **Zu Art. I Z 19 (§ 41 Abs. 1 Z 5 lit. f):**

§ 41 Abs. 1 Z 5 lit. d sieht vor, dass die im Seitenabstand zulässige Traufenhöhe von Gebäuden und Schutzdächern, deren einziger Fußboden unter das künftige Gelände reicht, über dem höchsten angeschnittenen künftigen Gelände zu messen ist. In sachgerechter Weise soll diese Regelung im gegebenen Zusammenhang analog für Pultdächer mit einem dem Nachbargrundstück zugewandten First gelten (lit. f des 41 Abs. 1 Z 5).

### **Zu Art. I Z 20, 21 und 22 (§ 41 Abs. 2, 4 und 8):**

Die geplante Neufassung dieser Gesetzesstelle ist dem besseren systematischen Aufbau geschuldet. Inhaltliche Änderungen sind dabei (nur) in zwei Punkten vorgesehen:

Die Ausnahmebestimmung für das künftige Gelände überragende Treppen im Freien (Z 4 alt) soll mangels Regelungsbedarfs entfallen. Demgegenüber werden Rankgerüste für Bauwerksbegrünungen aufgenommen (Z 4 neu), womit auf neue Entwicklungen zum Schutz von Gebäuden vor Überhitzung und zur Verbesserung des Mikroklimas urbaner Bereiche reagiert und klargestellt wird, dass auch solche Bauteile im Seitenabstand (Bauwich) zulässig sind.

Die Neufassung des Abs. 2 erfordert auch Anpassungen in den entsprechenden Verweisen des Abs. 4 und 8.

### **Zu Art. I Z 23 (§ 46 Abs. 1 Z 3):**

Es erscheint zweckmäßig, vom Erfordernis ausreichender Einrichtungen zum Trocknen als Gemeinschaftsanlage abzusehen, wenn es innerhalb der Wohnungen einen eigenen, auch dafür nutzbaren Abstellraum gibt.

### **Zu Art. I Z 24 (Entfall des § 46 Abs. 1 Z 4):**

Die Errichtung gemeinschaftlicher Anlagen für den Rundfunk- und Fernsehempfang soll zukünftig in der Dispositionsfreiheit der Bauwerberinnen und Bauwerber liegen. Eine entsprechende Verpflichtung erweist sich aber als nicht mehr zeitgemäß und soll daher entfallen.

### **Zu Art. I Z 25, 26 und 32 (Überschrift zu § 48, Entfall des § 48 Abs. 2 und § 86 Abs. 1 Z 8):**

Die derzeitige Regelung, dass beim Neubau bestimmter Gebäude ein definitiver Raum im Bedarfsfall nach dem Einbau einer Teilschutz-Belüftungsanlage als Sicherheitsraum zur Verfügung stehen muss, hat sich insofern nicht bewährt, als eine entsprechende Nachrüstung im Bedarfsfall in der

Realität nur schwer oder gar nicht möglich sein wird. Da kein zwingender Bedarf an einem Weiterbestehen dieser Verpflichtung besteht, soll diese Anforderung daher zukünftig entfallen.

**Zu Art. I Z 27 (§ 49 Abs. 2):**

Nach dem geltenden § 49 Abs. 2 ist, soweit in anderen Rechtsvorschriften oder im Bebauungsplan nichts anderes festgelegt ist, die zulässige Höhe einer Einfriedung von 2 m vom Erdboden, „und zwar über dem jeweils höher gelegenen natürlichen Gelände“ zu messen. Dieser Bezug auf zwei verschiedene Geländeniveaus wirft in der Praxis regelmäßig Fragen auf. Es erscheint ausreichend, den Höhenbezug von Einfriedungen in dieser Bestimmung alleine auf das natürliche Gelände abzustellen.

Der ergänzte letzte Satz bringt unmissverständlich zum Ausdruck, dass ein (bloßer) Sichtschutz keine Rechtfertigung im Sinn dieser Gesetzesstelle für eine 2 m überschreitende Höhe einer Einfriedung darstellt. Diese Klarstellung dient sowohl den Interessen des Schutzes des Orts- und Landschaftsbilds als auch dem Schutz der Nachbarschaft vor überhohen Einfriedungen.

**Zu Art. I Z 28 (§ 53 Abs. 1 Z 3):**

Es wird lediglich der Begriff der Stiege durch den inhaltsgleichen Ausdruck der Treppe ersetzt. Begründet ist dies in der Anpassung an die Terminologie der mit der Oö. Bautechnikverordnung 2013 (vgl. §§ 1 ff.) für verbindlich erklärten Richtlinien des Österreichischen Instituts für Bautechnik (OIB-Richtlinien).

**Zu Art. I Z 29 (§ 53 Abs. 1 Z 4):**

Die bestehende Möglichkeit einer Bauerleichterung im Einzelfall hinsichtlich der Anforderungen an die Lage und das Niveau von Räumen soll auch auf die Raumhöhe ausgedehnt werden. Diese Rechtsänderung führt insbesondere bei Zu- und Umbauten zu wesentlichen Erleichterungen, da gerade im Fall von Baubeständen die Einhaltung der Mindestraumhöhen oft nur durch kostenintensive Baumaßnahmen gewährleistet werden kann.

**Zu Art. I Z 31 (§ 53 Abs. 3 Z 2):**

Dieser Zusatz präzisiert, dass der eine alternative Voraussetzung für Bauerleichterungen bei Baubeständen regelnde Tatbestand insbesondere dann zur Anwendung gelangt, wenn die Einhaltung der entsprechenden bautechnischen Anforderungen insbesondere aus Gründen des Denkmalschutzes, des Ortsbildschutzes oder der Altstadterhaltung nicht gerechtfertigt wäre (vgl. auch § 98 Steiermärkisches Baugesetz). Gerade in diesen Fällen wäre die Einhaltung aller geltenden bautechnischen Anforderungen vielfach nicht mit den Interessen des Denkmalschutzes

in Einklang zu bringen. Zudem würde dies bei Baumaßnahmen bei bestehenden baulichen Anlagen einen deutlichen finanziellen Mehraufwand bedeuten oder diese von vornherein verhindern. Die Änderung stellt sich somit auch als wesentliche Vereinfachung und Erleichterung für die Praxis dar.

**Zu Art. I Z 33 (§ 88 Abs. 3):**

Die verwiesene bundesrechtliche Vorschrift war zu aktualisieren.

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

Abs. 1 enthält die Inkrafttretensbestimmung.

Abs. 2 normiert die Weitergeltung der bisherigen Bestimmungen für anhängige individuelle Verwaltungsverfahren.

**Landesgesetz,  
mit dem das Oö. Bautechnikgesetz 2013 geändert wird  
(Oö. Bautechnikgesetz-Novelle 2021)**

Der Oö. Landtag hat beschlossen:

**Artikel I**

Das Oö. Bautechnikgesetz 2013, LGBl. Nr. 35/2013, in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. xx/2020, wird wie folgt geändert:

1. *Im Inhaltsverzeichnis wird folgende Änderung vorgenommen:*

*Die Eintragung zu § 48 lautet:*

„§ 48 Schutzräume“

2. § 2 Z 8 lautet:

„8. **Dachraum:** - soweit der Bebauungsplan nichts anderes festlegt und es sich nicht um ein Mansarddach handelt - ein von Dachschrägen und den Giebelwänden umschlossener Raum über dem obersten oberirdischen Geschoß mit

- a) Übermauerungen bis höchstens 1,20 m über der Rohdeckenoberkante und
- b) Fenstern oder Türen in Giebelwänden, Gaupen oder Dachflächenfenstern;

ein Dachraum ist in die Gesamtgeschoßzahl nicht einzurechnen;“

3. § 2 Z 22 lautet:

„22. **Schädliche Umwelteinwirkungen:** Einwirkungen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und im Besonderen für die Benutzerinnen und Benutzer der baulichen Anlagen und die Nachbarschaft herbeizuführen, wie durch Luftverunreinigung, Lärm oder Erschütterungen; dazu zählen nicht

- a) Immissionen von Stellplätzen für Wohngebäude, Schulen oder Kinderbetreuungseinrichtungen sowie Einsatzorganisationen bis zu einer Anzahl von höchstens 30 Stellplätzen;
- b) Geräuscheinwirkungen von Kinderspielplätzen, Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen für Schulpflichtige oder ähnlichen Anlagen;
- c) Immissionen von Einrichtungen von Einsatzorganisationen zur akustischen Alarmierung oder Warnung der Bevölkerung im Unglücks- oder Katastrophenfall (wie Sirenen und dergleichen);“

4. *Dem § 2 Z 25 wird folgender Halbsatz angefügt:*

„soweit die Richtlinien des Österreichischen Instituts für Bautechnik (OIB-Richtlinien) für verbindlich erklärt sind, geben sie jedenfalls den Stand der Technik wieder;“

5. Im § 2 Z 32 wird nach dem Wort „Gaupen“ die Wortfolge „sowie das nachträgliche Aufbringen von Wärmedämmungen an den Außenwänden oder auf der Dachhaut nach technischer Notwendigkeit“ eingefügt.

6. § 3 Abs. 3 Z 3 letzter Halbsatz lautet:

„auf naturschutzrechtlich geschützte Objekte, anerkannte Kulturgüter und die für den Bauplatz oder das Baugrundstück festgelegte Flächenwidmung ist Bedacht zu nehmen.“

7. Im § 4 Abs. 1 erster Satz wird nach dem Wort „bei“ das Wort „der“ eingefügt.

8. Im § 7 Abs. 2 letzter Satz und § 26 Abs. 1 letzter Satz wird jeweils das Wort „ist“ durch das Wort „sind“ ersetzt.

9. § 18 lautet:

## **„§ 18**

### **Trinkwasser**

(1) Bei jedem Neubau, der ganz oder teilweise Wohnzwecken oder sonst einem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dient, muss eine ausreichende Versorgung mit einwandfreiem Trinkwasser sichergestellt werden. Ein entsprechender Nachweis (Bestätigung über die bedarfsdeckende Menge und Trinkwasser-Inspektionsbericht) ist dem Baubewilligungsantrag oder der Bauanzeige anzuschließen, soweit nicht ohnedies ein Anschluss an eine Gemeinde-Wasserversorgungsanlage erfolgt oder eine bedarfsdeckende Versorgung durch eine wasserrechtlichen Vorschriften unterliegende Wassergenossenschaft nachgewiesen wird. Der Trinkwasser-Inspektionsbericht darf nicht älter als ein Jahr sein und hat den fachlichen Vorgaben der Trinkwasserverordnung, BGBl. II Nr. 304/2001, in der Fassung der Verordnung BGBl. II Nr. 362/2017, zu entsprechen.

(2) Für ein Gebäude im Sinn des Abs. 1, das an keine Gemeinde-Wasserversorgungsanlage oder wasserrechtlichen Vorschriften unterliegende Wassergenossenschaft angeschlossen ist, ist der Baubehörde spätestens alle fünf Jahre ab Beginn des Benützungrechts (§ 44 Oö. Bauordnung 1994) oder ab letztmaliger Vorlage eines Trinkwasser-Inspektionsberichts ein weiterer Trinkwasser-Inspektionsbericht vorzulegen. Dies gilt nicht, wenn ein Trinkwasser-Inspektionsbericht ohnehin nach der Trinkwasserverordnung (Abs. 1) der Trinkwasseraufsicht vorzulegen ist.

(3) Bauteile, die mit Trinkwasser in Berührung kommen, dürfen die Wassereigenschaften nicht in hygienisch bedenklicher oder die Gesundheit beeinträchtigender Weise verändern.

(4) Es ist sicherzustellen, dass das Trinkwasser nicht durch äußere Einwirkungen in hygienisch bedenklicher oder die Gesundheit beeinträchtigender Weise verunreinigt wird.“

10. Im § 31 Abs. 2 wird vor dem letzten Halbsatz folgender Halbsatz eingefügt:

„die außerhalb der einzelnen Wohnung gelegenen, für die Benützung durch alle Bewohnerinnen und Bewohner vorgesehenen Gebäudeteile, wie Zu- und Eingänge, Gänge, Gemeinschaftsanlagen, Tiefgaragen und dergleichen, sind barrierefrei zu planen und auszuführen;“

11. Dem § 35 Abs. 4 wird folgender Satz angefügt:

„In einem Bebauungsplan kann festgelegt werden, inwieweit Dächer von Hauptgebäuden so geplant und ausgeführt werden müssen, dass darauf entsprechende Solaranlagen angebracht werden können.“

12. Im § 36a Abs. 1 ist nach dem Zitat „ABl. Nr. L 153/13 vom 18. Juni 2010,“ die Wortfolge „in der Fassung der Richtlinie (EU) 2018/844 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 2018 zur Änderung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Richtlinie 2012/27/EU über Energieeffizienz, ABl. Nr. L 156 vom 19. Juni 2018, S 75,“ einzufügen.

13. § 36a Abs. 3 lautet:

„(3) Ausstellerinnen und Aussteller von Energieausweisen, Eigentümerinnen und Eigentümer sowie sonst Verfügungsberechtigte der Gebäude, auf die sich der Energieausweis bezieht, sowie Baubehörden sind verpflichtet, auf Aufforderung die Energieausweise und alle zur Überprüfung erforderlichen Unterlagen vorzulegen und Auskünfte zu erteilen.“

14. Im § 40 Z 3 entfällt die Wortfolge „oder einer allseitigen Traufenhöhe von mehr als 25 m über dem angrenzenden künftigen Gelände“.

15. Im § 40 wird nach der Z 3 folgende Z 3a eingefügt:

„3a. Z 1 bis 3 gelten nicht bei Gebäuden und Schutzdächern, die der Einhausung von Maschinen oder Silos dienen, auch wenn sie Räumlichkeiten für die Wartung oder Bedienung im unbedingt erforderlichen Ausmaß umfassen; vom weitest vorspringenden Bauteil ist ein Mindestabstand von 3 m zu den Bauplatz- oder Nachbargrundgrenzen einzuhalten.“

16. Im § 40 wird nach der Z 5 folgende Z 5a eingefügt:

„5a. Zu Eisenbahn- oder Seilbahnanlagen ist der sich aus eisenbahn- oder seilbahnrechtlichen Abstandsbestimmungen ergebende Abstand einzuhalten.“

17. Im § 40 Z 6 erster Satz wird nach dem Wort „Punkt“ die Wortfolge „des natürlichen Geländes“ eingefügt.

18. § 41 Abs. 1 Z 5 lit. b erster Halbsatz lautet:

„soweit die den Nachbargrundgrenzen zugewandten Außenwände einen Abstand von weniger als 2 m zur Nachbargrundgrenze aufweisen, sind in diesen, ausgenommen bei Gewächshäusern, Türen, Fenster und Verglasungen unzulässig;“

19. Dem § 41 Abs. 1 Z 5 lit. f wird folgender Halbsatz angefügt:

„reicht der einzige Fußboden unter das künftige Gelände, ist die Firsthöhe über dem höchsten angeschnittenen künftigen Gelände zu messen;“

20. § 41 Abs. 2 lautet:

„(2) Die Mindestabstände zu den Bauplatz- oder Nachbargrundgrenzen können unterschritten werden mit:

1. Gebäuden oder Gebäudeteilen, die im Abstand allseits nicht über das künftige Gelände hinausragen (wie mit Keller- oder Schutzräumen und Tiefgaragen);
2. Außenwandverputz, Außenwandverkleidungen sowie Wärme- und Schalldämmungen nach technischer Notwendigkeit zur Sanierung der Außenwände bei bestehenden baulichen Anlagen sowie Licht- und Kellereinwurfsschächten;
3. Erkern, Gesimsen, Portalen, Schaufenstern, Sockeln, Ziergliedern und dergleichen um 1 m;
4. das künftige Gelände überragenden Terrassen, Balkonen, üblichen Dachvorsprüngen, Rankgerüsten für Fassadenbegrünungen und angebauten Werbeeinrichtungen um 2 m; ein Mindestabstand von 2 m gegen die Bauplatz- oder Nachbargrundgrenzen darf jedoch nicht unterschritten werden.“

21. Im § 41 Abs. 4 wird das Zitat „Abs. 2 Z 1 bis 4, ausgenommen Z 3 zweiter Halbsatz“ durch das Zitat „Abs. 2 Z 2 bis 4, ausgenommen Z 4 zweiter Halbsatz“ ersetzt.

22. Im § 41 Abs. 8 wird das Zitat „Abs. 2 Z 1“ durch die Wortfolge „Abs. 2 Z 2, ausgenommen Licht- und Kellereinwurfsschächte,“ ersetzt.

23. § 46 Abs. 1 Z 3 lautet:

„3. ausreichende Einrichtungen zum Trocknen der Wäsche, wenn sich die Abstellräume gemäß § 3 Abs. 3 letzter Satz Oö. Bautechnikverordnung 2013 nicht innerhalb der Wohnung befinden.“

24. § 46 Abs. 1 Z 4 entfällt.

25. Die Überschrift zu § 48 lautet:

**„Schutzräume“**

26. Im § 48 entfallen die Bezeichnung „(1)“ sowie Abs. 2.

27. Im § 49 Abs. 2 entfällt die Wortfolge „Erdboden, und zwar über dem jeweils höher gelegenen“ sowie der Beistrich nach dem Wort „Gelände“ und folgender Satz wird angefügt:  
„Letzteres gilt nicht für Zwecke des Sichtschutzes.“

28. Im § 53 Abs. 1 Z 3 wird das Wort „Stiegen“ durch das Wort „Treppen“ ersetzt.

29. § 53 Abs. 1 Z 4 lautet:

„4. der Lage, des Niveaus und der Höhe von Räumen,“

30. Im § 53 Abs. 2 werden nach dem Wort „und“ die Wörter „für die“ eingefügt.

31. Im § 53 Abs. 3 Z 2 wird nach dem Wort „Anlagen“ die Wortfolge „insbesondere im Interesse des Denkmalschutzes, des Ortsbilds oder der Altstadterhaltung“ eingefügt.

32. Im § 86 Abs. 1 Z 8 wird die Wortfolge „Schutz- und Sicherheitsräume“ durch das Wort „Schutzräume“ ersetzt.

33. Im § 88 Abs. 3 wird das Zitat „BGBl. I Nr. 1/2013“ durch das Zitat „BGBl. I Nr. 78/2018“ ersetzt.

## **Artikel II**

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

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