

Amt der Oö. Landesregierung
Direktion Verfassungsdienst
Landhausplatz 1
4021 Linz

Linz, 15.01.2021
G. Z. XIII-2'24/16

Stellungnahme zur Oö. Bauordnungs-Novelle 2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Ziviltechnikerkammer für Oberösterreich und Salzburg bedankt sich für die Zusendung des Gesetzesentwurfes der Novelle des Oö. Bauordnung 2021 und nimmt dazu wie folgt Stellung:

Positiv zu erwähnen ist, dass beim Antrag auf Bauplatzbewilligung ohne gleichzeitige Änderung der Grenzen von Grundstücken (§ 4 Abs. 2) und beim Antrag auf Bauplatzbewilligung bei gleichzeitiger Änderung der Grenzen von Grundstücken (Teilung; § 4 Abs. 3) verschiedene Auszüge als Beilage entfallen.

Allerdings dürfen wir darauf hinweisen, dass die weiterhin vorgesehen fünffache Ausfertigung von Plänen für eine grundbücherliche Teilung in § 4 Abs. 3 Z 3 neu, aus einer Zeit stammt in der ein gestempeltes analoges Schriftstück an das Grundbuch geliefert werden musste (Zeit vor Mai 2012). Ebenso gab es bei diesen fünf Exemplaren immer ein Gleichstück für das Vermessungsamt. Da Einbringungen bei dem Vermessungsamt und dem Grundbuch nur noch in digitaler Form erfolgen, erübrigt sich aus Sicht der Ziviltechnikerkammer die Produktion solcher analoger Gleichstücke. Es ist uns allerdings bekannt und bewusst, dass viele Gemeinden für den innerbehördlichen Ablauf nach wie vor auf die Weitergabe von analogen Unterlagen vertrauen. Angesichts dessen regen wir die Reduktion der zu liefernden Pläne auf drei Ausfertigungen an. Aus Sicht einer voranzutreibenden Digitalisierung würden wir selbstverständlich anregen, auf die analoge Einreichung durch die Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen gänzlich zu verzichten.

Hinsichtlich der Bauplatzbewilligung regen wir an, § 5 Abs. 1 Z 3 wie folgt abzuändern:

„3. die Bauplatzbewilligung mit den Grundsätzen der Sicherung einer flächensparenden, zweckmäßigen und geordneten Bebauung und Erschließung vereinbar ist.“

Begründend ist anzuführen, dass ein Gutachten, ähnlich jenem im Bauverfahren, zur Bedingung gemacht werden sollte.

Zudem hält es die Ziviltechnikerkammer für sinnvoll, dass Bauplätze für Einfamilienhäuser eine

Größe von 750 m² nicht überschreiten. Für Einfamilienhäuser mit mehr als einer Wohneinheit sollte diese Bauplatzgröße um zusätzlich 200 m² pro Wohneinheit erweitert werden. In letztem Fall sollte eine Bauplatzbewilligung nur im Zuge eines Bauverfahrens (Vorliegen eines Einreichplans) erfolgen.

Anwendungsfälle für diese Formulierung sehen wird vor allem dort, so eine Grundstücksteilung nicht möglich ist (z.B. bei bereits parzellierten Grundstücken mit Baulandwidmung).

Bezüglich § 5 Abs. 5 schlagen wir vor, dass sich die Grenzen eines Bauplatzes, wie vorgesehen, grundsätzlich zur Gänze mit den Grundstücksgrenzen decken müssen. Doch hiervon eine Ausnahme bestehen, wenn der Bebauungsplan Bauplätze im Grünland vorsieht.

Hinsichtlich der Größe und Gestaltung von Bauplätzen sollte festgehalten werden, dass ein Bauplatz kleiner als 500 m² sein kann (vgl. § 6 Abs. 1).

Der Entfall des § 6 Abs. 2 ist eine große Erleichterung für die Praxis, da dieser oftmals nur sehr schwer bis hin zu gar nicht umsetzbar war.

Der Entfall der Bestimmung über die Beschränkungen des Grundeigentums (§ 12) kann hingegen nicht begrüßt werden. Vielmehr sollte diese Regelung bestehen bleiben und in der Praxis mehr Anwendung finden.

Hinsichtlich der anzeigepflichtigen Bauvorhaben (Baufreistellungen) in § 24a halten wir die in Z 2 genannten 600 m² für Neu-, Zu- oder Umbauten von Betriebsgebäuden im Hinblick auf die erhöhten Auswirkungen für überdimensioniert. Vielmehr würde der Gesetzgeber unserer Ansicht nach mit 300 m² das Auslangen finden.

Bei den sonstigen anzeigepflichtigen Bauvorhaben (§ 25) sollte in Abs. 1 Z 14 die Gesamthöhe überdacht werden. Die Kammer regt dahingehen an, dass jene für Stützmauern und freistehende Mauern 1 m, jene für Stützmauern mit einer aufgesetzten Einfriedung oder Absturzsicherung 2 m betragen sollte.

Die Anzeigefreiheit von Bauvorhaben (§ 26) sollte unbedingt die Ausnahme bleiben und daher nur auf untergeordnete Objekte, wie beispielsweise Spielhäuschen und dergleichen beschränkt bleiben. Dies ist notwendig, damit die Behörde grundsätzlich die Übereinstimmung mit dem Flächenwidmungsplan und dem Bebauungsplan sowie im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild sicherstellen kann.

Für die in § 26 Z 7 vorgesehene Bewilligungs- und Anzeigefreiheit ist unserer Einschätzung nach eine maximale Größe von 35 m² ausreichend. Die im Begutachtungsentwurf vorgesehene Formulierung ließe durch das Wort „oder“ sogar eine Größe über 50 m² zu.

Die angedachte Wortfolge des § 26 Z 11 hinsichtlich ebenerdige (eingeschossige) Gebäude und Schutzdächer, die keinen Wohnzwecken dienen treibt nach Ansicht der Kammer die Verhüttelung und weitere Störungen des Orts- und Landschaftsbilds voran.

Es mangelt an einer höchstzulässigen Anzahl solcher Objekte. So sind Nebengebäude von der Fläche her grundsätzlich mit 10 % der Bauplatzfläche bzw. 100 m² begrenzt. Das müsste die Behörde im Zuge einer Anzeige beispielsweise überprüfen. Auch die Formulierung „soweit sie nach dem Flächenwidmungsplan im Bauland liege“ kann hier keine Abhilfe schaffen. So kann z.B. im Flächenwidmungsplan Bauland mit einer Schutzzone „Gebäude unzulässig“ gewidmet sein oder es kann auch ein Bebauungsplan verordnet sein, welcher auch die Nebengebäude regelt. Eine Anzeigepflicht für derartige Objekte ist daher unumgänglich.

Im Hinblick auf § 28, Baubewilligungsantrag sollte in Z 4 sichergestellt werden, dass „Einreichpläne“ einzureichen sind. „Baupläne“ dienen zum Bau von Gebäuden und beinhalten nicht die rechtliche Angabe, die zur Genehmigung erforderlich sind.

Aus diesem Grund sollte auch die Überschrift des § 29 „Einreichplan“ lauten. Zudem regen wir an, in § 29 Abs. 1 Z 3 nicht von der Oberflächenwassersituation, sondern vom „Umgang mit Oberflächenwasser“ zu sprechen.

Hinsichtlich der Vorprüfung (§ 30) regen wir an, die in Abs. 6 angedachte Ergänzung zu überdenken. Einerseits ist der Ausgang des Änderungsverfahrens des Flächenwidmungsplan, Bebauungsplans oder Neuplanungsgebiets nicht vorhersehbar und verursacht unnötigen Planungsaufwand bzw. nötigt zu Änderungen. Andererseits ist die gewünschte Rechtssicherheit nicht gegeben, da zu diesem Zeitpunkt noch unklar ist, ob der Flächenwidmungsplan, Bebauungsplans oder das Neuplanungsgebiets überhaupt rechtskräftig wird. Zu denken ist z.B. an Einsprüche der Nachbarn. Verfahren vor den Höchstgerichten sind aufgrund dieser fragwürdigen Formulierung absehbar.

Weiters dürfen wir anregen, die Neuformulierung des § 32, Bauverhandlung wie folgt zu erweitern:

*„[...] Erweist sich dies allerdings für die Beurteilung des Bauvorhabens und allfälliger Nachbareinwendungen **vor Ort** als nicht erforderlich oder im Krisen- oder Katastrophenfall als nicht möglich, kann die Verhandlung ausnahmsweise auch am Sitz der Behörde oder an dem Ort abgehalten werden, der nach der Sachlage am zweckmäßigsten erscheint. [...]“*

Gleichwegs regen wir an, § 41 Abs. 3 Z 8 wie folgt zu ergänzen:

*„8. Bestimmungen über die Bauausführung, insbesondere den Baulärm, **während der Nachtstunden** in gröblicher Weise verletzt werden,“*

Hinsichtlich § 50, Benützung baulicher Anlagen möchten wir ergänzend zu Abs. 6 anmerken, dass, um Missverständnissen vorzubeugen, geregelt werden sollte, welche Rechtslage auf diese Fälle anzuwenden ist (Rechtslage im Zeitpunkt, wo die Benützungsbewilligung hätte eingeholt werden müssen oder Rechtslage im Zeitpunkt des Untersagungsbescheides der Behörde).

Zuletzt möchten wir anmerken, dass die Einsicht in die Bauakte (§ 55 Abs. 6) für die Planung unerlässlich ist (z.B. für Ziviltechniker im Zuge der Erstellung eines Ortsbildgutachtes und dergleichen). Daher darf diese Einsicht keinesfalls gestrichen werden.

Die Kammer der ZiviltechnikerInnen verfügt mit ihren Mitgliedern über einen großen Pool an Fachwissen, das wir gerne einbringen. Zur vertieften Erläuterung unserer Stellungnahme stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Baurat h.c. Dipl.-Ing. Rudolf Wernly
Präsident