

Novellen zur OÖ Bauordnung sowie zum OÖ Bautechnikgesetz

LGBL. Nr. 55/2021 | LGBL. Nr. 56/2021

Bauen wird in Oberösterreich zusätzlich erleichtert und beschleunigt. Erfreulich sind die Änderungen bei der „Heranrückenden Wohnbebauung“ und beim „Orts- und Landschaftsbild“. Bei der „Heranrückenden Wohnbebauung“ ist jetzt klargestellt, dass ein bestehender Betrieb vor nachträglichen Auflagen auch dann geschützt ist, wenn „nur“ eine Wohnung in seiner unmittelbaren Nachbarschaft geplant ist. Bei Eingriffen in das „Orts- und Landschaftsbild“ wird künftig auch die Widmung zu berücksichtigen sein.

Erstmals werden Bauten geregelt, die nicht bescheidkonform errichtet wurden, aber schon seit Jahrzehnten bestehen. Diese Bauten können ab 1. September 2021 unter bestimmten Voraussetzungen nachträglich genehmigt werden.

Wesentliche Punkte der Oö. Bauordnungs-Novelle 2021 sind insbesondere:

1. Ausnahme-Erweiterung vom Anwendungsbereich der Bauordnung (§ 1 Abs. 3)
2. Entfall von Unterlagen für Bewilligungsanträge, wenn Inhalte in öffentlichen Registern verfügbar sind (§ 4)
3. Entfall der Enteignungsbestimmung für Baulücken (§ 12)
4. Erweiterung der anzeigepflichtigen Bauvorhaben (§§ 24a und 25)
5. Erweiterungen der bewilligungs- und anzeigefreien Bauvorhaben (§ 26)
6. Erleichterungen für Bauplan-Einreichungen in digitaler Form (§ 28 Abs. 2 Z 4)
7. Berücksichtigung von Hang- und Oberflächenwassersituation in den Einreichunterlagen (§ 29 Abs. 3)
8. Verfahrenseinleitung möglich, auch wenn die „richtige“ Widmung noch fehlt aber absehbar ist (§ 30 Abs. 6)
9. Erweiterung der Einwendungsmöglichkeit für Betriebe bei „heranrückender Bebauung“ (§ 31 Abs. 5)
10. Bauverhandlungen können ausnahmsweise anderswo als „an Ort und Stelle“ durchgeführt werden (§ 32 Abs. 1)
11. Aufhebungs-/Abänderungsmöglichkeit von Auflagen/Bedingungen in rechtskräftigen Bescheiden (§ 46 Abs. 4)
12. Bewilligung konsenswidriger Bauten wegen langen zeitlichen Bestands (§§ 49 und 49a)
13. Nachschärfung der Eingriffsmöglichkeiten bei baurechtswidriger Nutzung von Anlagen (§ 50)

Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen:

Die Novelle wurde am 15. Juni 2021 kundegemacht und tritt am 1. September 2021 in Kraft (**Artikel II**). Im Zeitpunkt des Inkrafttretens anhängige individuelle Verwaltungsverfahren sind nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften weiterzuführen. Davon gibt es eine Ausnahme: Verfahren auf die sich die neue Bestimmung des § 49a „Rechtmäßiger Bestand“ auswirkt.

Wesentliche Punkte der Oö. Bautechnikgesetz-Novelle-2021 sind insbesondere:

1. Änderung der Begriffsbestimmung für „Dachraum“ (§ 2 Z. 8)
2. Keine schädlichen Umwelteinwirkungen sind bis zu 30 Stellplätze und Sirenen etc. (§ 2 Z. 22)
3. Klarstellung, dass OIB-Richtlinien jedenfalls den Stand der Technik wiedergeben (§ 2 Z. 25)
4. Erleichterungen für nachträgliche Wärmedämmung von Gebäuden (§ 2 Z. 32)
5. Einbeziehung der Flächenwidmung beim Thema Orts- und Landschaftsbild (§ 3 Abs. 3 Z. 3)

6. Änderungen bei den Trinkwasser-Bestimmungen (§ 18)
7. Klarstellung, dass auch Allgemeinbereiche barrierefreier Wohngebäude barrierefrei sein müssen (§ 31 Abs. 2)
8. Bebauungspläne können Vorgaben zur Nachrüstung von Dächern mit Solaranlagen vorsehen (§ 35 Abs. 4)
9. Baubehörden müssen Energieausweise über Aufforderung vorlegen und Auskünfte dazu erteilen (§ 36a Abs. 3)
10. Synchronisation zu den Abstandsvorschriften von Eisenbahn- und Seilbahnanlagen (§ 40 Z. 5a)
11. Bezugspunkt der zulässigen Höhe von Gebäuden oder Schutzdächern ist das natürliche Gelände ist (§ 40 Z. 6)
12. Weitere Ausnahmen von den Abstandsbestimmungen bzw. Erläuterungen dazu (§ 41)
13. Entfall von verpflichtenden Sicherheitsräumen (§ 48 Abs. 2)
14. Abstellen der Höhe von Einfriedungen ausschließlich auf das natürliche Gelände (§ 49 Abs. 2)
15. Ausweitung von Bauerleichterungen auf die Raumhöhe (§ 53 Abs. 1 Z. 4)
16. Bauerleichterungen sind bei Denkmalschutz, Ortsbildschutz sowie Altstadterhaltung möglich (§ 53 Abs. 3 Z. 2)

Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen:

Die Novelle wurde am 15. Juni 2021 kundegemacht und tritt am 1. September 2021 in Kraft (Artikel II).

Im Zeitpunkt des Inkrafttretens anhängige individuelle Verwaltungsverfahren sind nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften weiterzuführen.

- Landesgesetz Nr. 55/2021, mit dem die Oö. Bauordnung 1994 geändert wird (Oö. Bauordnungs-Novelle 2021)
- Landesgesetz Nr. 56/2021, mit dem das Oö. Bautechnikgesetz 2013 geändert wird (Oö. Bautechnikgesetz-Novelle 2021)

Stand: 23.06.2021