

## **Abänderungsantrag**

**der sozialdemokratischen Abgeordneten**  
**zur [Beilage 1627/2021](#), Bericht des Ausschusses für Wohnbau, Baurecht und**  
**Naturschutz betreffend das Landesgesetz, mit dem die Oö. Bauordnung 1994 geändert**  
**wird (Oö. Bauordnungs-Novelle 2021)**

Der Oö. Landtag möge beschließen:

- 1) *Im Artikel I wird Ziffer 1. lit a) und Ziffer 22. (§ 12) gestrichen.*
- 2) *Im Artikel I Ziffer 28. wird im eingefügten § 24a Z 1 die Angabe „22 Meter“ durch „10 Meter“ ersetzt.*
- 3) *Im Artikel I lautet die Ziffer 52.:*

*„Im § 26 werden der Punkt nach Z 10 durch einen Strichpunkt ersetzt und folgende Z 11 und 12 angefügt:*

- „11. Ladestationen für Elektrofahrzeuge;*
- 12. bauliche Anlagen zum Grillen, Backen, Dörren oder Selchen, soweit sie ausschließlich privaten Zwecken dienen und es sich nicht um Gebäude oder Schutzdächer handelt.“*

### **Begründung**

§ 12 (Baulücken) der geltenden Oö. Bauordnung sieht als letztes Mittel zur Schließung von Baulücken in einem nach Bebauungsplan in geschlossener Bauweise zu bebauendem Gebiet, wenn höchstens nur noch zwei unbebaute Bauplätze von bebauten Bauplätzen umgeben sind, unter bestimmten Bedingungen (u.a. Bedarf) vor, dass bei Weigerung zur Bebauung innerhalb von 6 Jahren diese/r Grundstückseigentümer/in enteignet werden kann, um einem wirklich Bauwilligen Platz zu machen. Den erläuternden Bemerkungen ist zu entnehmen, dass diese Bestimmung in der Praxis keinen Anwendungsbereich hätte und daher aufgehoben werden sollte. Dem ist entgegenzuhalten, dass insgesamt zahlreiche Bestimmungen in unserer Rechtsordnung, wie zum Beispiel im Strafrecht oder im Verfassungsrecht, nur selten Anwendung finden. Dies deshalb, weil bei Zuwiderhandeln die jeweiligen angeordneten Folgen eintreten würden. Eine vergleichbare Präventivwirkung hat auch diese Enteignungsmöglichkeit zur Schließung von Baulücken. Sie übt eine preisdämpfende Wirkung auf Baugrundstückspreise aus, da sie Spekulationen mit Baugrundstücken im sonst verbauten Gebiet verhindern hilft, weil der potentielle Grundstücksspekulant langfristig mit einer Enteignungsmöglichkeit rechnen muss. Baulücken und Grundstücksspekulationen im bebauten Gebiet werden durch den geltenden § 12 verhindert. Das soll auch so bleiben.

Die Schaffung des § 24a BauO mit teils aus dem geltenden § 25 BauO herausgelösten Tatbeständen dient der Übersichtlichkeit und ist grundsätzlich sinnvoll. Allerdings soll mit der vorliegenden Novelle auch die verpflichtende Voraussetzung eines vorliegenden Bebauungsplans fallen, um Wohngebäude mit einem Fluchtniveau (Höhendifferenz zwischen der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen oberirdischen Geschoßes und dem tiefsten Punkt des an das Gebäude angrenzenden Geländes nach Fertigstellung) von bis zu 22 Metern ohne Bauverhandlung zu errichten. Charakteristische und verpflichtende Inhalte eines Bebauungsplans sind u.a. Vorschriften für die räumliche Verteilung der Gebäude, Rücksicht auf ein ausreichendes Maß an Licht, Luft und Sonne, sowie die Gebäudehöhe.

Wenn ein Bauwerber ein Gebäude mit faktisch mehr als 22 Meter Höhe ohne Bebauungsplan und ohne Bauverhandlung errichten kann, so birgt diese Vorgehensweise zu viele Risiken für die Nachbarn und das Orts- und Landschaftsbild. Im Ergebnis würde faktisch ein Hochhaus mit 7 Geschoßen ohne Bauverhandlung und ohne Bebauungsplan mitten in einem Wohngebiet, mit sonst womöglich höchstens dreigeschoßigen anderen Gebäuden ohne Einspruchsmöglichkeit der Nachbarn, errichtet werden können. Deshalb fordert dieser Antrag im Gesetzestext höchstens ein Fluchtniveau von 10 Metern (3 oberirdische Geschoße) bei Gebäuden, die mittels Baufreistellung ohne Bebauungsplan errichtet werden dürfen.

§ 25 Abs 9 der geltenden Bauordnung sieht vor, dass die Errichtung von nicht zu Wohnzwecken dienenden, eingeschößigen Gebäuden bis 15 m<sup>2</sup> bebauter Fläche keine Baubewilligung erfordern, sondern nur bei der Gemeinde angezeigt werden müssen. Ein wesentlicher Anspruch an eine gute Bauordnung ist, dass sie Grundeigentümerinteressen und Interessen der Nachbarn und der Allgemeinheit ideal ausgleicht. Der Ausschussbericht sieht vor, dass die GrundeigentümerInnen zukünftig z.B. Gartenhütten bis 15 m<sup>2</sup> Größe nicht mehr anzeigen müssten. Die Gemeinde würde keine Kenntnis mehr davon haben, wo, wie viele Gartenhütten bis 15 m<sup>2</sup> aufgestellt sind. Die Gemeinde muss im Falle der Nichteinhaltung von z.B. Abstands- und Brandschutzvorschriften in aufwendigen baupolizeilichen Verfahren bescheidmäßig vorgehen und letztlich widerrechtlich aufgestellte Hütten wegräumen lassen und möglicherweise gleichzeitig Verwaltungsstrafen verhängen. Stattdessen schafft ein einfaches Anzeigeverfahren im Vorhinein Klarheit für alle Beteiligten: Wird die Errichtung nicht untersagt, kann man davon ausgehen, dass das Gebäude rechtmäßig aufgestellt werden darf und auch stehen bleiben darf.

Linz, am 27. Mai 2021

(Anm.: SPÖ-Fraktion)

**Rippl, Lindner, Müllner, Binder, Promberger, Margreiter, Weichsler-Hauer, Peutlberger-Naderer, Schaller, Krenn, Bauer**