

Begutachtungsentwurf

betreffend das Landesgesetz, mit dem die Oö. Bauordnung 1994 geändert wird (Oö. Bauordnungs-Novelle 2012)

A. Allgemeiner Teil

I. Anlass und Inhalt des Gesetzentwurfs

Der vorliegende Gesetzentwurf beinhaltet insbesondere Folgendes:

- Erleichterungen bei der Bauplatzbewilligung im Fall der Vorlage einer entsprechenden "Geometer-Bestätigung";
- Einschränkung der Bewilligungspflicht bei Verwendungszweckänderungen;
- Erleichterungen bei der Baufreistellung;
- Entfall der baubehördlichen Anzeigepflicht für Parabolantennen und Solaranlagen;
- Anpassungen an das geplante Oö. Bautechnikgesetz 2012;
- 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 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 36 - gemeinsam mit dem Oö. Bautechnikgesetz 2012 und der Oö. Bautechnikverordnung 2012 - 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 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 8 des geplanten Oö. Bautechnikgesetzes 2012 wird der bisherige Begriff des Baus (vgl. § 2 Z 2 Oö. Bautechnikgesetz) durch den im Wesentlichen 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 (§ 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 m²

ausgenommen. Im Interesse einer Verwaltungsvereinfachung soll dieses Flächenausmaß auf 70 m² erhöht werden.

Zu Art. I Z 5 (§ 4 Abs. 3 Z 4):

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

Zu Art. I Z 6 (§ 5 Abs. 1):

Nach dem Vorbild der Regelung des § 11 Abs. 4 NÖ Bauordnung 1996 soll 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. Da sich die Grundgrenzen des Bauplatzes zur Gänze mit den Grundgrenzen decken müssen (vgl. Art. I Z 10), 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).

Zu Art. I Z 7, 11 und 52 (§ 5 Abs. 1a, § 9 Abs. 3 und § 57 Abs. 1 Z 14):

Die baubehördliche Prüfung, ob der Erteilung einer Bauplatzbewilligung gesetzliche Bestimmungen oder Bestimmungen eines Flächenwidmungs- oder Bebauungsplans entgegenstehen (§ 5 Abs. 1 Z 2), soll auf eine Grobprüfung beschränkt werden, wenn im Bauplatzbewilligungsverfahren eine entsprechende Bestätigung einer Ingenieurkonsultantin für Vermessungswesen oder eines Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen vorgelegt wird. Schon nach der geltenden Rechtslage führen Bestätigungen solcher Personen, die im Rahmen ihrer Befugnisse zur Ausstellung von öffentlichen Urkunden befugt sind (§ 4 Abs. 3 Ziviltechnikergesetz 1993), im eingeschränkten Fall des § 9 Abs. 4 Z 2 zum Entfall einer baubehördlichen Bewilligung bei der Änderung von Bauplätzen und bebauten Grundstücken. Die geplante Änderung soll zu Vereinfachungen im Bauplatzbewilligungsverfahren führen und damit einen Beitrag zur Verwaltungsreform leisten. Begleitend sieht aber auch der neu formulierte § 57 Abs. 1 Z 14 für eine falsche Bestätigung einer Ingenieurkonsultantin für Vermessungswesen oder eines Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen die Sanktion einer Verwaltungsstrafe vor, wie dies auch bei nach der Oö. Bauordnung 1994 vorgesehenen Bestätigungen anderer Personen der Fall ist.

Zu Art. I Z 8 (§ 5 Abs. 3):

Die Berücksichtigung geogener Risiken bei der Bauplatzerklärung gewinnt 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.

Zu Art. I Z 9, 30, 34, 35, 37, 43, 44, 47, 50, 51 und 52 (§ 5 Abs. 3a, § 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 2012 erfordert entsprechende Anpassungen der Verweise auf dieses Landesgesetz.

Zu Art. I Z 10 (§ 5 Abs. 4):

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 § 5 Abs. 4 ist derzeit ausdrücklich nur geregelt, dass ein Bauplatz auch aus mehreren Grundstücken bestehen kann.

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. 8 und 8a Oö. Raumordnungsgesetz 1994.

Zu Art. I Z 17, 20, 45 und 46 (§ 21 Abs. 2 Z 2, § 25 Abs. 1 Z 1 und § 42):

Das künftige Oö. Bautechnikgesetz 2012 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.

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 2012 (§ 18) geregelt werden.

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

Die Bewilligungspflicht für eine Verwendungszweckänderung scheint nur im Fall zusätzlicher schädlicher Umwelteinwirkungen (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 oö. Baurechts.

Zu Art. I Z 21 und 22 (§ 25 Abs. 1 Z 1 lit. a und Z 2 lit. a):

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). 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.

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 in den Begriffsbestimmungen zu den Richtlinien des Österreichischen Instituts für Bautechnik vom Oktober 2011 (OIB-Richtlinien), die mit der Oö. Bautechnikverordnung 2012 für verbindlich erklärt werden sollen.

Zu Art. I Z 25 (§ 25 Abs. 1 Z 7):

Solaranlagen zur Warmwasseraufbereitung unterliegen dem Oö. Luftreinhalte- und Energietechnikgesetz 2002 und sind daher gemäß § 1 Abs. 3 Z 15 Oö. Bauordnung 1994 vom Anwendungsbereich dieses Landesgesetzes ausgenommen. Der bestehende baurechtliche

Anzeigetatbestand für Solaranlagen mit einer Fläche von mehr als 20 m² steht mit dieser Ausnahmeregelung im Widerspruch, der mit dieser Gesetzesänderung beseitigt werden soll.

Zu Art. I Z 26 (§ 25 Abs. 1 Z 7a):

Der 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.

Zu Art. I Z 27 (§ 25 Abs. 1 Z 9):

Mit der Hinaufsetzung der Grenze der Anzeigepflicht für eingeschobige, nicht Wohnzwecken dienende Gebäude auf 15 m² ist eine weitere Vereinfachung der Bauverfahren verbunden.

Zu Art. I Z 28 (§ 25 Abs. 1 Z 9b):

Im Hinblick auf die im § 2 Z 18 Oö. Bautechnikgesetz 2012 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 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 31 (§ 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.

Zu Art. I Z 32 (§ 26 Z 10):

Diese Ergänzung 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 33 (§ 26 Z 11):

Die Bestimmungen des § 1 Abs. 3 Z 5 und 6 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 vorgesehene Änderung bringt daher insofern eine Vereinfachung, als solche Gebäude bis zu gewissen Maßen (bebaute Fläche bis zu 15 m², 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.

Zu Art. I Z 36 (§ 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 2012 für verbindlich erklärt werden soll.

Zu Art. I Z 38 (§ 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 gewerberechtlichen 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 39 (§ 32 Abs. 1 letzter Satz):

Die Ladung zu einer mündlichen Bauverhandlung durch eine sogenannte "Hausflur-Kundmachung" ist naturgemäß für Blinde und Sehbehinderte problematisch und kann letztlich zu einem unverschuldeten Verlust der Parteistellung führen. Einer Anregung des Anwalts für Gleichbehandlungsfragen für Menschen mit Behinderung folgend soll daher diese Form der Ladung zukünftig nicht mehr möglich sein. Für die baubehördliche Praxis sind durch diese Änderung aber keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten, da von dieser Kundmachungsform von den Gemeinden kaum Gebrauch gemacht wird.

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." Im Gegenzug 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 letzter Satz ausdrücklich normiert werden, dass die Kundmachung im Internet jedenfalls eine geeignete Form der Kundmachung zur Erlangung eines "doppelten Edikts" darstellt.

Zu Art. I Z 40 (§ 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 41 (§ 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 40), 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 42 (§ 35 Abs. 3 letzter Satz):

Da das geplante Oö. Bautechnikgesetz 2012 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 48 und 54 (§ 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). Korrelierend dazu wird im § 57 Abs. 1 Z 16 auch eine entsprechende Strafbestimmung normiert.

Zu Art. I Z 49 (§ 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 anzeigespflichtige bauliche Anlage überhaupt ohne Bauanzeige errichtet wird oder wurde, anwendbar ist.

Zu Art. I Z 53 (§ 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 2012 für verbindlich erklärt werden soll.

Zu Art. II (Inkrafttreten):

Abs. 1 enthält die Inkrafttretens-Bestimmung.

Abs. 2 enthält eine Übergangsbestimmung für laufende Verfahren.

**Landesgesetz,
mit dem die Oö. Bauordnung 1994 geändert wird
(Oö. Bauordnungs-Novelle 2012)**

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. Im § 3 Abs. 2 Z 5 wird die Flächenangabe "50 m²" durch die Flächenangabe "70 m²" ersetzt.

5. § 4 Abs. 3 Z 4 erster Halbsatz lautet:

"ein Plan in fünffacher Ausfertigung, im Fall einer elektronisch erstellten Urkunde in einfacher Ausfertigung, der den bundesgesetzlichen Bestimmungen über Pläne für eine grundbücherliche Teilung entsprechen muss;"

6. Dem § 5 Abs. 1 wird folgender Satz angefügt:

"Ist ein Grundstück zum Teil als Bauland und zum anderen Teil als Grünland gewidmet, darf, soweit es sich nicht nur um eine geringfügige Fläche handelt, nur der als Bauland gewidmete Teil zum Bauplatz erklärt werden."

7. Im § 5 wird nach Abs. 1 folgender Abs. 1a eingefügt:

"(1a) Sofern dem Antrag gemäß § 4 eine Bestätigung einer Ingenieurkonsulentin für Vermessungswesen oder eines Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen angeschlossen wird, dass der Erteilung der Bauplatzbewilligung nicht gesetzliche Bestimmungen oder Bestimmungen eines Flächenwidmungs- oder Bebauungsplans entgegenstehen, hat die Baubehörde Abweisungsgründe im Sinn des Abs. 1 Z 2 nur auf deren offensichtliches Vorliegen zu prüfen."

8. Im § 5 Abs. 3 wird im ersten Klammersausdruck vor dem Wort "Lawinengefahr" der Passus "Rutschungen," eingefügt.

9. Im § 5 Abs. 3a wird das Zitat "§ 27a Oö. Bautechnikgesetz" durch das Zitat "§ 46 Oö. Bautechnikgesetz 2012" ersetzt.

10. Dem § 5 Abs. 4 wird folgender erster Satz vorangestellt:

"Die Grenzen des Bauplatzes müssen sich zur Gänze mit Grundstücksgrenzen decken."

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

"§ 5 Abs. 1a gilt sinngemäß."

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 "§ 30 Abs. 3 oder 4" durch die Wortfolge "§ 30 Abs. 3, 4, 8 oder 8a" ersetzt.

17. § 21 Abs. 2 Z 2 lautet:

"2. Wohngebäuden - 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. Im § 25 Abs. 1 Z 1 wird die Wortfolge "von Kleinhausbauten und von sonstigen Wohngebäuden, ausgenommen Hochhäuser," durch die Wortfolge "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," ersetzt.

21. § 25 Abs. 1 Z 1 lit. a lautet:

"a) ein Bebauungsplan rechtswirksam ist,"

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. Im § 25 Abs. 1 Z 7 entfällt die Wortfolge "die Anbringung oder Errichtung von Solaranlagen mit einer Fläche von mehr als 20 m² sowie".

26. § 25 Abs. 1 Z 7a entfällt.

27. Im § 25 Abs. 1 Z 9 wird die Flächenangabe "12 m²" durch die Flächenangabe "15 m²" ersetzt.

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

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

30. Im § 25 Abs. 4 Z 2 wird das Zitat "Abs. 1 Z 3 und 11" durch das Zitat "Abs. 1 Z 2b, 3 und 11" und im Klammerausdruck das Zitat "§ 39d Abs. 2 Oö. Bautechnikgesetz" durch das Zitat "§ 36 Oö. Bautechnikgesetz 2012" ersetzt.

31. Im § 26 Z 8 wird das Zitat "§ 25 Abs. 1 Z 7" durch das Zitat "§ 25 Abs. 1 Z 7 und 15" ersetzt.

32. § 26 Z 10 lautet:

"10. Folientunnels ohne Feuerungsanlagen, soweit sie zum Anbau von Pflanzen verwendet werden;"

33. Im § 26 wird folgende Z 11 angefügt:

"11. Gebäude im Zusammenhang mit baulichen Anlagen der im § 1 Abs. 3 Z 5 und 6 genannten Art mit einer bebauten Fläche bis zu 15 m² und einer Traufenhöhe bis zu 3 m über dem Erdgeschoßfußboden."

34. Im § 28 Abs. 2 Z 5 wird das Zitat "§ 23 Abs. 1" durch das Zitat "§ 18 Abs. 1 Oö. Bautechnikgesetz 2012" ersetzt.

35. Im § 28 Abs. 2 Z 6 wird der Klammerausdruck "(§ 39d Abs. 2 Oö. Bautechnikgesetz)" durch den Klammerausdruck "(§ 36 Oö. Bautechnikgesetz 2012)" ersetzt.

36. § 28 Abs. 2 Z 7 lautet:

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

37. Im § 29 Abs. 1 Z 4 wird das Zitat "§ 27 des Oö. Bautechnikgesetzes" durch das Zitat "§ 31 Oö. Bautechnikgesetz 2012" ersetzt.

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

39. § 32 Abs. 1 letzter Satz lautet:

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

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

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

41. 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."

42. § 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."

43. Im § 36 Abs. 1 wird der Klammerausdruck "(§ 5 Oö. Bautechnikgesetz)" durch den Klammerausdruck "(§ 40 Oö. Bautechnikgesetz 2012)" ersetzt.

44. Im § 36 Abs. 2 wird der Klammerausdruck "(§ 27 Oö. Bautechnikgesetz)" durch den Klammerausdruck "(§ 31 Oö. Bautechnikgesetz 2012)" ersetzt.

45. Die Überschrift zu § 42 lautet:

"Baufertigstellung für Gebäude mit höchstens drei Wohnungen und Nebengebäuden"

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

47. Im § 43 Abs. 2 Z 1 wird der Klammerausdruck "(§ 39d Oö. Bautechnikgesetz)" durch den Klammerausdruck "(§ 36 Oö. Bautechnikgesetz 2012)" ersetzt.

48. § 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 5. Hauptstück an die Eigentümerin oder den Eigentümer der baulichen Anlage zu erlassenden Aufträge unbeschadet privatrechtlicher Ersatzansprüche gegen Dritte zu erteilen."

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

50. Im § 57 Abs. 1 Z 5a wird das Zitat "§ 27 des Oö. Bautechnikgesetzes" durch das Zitat "§ 31 Oö. Bautechnikgesetz 2012" ersetzt.

51. Im § 57 Abs. 1 Z 13 wird das Zitat "§ 23 Abs. 2" durch das Zitat "§ 18 Abs. 2 Oö. Bautechnikgesetz 2012" ersetzt.

52. Im § 57 Abs. 1 Z 14 wird der Klammerausdruck "(§ 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 Klammerausdruck "(§ 5 Abs. 1a, § 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 Oö. Bautechnikgesetz 2012)" ersetzt.

53. § 57 Abs. 1 Z 15 lautet:

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

54. 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."

Artikel II

(1) Dieses Landesgesetz tritt mit dem der Kundmachung dieses Landesgesetzes 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.

(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.