

INFORMATION

zur Online-Pressekonferenz

mit

Landeshauptmann-Stv. Dr. Manfred Haimbuchner
Baurechtsreferent

und

Mag. HR Karlheinz Petermandl
Direktion Inneres und Kommunales
Leiter Gruppe Baurecht

am

30. November 2020, 11:00 Uhr
Presseclub, Saal A und B

zum Thema

Schwerpunkte der Baurechtsnovelle
im Rahmen der Baurechtsoffensive 2021

Impressum

Medieninhaber & Herausgeber:
Amt der Oö. Landesregierung
Direktion Präsidium
Abteilung Presse
Landhausplatz 1 • 4021 Linz

Tel.: (+43 732) 77 20-114 12
Fax: (+43 732) 77 20-21 15 88
landeskorrespondenz@ooe.gv.at
www.land-oberoesterreich.gv.at

Die Oberösterreichische Baurechtsnovelle 2021 im Zeichen von Praxistauglichkeit, Rechtssicherheit und Deregulierung

„Mit der geplanten Novelle ist uns ein großer Wurf im Bereich des Baurechtes gelungen. Nicht eine grundlegende Systemänderung war mein vorrangiges Ziel, sondern eine praktikable Anwendbarkeit bestehender baurechtlicher Grundsätze. Ich bin 2015 als Baurechtsreferent angetreten, um ein praxistaugliches und gestrafftes Bauverfahren zu gestalten. Meine Überzeugung ist es, Regelungen und Vorgaben nur dort zu machen wo es wirklich sinnvoll und zielführend. Es ist den Bürgerinnen und Bürgern dieses Landes nicht zumutbar, wegen jeder Gartenhütte, jedem Schutzdach oder Carport zum Gemeindeamt gehen zu müssen und für diese Anzeige auch noch Abgaben zu leisten. Genauso wenig ist es nachvollziehbar und sozial adäquat, dass Menschen die jahrzehntelang in ihrem Eigenheim leben und wohnen, plötzlich einen Abrissbescheid für ihr Haus zugestellt bekommen, nur weil der Abstand zur Grundgrenze nicht genau eingehalten wurde oder das Haus ein paar Zentimeter zu hoch ist. Solche existenzbedrohenden und lebenswerkzerstörenden Situationen sollen und darf es in Zukunft nicht mehr geben. Ich möchte an dieser Stelle ganz unmissverständlich klarstellen, dass dies keine Generalamnestie für Schwarzbauten darstellen wird. Es geht vielmehr darum, dass nicht mehr nachvollziehbare Abweichungen oder nicht verschriftliche Absprachen nach 40 Jahren auf einmal sanktioniert werden sollen und der Eigentümer bzw. die Eigentümerin dann quasi vor den Scherben der Existenz seines bzw. ihres Eigentums steht. Schwarzbauten haben in unserem Land keinen Platz, aber Mängel, welche vor Jahrzehnten und auch seither nicht aufgezeigt wurden, dürfen nicht zu einem Abrissbescheid führen. Mein Ziel bei dieser Novelle ist es, Rechtssicherheit, Vereinfachungen und praxisbezogene baurechtliche Lösungen für die Oberösterreicherinnen und Oberösterreicher zu schaffen. Ich bin davon überzeugt, dass uns das im Rahmen der Baurechtsoffensive 2021 auch gelingen wird. Die Novelle soll für jeden Häuslbauer, Eigenheimbesitzer, Wirtschaftstreibenden und Landwirt auch für spürbare Verbesserungen und Erleichterungen im Baurecht bringen“, umreißt Baurechtsreferent Landeshauptmann-Stv. Dr. Manfred Haimbuchner das Projekt.

Die „Baurechtsoffensive 2021“

Die Baurechtsoffensive 2021 verfolgt das Ziel eines modernen schlanken Baurechts, welches primär durch die Beseitigung von in der Praxis auftretenden baurechtlichen Problemen erreicht werden soll. Überbordende Regelungen sollen entfernt, Klarstellungen getroffen und Regelungslücken geschlossen werden.

Rahmenplan für die Baurechtsoffensive 2021:

- | | | |
|---|-------------|-------------------------------------|
| • Novelle der Oö. Bautechnikverordnung 2013 | Herbst 2020 | <input checked="" type="checkbox"/> |
| • Novelle der Oö. Bauordnung 1994 | Sommer 2021 | <input checked="" type="checkbox"/> |
| • Novelle des Oö. Bautechnikgesetzes 2013 | Sommer 2021 | <input checked="" type="checkbox"/> |

Die Novelle im Rahmen der „Baurechtsoffensive 2021“

Nach der Novellierung der Oö. Bautechnikverordnung 2013 im Jahr 2020 (in Kraft seit 1. September 2020) im Rahmen der von Landeshauptmann-Stellvertreter Dr. Manfred Haimbuchner ausgegebenen „Baurechtsoffensive 2021“ liegt nun der Entwurf für die Novelle der oberösterreichischen Baurechtsgesetze vor.

Der Anfang Dezember in Begutachtung gehende Entwurf zur Baurechtsnovelle 2021 beinhaltet umfassende Änderungen der Oberösterreichischen Bauordnung 1994 und des Oberösterreichischen Bautechnikgesetzes 2013. Die vorliegende Novelle umfasst dabei rund 130 Änderungsziffern und zählt damit zu den umfangreichsten baurechtlichen Novellen der letzten 20 Jahre in Oberösterreich.

Eine Novelle - Drei Schwerpunkte - Neunundzwanzig Unterpunkte

Der Entwurf zur Novelle des Oö. Baurechtes umfasst die **drei Schwerpunkte**

- **Rechtssicherheit,**
- **Deregulierung,**
- **Praxis,**

welche sich in **knapp 30 konkreten gesetzlichen Änderungsvorschlägen** widerspiegeln.

Umsetzungszeitplan:

- Begutachtung von Anfang Dezember bis Mitte Jänner
- Landtagsbeschluss Mitte 2021
- Inkrafttreten September 2021

Schwerpunkte der Novelle 2021:

1. „Rechtssicherheit im Baurecht als Grundlage für Existenzen“

Rechtliche Sanierung von konsenslosen Abweichungen bei Gebäuden/Gebäudeteilen im Bauland und bei landwirtschaftlichen Hofstellen (§ 49a OÖ BauO 1994)

- **§ 49a** soll NEU in die Oö. Bauordnung 1994 eingeführt werden. Ziel dabei ist die Schaffung der Möglichkeit, Abweichungen bei bewilligten Gebäuden (Gebäudeteilen) aufgrund deren langen zeitlichen Bestands baurechtlich zu sanieren. Von dieser

Regelung sollen nicht nur Anbauten, wie etwa Wintergärten oder Abstands- und Höhenbestimmungen erfasst sein, sondern auch eine etwaige Nutzungsänderung.

- § 49a BauO soll für jegliche Form von Eigentümerschaft zur Geltung kommen, unabhängig davon, ob das rechtlich zu sanierende Gebäude im Privateigentum, im Eigentum einer juristischen Person oder im Eigentum einer Gebietskörperschaft steht.
- Der Grundgedanke hinter § 49a Oö. BauO 1994 soll klar zum Ausdruck bringen, dass **„Bauabweichungen im Bauland oder landwirtschaftlichen Hofstellen, die über 40 Jahre bestehen und bis dato nicht beanstandet wurden, im Sinne einer bürgerfreundlichen Rechts- und Bestandssicherheit, künftig rechtlich sanierbar sein sollen“**.
- Durch die Regelung sollen überdies soziale Härten verringert und existenzbedrohende Zustände vermieden werden. Im Kontext dieser Überlegungen soll § 49a Oö. BauO 1994 auch für laufende Verfahren zur Anwendung gelangen können.
- Durch die rechtliche Sanierungsmöglichkeit des § 49a Oö. BauO 1994 sollen überdies die Bürgermeister/innen der Gemeinden entlastet werden.

Zusammenfassung und Voraussetzungen (§ 49a Oö. BauO 1994):

- **Ziele der neuen Regelung:**
 - Rechtliche Möglichkeit zur Sanierung von konsenslosen Abweichungen bei Gebäuden/Gebäudeteilen im Bauland/Hofbereich/+Widmung
- **Begründung:**
 - Rechtssicherheit für lange bestehende bauliche Abweichungen
 - Vermeidung sozialer Härtefälle
 - Entlastung von Bürgermeistern und Bürgermeisterinnen („potentieller Amtsmissbrauch bei Untätigkeit“)
- **Voraussetzungen**
 - Im Bauland, im Grünland aber nur im Hofbereich oder bei Sternchenwidmung
 - Zugrunde liegende Baubewilligung
 - 40 jähriger Bestand
- **Verfahren**
 - Feststellungsverfahren - Feststellungsbescheid
 - Mit Nachbarbeteiligung

2. „Deregulierungen“

Ausweitung anzeigefreier Bauverfahren für eine Vielzahl von Bauprojekten

Die Intention hinter der Ausweitung der anzeigefreien Tatbestände im Baurecht ergibt sich aus den Erfahrungen der Praxis der letzten Jahrzehnte. Es ist sachlich nicht nachvollziehbar, warum eine „kleine“ Gartenhütte oder ein Schutzdach aus dem Baumarkt einer Anzeige bei der Baubehörde bedürfen. **Der Entfall der Anzeigepflicht führt allerdings nicht dazu, dass die sonstigen Bestimmungen des Baurechts, wie Abstandsbestimmungen, Brandschutzbestimmungen usw. nicht gelten würden.**

Ausweitung der bewilligungs- und anzeigefreien Bauvorhaben (§ 26 Oö. BauO 1994)

- Spielhäuschen als bauliche Anlagen auch außerhalb von auf Kinder- und Jugendspielplätzen

- **Schwimmbecken, Schwimmteiche und Löschteiche bis zu 50 m² anzeigefrei** (bisher 35 m² - Anzeigepflicht besteht künftig ab 50 m² oder mit mehr als 1,5 m Tiefe)
- Folientunnels zum Anbau von Pflanzen auch mit Feuerungsanlagen
- **Gartenhütten im Bauland bis 15 m² bewilligungs- und anzeigefrei** (bisher immer anzeigepflichtig – Anzeigepflicht besteht künftig von 15 m² bis 30 m²)
- **Schutzdächer im Bauland bis 15 m² bewilligungs- und anzeigefrei** (bisher immer anzeigepflichtig – Anzeigepflicht besteht künftig von 15 m² bis 50 m²)
- Ladestationen für Elektrofahrzeuge
- Bauliche Anlagen zum Grillen, Backen, Dörren oder Selchen für private Zwecke

Die Ausweitung der anzeigefreien Bauverfahren führt zu:

- Erheblich reduziertem Verwaltungsaufwand der Baubehörde
- Vermeidung von unnötigen Behördengängen
- Einsparung von etwa 30 Euro pro Anzeigeverfahren

3. „Ein modernes, praxisorientiertes Baurecht“

Die Novelle beinhaltet auch die Einarbeitung von aufgetretenen und gesammelten Praxisproblemen der letzten Jahre.

1.) Erster Schritte Richtung „digitaler Bauakt“

(§ 4 und § 28 Oö. BauO 1994)

Entfall von Antragsunterlagen (wie Grundbuchsauszug oder Grundstücksverzeichnis) bei Bauplatz- und Baubewilligungsanträgen. Sowohl bei Bauplatzbewilligung als auch bei Baubewilligung fallen etwa die Beibringungspflicht des Grundbuchsauszuges weg, da davon auszugehen ist, dass die Gemeinden diese Unterlagen (Grundbuchsauszug, Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis des Grundsteuer und Grenzkatasters, den Auszug aus der Katastralmappe - 3fach) ohnehin aufliegen haben. (§ 4 Oö. BauO 1994)

Künftig wird es auch möglich sein einen der beiden erforderlichen **Baupläne in digitaler Form (A3)** einzureichen. (§ 28 Oö. BauO 1994)

2.) **Möglichkeit, Auflagen und Bedingungen in Bauplatz- und Baubewilligungsbescheiden aufzuheben oder abzuändern** (§ 46 Oö. BauO 1994)

Diese Novellierung soll dazu dienen, **nicht mehr zeitgemäße Auflagen in Bescheiden entfernen oder abändern** zu können. Beispielsweise wenn in alten Baubescheiden ein Verbot von E-Ladestationen bei Tiefgaragen vorgeschrieben wurde, dies aber aufgrund neuer Technologien (etwa bei den Batterien) nicht mehr gerechtfertigt ist.

3.) **Erleichterungen bei der nachträglichen Wärmedämmung von Gebäuden** (§ 2 Z 32 Oö. BauTG 2013)

Im Sinne der **Sanierungsbestrebungen von Altbauten im Kontext von Energieeinsparungen** soll das Anbringen von nachträglichen Wärmedämmungen künftig nicht unter den „Zubaubegriff“ des Baurechtes fallen. Somit gelten auch die Abstandsbestimmungen und Zubauten zu den Grundgrenzen nicht, weiters entfallen Bewilligungspflichten.

4.) **Berücksichtigung der Widmung bei Beurteilung des Orts- und Landschaftsbildes** (§ 3 Abs. 3 Z. 3 Oö. BauTG 2013):

Es soll bei der Beurteilung von Bauprojekten künftig mehr **Rücksicht auf die Widmungskategorien** der jeweiligen Grundstücke genommen werden. Wenn Flächen beispielsweise als Betriebsbaugrund gewidmet sind, ist es gewollt und auch klar, dass auf diesen Flächen eben ein anderer Maßstab beim Ortsbild anzulegen ist.

Maßnahmen der Baurechtsnovelle im Kontext von COVID-19

Die Coronapandemie und die daraus resultierenden „Lockdowns“ im Jahr 2020 hatten teils auch erhebliche Auswirkungen auf das Bauverfahren. Durch gesetzliche Einschränkungen in einzelnen Verwaltungsbereichen, kam es im Frühling dieses Jahres vermehrt zu Verzögerungen in großen Bauverfahren. Diesem unbefriedigenden Umstand soll insbesondere durch zwei gesetzlichen Änderungen im Baurecht Abhilfe geschaffen werden:

1. Fortführung des Bauverfahrens (§ 30 Oö. BauO 1994)

- a. Den Gemeinden soll es künftig erlaubt sein, Bauverfahren **BIS ZUR BESCHEIDERLASSUNG** fortzuführen, wenn davon auszugehen ist, dass

die erforderlichen **raumordnungsrechtlichen** Voraussetzungen in absehbarer Zeit gegeben sein werden. (Beispielsweise eine fehlende Widmung, die noch aufsichtsrechtlich vom Land zu genehmigen ist)

2. Aufhebung der zwingenden Bauverhandlung vor Ort (§ 32 Oö. BauO 1994)

- a. Grundsätzlich bleibt die Pflicht zur Bauverhandlung vor Ort bestehen, da davon auszugehen ist, dass Probleme oder Bedenken im persönlichen Gespräch vor Ort oftmals leichter ausgeräumt werden können.

In Ausnahmen, etwa einer Pandemie oder einer anderen Krise ist eine Bauverhandlung nicht (mehr) zwingend vor Ort durchzuführen.

Der Live-Mitschnitt zur Presskonferenz ist unter dem Link:

<https://wettransfer.com/downloads/207e6b4ac035435e1fc9e07f98ac3ab320201130103011/cc6ee1bf9bfb451c2db53379b425737220201130103028/6e178c>

eine Woche lang zum Download verfügbar.