



Amt der Oö. Landesregierung
Direktion Verfassungsdienst
Landhausplatz 1
4021 Linz
verfd.post@ooe.gv.at

BAU/PLANUNG

Unser Zeichen: BDks
Bearbeiter: DI Karl Schug
Telefon: 07722/808 DW 350
e-Mail: Karl.Schug@braunau.ooe.gv.at
e-Mail: rathaus@braunau.ooe.gv.at
Homepage: www.braunau.at

Braunau am Inn, 12.01.2021

Stellungnahme der Stadt Braunau am Inn zum Begutachtungsentwurf betreffend die Oö. Bauordnung 1994 (Oö. Bauordnungs-Novelle 2021)

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei die Stellungnahmen und Hinweise der Stadtgemeinde Braunau am Inn zum Begutachtungsentwurf betreffend das Landesgesetz, mit dem die Oö. Bauordnung 1994 geändert wird (Oö. Bauordnungs-Novelle 2021).

zu § 24a anzeigepflichtige Bauvorhaben (Baufreistellung):

Eine zentrale Voraussetzung für die Baufreistellung war bereits bisher die schriftliche Bestätigung des befugten Planverfassers, dass das vorliegende Bauvorhaben mit dem Bebauungsplan und allen baurechtlichen Vorschriften übereinstimmt.

Nachvollziehbar scheint, dass bei Wohngebäuden auf das Vorliegen eines Bebauungsplanes als Erfordernis für die Baufreistellung verzichtet werden soll. Laut dem gegenständlichen Begutachtungsentwurf ist vom Planverfasser jedoch künftig „nur“ zu bestätigen, dass das Bauvorhaben mit „allen baurechtlichen Vorschriften“ übereinstimmt. Es ist aus Sicht der Stadtgemeinde nicht klar, ob damit auch sämtliche raumordnungsrechtliche Vorschriften (wie Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan) umfasst sind. Es wäre unverständlich, dass die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit dem Bebauungsplan, soweit ein solcher rechtswirksam verordnet ist, nicht mehr erforderlich wäre. Für diesen Fall sollte jedenfalls geregelt werden, durch wen die Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan zu prüfen ist.

In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass in der Praxis festgestellt werden musste, dass von Planverfassern oftmals ein sorgloser Umgang mit den Bestätigungen festzustellen war bzw. ist.

Der Meinung der Aufsichtsbehörde folgend, sollte im Baufreistellungsverfahren der Gemeinde als Baubehörde nur mehr eine eingeschränkte Prüfpflicht zukommen, weil der Gesetzgeber von einer entsprechenden Qualität der Bestätigungen befugter Planverfasser ausgegangen ist bzw. auszugehen hat (vgl. BauR-155514/1-2004-Pe/Vi).

Entsprechend dem Bedürfnis aus der Verwaltungspraxis wird empfohlen der ursprünglichen Gesetzgebung folgend (vgl. § 45 O. ö. BauO 1976) zwingende Bestimmungen, die von der Planverfasserbestätigung nicht umfasst sein sollten, taxativ anzuführen. Damit soll klargestellt sein, wie weitreichend die Bestätigung des befugten Planverfassers und die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit allen baurechtlichen Vorschriften

ist und ob darüber hinaus die Baubehörde weiterführende inhaltliche Prüfungen des Bauvorhabens (Vgl. § 30 Oö. BauO 1994, sonstigen zwingenden baurechtlichen Bestimmungen, ...) durchzuführen hat.

zu § 25a Bestellung eines Bauführers

Aus Sicht der Stadtgemeinde sollte auch für § 25 Abs 1 Z 3 lit a. die Bestellung eines Bauführers aufgetragen werden können. Dieser Tatbestand wird unverständlicherweise weder in § 25a Abs 1 lit b. noch in § 25a Abs 5 Z 2 berücksichtigt.

zu § 26 (Z 6, 7, 11-13) bewilligungs- und anzeigefreien Bauvorhaben

Es wird davon abgeraten Gebäude bis 15 m² (Z 11) als bewilligungs- und anzeigefrei vorzusehen. Aus folgenden Gründen wird dringend empfohlen diese (weiterhin) als Anzeigeverfahren gemäß § 25a abzuhandeln oder zumindest alternativ eine Meldepflicht (vgl. § 22 LuftREnTG 2002) vorzusehen.

Das Anzeigeverfahren nach § 25a ist in der behördlichen Handhabung sehr einfach und gewährleistet u.a., dass der Antragsteller seitens der Gemeinde alle relevanten Informationen zum Grundstück und dessen Bebaubarkeit, gesetzliche Bestimmungen, rechtswirksamen Bebauungsplan (z.B. GFZ, GRZ, Bauverbote, ...), Bachuferschutz, wasserrechtliche Erfordernisse, Überbauung öffentlicher Leitungen Kanal, Wasser, Schwimmbekenerhebung samt Entsorgung der Abwässer, Denkmalschutz usw. erfährt.

Speziell in Bereichen der historischen Altstadt, welche das historische Stadtbild im Bebauungsplan regelt (Stadtsatzung), ist bei völliger Bewilligungsfreiheit mit erheblichen Problemen zu rechnen.

Darüber hinaus entspricht es in der Stadt Braunau der bewährten Verwaltungspraxis, dass auf diesem Weg auch die Kontrolle und Zustimmung der Straßenverwaltung lt. Oö. Straßengesetz 1991 erfolgt.

Es ist zu befürchten, dass sowohl dem Antragsteller als auch dem Bauausführenden die gesetzlichen Bestimmungen, obwohl kundgemacht, nicht ausreichend bekannt sind und er diese übersieht. So besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass solche bereits errichtete Anlagen oft erst über Anzeige oder Meldung besorgter Nachbarn, oder beim Kauf einer Liegenschaft usw. an die Gemeinde herangetragen werden. Die Folge sind aufwändige Ermittlungsverfahren mit Lokalaugenschein und Beiziehung von Sachverständigen. Bei Nichtentsprechung ist die Gemeinde gezwungen den gesetzesmäßig zulässigen Zustand einzufordern und ggf. weitere Behörden mit der Vollstreckung zu betrauen.

Einer vermeintlichen Vereinfachung im Genehmigungsverfahren stehen sehr wahrscheinlich mittel- und langfristig sehr hohe Aufwendungen für Bau-, Vollstreckungs- und Gerichtsverfahren gegenüber.

Mindestanforderung wäre aus Sicht der Stadtgemeinde Braunau am Inn eine Meldepflicht mit ausreichender Beschreibung und zeichnerischer Darstellung (Plan, Skizze odgl.), aus der jedenfalls die genaue Lage des Bauvorhabens auf dem Grundstück ersichtlich sein soll. Darauf kann die Gemeinde mit Informationsschreiben oder Bescheid reagieren.

Der Aufwand für den Bürger zur Meldung oder Anzeige seines Vorhabens ist, im Vergleich zu den Maßnahmen und Kosten bei Nichteinhaltung der gesetzlichen Vorschriften (Abbruch und Wiederherstellung des vor-maligen Zustandes usw ...), als wesentlich geringer einzuschätzen. Auch der Aufwand einer freiwilligen Prüfung der Behörde vorab ist dem Aufwand eines einfachen Verfahrens nicht unähnlich.

zu § 4 Entfall der Vorlagepflicht von diversen Dokumenten

Der Vollständigkeit halber wird angemerkt, dass durch das Einholen von Grundbuchsauszügen, Auszügen aus der Katastralmappe, Ausdrucke erstellen usw. sowie einer möglichen Weiterverrechnung ein Mehraufwand für die Behörde entsteht.

Digitale Pläne und Unterlagen:

Es wird ersucht, genau zu regeln, welche Formerfordernisse die digitalen Unterlagen (Plan) zukünftig zwingend erfüllen müssen. In welcher Form haben zum Beispiel Unterschriften der Antragsteller, der Grundeigentümer, der Nachbarn und firmenmäßige Fertigung der Unterlagen seitens des Planverfassers und ggf. Bauführer zu erfolgen; in welchem Maßstab sind die DIN A3 Unterlagen einzureichen, usw. Weiters sollte geregelt werden, ob auch der Energieausweis digital eingereicht werden kann. Für die Stadtgemeinde stellt sich auch die Frage, wie sichergestellt werden kann, dass der eingereichte Papierausdruck mit dem digital eingereichten Plan übereinstimmt.

Um Berücksichtigung der Stellungnahme wird ersucht.

Mit freundlichen Grüßen



Mag. Johannes Waidbacher
(Bürgermeister)