



Oö. Landesregierung
p.A. Amt der Oö. Landesregierung
Landhausplatz 1
4021 Linz
per E-Mail: verfd.post@ooe.gv.at

Linz, 11.01.2021

Verf-2013-8208

Referenten: Dr. Roland Zauner, Rechtsanwalt, und Mag. Oskar Takacs, M.B.L., Rechtsanwalt

Sehr geehrte Damen und Herren!

Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 03.12.2020, Verf-2013-8208/116-May, erstattet die Oberösterreichische Rechtsanwaltskammer zum Begutachtungsentwurf betreffend die Oö Bautechnikgesetz-Novelle 2021 nachstehende

Stellungnahme:

1. In § 2 Z 8 Oö BauTG 2013 sollte klargestellt werden, dass auch Dacheinschnitte keinesfalls ein weiteres Geschoss kreieren. Denn diese sind nicht höhen- und raumwirksam, anders als zB Gaupen, deren Fenster ausdrücklich noch dem Dachraum zuzuzählen wären (womit grundsätzlich kein neues Geschoß gebildet wird). Es ist davon auszugehen, dass schon bisher der Gesetzestext so auszulegen ist, eine Klarstellung wäre aber wünschenswert.
2. Der Katalog an Ausnahmen von den „schädlichen Umwelteinwirkungen“ soll um zwei Fälle erweitert werden.

Einerseits handelt es sich dabei um die Immissionen ausgehend von Stellplätzen bei Wohngebäuden, Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen und Einsatzorganisationen bis zu einer Anzahl von 30 Stellplätzen, unabhängig davon, ob sie sich im Freien oder in einer (Tief)Garage befinden. Die in § 2 Z 22 lit a Oö BauTG 2013 idF des Novellenentwurfs angedachte Zahl von 30 Stellplätzen, die per definitionem schädliche Umwelteinwirkungen generieren sollen und bezüglich derer daher (anders auch als in der NÖ BO 2014) keine Einwendungen mehr erhoben werden können sollen, in der Fassung des Novellenentwurfs erscheint als deutlich zu hoch gegriffen. Abgesehen davon, dass nicht nur die Emissionen, sondern auch die Bodenversiegelung (wenngleich nicht von vornherein von einem Nachbarrecht erfasst) ein eminentes Problem darstellt, verlangt schon die bisherige Judikatur (zB VwGH 30.01.2014, 2012/05/0177), auf besondere Umstände des Einzelfalles abzustellen. Bloß bei einer „sehr geringen Anzahl von Wohneinheiten“ kann demnach von einem Sachverständigengutachten abgesehen werden. Nimmt man die Regelungen der Oö Bautechnikverordnung als Maßstab, könnte es demnach sogar bei 30 Wohneinheiten der Fall sein, dass die zugehörigen Stellplätze noch von Nachbarn hingenommen werden müssen. Dies erscheint als nicht sachgerecht. In der Rechtspraxis zeigt sich durchaus, dass die Einholung von Gutachten zum Rechtsfrieden beiträgt; es ist nicht



empfehlenswert, dass der Gesetzgeber hier abstrahierend eingreift. Zu überlegen wäre daher eine Umsetzung dahingehend, dass nur eine gesetzliche Vermutung für den neuen Ausnahmetatbestand umgesetzt wird, die (beispielsweise durch Gutachten) widerlegt werden kann.

Die zweite neue Ausnahmekategorie von den schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Einrichtungen von Einsatzorganisationen zur akustischen Alarmierung oder Warnung der Bevölkerung im Unglücks- oder Katastrophenfall. Da ein sehr großes Allgemeininteresse an derartigen Einrichtungen besteht, scheint eine Aufnahme dieser Einrichtungen in die Liste der Ausnahmen als nachvollziehbar und gerechtfertigt.

3. Die geplante Klarstellung in § 2 Z 32 OÖ BauTG 2013 idF des Novellenentwurfs ist unseres Erachtens durchaus sachgerecht. Gegen diese Änderung bestehen daher keinerlei Bedenken bzw ist diese im Hinblick auf die von staatlicher Seite gesteckten Klimaziele zu begrüßen, solange diese Ausnahmebestimmung nicht zur Umgehung eines ansonsten bewilligungspflichtigen bzw anzeigepflichtigen Zubaus im Sinne des § 2 Z 32 herangezogen werden kann.
4. Auch die geplante Neuregelung des § 3 Abs 3 Oö BauTG 2013 idF des Novellenentwurfs erscheint als sinnvoll. Die Widmungskategorie des Flächenwidmungsplanes, die für einen Bauplatz gilt, ist nun ex lege auch in die Beurteilung des Orts- und Landschaftsbildes miteinzubeziehen (§ 3 Abs. 3 Z 3 BauTG). Da die Flächenwidmung ohnehin mittelbar auch die „Charakteristik der Umgebung“ beeinflusst, wird durch diesen neuen Zusatz keine große inhaltliche Änderung der Norm herbeigeführt werden. Auch aus verfassungsrechtlicher Sicht sollte diese Änderung kein Problem darstellen (siehe auch die in den Erläuterungen erwähnte bereits geltende Bestimmung des § 56 Abs 1 NÖ BO 2014).
5. Die Erleichterungen für Bauwerberinnen und Bauwerber betreffend den Nachweis der ausreichenden Versorgung mit einwandfreiem Trinkwasser werden von der Oberösterreichischen Rechtsanwaltskammer begrüßt.
6. Für Maschinen und Silos ohne bauliche Einhausungen und ohne einen Raum für Wartungs- oder Bedienungszwecke gelten keine baurechtlichen Abstandsbestimmungen. Wurden Maschinen oder Silos mit Einhausungen – die unter anderem dem Immissionsschutz der Nachbarn dienen können – ausgestattet, so galten für diese die üblichen Abstandsbestimmungen für Gebäude bzw. Schutzdächer in gleicher Weise wie für sonstige Gebäude (bei Gebäudeteilen, die höher als 9 m sind, muss der Abstand wenigstens ein Drittel ihrer Höhe betragen, etc.). Für eingehauste Maschinen und Silos ist daher eine Erleichterung in Form einer Beschränkung auf einen Mindestabstand von 3 Metern zu den Bauplatz- oder Nachbargrundgrenzen geschaffen worden, auch wenn die Höhe 9 Meter überschreitet (§ 40 Z 3a BauTG). Begründet wird diese Erleichterung damit, dass die in Rede stehenden Einhausungen aus Sicht des Immissionsschutzes zweckmäßig sind. Dies ist zwar nachvollziehbar, wirft aber dennoch einige Fragen auf. Gilt dies für sämtliche Formen der „Einhausung“ (also etwa auch, wenn diese weitaus ausladender gebaut wird, als das eigentliche Silo)? Problematisch erscheint hier, dass das Wort „Einhausung“ einen unbestimmten Gesetzesbegriff darstellt, der in weiterer Folge nur durch weitere unbestimmte Begriffe (zB das „für die Wartung oder Bedienung unbedingt erforderliche Ausmaß“) ergänzt wird. Dies führt





zwangsläufig zu Auslegungsfragen, die erst von der Rechtsprechung zu klären sein werden, was wiederum zu Lasten der Rechtssicherheit geht.

7. Die geplanten Regelungen nach § 40 Z 5a und 6 erscheinen aus Sicht des Berufsstandes als praktisch sinnvoll.
8. Betreffend die Ausnahmen von den Abstandsbestimmungen wird angeregt, dass nicht nur für Gebäude, die im Abstand allseits nicht über das künftige Gelände hinausragen, sondern auch für Teile von Schutzkellern eine Nutzung für betriebliche Zwecke oder zur Haltung von Tieren im Abstand zulässig sein kann. Sind diese nämlich unterkellert (was die verba legalia des § 41 Abs 1 Z 5 OÖ BauTG 2013 idgF zulassen), sind in diesem Zusammenhang nicht mehr Emissionen auf die Nachbarliegenschaft als bei einem Gebäude zu erwarten. Hingewiesen wird, dass etwa auch ein unterkellertes Bauwerk als Schutzdach gelten kann, da ein Gebäude nur dann vorliegt, wenn es sich um ein allseits oder überwiegend umschlossenes Bauwerk handelt.
9. Die bestehende Möglichkeit einer Bauerleichterung im Einzelfall hinsichtlich der Anforderungen an die Lage und das Niveau von Räumen soll auch auf die Raumhöhe ausgedehnt werden (§ 53 Abs. 1 Z 4 BauTG). Aus Sicht der begutachtenden Kammer spricht nichts gegen die Eingliederung der Raumhöhe in diesen Katalog der Bauerleichterungen, vor allem im Hinblick auf die bereits in den Erläuterungen zum Begutachtungsentwurf erwähnten kostenintensiven Baumaßnahmen, die mit der Änderung der Raumhöhe einhergehen können.

Wir ersuchen höflich um Berücksichtigung unserer Anmerkungen und Vorschläge.

Mit freundlichen Grüßen


OÖ. Rechtsanwaltskammer
Präsident Dr. Franz Mittendorfer

