



Österreichischer
Städtebund
LANDESGRUPPE
OBERÖSTERREICH

Präsidium

**Amt der O.ö. Landesregierung
Direktion Verfassungsdienst
Landhausplatz 1
4021 Linz**

Altes Rathaus, Hauptplatz 1, 4041 Linz

Telefon +43 (732) 7070-1130

Fax +43 (732) 7070-541130

staedtebund@mag.linz.at

www.staedtebund.gv.at

DVR 0656097 | ZVR 776697963

Unser Zeichen:

0122999/2020 MDion Präs/KZL

bearbeitet von:

Mag.a Gudrun Koppensteiner / +43 (732) 7070-1130

elektronisch erreichbar:

gudrun.koppensteiner@mag.linz.at

Linz, 11.01.2021

"Bauordnung"

**Landesgesetz, mit dem die Oö. Bauordnung 1994 geändert wird (Oö.
Bauordnungs-Novelle 2021)**

Begutachtungsverfahren

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Landesgruppe Oberösterreich des Österreichischen Städtebundes gibt in Zusammenarbeit mit den Geschäftsbereichen Bau- und Bezirksverwaltung sowie Planung, Technik und Umwelt der Stadt Linz und den Mitgliedsgemeinden Wels, Traun, Ried, Ansfelden, Kremsmünster und Frankenburg folgende Stellungnahme ab:

Allgemeines, finanzielle Belastungen:

Grundsätzlich ist voranzustellen, dass die gegenständliche Novelle über weite Strecken begrüßenswerte Regelungen mit sich bringt. Dies gilt insbesondere für die Regelungen zur „Baufreistellung“, die erweiternden Regelungen betreffend anzeigepflichtige Bauvorhaben, die verschiedenen enthaltenen Deregulierungsbestimmungen sowie die gesetzessystematischen Bereinigungen.

Zu den einzelnen Bestimmungen:

Zu § 24a „Anzeigepflichtige Bauvorhaben (Baufreistellung)“

Im neuen § 24a ist für bestimmte Bauvorhaben eine Bauanzeige vorgesehen, wenn die Nachbarn durch ihre Unterschrift auf dem Bauplan erklärt haben, gegen das Bauvorhaben keine Einwendungen zu erheben, und die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit allen baurechtlichen Vorschriften von einer befugten Planverfasserin oder einem befugten Planverfasser schriftlich bestätigt wurde. Die Voraussetzung des Vorliegens eines rechtswirksamen Bebauungsplanes für die Baufreistellung eines Neu-, Zu- oder Umbaus von Wohngebäuden ist künftig nicht mehr vorgesehen.

Die Vereinfachung wird grundsätzlich begrüßt. Durch die explizite Nennung dieser Möglichkeit eines vereinfachten Verfahrens und der Erweiterung der Anwendungstatbestände ist davon auszugehen, dass diese Form des Bauverfahrens künftig häufiger zur Anwendung kommen wird. Dazu ist festzuhalten, dass in diesen Fällen auch die 8-wöchige Erledigungsfrist wie in den übrigen Fällen der Bauanzeige gilt. Die Behörde ist daher verpflichtet, innerhalb der 8-wöchigen Frist die Ausführung zu untersagen, wenn die Unterlagen nicht vollständig sind, widrigenfalls das Bauvorhaben im angezeigten Umfang als genehmigt gilt. Die Einhaltung dieser Frist könnte vor allem dann problematisch werden, wenn es vor Einreichung der Bauanzeige keine Vorabstimmung mit der Baubehörde gegeben hat.

Zu § 25 „Sonstige anzeigepflichtige Bauvorhaben“

Die Ausgliederung und Vereinfachung der Bestimmungen des § 25 Abs. 1 Z. 1 – 2 in den neuen Paragraphen 24a Z. 1-3 wird begrüßt.

Um die Lesbarkeit für die Bürger weiter zu verbessern wäre es sinnvoll, auch die Bestimmungen des § 25 Abs. 1 Z. 2, 3 lit. b und 11 in einen eigenen Paragraphen zusammenzuführen (z.B. 24b), da hier im Vergleich zu den übrigen Bestimmungen des § 25 (neu) ein befugter Planverfasser notwendig ist (Verweis § 25 Abs.4 Z.2).

Die Bestimmung des § 25 Abs. 1 Z. 3 betreffend größere Renovierungen von Gebäuden bzw. sonstige Änderung oder Instandsetzung von Gebäuden sollte man in den § 26 „Bewilligungs- und anzeigefreie Bauvorhaben“ verschieben. In der Praxis gibt es kaum Anfragen diesbezüglich und meist betragen die Sanierungskosten weniger als 25 % des Gebäudewertes bzw. werden diese zumindest vom Gebäudeeigentümer so dargestellt. In der Vollzugspraxis stößt diese Regelung eher auf Unverständnis bei den Bürgern.

Ein weiteres Thema sind die Dachsanierungen, sei es aufgrund eines Hagelschadens oder einer einfachen Sanierung. Da es sich bei diesen oft um alte Dächer handelt, die noch kein Kaltdach haben, wird es im Sanierungsfall zu 99 % zur Nachrüstung eines Kaltdaches kommen. Dies bewirkt eine Erhöhung des Gebäudes, was wiederum gemäß § 24 Abs. 1 Z. 1 „Zubau“ eine Bewilligungspflicht auslöst. Es mag im Hinblick auf eine mögliche Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe legitim sein, hier eine Bewilligungspflicht anzustoßen, aber im Hinblick auf die Ausnahme bzgl. der Unterschreitung der Abstandsbestimmungen zu den Bauplatz- oder Nachbargrundgrenzen hinsichtlich einer nachträglichen Wärmedämmung im Sinne des § 41 Abs. 2 Z. 1 BauTG wäre es sinnvoll, auch hier eine Ausnahme zu schaffen. Man kann ja diesen Zubau der Höhe nach reglementieren (z. B. mit bis 15 cm).

Diesbezüglich gibt es im Begutachtungsentwurf des BauTG im § 2 Z. 32 eine Ergänzung bei der Definition des Zubaus, dieser bezieht sich jedoch nur auf die Wärmedämmung.

Im § 25 Abs. 1 Z. 5 heißt es, die Verglasung von Balkonen und Loggien sowie die Herstellung von Wintergärten sind anzuzeigen. Diese Regelung ist im Vergleich zu den bestehenden Regelungen der Ziffer 9 für die Bürger nicht nachvollziehbar. Wenn jemand einen unbeheizten Wintergarten mit einer Größe von z.B. 50 m² baubehördlich anzeigt, braucht dieser keinen befugten Planverfasser und auch keine Nachbarzustimmungen. Für eine Gartenhütte mit über 15 m² (zukünftig über 30 m²) sind ein befugter Planverfasser, Nachbarunterschriften und ein Bauführer notwendig. Vielleicht sollten die Regelungen des Wintergartens überdacht werden bzw. könnte man den Wintergarten ebenso mit 30 m² reglementieren bzw. Wintergärten über 30 m² in den neuen § 24a Z. 1 aufnehmen. Dies würde einerseits eine gewisse Gleichstellung zu den nicht Wohnzwecken dienenden Gebäuden bewirken und in Bezug zur Nachbarstellung ein gewisses Unverständnis beseitigen.

Zu § 26 „Bewilligungs- und anzeigefreie Bauvorhaben“

§ 26 Z 11

Nicht Wohnzwecken dienende ebenerdige (eingeschossige) Gebäude und Schutzdächer mit einer bebauten Fläche bis zu 15 m², soweit sie nach dem Flächenwidmungsplan im Bauland liegen, bedürfen weder einer Baubewilligung noch einer Bauanzeige.

Dies wird grundsätzlich als positiv beurteilt. Allerdings werden hier Grundeigentümer einer Sternchenausweisung im Grünland, die ja grundsätzlich einer Dorfgebietswidmung gleichgestellt sind, und die eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes im Grünland gegenüber den Grundeigentümern im Bauland gröblich benachteiligt. Da im Grünland gemäß § 30

Abs. 5 der Oö. Raumordnungsgesetz 1994 nur Anlagen errichtet werden dürfen, die für die Bewirtschaftung notwendig sind, und dort im 3. Satz die infrastrukturell ergänzenden Gebäude geregelt sind, spricht nichts dagegen, auch diese Fälle im § 26 Z. 11 mit zu erfassen. Dies erspart den Grundeigentümern im Grünland zwar nicht die naturschutzrechtliche Zustimmung bzw. Bewilligung, aber baurechtlich wäre die Regelung einheitlich.

In den Erläuterungen auf Seite 9 heißt es zu § 26 Z. 11: „Für derartige Bauwerke bis zu einer bebauten Fläche von 15 m² gelten im Übrigen keine bautechnischen Anforderungen, lediglich auf die Anforderungen an die Standsicherheit ist Bedacht zu nehmen“.

Diese Regelung könnte in der Praxis dazu führen, dass solche Gebäude möglicherweise einem rechtsgültigen Bebauungsplan bzw. der sogenannten „Zehntelbestimmung“ (höchstzulässige Fläche mit der ein Grundstück mit Nebengebäuden verbaut werden darf) widersprechen, dies aber der Behörde erst nach einer möglichen Errichtung bekannt wird und den „Ausführenden“ gar nicht bewusst ist. Unabhängig von der Frage der Bewilligungs- bzw. Anzeigepflicht von Bauvorhaben, haben diese Gebäude nämlich sämtlichen geltenden Vorschriften zu entsprechen. Die Baubehörde muss auch bei baubehördlich nicht anzeige- oder bewilligungspflichtigen baulichen Anlagen, die nicht den für sie geltenden bau- oder raumordnungsrechtlichen Bestimmungen entsprechen, einen baupolizeilichen Beseitigungsauftrag erteilen sowie ggf. ein Verwaltungsstraferfahren einleiten. Erfahrungsgemäß nehmen die Bürger aber an, dass bei bauanzeige- bzw. baubewilligungsfreien Bauvorhaben auch keine baurechtlichen Vorschriften eingehalten werden müssen. Es ist daher eine Vielzahl von zusätzlichen Verfahren zu erwarten.

Hingewiesen wird auch darauf, dass die Aufstellung von Gebäuden bis 15m² einen erheblichen Einfluss auf den Brandschutz der angrenzenden Bebauung hat. Um hier den Personenschutz gewährleisten zu können, wäre aus bautechnischer Sicht folgende Ergänzung aufzunehmen:

„bis 15m² und unter Berücksichtigung der in OIB 2 idgF. (Richtlinie 2 des Österreichische Instituts für Bautechnik) definierten Mindestabständen sowie unter Berücksichtigung der Art der Nutzung.“

§ 26 Z 13

Bei ausschließlich privat genutzten baulichen Anlagen zum Grillen, Backen, Dörren oder Selchen, die auch nicht unter den Begriff des Gebäudes (§ 2 Z 12 Oö. Bautechnikgesetz 2013)

fallen, handelt es sich nach den Erläuterungen um untergeordnete Anlagen, für die kein zwingendes öffentliches Interesse am Erfordernis einer Baubewilligung oder Anzeige besteht.

Die Praxis zeigt, dass bauliche Anlagen zum Grillen, Backen, Dörren oder Selchen durchaus untergeordneten Charakter haben können, jedoch nicht zwingend haben müssen und darüber hinaus entsprechende brandschutztechnische Erfordernisse durchaus beachtet werden sollten. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass bei solchen ausschließlich privat genutzten baulichen Anlagen die Standsicherheits- und Brandschutzerfordernisse nicht unbedingt ohne weiteres gewährleistet sind. Insofern sollte diese beabsichtigte Regelung nochmals überdacht werden.

Zu § 28 Abs. 2 Z.4 „Baubewilligungsantrag“

Beim Antrag auf Baubewilligung ist geplant, die Anzahl der einzureichenden Papiere von einer zweifachen auf eine einfache Ausführung umzustellen, wenn der Behörde ein digitaler Plan in der max. Größe von DIN A3 übermittelt wird.

Die Bestrebungen zur Digitalisierung der Baupläne wird grundsätzlich begrüßt, jedoch wird zu bedenken gegeben, dass die meisten Gemeinden derzeit wahrscheinlich noch nicht das elektronische Equipment für diese digitalen Pläne haben. Ohne das erforderliche Equipment könnten die Verfahren mit nur einer Parie noch länger dauern, da die parallele Bearbeitung der Verfahren nicht möglich bzw. mit sehr hohen zusätzlichen Aufwand verbunden ist. Für eine entsprechende Aufrüstung ist jedenfalls ein finanzieller Aufwand bei den Gemeinden notwendig.

Zu dem Erfordernis der zweifachen Ausfertigung, welches bereits seit der Oö. Bauordnungs-Novelle 2013 gilt, wird darauf hingewiesen, dass damit voreilig die sogenannte „Finanzamtsparie“ beseitigt wurde. Wie die Praxis der Vergangenheit zeigt, hat sich dies jedoch nicht bewährt, da die mit offenbar verfrühten Optimismus eingeführten AGWR-Datenblätter kaum handhabbar waren und seitens der Finanzbehörden mehrjährige Nacharbeitungszeiträume zur Nachberechnung der Grundsteuer erforderlich wurden. In der Praxis hat sich somit herausgestellt, dass die Finanzbehörden immer noch zur exakten Berechnung der Grundsteuer eine weitere bzw. gesonderte Planparie benötigen und auch anfordern. Um entsprechende Vervielfältigungsaufwände bei der Baubehörde zu vermeiden, sollte daher die Möglichkeit einer weiteren Planparienforderung durch die Behörde ins Gesetz aufgenommen werden, z.B.: „Über Anforderung der Baubehörde sind erforderlichenfalls weitere Planparien nachzureichen“.

Zu § 29 Abs. 3 „Bauplan“

Nach § 29 Abs. 3 des 2. Satz hat die Baubehörde vom Bauwerber alle erforderlichen Ergänzungen zu verlangen, die für die Beurteilung des Bauvorhabens nach den Vorschriften dieses Landesgesetzes erforderlich sind, insbesondere „wasserbautechnischen Projektunterlagen über die Entsorgung der Hang- und Oberflächenwasser“. Die Formulierung „Die Baubehörde hat ..., zu verlangen“ könnte so gedeutet werden, dass die Baubehörde für jede den Wasserabfluss verändernde Baumaßnahme ein wasserbautechnisches Projekt verlangen muss. In den Erläuterungen heißt es dazu auf Seite 12 „die Baubehörde kann von einer Fachperson wasserbautechnische Projektunterlagen verlangen“. Hier stellt sich die Frage, ob man das „hat“ im Gesetzestext, als „kann“ oder als „muss“ auszulegen hat.

Zu § 30 Abs. 6 „Vorprüfung“

Für die Fälle, dass ein Bauantrag etwa bereits während eines laufenden Umwidmungsverfahrens oder eines Verfahrens zur Erlassung oder Änderung eines Bebauungsplans, mit dem die raumordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Bauvorhabens (erst) geschaffen werden sollen, eingebracht wird, ist eine der Verfahrensbeschleunigung dienende Neuregelung geplant. Der Baubehörde soll auch in solchen Fällen ein (vollständiges) Ermittlungsverfahren einschließlich der mündlichen Bauverhandlung ermöglicht werden, ohne das Ansuchen gleich im Wege der Vorprüfung abweisen zu müssen.

Die beabsichtigte Verfahrensbeschleunigung ist grundsätzlich zu begrüßen. Allerdings korrespondieren die erläuternden Bemerkungen nicht vollständig mit dem Gesetzestext. Während die erläuternden Bemerkungen von „einer hohen Wahrscheinlichkeit von einem positiven Ausgang des Raumordnungsverfahrens“ sprechen, remonstriert das Gesetz alleine auf die Formulierung, dass „ein Raumordnungsverfahren bereits anhängig und zu erwarten ist, dass der Widerspruch nach Rechtswirksamkeit der Änderung nicht mehr vorliegt“. Um Rechtssicherheit zu gewährleisten, sollte auch gesetzlich explizit geregelt werden, dass die mündliche Verhandlung vor Erlangen der Rechtswirksamkeit des Raumordnungsverfahrens definitiv durchgeführt werden kann und darf.

Im Hinblick auf die 8 Wochen Entscheidungsfrist der Behörde zur Untersagung bei Anzeigeverfahren sollte klargestellt werden, dass diese Frist erst mit Rechtswirksamkeit der entsprechenden Änderung der Bebaubarkeit zu laufen beginnt, da diese Verfahren sonst nach 8 Wochen automatisch bewilligt wären.

Zu § 32 „Bauverhandlung“

Im Hinblick auf die aus dem Jahr 2020 bekannte Situation auf Grund von COVID-19 wird

auch die in § 32 nunmehr vorgesehene, erweiterte Möglichkeit des Entfalls einer Bauverhandlung an Ort und Stelle begrüßt. Dadurch ist es zukünftig in Krisensituationen möglich, Bauverhandlungen abzuführen.

Zu § 46 Abs. 4 „Bestehende bauliche Anlage“

In der Praxis ergeben sich regelmäßig Probleme mit rechtskräftigen Auflagen oder Bedingungen vor allem in Baubewilligungsbescheiden, die auf Grund von Gesetzesänderungen obsolet werden, nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik entsprechen oder aber schon zum Zeitpunkt ihrer Vorschreibung rechtlich problematisch waren.

Die nunmehr vorgesehene Möglichkeit in § 46 Abs. 4 und § 5 Abs. 3, rechtskräftig bzw. rechtswirksam gewordene Auflagen und Bedingungen unter bestimmten Voraussetzungen abändern zu können, wird begrüßt.

Zu § 49 Abs. 4 „Bewilligungslose bauliche Anlagen“ und § 49a „Rechtmäßiger Bestand“

In der Verwaltungspraxis treten wiederholt Fälle auf, bei denen Abweichungen vom baubehördlichen Konsens aus verschiedensten Gründen erst nach Jahrzehnten festgestellt oder zum Thema gemacht werden und in ein baupolizeiliches Verfahren münden. Eine besondere Problematik ergibt sich dann, wenn sich die Änderung auf Grund der aktuellen Rechtslage nachträglich als nicht bewilligungsfähig erweist. In diesen Fällen sieht die geltende Baurechtslage nur die Konsequenz eines das gesamte Gebäude betreffenden Beseitigungsauftrags vor.

Die im Entwurf vorgesehene Möglichkeit, bauliche Abweichungen, die seit mindestens 40 Jahren bestehen, nachträglich zu sanieren, wird grundsätzlich begrüßt. Allerdings bedarf die Regelung des beabsichtigten § 49a Abs. 1 Zi. 1 einer Schärfung - zumindest in den erläuternden Bemerkungen – wann tatsächlich ein Baukonsens vermutet werden kann, da in manchen Fällen, traditionell vor allem im Bereich der land- und forstwirtschaftlichen Gebäude („Hofbereiche“), eine Baubewilligung nicht immer ersichtlich sein wird.

Fraglich ist, wie weit die Abweichung vom Baukonsens gehen darf und andererseits wie man mit Lageabweichungen umgeht, die nach dem 31.12.1976 den 3 m Abstand zur Nachbargrundgrenze nicht einhalten. Sind beispielsweise bewilligungslose Aufstockungen bei einem bewilligten eingeschossigen Gebäude oder der An- bzw. Zubau von Garagen an bewilligten Gebäuden von dieser Regelung miterfasst?

Hier könnte man die Textierung dahingehend ergänzen, dass die bauliche Anlage zum Zeitpunkt der Errichtung bewilligungsfähig gewesen sein muss.

Zudem gelten nach § 49a Abs. 1 bei bestehenden Gebäuden im Hofbereich eines land- oder forstwirtschaftlichen oder ehemaligen land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs Abweichungen vom Baukonsens, auch hinsichtlich der Situierung, in bestimmten Fällen als rechtmäßig. Diese Formulierung erscheint als zu weitgehend, da damit nicht nur bloße Abweichungen vom Baukonsens erfasst sind, sondern auch definitive Baulichkeiten außerhalb desselben.

§ 50 Abs. 6 „Benützung baulicher Anlagen“

Da auch für anzeigepflichtige Baumaßnahmen teilweise eine Fertigstellungsmeldung (Benutzungsbewilligung) erforderlich ist, sollte man diese auch im § 50 Abs. 6 mitberücksichtigen.

Weitere Anregungen

Die Novelle sollte auch zum Anlass genommen werden, die folgenden Bestimmungen zu überarbeiten:

Zu § 5 „Bauplatzbewilligung“

Nach § 5 Abs 4 dürfen Bauplatzbewilligungen im 100-jährlichen Hochwasserabflussbereich sowie in der roten oder gelben Gefahrenzone im Sinne forst- oder wasserrechtlicher Vorschriften nur unter der Bedingung erteilt werden, dass Neu-, Zu- und Umbauten von Gebäuden hochwassergeschützt nach Maßgabe des § 47 Oö. BauTG ausgeführt werden können. In der Praxis ist kaum vorstellbar, dass Gebäude in den fraglichen Risikobereichen nicht hochwassergeschützt oder standsicher errichtet werden könnten, weil die technischen Möglichkeiten der Errichtung solcher Gebäude in aller Regel jedenfalls gegeben sind bzw. in Anspruch genommen werden können. In den ganz seltenen und außergewöhnlichen Fällen, in denen dies nicht möglich ist, dürften andererseits ohnedies keine Baulandwidmungen ausgesprochen werden bzw. wären solche zurück zu nehmen.

Zudem kommt es in der gegenständlichen Bestimmung zu einer Vermischung des grundbezogenen Bauplatzbewilligungsverfahrens mit dem projektbezogenen Bauverfahren. Nur solche Auflagen oder Bedingungen sollten sich im Bauplatzbewilligungsverfahren finden, die tatsächlich auf die Bauplatz- bzw. Grundstückseigenschaft und deren allfällige Veränderbarkeit abzielen. Da darüber hinaus die umfangreichen Bestimmungen des § 47 Oö. BauTG in jeder Weise die baurechtlichen bzw. bautechnischen Schutzerfordernisse in mehr oder weniger



prekären Baulagen gewährleisten, erscheint eine Bezugnahme auf diese Regelung in der Bauplatzbewilligung redundant und daher überflüssig.

Die gegenständliche Regelung sollte daher ersatzlos entfallen, weil entweder im Flächenwidmungsplan/Bebauungsplan oder aber im Bauverfahren den Anforderungen an ein entsprechendes hochwassergeschütztes bzw. standsicheres Bauen Rechnung getragen werden kann.

Zu § 17 „Entschädigung“

Nach § 17 Abs. 3 Satz 3 sind die Grundflächen auf Verlangen des früheren Grundeigentümers oder dessen Rechtsnachfolgers möglichst in dem Zustand zurückzustellen, in dem sie an die Gemeinde abgetreten wurden.

Die ggst. Bestimmung lässt offen, was unter dem Begriff „möglichst“ zu verstehen ist, was in der Praxis Auslegungsprobleme verursacht. § 17 Abs. 3 sollte daher insofern überarbeitet werden, als vor der Rückstellung vorgenommene wichtige infrastrukturelle Einbauten (z.B. Kanal, verschiedene Versorgungsleitungen) auch nach erfolgter Rückstellung dezidiert verbleiben dürfen und nicht entfernt werden müssen, es sei denn, dass sie eine nachfolgende Bebauung aller Voraussicht wesentlich erschweren oder behindern würden.

Zu §20 „Berechnung des Verkehrsflächenbeitrags“ (Anregung Kremsmünster)

Von Seiten der Marktgemeinde Kremsmünster wird zur besseren Kostendeckung eine Erhöhung des Verkehrsflächenbeitrages angeregt und zwar einerseits durch Erhöhung des Einheitssatzes und andererseits soll bei betrieblich genutzten Grundstücken die max. anrechenbare Frontlänge von 40, 50, 60, 80, 120 Meter auf 50, 70, 80, 100, 150 Meter angehoben werden.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die Stadtgemeinde Ansfelden eine sehr ausführliche Stellungnahme zum Entwurf verfasst hat, welche wunschgemäß in der Beilage vollständig übermittelt wird.

Mit freundlichen Grüßen
Die Leiterin der Geschäftsstelle

Mag.a Dr.in Julia Eder

(elektronisch beurkundet)



@ AMTSSIGNATUR
Landeshauptstadt Linz

Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des
Ausdrucks finden Sie unter: <http://www.linz.at/amtssignatur>