



Amt der Oö. Landesregierung
Direktion Verfassungsdienst
Landhausplatz 1
4021 Linz

Abteilung: Baurecht
Sachb.: Mag. Manuel Philipp
E-Mail: manuel.philipp@traun.at
Telefon: 07229/688-403
Telefax: 07229/688-170

per E-Mail an:
verfd.post@ooe.gv.at

Datum: 07.01.2021

Stellungnahme zur Oö. Bauordnungs-Novelle 2021

Sehr geehrte Damen und Herren!

Hiermit übermitteln wir Ihnen die Stellungnahme der Stadtgemeinde Traun zur Oö. Bauordnungs-Novelle 2021.

Die Stadtgemeinde Traun steht dem vorliegenden Gesetzesentwurf der Oö. Bauordnungs-Novelle 2021 grundsätzlich positiv gegenüber, da sich aus dieser, zahlreiche sinnvolle Erleichterungen und Vereinfachungen im Bauverfahren ergeben werden, erhebt jedoch die zwei folgenden inhaltlichen Einwände:

1) Geplante Bewilligungs- bzw. Anzeigefreiheit von ebenerdigen (eingeschossigen) Gebäuden und Schutzdächern mit einer bebauten Fläche bis zu 15 m²

Die Stadtgemeinde Traun, steht der geplanten Anzeigefreiheit von ebenerdigen (eingeschossigen) Gebäuden und Schutzdächern mit einer bebauten Fläche bis zu 15 m², soweit sie nach dem Flächenwidmungsplan im Bauland liegen, kritisch gegenüber.

In den Bebauungsplänen der Stadtgemeinde Traun, werden diverse Bestimmungen für die Errichtung solcher baulichen Anlagen normiert, wie z.B. deren (teilweise) Unzulässigkeit im Vorgartenbereich, gewisse Abstände zu den Grungrenzen oder gestalterische Vorgaben. Auch aus den gesetzlichen Bestimmungen ergeben sich Vorgaben, wie z.B. ein Höchstmaß der den Nachbargrundstücken zugewandten Längen von Gebäuden und Schutzdächern im Bauwich bei den Ausnahmen von den Abstandsbestimmungen, die den Bürgern ohne baurechtliche Vorkenntnisse kaum bekannt sind. Wenn nun zukünftig Gebäude und Schutzdächer, mit einer bebauten

Fläche bis zu 15 m², auch ohne vorherige Durchführung eines Bauanzeigeverfahrens, somit ohne Kenntnis der Behörde, errichtet werden können, werden diese voraussichtlich in vielen Fällen, Bestimmungen eines rechtswirksamen Bebauungsplanes oder gesetzlichen Vorgaben widersprechen.

Die Baubehörde muss aber 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 Verwaltungsstrafverfahren 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. Bürger, die eine solche bauliche Anlage "guten Glaubens" errichtet haben, werden diese nicht nur wieder beseitigen, sondern auch eine Verwaltungsstrafe entrichten müssen. Das kann jedenfalls nicht im Sinne des Gesetzgebers liegen. Aufgrund dessen, ist für die gegenständlichen baulichen Anlagen, weiter eine Bauanzeige- bzw. Baubewilligungspflicht vorzusehen. Dies dient weiters auch der Rechtssicherheit dahingehend, dass die Bürger wissen, dass Ihr Bauvorhaben rechtskonform errichtet wurde.

2) Geplante Erweiterung des Anwendungsbereichs der Baufreistellung bei Wohngebäuden

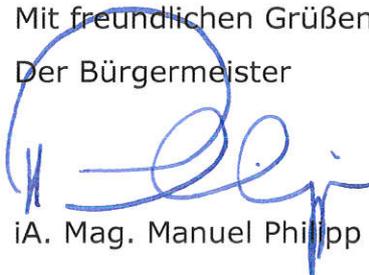
Die geplante Möglichkeit, zukünftig die Errichtung von Wohngebäuden, auch ohne Vorliegen eines Bebauungsplanes, im Rahmen eines Baufreistellungsverfahrens genehmigen lassen zu können, wird die Baubehörde in der Praxis voraussichtlich vor eine besondere Herausforderung stellen.

Gerade bei Wohnbauten normiert die Stadtgemeinde Traun, wie auch viele andere Gemeinden, in ihren Bebauungsplänen zahlreiche Vorschriften betreffend die bauliche Gestaltung. Wenn ein angezeigtes Wohngebäude, aufgrund der Gestaltung, möglicherweise nicht dem Orts- und Landschaftsbild entspricht, hat die Baubehörde ein entsprechendes Ortsbildgutachten einzuholen, um ggf. das Bauvorhaben zu untersagen. Die Vorprüfung eines solchen Bauvorhabens, die Einholung eines Ortsbildgutachtens, dieses dem Anzeigenden zur Kenntnis zu bringen, ihm eine angemessene Zeit zur Geltendmachung seines Rechtes auf Parteiengehör zu geben und danach einen bescheidmäßigen Untersagungsaufrag auszufertigen, wird in der

Praxis in einem Zeitraum von acht Wochen kaum möglich sein. Dies vor allem dann nicht, wenn es vor Einreichung der Bauanzeige keine Vorabstimmung mit der Baubehörde zum angezeigten Bauvorhaben gegeben hat.

Von Seiten der Stadtgemeinde Traun wird daher angeregt, Anzeigenden auch in Zukunft nur dann die Möglichkeit einzuräumen, die Errichtung von Wohngebäuden im Rahmen eines Baufreistellungsverfahrens genehmigen lassen zu können, wenn für das betreffende Grundstück auch ein Bebauungsplan vorliegt. Somit kann eine qualitätsvolle Bebauung unter Wahrung aller Interessen bestmöglich sichergestellt werden.

Mit freundlichen Grüßen
Der Bürgermeister

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Philipp', is written over the printed name below. The signature is stylized and cursive.

iA. Mag. Manuel Philipp