

# LANDESGESETZBLATT FÜR OBERÖSTERREICH

---

Jahrgang 2024

Ausgegeben am 31. Jänner 2024

www.ris.bka.gv.at

---

Nr. 14 Landesgesetz: Oö. Bauordnungs-Novelle 2024 (XXIX. Gesetzgebungsperiode: Regierungsvorlage Beilage Nr. 691/2023, Ausschussbericht Beilage Nr. 731/2024, 22. Landtagssitzung; RL 2012/18/EU vom 4. Juli 2012, ABl. Nr. L 197 vom 24.7.2012, S 1 [CELEX-Nr. 32012L0018])

---

## Landesgesetz,

### mit dem die Oö. Bauordnung 1994, das Oö. Bautechnikgesetz 2013 und das Oö. Raumordnungsgesetz 1994 geändert werden (Oö. Bauordnungs-Novelle 2024)

Der Oö. Landtag hat beschlossen:

#### Artikel I Änderung der Oö. Bauordnung 1994

Die Oö. Bauordnung 1994, LGBl. Nr. 66/1994, in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 111/2022, wird wie folgt geändert:

1. Im Inhaltsverzeichnis werden folgende Änderungen vorgenommen:

a) Nach § 24a wird folgender Eintrag eingefügt:

„§ 24b Ergänzende Bestimmungen bei Seveso-Betrieben“

b) Nach § 40 wird folgender Eintrag eingefügt:

„§ 40a Bestätigung über die bewilligungsgemäße Lage von Gebäuden während der Bauausführung“

2. Im Einleitungssatz des § 24a wird nach der Wortfolge „Folgende Bauvorhaben“ die Passage „- ausgenommen solche nach § 24b Abs. 1 -“ eingefügt.

3. Nach § 24a wird folgender § 24b eingefügt:

#### „§ 24b

#### Ergänzende Bestimmungen bei Seveso-Betrieben

(1) Über § 24 hinaus bedürfen folgende Bauvorhaben jedenfalls einer Bewilligung der Baubehörde (Baubewilligung):

1. der Neubau von Betrieben, die in den Anwendungsbereich der Seveso III-Richtlinie fallen;
2. die wesentliche Änderung von Betrieben im Sinn der Z 1 oder die Nutzungsänderung zu einem solchen Betrieb;
3. a) der Neu-, Zu- oder Umbau von Wohngebäuden und öffentlich genutzten Gebäuden im Sinn des § 2 Abs. 3 letzter Satz Oö. Raumordnungsgesetz 1994, oder  
b) die Änderung des Verwendungszwecks von Gebäuden (Gebäudeteilen) im Sinn der lit. a, wenn auf Grund ihrer Nähe zu einem bestehenden Betrieb im Sinn der Z 1 das Risiko eines schweren Unfalls im Hinblick auf die menschliche Gesundheit vergrößert werden kann oder die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmert werden können.

Bauvorhaben nach Z 1 bis 3 sind so zu planen und auszuführen, dass eine erhebliche Erhöhung des Risikos eines schweren Unfalls im Hinblick auf die menschliche Gesundheit oder der Folgen eines solchen Unfalls,

insbesondere hinsichtlich der Anzahl der betroffenen Personen, ausgeschlossen oder durch Setzung von organisatorischen oder technischen Maßnahmen abgewendet werden kann.

(2) Eine wesentliche Änderung von Betrieben im Sinn des Abs. 1 Z 2 ist jede Änderung der Anlage, des Betriebs, des Lagers, des Verfahrens oder der Art bzw. der physikalischen Form oder der Mengen der gefährlichen Stoffe, aus der sich erhebliche Auswirkungen auf die Gefahren schwerer Unfälle ergeben könnten oder die dazu führen könnten, dass ein Seveso-Betrieb der unteren Klasse im Sinn des Art. 3 Z 2 zu einem Seveso-Betrieb der oberen Klasse im Sinn des Art. 3 Z 3 der Seveso III-Richtlinie wird oder umgekehrt.

(3) Die Baubehörde hat für den Personenkreis gemäß Abs. 5 die öffentliche Einsicht hinsichtlich des Baubewilligungsantrags samt Einreichunterlagen, soweit diese für die Beurteilung des Abs. 1 letzter Satz erforderlich sind, für die Dauer von sechs Wochen zu ermöglichen. Auf die Einsichtnahmemöglichkeit ist auf der Internetseite der Baubehörde hinzuweisen.

(4) Die Bekanntmachung gemäß Abs. 3 hat Folgendes zu enthalten:

1. den Gegenstand des spezifischen Projekts; Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse sind zu wahren;
2. gegebenenfalls die Tatsache, dass das Projekt Gegenstand einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder von Konsultationen zwischen den Mitgliedstaaten gemäß Art. 14 Abs. 3 der Seveso III-Richtlinie ist;
3. die zuständige Baubehörde und Angaben, wann, wo und in welcher Weise die einschlägigen Informationen zugänglich sind;
4. den Hinweis auf die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme binnen der im Abs. 3 genannten Frist;
5. Informationen über die Art der möglichen Entscheidungen der Baubehörde;
6. Informationen zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach Abs. 5 bis 7.

(5) Die betroffene Öffentlichkeit (Abs. 6) und - bei Bauvorhaben gemäß Abs. 1 Z 3 - die Betreiberin oder der Betreiber eines Betriebs im Sinn des Abs. 1 Z 1 haben das Recht, innerhalb der im Abs. 4 Z 4 genannten Frist schriftlich Stellung zu nehmen und eine Verletzung der Bestimmung des Abs. 1 letzter Satz einzuwenden. Die abgegebenen Stellungnahmen sind von der Baubehörde bei ihrer Entscheidung zu berücksichtigen.

(6) Unter der betroffenen Öffentlichkeit ist die von einer Entscheidung über ein Bauvorhaben gemäß Abs. 1 betroffene oder wahrscheinlich betroffene Öffentlichkeit oder die Öffentlichkeit mit einem Interesse daran zu verstehen; in diesem Sinn gelten als betroffene Öffentlichkeit insbesondere die Nachbarn (§ 31 Abs. 1) sowie Umweltorganisationen, die die Voraussetzungen gemäß § 19 Abs. 6 und 7 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 erfüllen.

(7) Nach Abschluss des Bewilligungsverfahrens hat die Baubehörde die Baubewilligung auf ihrer Internetseite bekanntzumachen und zu begründen, inwiefern die vor der Bescheiderlassung abgegebenen Stellungnahmen berücksichtigt wurden. Der betroffenen Öffentlichkeit und - bei Bauvorhaben gemäß Abs. 1 Z 3 - der Betreiberin oder dem Betreiber eines Betriebs im Sinn des Abs. 1 Z 1 kommt hinsichtlich der Einhaltung der Bewilligungsvoraussetzung gemäß Abs. 1 letzter Satz das Recht zu, binnen einer Frist von vier Wochen ab Bekanntmachung der Entscheidung Beschwerde gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG an das Landesverwaltungsgericht zu erheben. Werden in einer Beschwerde Einwendungen erstmals vorgebracht, sind diese nicht zulässig, wenn ihr erstmaliges Vorbringen im Rechtsmittelverfahren missbräuchlich oder unredlich ist. Innerhalb der genannten Frist kann die betroffene Öffentlichkeit - soweit dies für die Beurteilung des Abs. 1 letzter Satz erforderlich ist - Einsicht in den Bauakt nehmen.

(8) Unbeschadet Abs. 6 gelten die Begriffsbestimmungen des Art. 3 der Seveso III-Richtlinie.“

4. Im § 25a Abs. 1 Z 1 entfällt die Wortfolge „oder des § 35 Abs. 1 Z 3“.

5. Im § 25a Abs. 1 Z 3 wird das Zitat „§ 24 Abs. 1“ durch das Zitat „§ 24 Abs. 1 oder § 24b Abs. 1“ ersetzt.

6. Im § 29 Abs. 2 wird das Zitat „§ 24 Abs. 1 Z 3 und 4 und“ durch das Zitat „§ 24 Abs. 1 Z 3 und 4, § 24b Abs. 1 Z 2 und 3 lit. b sowie“ ersetzt.

7. Im § 29 Abs. 5 wird das Zitat „§ 24 Abs. 1 Z 1, 2 und 4“ durch das Zitat „§ 24 Abs. 1 Z 1, 2 und 4 sowie § 24b Abs. 1 Z 1, 2 und 3 lit. a,“ ersetzt.

8. Im § 32 Abs. 2 wird das Zitat „§ 24 Abs. 1 Z 1 bis 3“ durch das Zitat „§ 24 Abs. 1 Z 1 bis 3 und § 24b Abs. 1“ ersetzt.

9. § 35 Abs. 1 zweiter Satz lautet:

„Sofern nicht eine Zurückweisung oder eine Abweisung nach § 30 zu erfolgen hat, ist die beantragte Baubewilligung zu erteilen, wenn

1. die erforderliche Zustimmung der Grundeigentümerin oder des Grundeigentümers vorliegt und
2. das Bauvorhaben in allen seinen Teilen den Bestimmungen des Flächenwidmungsplans und des Bebauungsplans sowie sonstigen baurechtlichen Vorschriften nicht widerspricht.“

10. Im § 40 Abs. 1 Z 1 wird das Zitat „§ 24 Abs. 1 Z 1, 2 und 4“ durch das Zitat „§ 24 Abs. 1 Z 1, 2 und 4 sowie § 24b Abs. 1 Z 1, 2 und 3 lit. a“ ersetzt.

11. Nach § 40 wird folgender § 40a eingefügt:

#### **„§ 40a**

#### **Bestätigung über die bewilligungsgemäße Lage von Gebäuden während der Bauausführung**

(1) Bei bewilligungspflichtigen Neu- und Zubauten, die ein Fundament erfordern, hat die Bauführerin oder der Bauführer der Baubehörde nach der Fertigstellung des Fundaments unaufgefordert eine von ihr oder ihm ausgestellte Bestätigung (Befund) darüber vorzulegen, dass das Gebäude in Bezug auf die Grundstücks- oder Bauplatzgrenzen bewilligungsgemäß situiert wird. Mit der Ausführung der Außenbauteile darf erst nach Vorlage dieser Bestätigung (Befund) begonnen werden. Der Baubewilligungsbescheid hat einen ausdrücklichen Hinweis auf diese Verpflichtungen zu enthalten.

(2) Wird ein Bauvorhaben in mehreren Etappen errichtet, gilt Abs. 1 für den jeweiligen Bauabschnitt.“

12. Im § 41 Abs. 3 Z 7 wird das Wort „oder“ durch einen Beistrich ersetzt und nach Z 7 folgende Z 7a eingefügt:

„7a. bei bewilligungspflichtigen Gebäuden mit der Ausführung der Außenbauteile ohne die vorherige Vorlage einer Bestätigung (Befund) der Bauführerin oder des Bauführers an die Baubehörde begonnen wird (§ 40a), oder“

13. Im § 41 Abs. 3 Z 8 wird vor dem Wort „Bestimmungen“ das Wort „sonstige“ eingefügt.

14. Im § 49 Abs. 5 wird der Klammerausdruck „(§ 24)“ durch den Klammerausdruck „(§ 24 und § 24b)“ ersetzt.

15. Im § 50 Abs. 4 wird das Zitat „§ 24 Abs. 1 Z 3“ durch das Zitat „§ 24 Abs. 1 Z 3, § 24b Abs. 1 Z 2 und 3 lit. b“ ersetzt.

16. Im § 57 Abs. 1 wird nach Z 6 folgende Z 6a eingefügt:

„6a. als Bauführerin oder Bauführer entgegen § 40a ohne vorherige Vorlage einer Bestätigung (Befund) an die Baubehörde mit der Ausführung der Außenbauteile beginnt;“

17. Im § 57 Abs. 1 Z 14 wird der Klammerausdruck „(§ 24a, § 29 Abs. 1 Z 4, § 43 Abs. 2 Z 1 und 2 sowie § 18 Abs. 1 und 2 Oö. Bautechnikgesetz 2013)“ durch den Klammerausdruck „(§ 24a, § 29 Abs. 1 Z 4, § 40a, § 43 Abs. 2 Z 1 und 2 sowie § 18 Abs. 1 und 2 Oö. Bautechnikgesetz 2013)“ ersetzt.

18. Im § 60 Abs. 3a werden der Punkt nach Z 6 durch einen Strichpunkt ersetzt und folgende Z 7 angefügt:

„7. Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000, BGBl. Nr. 697/1993, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 26/2023.“

### **Artikel II**

### **Änderung des Oö. Bautechnikgesetzes 2013**

Das Oö. Bautechnikgesetz 2013, LGBl. Nr. 35/2013, in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 95/2023, wird wie folgt geändert:

Im § 38 Abs. 1 wird das Zitat „§ 24 Abs. 1 Z 1 und 3 Oö. Bauordnung 1994 oder“ durch das Zitat „§ 24 Abs. 1 Z 1 und 3, § 24b Abs. 1 Oö. Bauordnung 1994 sowie“ ersetzt.

### Artikel III Änderung des Oö. Raumordnungsgesetzes 1994

Das Oö. Raumordnungsgesetz 1994, LGBl. Nr. 114/1993, in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 111/2022, wird wie folgt geändert:

1. § 23 Abs. 3a letzter Satz lautet:

„Im Flächenwidmungsteil kann eine geringere Geschoßanzahl allenfalls in Verbindung mit einer Bebauungsdichte festgelegt werden, wenn sonst siedlungsstrukturelle Nachteile bzw. Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten sind oder im Flächenwidmungsteil eine Einschränkung auf ein autokundenorientiertes Warenangebot erfolgt.“

2. Im § 33 Abs. 4 erster Satz wird nach der Wortfolge „der ein berechtigtes Interesse glaubhaft macht“ die Wortfolge „, einschließlich der betroffenen Öffentlichkeit im Sinn des § 24b Abs. 6 Oö. Bauordnung 1994“ eingefügt.

### Artikel IV

(1) Dieses Landesgesetz tritt mit dem auf seine Kundmachung im Landesgesetzblatt für Oberösterreich folgenden Monatsersten in Kraft.

(2) Art. I Z 11, 12, 13, 16 und 17 (§ 40a, § 41 Abs. 3 Z 7a und 8 sowie § 57 Abs. 1 Z 6a und 14 Oö. Bauordnung 1994) gilt auch für Gebäude, für die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Landesgesetzes eine baubehördliche Bewilligung vorliegt, bei denen das Fundament aber noch nicht hergestellt ist.

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

Der Erste Präsident  
des Oö. Landtags:  
**Max Hiegelsberger**

Der Landeshauptmann:  
**Mag. Stelzer**

