

## **Bericht**

### **des Bauausschusses betreffend das Landesgesetz, mit dem die Oö. Bauordnung 1994 geändert wird (Oö. Bauordnungs-Novelle 2013)**

[Landtagsdirektion: L-2013-33778/1-XXVII,  
miterledigt [Beilage 589/2012](#)]

#### **A. Allgemeiner Teil**

##### **I. Anlass und Inhalt des Gesetzentwurfs**

Der vorliegende Gesetzentwurf beinhaltet insbesondere Folgendes:

- Einschränkung der Bewilligungspflicht bei Verwendungszweckänderungen;
- Erleichterungen bei der Baufreistellung;
- Entfall der baubehördlichen Anzeigepflicht für Parabolantennen;
- Schaffung einer Anzeigepflicht für nicht dem Oö. Elektrizitätswirtschafts- und -organisationsgesetz 2006 unterliegende Photovoltaikanlagen sowie Änderung der Anzeigepflicht für thermische Solaranlagen;
- Änderung der Anzeigepflicht für nicht dem Oö. Elektrizitätswirtschafts- und -organisationsgesetz 2006 unterliegende Windkraftanlagen;
- Anpassungen an das geplante Oö. Bautechnikgesetz 2013;
- Umsetzung der Bestimmungen des baurechtlich relevanten Teils der neu gefassten so genannten "EU-Gebäuderichtlinie".

##### **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 Mehrkosten erwachsen. Es werden grundsätzlich keine zusätzlichen Leistungsprozesse der Verwaltung geschaffen.

#### **IV. Finanzielle Auswirkungen auf Bürgerinnen und Bürger und auf Unternehmen**

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

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

Diesem Landesgesetz stehen - soweit ersichtlich - keine zwingenden EU-Rechtsvorschriften (gemeinschaftsrechtlichen Vorschriften) entgegen. Vielmehr dienen insbesondere die Regelungen in Art. I Z 24 und 37 - gemeinsam mit dem Oö. Bautechnikgesetz 2013 und der Oö. Bautechnikverordnung 2013 - gerade der Umsetzung der Bestimmungen des baurechtlich relevanten Teils der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Neufassung), ABl. Nr. L 153/13 vom 18. Juni 2010, der so genannten "EU-Gebäuderichtlinie".

#### **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 Novellentwurf enthaltenen Regelungen weisen - abgesehen von der Umsetzung der baurechtlich relevanten Bestimmungen der neuen EU-Gebäuderichtlinie als positive umweltpolitische Maßnahme - keinerlei umweltpolitische Relevanz auf.

## **VIII. Besonderheiten des Gesetzgebungsverfahrens**

Der vorliegende Gesetzentwurf ist gemäß § 3 des Oö. Notifikationsgesetzes dem Bund zur Weiterleitung an die zuständigen europäischen Organe zu übermitteln, um der "Informationsrichtlinie" 98/34/EG Genüge zu tun. Der vorliegende Gesetzentwurf ist weiters dem Bund zur Weiterleitung an die zuständigen europäischen Organe zu übermitteln, um der Mitteilungspflicht gemäß Art. 15 Abs. 7 und Art. 39 Abs. 5 zweiter Unterabsatz der "Dienstleistungsrichtlinie" 2006/123/EG Genüge zu tun.

Der vorliegende Gesetzentwurf enthält keine Verfassungsbestimmungen. Eine Mitwirkung von Bundesorganen im Sinn des Art. 97 Abs. 2 B-VG ist nicht vorgesehen.

### **B. Besonderer Teil**

#### **Zu Art. I Z 1 (Inhaltsverzeichnis):**

Das Inhaltsverzeichnis ist entsprechend den Änderungen der Novelle anzupassen.

#### **Zu Art. I Z 2 sowie 12 bis 15 (§ 1 Abs. 1, § 1 Abs. 3 Z 9, 10 und 14, § 9 Abs. 4 Z 4 lit. b, § 10 Abs. 1 bis 4, § 12 Abs. 1, § 24 Abs. 1 Z 2 und 4, § 29 Abs. 1 Z 2, § 31 Abs. 4, § 46 Abs. 2, § 50 Abs. 1 sowie Überschriften zu § 10 und § 27a):**

Mit § 2 Z 5 des geplanten Oö. Bautechnikgesetzes 2013 wird der bisherige Begriff des Baus (vgl. § 2 Z 2 Oö. Bautechnikgesetz) durch den im Ergebnis inhaltsgleichen Begriff des Bauwerks ersetzt. Dem ist in denjenigen Bestimmungen der Oö. Bauordnung 1994 Rechnung zu tragen, die auf den Terminus des Baus Bezug nehmen.

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

Diese Änderung trägt dem Umstand Rechnung, dass mit dem Seilbahngesetz 2003 für Seilbahnen im Rahmen des verfassungsrechtlichen Kompetenztatbestands des Eisenbahnwesens (Art. 10 Abs. 1 Z 9 B-VG; siehe auch VfSlg. 2556/1953) eine eigene (bundes-)gesetzliche Grundlage geschaffen wurde.

#### **Zu Art. I Z 4 und 5 (§ 1 Abs. 3 Z 5a und 15):**

Diese Änderungen tragen dem Umstand Rechnung, dass im § 25 Abs. 1 Z 7a einerseits nunmehr auch eine Anzeigepflicht für nach dem Oö. Elektrizitätswirtschafts- und -organisationsgesetz 2006

nicht bewilligungspflichtige Photovoltaikanlagen und andererseits auch eine entsprechend geänderte Anzeigepflicht für thermische Solaranlagen normiert wird.

**Zu Art. I Z 6, 9, 30, 35, 36, 38, 44, 45, 49, 58, 59 und 60 (§ 2 Abs. 2, § 5 Abs. 4, § 25 Abs. 4 Z 2, § 28 Abs. 2 Z 5, § 28 Abs. 2 Z 6, § 29 Abs. 1 Z 4, § 36 Abs. 1 und 2, § 43 Abs. 2 Z 1, § 57 Abs. 1 Z 5a, § 57 Abs. 1 Z 13 und § 57 Abs. 1 Z 14):**

Die beabsichtigte Neuerlassung des Oö. Bautechnikgesetzes als Oö. Bautechnikgesetz 2013 erfordert entsprechende Anpassungen der Verweise auf dieses Landesgesetz.

Die zusätzliche Aufnahme des § 36 Abs. 1 Oö. Bautechnikgesetz 2013 im § 57 Abs. 1 Z 14 ist erforderlich, um nunmehr auch die Ausstellerinnen und Aussteller von Energieausweisen gegebenenfalls verwaltungsstrafbehördlichen Sanktionen unterwerfen zu können.

**Zu Art. I Z 7 (§ 3 Abs. 2 Z 5):**

Nach der geltenden Rechtslage sind vom Erfordernis einer Bauplatzbewilligung mit Schutzdächern versehene Abstellplätze und Garagen (als nicht für Wohnzwecke bestimmte Gebäude mit baurechtlich untergeordneter Bedeutung) lediglich bis zu einer Nutzfläche bis 50 m<sup>2</sup> ausgenommen. Im Interesse einer Verwaltungsvereinfachung soll dieses Flächenausmaß auf 70 m<sup>2</sup> erhöht werden. Weiters soll im Zuge einer sachlichen Angleichung dieses neue Flächenausmaß auch für die übrigen im Klammerausdruck angeführten Gebäude Geltung haben, wobei nunmehr zur besseren Beschreibung der Gebäudegröße auf die "bebaute Fläche" abgestellt wird.

**Zu Art. I Z 8 (§ 4 Abs. 3 Z 4 erster Halbsatz):**

Die vorgesehene Änderung berücksichtigt die in der Praxis an Bedeutung zunehmende elektronische Einreichung von Grundteilungsplänen.

**Zu Art. I Z 9 und 10 (§ 5 Abs. 2 bis 6 und § 6 Abs. 3):**

Der bisherige § 5 Abs. 3 wird aus systematischen Gründen zu Abs. 2; weiters gewinnt die Berücksichtigung geogener Risiken bei der Bauplatzerklärung in der Praxis immer mehr an Bedeutung. Dem soll durch die ausdrückliche Anführung von "Rutschungen" in der beispielsweise Aufzählung von "natürlichen Gegebenheiten", die einer zweckmäßigen Bebauung von Grundflächen entgegenstehen, Rechnung getragen werden. Durch die Bezugnahme auch auf die tatsächlichen Gegebenheiten (wie Kontaminationen) wird klargestellt, dass auch diese der Eignung

für eine zweckmäßige Bebauung entgegenstehen und zu einer Versagung der Bauplatzbewilligung führen können.

Aus systematischen Gründen wird der bisherige § 5 Abs. 2 nunmehr zu Abs. 3; dies deshalb, weil die Möglichkeit der Vorschreibung von Auflagen und Bedingungen in sachlicher Weise auch auf die im neu formulierten Abs. 2 genannten Kriterien ausgedehnt wird.

Im § 5 Abs. 4 (bisher Abs. 3a) erfolgt im Zuge der Bauplatzbewilligung eine Abgleichung mit § 47 des Oö. Bautechnikgesetzes 2013 (Hochwassergeschützte Gestaltung von Gebäuden). Auch in dieser Bestimmung wird nunmehr - neben dem Entfall der sich aus faktischen Gründen erübrigenden parallelen Anführung des 30-jährlichen Hochwasserabflussbereichs - explizit auf die "rote oder gelbe Gefahrenzone im Sinn forst- oder wasserrechtlicher Vorschriften des Bundes" abgestellt. Diese Regelung erweist sich insbesondere auch deshalb als erforderlich, weil es etwa bei bereits bestehenden Gebäuden in einer roten Gefahrenzone zu Bauführungen kommen kann, für die nunmehr aber eine Bauplatzbewilligung erforderlich ist. In diesem Zusammenhang ist weiters auch ausdrücklich auf folgende Ausführungen zum bisherigen § 5 Abs. 3a im Bericht des Bauausschusses zur Oö. Bauordnungs-Novelle 2006, Beilage 942/2006 zum kurzschriftlichen Bericht des Oö. Landtags, XXVI. GP, hinzuweisen: "Im Fall des Vorliegens einer sogenannten 'roten Zone' ist jedoch ausnahmsweise auch mit zu berücksichtigen, in der betreffenden Gemeinde eine geordnete Siedlungsentwicklung nicht generell zu verunmöglichen, insbesondere wenn es sich ohnedies sogar um ein geschlossenes Siedlungsgebiet handelt."

Zu § 5 Abs. 5:

Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs (Erkenntnis vom 23. Juni 2008, 2008/05/0044) kommt nach der geltenden Baurechtsslage eine Bauplatzbewilligung unter Umständen auch bei einem nur teilweise als Bauland gewidmeten Grundstück in Betracht. Da eine Bauplatzgrenze, die nicht zugleich Grundgrenze ist, in der Folge verschiedenste baurechtliche Fragen aufwirft (wie den genauen Verlauf der Bauplatzgrenze im Hinblick auf die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsbestimmungen), soll mit dieser Einfügung den Forderungen der Baubehörden entsprechend und im Sinn der baurechtlichen Ordnung klargestellt werden, dass Bauplatzgrenzen mit den Grundstücksgrenzen ident sein müssen. Im bisherigen § 5 Abs. 4 ist ausdrücklich nur geregelt, dass ein Bauplatz auch aus mehreren Grundstücken bestehen kann.

Weiters soll nach dem Vorbild der Regelung des § 11 Abs. 4 NÖ Bauordnung 1996 eine ausdrückliche Regelung zur Frage einer Bauplatzbewilligung betreffend ein Grundstück, das zum einen Teil als Bauland und zum anderen Teil als Grünland gewidmet ist, aufgenommen werden (vgl. VwGH vom 27. Mai 2008, 2007/05/0067). Dabei wird - entsprechend der bisherigen Verwaltungspraxis - klargestellt, dass grundsätzlich nur der als Bauland gewidmete Teil zum Bauplatz erklärt werden darf. Zur Vermeidung von Härtefällen sollen nur (ganz) geringfügige Grundstücksflächen, wenn also beispielsweise nur ein kleiner Teil ("Eck") eines Grundstücks in das Grünland ragen würde, ausgenommen werden. Diese Grünlandflächen dürfen sich daher im Regelfall auf lediglich einige wenige Quadratmeter beschränken. Da sich die Grundgrenzen des

Bauplatzes zur Gänze mit den Grundgrenzen decken müssen, wäre in diesen Fällen eine mit Kosten verbundene Neuvermessung des Grundstücks vor der Bauplatzbewilligung unbillig. Klargestellt wird in diesem Zusammenhang, dass sich die Frage der zulässigen Bebaubarkeit natürlich nach der Widmung des jeweiligen Grundstücksteils richtet (vgl. § 35 Abs. 1 Z 2).

Der bisherige § 5 Abs. 4 erhält nunmehr die Absatzbezeichnung "(6)".

Im § 6 Abs. 3 erfolgt lediglich eine sich durch die Neuformulierung des § 5 ergebende Zitat Anpassung.

**Zu Art. I Z 11 (§ 8 Abs. 3 erster Satz):**

In dieser Bestimmung wird auf Grund von Erfahrungen in der Praxis insoweit eine Lücke geschlossen, als auch für die grundbücherliche Durchführung der Teilung eine entsprechend angemessene Frist im Bescheid vorzuschreiben ist.

**Zu Art. I Z 16 (§ 20 Abs. 4 Z 1):**

Ziel dieser Bestimmung ist die sachgerechte Ausdehnung der Frontlängenbegrenzung auch auf (nicht land- und forstwirtschaftliche) Grünlandnutzungen im Sinn des § 30 Abs. 6, 8 und 8a Oö. Raumordnungsgesetz 1994.

**Zu Art. I Z 17, 47 und 48 (§ 21 Abs. 2 Z 2 und § 42):**

Das künftige Oö. Bautechnikgesetz 2013 kennt den Begriff des Kleinhausbaus nicht mehr. Soweit daher Bestimmungen der Oö. Bauordnung 1994 darauf Bezug nehmen, soll dieser Ausdruck durch eine im Wesentlichen inhaltsgleiche Umschreibung ersetzt werden. Dies gilt auch für den Hochhausbegriff.

Im Zusammenhang mit dem Ermäßigungstatbestand des § 21 Abs. 2 Z 4 ist noch ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass zur Abgrenzung des Begriffs "Klein- und Mittelbetriebe" nunmehr die Kriterien des Anhangs I der Verordnung (EG) Nr. 800/2008 der Kommission vom 6. August 2008 zur Erklärung der Vereinbarkeit bestimmter Gruppen von Beihilfen mit dem Gemeinsamen Markt in Anwendung der Artikel 87 und 88 EG-Vertrag (allgemeine Gruppenfreistellungsverordnung), ABl. Nr. L 214 vom 9.8.2008, S 38 ff., heranzuziehen sind.

Hinsichtlich der Bestimmung des § 17 Abs. 2 wird - auf Grund diesbezüglich aufgetretener Probleme in der Praxis - festgehalten, dass unter dem Begriff "Bebauungsplan" zB auch Neuplanungsgebiete gemäß § 45 (ehemalige "Bausperren") sowie Teilbebauungspläne und Regulierungspläne - soweit damit jeweils auch eine Grundabtretungspflicht verbunden war - zu

verstehen sind. Weiters wird im Zusammenhang mit § 17 Abs. 3 festgestellt, dass unter der Voraussetzung "möglichst in dem Zustand zurückzustellen, in dem sie abgetreten wurden", insbesondere nicht zu verstehen ist, dass dies etwa auch die Beseitigung unterirdischer Leitungen erfordert, wenn dies einen unverhältnismäßigen wirtschaftlichen Aufwand für den jeweils Betroffenen zur Folge haben würde.

#### **Zu Art. I Z 18 (Entfall des § 23):**

Aus systematischen Gründen sollen die Bestimmungen des § 23 über die Trinkwasserversorgung aus den verfahrensrechtlichen Bestimmungen der Oö. Bauordnung 1994 herausgelöst und als bautechnische Regelungen im weiteren Sinn im Oö. Bautechnikgesetz 2013 (§ 18) geregelt werden.

#### **Zu Art. I Z 19, 23, 30 und 32 (§ 24 Abs. 1 Z 3, § 25 Abs. 1 Z 2b, § 25 Abs. 4 Z 2 und § 25a Abs. 5 Z 2):**

Die Bewilligungspflicht für eine Verwendungszweckänderung scheint nur im Fall zusätzlicher schädlicher Umwelteinwirkungen (insbesondere für die Nachbarschaft) unbedingt erforderlich. In allen anderen Fällen kann mit einem Anzeigetatbestand das Auslangen gefunden werden. Die vorgesehene Reduzierung der Bewilligungstatbestände bewirkt eine weitere Deregulierung des öö. Baurechts.

Weiters besteht bei größeren Renovierungen (bisher: umfassenden Sanierungen) keine unbedingte Notwendigkeit einen Bauplan vorzulegen, sowie eine befugte Bauführerin oder einen befugten Bauführer beizuziehen. Im Interesse einer Vereinfachung des Bauverfahrens soll daher zukünftig auf diese Erfordernisse verzichtet werden (Verweis lediglich auf § 25 Abs. 1 Z 3 lit. b im § 25 Abs. 4 Z 2 und § 25a Abs. 5 Z 2).

#### **Zu Art. I Z 20, 21 und 22 (§ 25 Abs. 1 Z 1 und 2):**

Auf Grund der mittlerweile langjährigen Erfahrungen mit der "Baufreistellung" können die Anforderungen an dieses vereinfachte Verfahren reduziert werden, was eine Ausweitung ihrer praktischen Anwendbarkeit ermöglicht: Zum einen soll im Fall von Wohngebäuden das Vorliegen eines Bebauungsplans genügen, ohne dass dieser bestimmten Mindestanforderungen nach dem Oö. Raumordnungsgesetz 1994 entsprechen muss (§ 25 Abs. 1 Z 1 lit. a). Weiters kann auch auf die Bestätigung der Übernahme der Bauausführung durch befugte Personen (§ 25 Abs. 1 Z 1 lit. d und Z 2) verzichtet werden, zumal die Bauführerschaft zum Zeitpunkt der Bauanzeige oftmals noch gar nicht feststeht. Zum anderen ist - im Vergleich zum Tatbestand des Abs. 1 Z 1 für Wohngebäude - nicht ersichtlich, warum nicht auch ein Betriebsgebäude, um in den Genuss des

Baufreistellungsverfahrens zu gelangen, dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen darf, weshalb dieser Ausschließungsgrund entfallen soll.

Letztlich erfolgt auch im § 25 Abs. 1 Z 1 die erforderliche Anpassung des Begriffs "Hochhaus" (vgl. die Erläuterungen zu Art. I Z 17, 47 und 48).

**Zu Art. I Z 24 (§ 25 Abs. 1 Z 3 lit. a):**

Diese Änderung ist in der Terminologie der neuen EU-Gebäuderichtlinie 2010/31/EU begründet, die den Begriff der "umfassenden Sanierung" durch den Begriff der "größeren Renovierung" ersetzt hat. Definiert ist dieser Ausdruck - im Einklang mit den Begriffsbestimmungen zu den Richtlinien des Österreichischen Instituts für Bautechnik vom Oktober 2011 (OIB-Richtlinien), die mit der Oö. Bautechnikverordnung 2013 für verbindlich erklärt werden sollen - im § 2 Z 15 Oö. Bautechnikgesetz 2013.

**Zu Art. I Z 25 und 31 (§ 25 Abs. 1 Z 7 und 7a, § 25a Abs. 1 Z 4):**

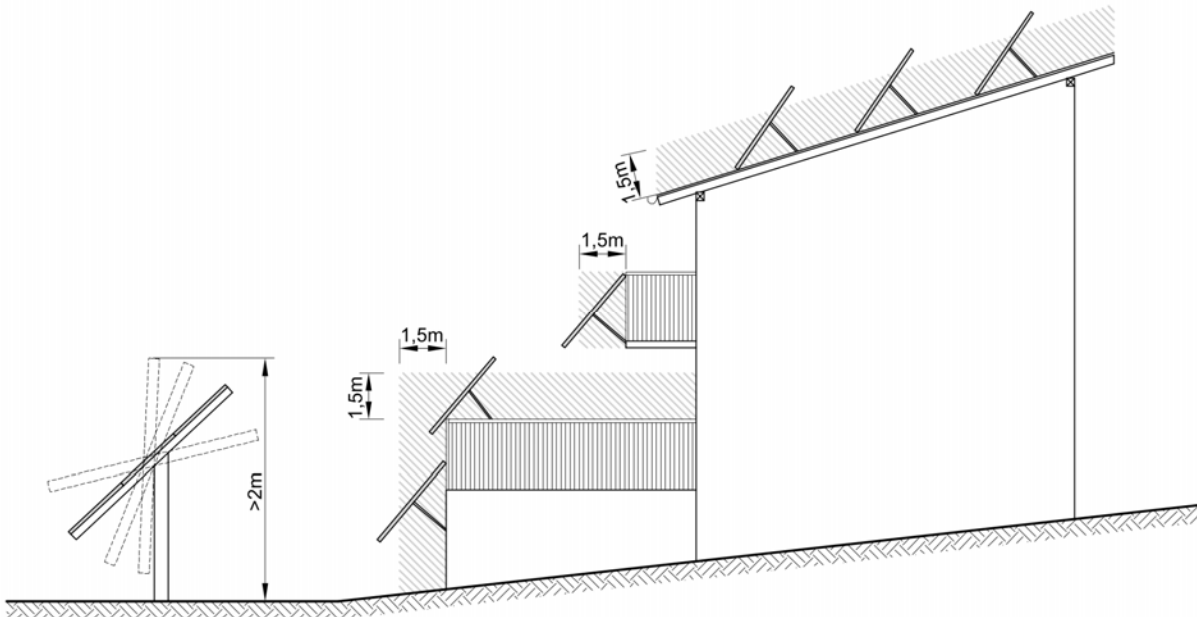
Im Anzeigetatbestand der Z 7 soll nunmehr bei Windkraftanlagen, die gemäß dem Oö. Elektrizitätswirtschafts- und -organisationsgesetz 2006 nicht bewilligungspflichtig sind (das sind Windkraftanlagen mit einer installierten Engpassleistung bis zu 5 kW), die Einschränkung entfallen, dass diese eine Höhe von mehr als zehn Metern, gemessen vom tiefsten Befestigungspunkt, erreichen müssen. Um hinsichtlich der im § 12 Abs. 2 Oö. Elektrizitätswirtschafts- und -organisationsgesetz 2006 bezüglich Windkraftanlagen normierten Abstandsvorschriften einen sachlich erforderlichen Abgleich herzustellen, wird darüber hinaus die Nichteinhaltung dieser Bestimmung (also im Ergebnis die Nichteinhaltung eines Mindestabstands von 100 m in den dort genannten Fällen - insbesondere zu "Wohnliegenschaften") als Versagungsgrund im § 25a Abs. 1 Z 4 aufgenommen.

Der in Z 7a geregelte Anzeigetatbestand für allgemein sichtbare Parabolantennen mit mehr als 0,5 m Durchmesser hat in der Verwaltungspraxis keine praktische Bedeutung (mehr) und kann daher entfallen; solche Anlagen sind daher künftig bewilligungs- und anzeigefrei. Festzuhalten ist allerdings, dass der Baubehörde nach wie vor bei solchen Anlagen, die im Widerspruch zu baurechtlichen Bestimmungen (zB des Ortsbildes) stehen, eine auf § 49 Abs. 6 gestützte Eingriffsmöglichkeit verbleibt.

Im Gegenzug wird - den Bedürfnissen der Praxis entsprechend - eine Anzeigepflicht für nach dem Oö. Elektrizitätswirtschafts- und -organisationsgesetz 2006 nicht bewilligungspflichtige Photovoltaikanlagen geschaffen. Hinsichtlich der Bestimmung der lit. b wird ausdrücklich festgehalten, dass unter dem Begriff "Oberfläche" bei Gebäuden zB die Fassade oder die Dachfläche zu verstehen ist; bei sonstigen baulichen Anlagen ist darunter die äußerste Begrenzung gemeint.



Weiters wird die bisher in der Z 7 geregelte Anzeigepflicht für (thermische) Solaranlagen künftig aus Sachlichkeitsgründen ebenfalls in die Z 7a aufgenommen und somit dem Regelungsregime der Photovoltaikanlagen gleichgestellt.



**Bild: zu § 25 Abs. 1 Z 7a - anzeigepflichtige Photovoltaikanlagen und thermische Solaranlagen**

**Zu Art. I Z 26 (§ 25 Abs. 1 Z 9):**

Mit der Hinaufsetzung der Grenze der Anzeigepflicht für eingeschossige, nicht Wohnzwecken dienende Gebäude auf 15 m<sup>2</sup> ist eine weitere Vereinfachung der Bauverfahren verbunden.

**Zu Art. I Z 27 (§ 25 Abs. 1 Z 9b):**

Im Hinblick auf die im § 2 Z 23 Oö. Bautechnikgesetz 2013 einzufügende Begriffsbestimmung, die ein Schutzdach insbesondere als ein "nicht allseits umschlossenes Bauwerk" definiert, ist im vorliegenden Anzeigetatbestand die Bezugnahme auf die fehlende allseitige Umschließung von Schutzdächern entbehrlich.

**Zu Art. I Z 28 (§ 25 Abs. 1 Z 10):**

Das alleinige Kriterium der Höhe der Umfassungswände für die Anzeigepflicht von Fahrsilos hat sich nicht bewährt und ist auch aus Sicht des Immissionsschutzes nicht zweckmäßig, weshalb nunmehr die flächenmäßige Ausdehnung (Größe der nutzbaren Bodenplatte bis 50 m<sup>2</sup>)

entscheidend sein soll. Bei der Beurteilung der Größe der Bodenplatte ist dabei auf die nutzbare Fläche abzustellen.

**Zu Art. I Z 29 (§ 25 Abs. 1 Z 12):**

Auf Grund der (klarstellenden) Ergänzung korreliert diese Regelung nunmehr mit dem entsprechenden Bewilligungstatbestand des § 24 Abs. 1 Z 4, soweit er den Abbruch von Gebäuden und "Gebäudeteilen" betrifft.

**Zu Art. I Z 29a (§ 25 Abs. 4 Z 1):**

Es handelt sich um eine rein redaktionelle Änderung. Bei der Baufreistellung entfällt künftig die Bestätigung der Übernahme der Bauausführung durch befugte Personen (vgl. Art. 1 Z 20 und 21). Diese Bestätigung ist daher auch aus der Aufzählung der Unterlagen zu streichen, die gemäß § 25 Abs. 4 Z 1 im Baufreistellungsfall der Bauanzeige anzuschließen sind. Diese Änderung bietet gleichzeitig die Möglichkeit der geschlechtergerechten Formulierung des Begriffes "Planverfasser".

**Zu Art. I Z 33 (§ 26 Z 8):**

Da diese Bestimmung natürlich auch für den Anzeigetatbestand des § 25 Abs. 1 Z 15 betreffend Lärm- und Schallschutzwände mit einer Höhe von mehr als 3 m über dem jeweils tiefer gelegenen Gelände gilt, soll dies hier auch formell berücksichtigt werden. Darüber hinaus wird auch eine Abgleichung hinsichtlich des neu formulierten § 25 Abs. 1 Z 7a und 10 vorgenommen. Der (ursprüngliche) Verweis auf § 25 Abs. 1 Z 7 kann wiederum deshalb entfallen, weil bei Windrädern, die gemäß dem Oö. Elektrizitätswirtschafts- und -organisationsgesetz 2006 nicht bewilligungspflichtig sind, die bisher vorgesehene Einschränkung, dass diese eine Höhe von mehr als zehn Metern, gemessen vom tiefsten Befestigungspunkt, erreichen müssen, künftig entfällt.

**Zu Art. I Z 34 (§ 26 Z 9 und 10):**

Auf Grund der Neuformulierung des § 25 Abs. 1 Z 10 (entscheidend bei Fahrsilos ist künftig nur noch die flächenmäßige Ausdehnung - Größe der nutzbaren Bodenplatte bis 50 m<sup>2</sup>) kann die in Z 9 normierte Regelung hinsichtlich Fahrsilos mit Umfassungswänden bis zu 1,50 Meter Höhe entfallen.

Im Gegenzug wird in Z 9 folgende Regelung hinsichtlich der im § 1 Abs. 3 Z 5 und 6 genannten baulichen Anlagen aufgenommen:

Die beiden genannten Bestimmungen haben zur Folge, dass bauliche Anlagen, die der Leitung oder Umformung von Energie dienen sowie Funkanlagen, die telekommunikationsrechtlichen Vorschriften unterliegen, zwar vom Geltungsbereich der Oö. Bauordnung 1994 ausgenommen sind, dazu in Verbindung stehende Gebäude allerdings der baubehördlichen Bewilligungs- oder Anzeigepflicht unterliegen. Diese Rechtslage hat sich nach den Erfahrungen der Vollzugspraxis insbesondere hinsichtlich Gebäuden mit geringer Größe als unbefriedigend dargestellt. Die nunmehr im § 26 Z 9 vorgesehene Regelung bringt daher insofern eine Vereinfachung, als solche Gebäude bis zu gewissen Maßen (bebaute Fläche bis zu 15 m<sup>2</sup>, Traufenhöhe bis zu 3 m) baubewilligungs- und anzeigefrei gestellt werden sollen. Sie unterliegen aber im Fall eines Widerspruchs zu bau- oder raumordnungsrechtlichen Bestimmungen, insbesondere jenen des Flächenwidmungs- oder Bebauungsplans, im Hinblick auf § 49 Abs. 6 weiterhin der baubehördlichen Ingerenz.

Die Ergänzung im § 26 Z 10 stellt nunmehr unzweifelhaft klar, dass mit den bewilligungs- und anzeigefreien Folientunnels nur solche gemeint sind, die in land- und forstwirtschaftlichen - und gegebenenfalls auch in berufsgärtnerischen - Betrieben üblicherweise zur Beschleunigung des Wachstums von Kulturpflanzen (oder zu ganz ähnlichen Zwecken) verwendet werden. Keinesfalls erfasst von dieser Bestimmung sind daher Folientunnels, die nach ihrer Bauart, Größe und dergleichen etwa zur Tierhaltung, als Einstellplatz für Kraftfahrzeuge, als Lagerraum für land- und forstwirtschaftliche Erzeugnisse oder für betriebliche Zwecke verwendet werden.

#### **Zu Art. I Z 34a (§ 28 Abs. 2 Z 4):**

Die am 1. Jänner 2010 in Kraft getretene Novelle des Bundesgesetzes über das Gebäude- und Wohnungsregister, BGBl. I Nr. 125/2009, hat ua. zur Folge, dass für Zwecke der GWR-Daten als Basis für die Einheitswertfeststellung nicht nur auf die Übermittlung der Baubewilligungsbescheide, sondern auch auf die Übermittlung der bewilligten Baupläne durch die Gemeinden an die Finanzverwaltung verzichtet werden kann. Im Interesse der Verwaltungsvereinfachung ist es daher möglich, die Anzahl der der Baubehörde verpflichtend vorzulegenden Ausfertigungen des Bauplans (von bisher drei) auf zwei zu reduzieren.

#### **Zu Art. I Z 37 (§ 28 Abs. 2 Z 7):**

Diese neue Regelung dient der Umsetzung von Art. 6 der neuen EU-Gebäuderichtlinie 2010/31/EU. Die Erforderlichkeit des Einsatzes von hocheffizienten alternativen Energieanlagen ergibt sich in diesem Zusammenhang aus der OIB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" vom Oktober 2011 (Punkt 12.4.1), die mit der Oö. Bautechnikverordnung 2013 für verbindlich erklärt werden soll. Ein entsprechender Wirtschaftlichkeitsvergleich von Energiesystemen ist in der ÖNORM M 7140 geregelt.

### **Zu Art. I Z 39 (§ 31 Abs. 5 erster Satz):**

Die Beschränkung des in dieser Bestimmung geregelten "umgekehrten Immissionsschutzes" auf eine benachbarte "Betriebsanlage" geht auf die Oö. Bauordnungs-Novelle 1998, LGBl. Nr. 70, zurück und wurde mit dem Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofs VfSlg. 14.777/1997 begründet (vgl. den Bericht des Bauausschusses 208 BlgOöLT XXV. GP, S 13). Nach diesem Erkenntnis bestehe im Geltungsbereich der NÖ Bauordnung 1976 ein solcher "umgekehrter Immissionsschutz" für landwirtschaftliche Betriebe deswegen nicht, weil nur ein bereits bestehender Betrieb gewerblicher Art auf Grund des gewerberechlichen Immissionsschutzes im Fall der heranrückenden Wohnbebauung mit zusätzlichen Auflagen gemäß § 79 Abs. 2 Gewerbeordnung 1973 zu rechnen habe, während dieses Risiko für einen landwirtschaftlichen Betrieb entfalle.

Für die Rechtslage in Oberösterreich ist allerdings zu bedenken, dass bei einem landwirtschaftlichen Betrieb zusätzliche Auflagen zwar nicht von der Gewerbebehörde, aber unter Umständen von der Baubehörde vorgeschrieben werden könnten. So bestimmt § 46 Abs. 1 Oö. Bauordnung 1994, dass dann, wenn ein ausgeführtes Bauvorhaben trotz Einhaltung der im Baubewilligungsbescheid vorgeschriebenen Auflagen und Bedingungen den dafür geltenden baurechtlichen Vorschriften nicht hinreichend entspricht und dadurch eine Gefährdung für das Leben und die körperliche Sicherheit von Menschen oder eine unzumutbare Belästigung der Nachbarschaft eintritt, die Baubehörde andere oder zusätzliche Auflagen und Bedingungen vorschreiben kann, soweit dies zur Beseitigung der Gefährdung oder unzumutbaren Belästigung erforderlich ist. Da somit auch bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben durch nachträgliche Vorschreibung von Auflagen ein Eingriff in die Rechtskraft von Bescheiden möglich ist, wird § 31 Abs. 5 erster Satz nunmehr auch um diese land- und forstwirtschaftlichen Betriebe erweitert.

Die vorgesehene Änderung stellt daher klar, dass bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen auch von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben der Einwand der heranrückenden Bebauung geltend gemacht werden kann und im Baubewilligungsverfahren inhaltlich zu prüfen ist.

### **Zu Art. I Z 40 (§ 32 Abs. 1 letzter Satz):**

Gemäß § 41 Abs. 1 AVG hat die Anberaumung einer mündlichen Verhandlung durch persönliche Verständigung der bekannten Beteiligten zu erfolgen. Wenn noch andere Personen als Beteiligte in Betracht kommen, ist die Verhandlung überdies durch Anschlag in der Gemeinde oder durch Verlautbarung in der für amtliche Kundmachungen der Behörde bestimmten Zeitung kundzumachen. § 42 Abs. 1 erster Satz AVG bestimmt: "Wurde eine mündliche Verhandlung gemäß § 41 Abs. 1 zweiter Satz und in einer in den Verwaltungsvorschriften vorgesehenen besonderen Form [sog. 'doppeltes Edikt'] kundgemacht, so hat dies zur Folge, dass eine Person ihre Stellung als Partei verliert, soweit sie nicht spätestens am Tag vor Beginn der Verhandlung während der Amtsstunden bei der Behörde oder während der Verhandlung Einwendungen erhebt."

Daher soll nunmehr im Sinn des § 42 Abs. 1 erster Satz AVG ("in einer in den Verwaltungsvorschriften vorgesehenen besonderen Form") für die Oö. Bauordnung 1994 im § 32 Abs. 1 ausdrücklich normiert werden, dass die Kundmachung im Internet jedenfalls eine geeignete Form der Kundmachung zur Erlangung eines "doppelten Edikts" darstellt. Klargestellt wird in diesem Zusammenhang, dass diesbezüglich die Kundmachung auf der Homepage der jeweiligen Gemeinde jedenfalls ausreichend ist.

#### **Zu Art. I Z 41 (§ 32 Abs. 7):**

Die Erklärung der Nachbarn auf dem Bauplan, gegen das Bauvorhaben keine Einwendungen zu erheben, führt zwar im Rahmen des vereinfachten Bauverfahrens zum Entfall der Bauverhandlung. Formalrechtlich behalten solche Personen aber im Verfahren ihre Parteistellung und könnten - unbeschadet des von ihnen abgegebenen "Einwendungsverzichts" - gegen den in der Folge ergehenden Bewilligungsbescheid Berufung erheben. Die geplante Änderung soll diese - unter Umständen sogar als rechtsmissbräuchlich zu wertende - Möglichkeit unterbinden.

#### **Zu Art. I Z 42 (§ 33 Abs. 6):**

Die im § 33 Abs. 4 normierte Frist von einem Jahr für den Verlust des Rechts des übergangenen Nachbarn auf Zustellung des erlassenen erstinstanzlichen Bescheids gilt nur für übergangene Nachbarn, die entgegen § 32 Abs. 1 nicht zur mündlichen Bauverhandlung geladen wurden. Entfällt die Bauverhandlung gemäß § 32 Abs. 7, beginnt daher die Frist des § 33 Abs. 4 nicht zu laufen (vgl. das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofs vom 29. April 2007, 2007/05/0306). Diese Rechtslage führt im Ergebnis zu einer sachlich nicht rechtfertigbaren Besserstellung eines "übergangenen" Nachbarn im vereinfachten Verfahren nach § 32 Abs. 7. Da nunmehr im § 32 Abs. 7 normiert wird, dass die Nachbarn ihre Stellung als Partei verlieren, wenn die Bauverhandlung entfällt (vgl. die Erläuterungen zu Art. 1 Z 41), wird somit klargestellt, dass ein durch § 33 Abs. 6 erfasster Nachbar einerseits natürlich (nach wie vor) übergangene Partei ist, dass ihm andererseits jedoch - im Sinn einer Gleichstellung der Rechtsposition von übergangenen Nachbarn unabhängig von der Durchführung einer mündlichen Bauverhandlung - auch nur jene Rechte zustehen, die einer "herkömmlichen" übergangenen Partei zukommen.

#### **Zu Art. I Z 43 (§ 35 Abs. 3 letzter Satz):**

Da das geplante Oö. Bautechnikgesetz 2013 die in dieser Bestimmung verwendeten Begriffe "Hochhäuser", "Bauten für größere Menschenansammlungen", "Betriebsbauten" und "Geschäftsbauten" nicht mehr kennt, soll diese Regelung weitgehend sinngemäß unter Verzicht auf die genannten Begriffe geändert werden.

**Zu Art. I Z 46 (§ 40 Abs. 2):**

Nach dem Vorbild der Regelung des § 25 Abs. 2 dritter Satz NÖ Bauordnung 1996 soll die Bauführerschaft an eine uneingeschränkte facheinschlägige Gewerbeberechtigung oder die einschlägige Berechtigung einer Ziviltechnikerin oder eines Ziviltechniker zur Planung des Bauvorhabens und zur Übernahme der Bauleitung geknüpft werden. Die Erhöhung der Anforderung im Fall einer Gewerbeberechtigung zur Planung des Bauvorhabens und zur Übernahme der Bauleitung ist in der umfassenden Verantwortung der Bauführerin und des Bauführers begründet. So besteht für sie nicht nur die Verpflichtung zur Fertigstellung aller Gewerke, sie müssen weiters auch deren bewilligungsgemäße, fachtechnische und gegebenenfalls auch deren barrierefreie oder dem Energieausweis entsprechende Ausführung bestätigen (§ 43 Abs. 2 ).

**Zu Art. I Z 48a (§ 43 Abs. 1):**

Diese Änderung ist redaktioneller Natur. Künftig gibt es den Begriff des Kleinhausbaus nicht mehr, weshalb er durch eine im Wesentlichen inhaltsgleiche Umschreibung ersetzt wird (vgl. Art. I Z 17, 47 und 48). Auch im § 43 Abs. 1 ist daher der Begriff "Kleinhausbau" entsprechend zu ändern.

**Zu Art. I Z 50 (§ 43 Abs. 2 Z 2):**

Diese Änderung bewirkt lediglich eine Anpassung an die aktuelle Terminologie.

**Zu Art. I Z 51 (§ 48 Abs. 6):**

Diese Änderung dient der Effektivierung der erforderlichen Sofortmaßnahmen bei Baugebrechen im Fall von Gefahr im Verzug (vgl. auch Raschauer/Wessely in bbl, Heft 4, August 2012, Seite 153 ff).

**Zu Art. I Z 52 und 62 (§ 51 und § 57 Abs. 1 Z 16):**

Die in den §§ 47 bis 50 vorgesehenen baupolizeilichen Aufträge sind an die Eigentümerin oder den Eigentümer der baulichen Anlage zu richten. Ist jene oder jener von der Grundeigentümerin oder vom Grundeigentümer verschieden, kann dies auf Grund von Erfahrungen in der Vollzugspraxis für die Baubehörde umfangreiche Erhebungen nach sich ziehen. Die vorgesehene Mitwirkungspflicht zur allfälligen Frage, in wessen Eigentum die den Gegenstand des Bauauftrags bildende bauliche Anlage steht, soll zu einer Reduktion des Ermittlungsaufwands bei den Baubehörden führen (vgl. das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofs vom 20. Oktober 2009, 2008/05/0264, zur insofern als Vorbild dienenden Rechtslage nach § 129b Abs. 2 Bauordnung für Wien). Ausdrücklich

festgehalten wird im vorliegenden Zusammenhang, dass die im § 51 genannten Verpflichtungen die Grundeigentümerin oder den Grundeigentümer natürlich auch dann treffen, wenn nicht die tatsächlich richtige Eigentümerin bzw. der tatsächlich richtige Eigentümer der baulichen Anlage genannt wird. Korrelierend dazu wird im § 57 Abs. 1 Z 16 auch eine entsprechende Strafbestimmung normiert.

**Zu Art. I Z 53 bis 56 (§ 54 Abs. 2 Z 1 und § 55 Abs. 4 und 6):**

Im Zuge der Verwaltungsgerichtsbarkeits-Novelle 2012, BGBl. I Nr. 51, ist mit Wirkung vom 1. Juli 2012 auch Art. 15 Abs. 5 B-VG ersatzlos entfallen. Diese Bestimmung normierte in ihrem ersten Satz, dass Akte der Vollziehung in Bausachen, soweit diese bundeseigene Gebäude betreffen, die öffentlichen Zwecken, wie der Unterbringung von Behörden und Ämtern des Bundes oder von öffentlichen Anstalten - darunter auch Schulen und Spitälern - oder der kasernenmäßigen Unterbringung von Heeresangehörigen oder sonstigen Bundesbediensteten dienen, in die mittelbare Bundesverwaltung fallen und der Instanzenzug beim Landeshauptmann endet. Da diese Akte der Vollziehung nunmehr in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde fallen, sind die diesbezüglichen Sonderbestimmungen im Bereich der Zuständigkeiten entsprechend zu bereinigen.

**Zu Art. I Z 53a (§ 55 Abs. 2):**

Hier handelt es sich um die Bereinigung eines redaktionellen Versehens. Die Änderung des § 54 Abs. 2 Z 1 durch Art. I Z 53 erfordert auch eine Anpassung im entsprechenden Verweis des § 55 Abs. 2.

**Zu Art. I Z 57 (§ 57 Abs. 1 Z 3):**

Die geplante Ergänzung dient der Klarstellung, dass der Verwaltungsstraftatbestand der Z 3 selbstverständlich auch auf Sachverhalte, bei denen eine gemäß § 25 anzeigepflichtige bauliche Anlage überhaupt ohne Bauanzeige errichtet wird oder wurde, anwendbar ist.

**Zu Art. I Z 61 (§ 57 Abs. 1 Z 15):**

Die Verpflichtung zum Aushang eines Energieausweises findet sich nunmehr im Punkt 13.2 der OIB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" vom Oktober 2011, die mit der Oö. Bautechnikverordnung 2013 für verbindlich erklärt werden soll.

**Zu Art. I Z 63 (§ 60 Abs. 3a):**

In dieser Bestimmung erfolgt lediglich eine Aktualisierung der Zitate der verwiesenen bundesgesetzlichen Vorschriften.

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

Abs. 1 enthält die Inkrafttretens-Bestimmung.

Abs. 2 enthält eine Übergangsbestimmung für laufende Verfahren.

**Der Bauausschuss beantragt, der Oberösterreichische Landtag möge das Landesgesetz, mit dem die Oö. Bauordnung 1994 geändert wird (Oö. Bauordnungs-Novelle 2013), beschließen.**

Linz, am 21. März 2013

**Klinger**  
Obmann

**Weinberger**  
Berichtersteller



**Landesgesetz,  
mit dem die Oö. Bauordnung 1994 geändert wird  
(Oö. Bauordnungs-Novelle 2013)**

Der Oö. Landtag hat beschlossen:

**Artikel I**

Die Oö. Bauordnung 1994, LGBl. Nr. 66, in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 36/2008, wird wie folgt geändert:

*1. Im Inhaltsverzeichnis werden folgende Änderungen vorgenommen:*

- a. Die Eintragung zu § 10 lautet: "Enteignung für öffentlichen Zwecken dienende Bauwerke und Anlagen";*
- b. Die Eintragung zum III. Hauptstück vor § 23 lautet: "III. HAUPTSTÜCK (entfallen)";*
- c. Die Eintragung zu § 23 lautet: "§ 23 (entfallen)";*
- d. Die Eintragung zu § 27a lautet: "Widmungsneutrale Bauwerke";*
- e. Die Eintragung zu § 42 lautet: "Baufertigstellung von Wohngebäuden mit höchstens drei Wohnungen und Nebengebäuden";*
- f. Die Eintragung zu § 51 lautet: "Mitwirkungspflicht der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer".*

*2. Im § 1 Abs. 1, § 1 Abs. 3 Z 9, 10 und 14, § 10 Abs. 1, 2 und 3, § 24 Abs. 1 Z 2, § 29 Abs. 1 Z 2, § 31 Abs. 4, § 46 Abs. 2 und § 50 Abs. 1 wird jeweils das Wort "Bauten" durch das Wort "Bauwerke" ersetzt.*

*3. § 1 Abs. 3 Z 3 lautet:*

*"3. bauliche Anlagen, die eisenbahn-, seilbahn- oder luftfahrtrechtlichen Vorschriften unterliegen;"*

*4. § 1 Abs. 3 Z 5a lautet:*

*"5a. Stromerzeugungsanlagen, soweit sie dem Oö. Elektrizitätswirtschafts- und -organisationsgesetz 2006 unterliegen, ausgenommen Windkraftanlagen gemäß § 25 Abs. 1 Z 7 sowie Photovoltaikanlagen gemäß § 25 Abs. 1 Z 7a;"*

*5. § 1 Abs. 3 Z 15 lautet:*

*"15. Anlagen, soweit sie dem Oö. Luftreinhalte- und Energietechnikgesetz 2002 unterliegen, ausgenommen thermische Solaranlagen gemäß § 25 Abs. 1 Z 7a."*

6. Im § 2 Abs. 2 wird das Zitat "O.ö. Bautechnikgesetzes" durch das Zitat "Oö. Bautechnikgesetzes 2013" ersetzt.

7. Im § 3 Abs. 2 Z 5 wird der Klammerausdruck "(wie mit Schutzdächern versehene Abstellplätze und Garagen mit einer Nutzfläche bis zu 50 m<sup>2</sup>, kleine Kapellen, Garten- und Gerätehütten, Boots- und Badehütten, Umspann-, Umform- und Schaltanlagen und dergleichen)" durch den Klammerausdruck "(wie mit Schutzdächern versehene Abstellplätze und Garagen, kleine Kapellen, Garten- und Gerätehütten, Boots- und Badehütten, Umspann-, Umform- und Schaltanlagen und dergleichen, jeweils mit einer bebauten Fläche bis zu 70 m<sup>2</sup>)" ersetzt.

8. § 4 Abs. 3 Z 4 erster Halbsatz lautet:

"ein Plan in fünffacher Ausfertigung oder im Fall einer elektronischen Einreichung ein digitaler Plan in einfacher Ausfertigung im maximalen Planformat DIN A3, der den bundesgesetzlichen Bestimmungen über Pläne für eine grundbücherliche Teilung entsprechen muss;"

9. § 5 Abs. 2 bis 6 lauten:

"(2) Grundflächen, die sich wegen der natürlichen und tatsächlichen Gegebenheiten (wie Grundwasserstand, Hochwassergefahr, Steinschlag, Rutschungen, Lawinengefahr) für eine zweckmäßige Bebauung nicht eignen oder deren Aufschließung unvertretbare öffentliche Aufwendungen (für Straßenbau, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Energieversorgung und dergleichen) erforderlich machen würde, dürfen nicht als Bauplätze bewilligt werden.

(3) Die Bauplatzbewilligung kann auch unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden, die der Sicherung der im Abs. 1 und 2 angeführten Interessen dienen.

(4) Soweit nicht auf Grund der natürlichen Gegebenheiten gemäß Abs. 2 die Bauplatzbewilligung zu versagen ist, dürfen Bauplatzbewilligungen für Grundflächen im 100-jährlichen Hochwasserabflussbereich sowie in der roten oder gelben Gefahrenzone im Sinn forst- oder wasserrechtlicher Vorschriften des Bundes nur unter der Bedingung erteilt werden, das Neu-, Zu- und Umbauten von Gebäuden hochwassergeschützt nach Maßgabe des § 47 Oö. Bautechnikgesetz 2013 ausgeführt werden können.

(5) Die Grenzen eines Bauplatzes müssen sich zur Gänze mit den Grundstücksgrenzen decken. Ein Bauplatz kann dabei auch eine geringfügige Fläche, die als Grünland gewidmet ist, umfassen.

(6) Mehrere Bauplätze auf einem Grundstück sind nicht zulässig. Soll ein Bauplatz aus mehreren Grundstücken bestehen, müssen diese in der gleichen Grundbuchseinlage eingetragen werden; erforderlichenfalls ist dies durch Auflagen oder Bedingungen gemäß Abs. 3 sicherzustellen."

10. Im § 6 Abs. 3 wird das Zitat "§ 5 Abs. 2" durch das Zitat "§ 5 Abs. 3" ersetzt.

11. § 8 Abs. 3 erster Satz lautet:

"Die Ersichtlichmachung hat im Fall des § 4 Abs. 3 im Zug der grundbücherlichen Durchführung der Teilung zu erfolgen, wobei die Baubehörde für die grundbücherliche Durchführung der Teilung im Bescheid eine angemessene Frist festzusetzen hat."

12. Im § 9 Abs. 4 Z 4 lit. b und § 10 Abs. 4 wird jeweils das Wort "Baues" durch das Wort "Bauwerks" ersetzt.

13. In den Überschriften zu § 10 und § 27a wird jeweils das Wort "Bauten" durch das Wort "Bauwerke" ersetzt.

14. Im § 10 Abs. 1 wird die Wortfolge "den dem Bebauungsplan entsprechenden Bau" durch die Wortfolge "das dem Bebauungsplan entsprechende Bauwerk" ersetzt.

15. Im § 12 Abs. 1 und § 24 Abs. 1 Z 4 wird jeweils das Wort "Bauten" durch das Wort "Bauwerken" ersetzt.

16. Im § 20 Abs. 4 Z 1 wird die Wortfolge "entsprechend einer Grünland-Sonderausweisung im Sinn des § 30 Abs. 3 oder 4 Oö. Raumordnungsgesetz 1994" durch die Wortfolge "gemäß § 30 Abs. 3, 4, 6, 8 und 8a Oö. Raumordnungsgesetz 1994" ersetzt.

17. § 21 Abs. 2 Z 2 lautet:

"2. ausschließlich Wohnzwecken dienenden Gebäuden - auch in verdichteter Flachbauweise - mit höchstens drei Wohnungen;"

18. Nach § 22 entfallen die Überschrift "III. HAUPTSTÜCK" und § 23.

19. § 24 Abs. 1 Z 3 lautet:

"3. die Änderung des Verwendungszwecks von Gebäuden (Gebäudeteilen) oder sonstigen Bauwerken gemäß Z 2, wenn dadurch zusätzliche schädliche Umwelteinwirkungen zu erwarten sind;"

20. § 25 Abs. 1 Z 1 lautet:

- "1. der Neu-, Zu- oder Umbau von Wohngebäuden, ausgenommen Gebäude mit einem Fluchtniveau von mehr als 22 m oder einer allseitigen Traufenhöhe von mehr als 25 m über dem angrenzenden künftigen Gelände, einschließlich der zugehörigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der allenfalls vorgeschriebenen Neben- und Gemeinschaftsanlagen, wenn
- a) ein Bebauungsplan rechtswirksam ist,
  - b) die Nachbarn durch ihre Unterschrift auf dem Bauplan erklärt haben, gegen das Bauvorhaben keine Einwendungen zu erheben und
  - c) die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit dem Bebauungsplan und allen baurechtlichen Vorschriften von einer befugten Planverfasserin oder einem befugten Planverfasser schriftlich bestätigt wurde;"

21. Der Einleitungssatz zu § 25 Abs. 1 Z 2 lautet:

- "2. unter der Voraussetzung nach Z 1 lit. b und wenn die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit allen baurechtlichen Vorschriften von einer befugten Planverfasserin oder einem befugten Planverfasser schriftlich bestätigt wurde:"

22. § 25 Abs. 1 Z 2 lit. a letzter Halbsatz lautet:

"wenn diese nicht zur Tierhaltung bestimmt sind;"

23. Im § 25 Abs. 1 wird nach Z 2a folgende Z 2b eingefügt:

- "2b. die Änderung des Verwendungszwecks von Gebäuden (Gebäudeteilen) oder sonstigen Bauwerken gemäß § 24 Abs. 1 Z 2, wenn dadurch ein Einfluss auf die Festigkeit tragender Bauteile, den Brandschutz, die gesundheitlichen oder hygienischen Verhältnisse zu erwarten ist;"

24. Im § 25 Abs. 1 Z 3 lit. a wird die Wortfolge "umfassende Sanierung" durch die Wortfolge "größere Renovierung" ersetzt.

25. § 25 Abs. 1 Z 7 und 7a lauten:

- "7. die Errichtung von gemäß dem Oö. Elektrizitätswirtschafts- und -organisationsgesetz 2006 nicht bewilligungspflichtigen Windkraftanlagen;
- 7a. die Anbringung oder Errichtung von nach dem Oö. Elektrizitätswirtschafts- und -organisationsgesetz 2006 nicht bewilligungspflichtigen Photovoltaikanlagen sowie von thermischen Solaranlagen,

- a) soweit sie frei stehen und ihre Höhe mehr als 2 m über dem künftigen Gelände beträgt oder
- b) soweit sie an baulichen Anlagen angebracht werden und die Oberfläche der baulichen Anlage um mehr als 1,5 m überragen;"

26. *Im § 25 Abs. 1 Z 9 wird die Flächenangabe "12 m<sup>2</sup>" durch die Flächenangabe "15 m<sup>2</sup>" ersetzt.*

27. *Im § 25 Abs. 1 Z 9b entfällt die Wortfolge ", nicht allseits umschlossenen".*

28. *§ 25 Abs. 1 Z 10 lautet:*

*"10. die Errichtung oder wesentliche (umbaugleiche) Änderung von Fahrsilos mit einer nutzbaren Bodenplatte von mehr als 50 m<sup>2</sup>;"*

29. *Im § 25 Abs. 1 Z 12 wird nach dem Wort "Gebäuden" der Klammerausdruck "(Gebäudeteilen)" eingefügt.*

29a. *Im § 25 Abs. 4 Z 1 wird die Wortfolge "des Planverfassers und der Personen, die die Überwachung der Bauausführung übernommen haben" durch die Wortfolge "der Planverfasserin oder des Planverfassers" ersetzt.*

30. *Im § 25 Abs. 4 Z 2 erster Halbsatz wird das Zitat "Abs. 1 Z 3 und 11" durch das Zitat "Abs. 1 Z 2b, Z 3 lit. b und Z 11" und im Klammerausdruck das Zitat "§ 39d Oö. Bautechnikgesetz" durch das Zitat "§ 36 Oö. Bautechnikgesetz 2013" ersetzt.*

31. *Im § 25a Abs. 1 wird der Punkt am Ende der Z 3 durch das Wort "oder" ersetzt und folgende Z 4 angefügt:*

*"4. bei Windkraftanlagen gemäß § 25 Abs. 1 Z 7 die im § 12 Abs. 2 Oö. Elektrizitätswirtschafts- und -organisationsgesetz 2006 festgelegten Abstandsbestimmungen nicht eingehalten werden."*

32. *Im § 25a Abs. 5 Z 2 wird das Zitat "§ 25 Abs. 1 Z 3" durch das Zitat "§ 25 Abs. 1 Z 3 lit. b" ersetzt.*

33. Im § 26 Z 8 wird das Zitat "§ 25 Abs. 1 Z 7" durch das Zitat "§ 25 Abs. 1 Z 7a, 10 und 15" ersetzt.

34. § 26 Z 9 und 10 lauten:

- "9. Gebäude im Zusammenhang mit baulichen Anlagen der im § 1 Abs. 3 Z 5 und 6 genannten Art mit einer bebauten Fläche bis zu 15 m<sup>2</sup> und einer Traufenhöhe bis zu 3 m über dem Erdgeschoßfußboden;
- 10. Folientunnels ohne Feuerungsanlagen, soweit sie zum Anbau von Pflanzen verwendet werden."

34a. Im § 28 Abs. 2 Z 4 wird das Wort "dreifacher" durch das Wort "zweifacher" ersetzt.

35. Im § 28 Abs. 2 Z 5 wird das Zitat "§ 23 Abs. 1" durch das Zitat "§ 18 Abs. 1 Oö. Bautechnikgesetz 2013" ersetzt.

36. Im § 28 Abs. 2 Z 6 wird der Klammerausdruck "(§ 39d Oö. Bautechnikgesetz)" durch den Klammerausdruck "(§ 36 Oö. Bautechnikgesetz 2013)" ersetzt.

37. § 28 Abs. 2 Z 7 lautet:

- "7. soweit erforderlich ein Nachweis über die Prüfung des Einsatzes von hocheffizienten alternativen Energiesystemen."

38. Im § 29 Abs. 1 Z 4 wird das Zitat "§ 27 des Oö. Bautechnikgesetzes" durch das Zitat "§ 31 Oö. Bautechnikgesetz 2013" ersetzt.

39. Im § 31 Abs. 5 erster Satz wird nach dem Wort "Betriebsanlage" die Wortfolge "oder von einem bestehenden benachbarten land- und forstwirtschaftlichen Betrieb" eingefügt.

40. Dem § 32 Abs. 1 wird folgender Satz angefügt:

"Die Kundmachung im Internet unter der Adresse der Baubehörde gilt als geeignete Kundmachungsform im Sinn des § 42 Abs. 1 AVG."

41. Dem § 32 Abs. 7 wird folgender Satz angefügt:

"Entfällt die Bauverhandlung, verlieren die Nachbarn mit Erlassung des Baubewilligungsbescheids ihre Stellung als Partei."

42. Im § 33 wird nach Abs. 5 folgender Abs. 6 angefügt:

"(6) Wenn der Baubewilligungsbescheid entgegen § 32 Abs. 7 unter Entfall der Bauverhandlung erlassen wurde, obwohl ein Nachbar nicht mittels Unterschrift auf dem Bauplan erklärt hat, gegen das Bauvorhaben keine Einwendungen zu erheben, gelten für solche Personen Abs. 2 Z 2 sowie Abs. 3 und 4 sinngemäß."

43. § 35 Abs. 3 letzter Satz lautet:

"Die Baubehörde hat, soweit dies auf Grund der Verwendung, Größe, Lage, Art oder Umgebung des Bauvorhabens erforderlich ist, jedenfalls zur Überwachung der Herstellung der tragenden Bauteile die Beiziehung einer gesetzlich dazu befugten Person aufzutragen."

44. Im § 36 Abs. 1 wird der Klammerausdruck "(§ 5 Oö. Bautechnikgesetz)" durch den Klammerausdruck "(§ 40 Oö. Bautechnikgesetz 2013)" ersetzt.

45. Im § 36 Abs. 2 wird der Klammerausdruck "(§ 27 Oö. Bautechnikgesetz)" durch den Klammerausdruck "(§ 31 Oö. Bautechnikgesetz 2013)" ersetzt.

46. Dem § 40 Abs. 2 wird folgender Satz angefügt:

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

47. Die Überschrift zu § 42 lautet:

**"Baufertigstellung von Wohngebäuden mit höchstens drei Wohnungen und Nebengebäuden"**

48. Im § 42 erster Satz wird das Wort "Kleinhausbauten" durch die Wortfolge "Wohngebäuden - auch in verdichteter Flachbauweise - mit höchstens drei Wohnungen" ersetzt.

48a. § 43 Abs. 1 lautet:

"(1) Für die Fertigstellung des Neu-, Zu- oder Umbaus von Gebäuden, die keine Wohngebäude - auch in verdichteter Flachbauweise - mit höchstens drei Wohnungen oder Nebengebäude sind, gilt § 42 sinngemäß."

49. Im § 43 Abs. 2 Z 1 wird der Klammerausdruck "(§ 39d Oö. Bautechnikgesetz)" durch den Klammerausdruck "(§ 36 Oö. Bautechnikgesetz 2013)" ersetzt.

50. Im § 43 Abs. 2 Z 2 wird die Wortfolge ", Elektrizitäts- und Blitzschutzanlagen" durch die Wortfolge "und Blitzschutzanlagen, von elektrischen Anlagen" ersetzt.

51. Im § 48 Abs. 6 entfällt die Wortfolge "durch Mandatsbescheid (§ 57 AVG)".

52. § 51 lautet:

### **"§ 51**

#### **Mitwirkungspflicht der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer**

Die Eigentümerin oder der Eigentümer eines Grundstücks ist verpflichtet, der Baubehörde auf Verlangen bekanntzugeben, wer Eigentümerin oder Eigentümer einer baulichen Anlage auf ihrem oder seinem Grundstück ist. Wird dieser Verpflichtung nicht nachgekommen, sind ihr oder ihm gegenüber die nach dem V. Hauptstück an die Eigentümerin oder den Eigentümer der baulichen Anlage zu erlassenden Aufträge unbeschadet privatrechtlicher Ersatzansprüche gegen Dritte zu erteilen."

53. § 54 Abs. 2 Z 1 lautet:

"1. die der Baubehörde übertragenen Aufgaben bei Akten der Vollziehung, die sich auf das Gebiet zweier oder mehrerer Gemeinden erstrecken;"

53a. Im § 55 Abs. 2 entfällt der Passus "lit. b".

54. § 55 Abs. 4 Z 2 lautet:

"2. des § 54 Abs. 1 Z 1 lit. a und des § 54 Abs. 2 die Landesregierung;"

55. Im § 55 Abs. 4 entfällt die Z 3; die bisherige Z 4 erhält die Bezeichnung "3".



56. Im § 55 entfällt der Abs. 6; der bisherige Abs. 7 erhält die Bezeichnung "(6)".

57. Im § 57 Abs. 1 Z 3 wird vor dem Wort "entgegen" die Wortfolge "ohne Bauanzeige oder" eingefügt.

58. Im § 57 Abs. 1 Z 5a wird das Zitat "§ 27 des Oö. Bautechnikgesetzes" durch das Zitat "§ 31 Oö. Bautechnikgesetz 2013" ersetzt.

59. Im § 57 Abs. 1 Z 13 wird das Zitat "§ 23 Abs. 2" durch das Zitat "§ 18 Abs. 2 Oö. Bautechnikgesetz 2013" ersetzt.

60. Im § 57 Abs. 1 Z 14 wird der Klammersausdruck "(§ 25 Abs. 1 Z 1 lit. c und Z 2, § 29 Abs. 1 Z 4 sowie § 43 Abs. 2 Z 1 und 2)" durch den Klammersausdruck "(§ 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)" ersetzt.

61. § 57 Abs. 1 Z 15 lautet:

"15. als Eigentümerin oder Eigentümer eines Gebäudes der Verpflichtung zum Aushang eines Energieausweises nicht ordnungsgemäß nachkommt;"

62. Im § 57 Abs. 1 wird nach Z 15 folgende Z 16 angefügt:

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

63. § 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. 30/2012;
2. Vermessungsgesetz, BGBl. Nr. 306/1968, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 31/2012;
3. Wohnungseigentumsgesetz, BGBl. Nr. 149/1948, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 28/1951;
4. Wohnungseigentumsgesetz 2002, BGBl. I Nr. 70, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 30/2012."

## **Artikel II**

(1) Dieses Landesgesetz tritt mit 1. Juli 2013 in Kraft.

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

(3) Dieses Landesgesetz wurde einem Informationsverfahren im Sinn der Richtlinie 98/34/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 22. Juni 1998 über ein Informationsverfahren auf dem Gebiet der Normen und technischen Vorschriften und der Vorschriften für die Dienste der Informationsgesellschaft, ABl. Nr. L 204 vom 21.7.1998, S 37, in der Fassung der Richtlinie 98/48/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 20. Juli 1998, ABl. Nr. L 217 vom 5.8.1998, S 18, unterzogen.