



STADTAMT ANSFELDEN

A-4053 Haid/Ansfelden, Hauptplatz 41
Telefon (07229) 840-0, Telefax (07229) 840-156
www.ansfelden.at

Abteilung: GGIII / Baurecht
Sachbearb.: Ing. Mag. Thomas Salzbacher
Thomas Krötzl
E-Mail: bau@ansfelden.at
Telefon: 07229/840-1320
Datum: 12.01.2020

An das

Amt der Oö. Landesregierung
Direktion Verfassungsdienst

Landhausplatz 1
4021 Linz

Per Mail an: verfd.post@ooe.gv.at

Betreff: Stellungnahme zur Oö Bauordnungs-Novelle 2021 im Begutachtungsverfahren;

Sehr geehrte Damen und Herren!

Im Folgenden gibt die Stadtgemeinde Ansfelden eine Stellungnahme im Begutachtungsverfahren der Oö Bauordnungs-Novelle 2021 ab und führt wie folgt aus:

- ❖ Ad. § 4 Abs 2, 3 u. 5, § 5 Abs 1 sowie § 9 Abs 2 leg cit (Entfall von Unterlagen, die Bauplatz- und Baubewilligungsanträgen anzuschließen sind) [ad. Art I Z 11, 13, 15, 16, 17 u 21]:

Die Bauwerber haben sich durch die verpflichtende Beibringung oa Unterlagen von Gesetzes wegen mit den Rechtsgrundlagen, sprich mit den Eigentumsverhältnisse, den eingetragenen Servituten, der rechtswirksamen Flächenwidmung auseinanderzusetzen. Dies trägt zum einen dazu bei den Bauwerbern ein entsprechendes Bewusstsein zu schaffen und zum anderen können rechtliche Hindernisse vor Einreichung eruiert und möglicherweise bereinigt werden. Ein gänzlicher Entfall dieser Verpflichtung würde überspitzt formuliert zB im Bereich des Anrainerverzeichnisses die Behörde implizit als Bereitsteller ebendieses unter dem Banner der Serviceleistung verpflichten. Die Richtigkeit und Vollständigkeit ebendieser Unterlagen würde alleinig die Behörde schlussendlich zu verantworten haben; dies führt unweigerlich zu einer Verschiebung der baubehördlichen Aufgabenwahrung als reine Kontrollinstanz sukzessive in Richtung zu einem Leistungserbringer, der privatrechtlich Dienstleistungen unentgeltlich – im Gegensatz zu Privatwirtschaftakteure – am Markt anbieten würde. Im Ergebnis werden die Bürger diese Leistung abrufen und als solche auch einfordern, was zu einer Kostenverschiebung zu Lasten der Kommunen führen wird.

- ❖ Ad. § 24a leg cit „Anzeigepflichtige Bauvorhaben (Baufreistellung)“ [Ad. Art I Z 3, 8, 27, 28, 29, 30, 31, 36, 37, 38, 43, 44, 45, 46, 47 und 48]:

Dieses aus dem § 25 Abs 1 Z 1 u 2 leg cit ausfließende – kompiliert nun in einem eigenen Paragraphen (hic § 24a) – System der „Baufreistellung“ hat uA nach in praxi wenig bis gar keine Bedeutung/Relevanz, wobei die Anzahl der defacto bei uns eingereichten Baufreistellungs-Anzeigen in den letzten Jahren gering bzw sogar gegen Null geht – was hauptsächlich daran liegt, dass die Planer mit der Vielzahl an in Geltung stehenden Gesetzesvorschriften überfordert sind!



Eine Stadt
Ansfelden
mit Lebenskultur



KLIMABÜNDNIS
GEMEINDE

Der neu konzipierte § 24a birgt zwar die eine Erleichterung – nämlich den Wegfall des Vorliegens eines rechtswirksamen Bebauungsplanes –, jedoch vermag der eigentliche Grund, dass zumindest im Gemeindegebiet der Stadtgemeinde Ansfelden die Baufreistellung sich in der Praxis nicht durchgesetzt hat, eher in der fehlenden Bereitschaft oder auch im Unwillen der Planenden liegen die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit allen baurechtlichen Vorschriften schriftlich zu attestieren. Sei dies eventuellen daraus resultierenden Haftungsfolgen oder zumindest dem für manchen Planer bereits zu umfangreich vorhandenen bautechnischen und zumeist uU fachlich schwer abzudeckenden Vorschriftenbestand geschuldet. Der wahre Grund liegt wahrscheinlich irgendwo dazwischen.

Aus Behördensicht lässt sich jedenfalls aus dem Anzeigeverfahren aufgrund der Anhaftung und Auslösung (an) einer starren achtwöchigen Untersagungsfrist nicht viel abgewinnen. Sei es zwar einerseits sinnvoll und richtig den umfangmäßig überschaubaren Bauvorhaben im Sinne der Verfahrensökonomie (Zweckmäßigkeit, Raschheit, Einfachheit und Kostenersparnis) dieses Verfahren als Grundlage zu bieten, läuft dieser Regelungszweck andererseits im Falle umfangreicherer, einen erhöhten Prüfungsaufwand erfordernder Bauvorhaben ebendiesen Prämissen zuwider. Ist es nämlich die achtwöchige Untersagungsfrist, die in einem solchen Verfahren der Baubehörde a priori einen Entscheidungsdruck aufbürdet und bei Unvollständigkeiten, Unrichtigkeiten und dgl der schriftlichen Anbringen (Anzeigen) schließlich nur im Wege von Mängelbehebungs- sowie Ergänzungsaufträgen ebendiese Frist einer Unterbrechung zuzuführen ist – bringt dies aber einen zwar prima vista nicht zu ersehenden bürokratischen sowie administrativen, nicht zu unterschätzenden Mehraufwand mit sich, welcher für sich in casu nötig und wichtig ist, um nicht ein Verstreichenlassen der Achtwochenfrist unnötig zu verschulden und schließlich der Genehmigungsfiktion anheimzufallen.

Schlussfolgernd ist festzuhalten, dass das AVG nicht umsonst eine sechsmonatige Entscheidungsfrist vorsieht. Eine Frist, die der Behörde es ermöglicht adäquat auf den entsprechenden Anlassfall bezogen (Projektgenehmigungsverfahren) zu reagieren. Es liegt weder im Interesse des Bauwerbers noch im Interesse der entscheidenden Behörde bei prüfungsintensiveren und umfangreicheren Bauvorhaben durch eine Genehmigungsfiktion ungeahnte, dem Gesetze widersprechende Genehmigungslagen zu schaffen – dies vor allem bei Betriebsgebäuden, die neben einer Baubewilligung auch einer Betriebsanlagengenehmigung nach der GewO bedürfen (Stichwort: Verfahrenskonzentration). Des Weiteren stehen einer Vielzahl der Kommunen Amtssachverständige nicht in ausreichend kurzen Zeitintervallen zur Verfügung, was die achtwöchige Untersagungsfrist im Hinblick auf die Handlungsfähigkeit der Baubehörden verschärfend ins Blickfeld rücken lässt. Dies sei an folgendem Beispiel demonstriert:

Es werden formal gesehen die erforderlichen Unterlagen iS einer Baufreistellung der Baubehörde vorgelegt. Da eine Vorprüfung des Bauvorhabens ex lege nach § 25a Abs 5 Z 1 iVm § 30 Abs 1 Oö BauO 1994 nicht entfällt und gegebenenfalls Mängelbehebungsaufträge (bzw Ergänzungsaufträge) durch eine solche Vorprüfung notwendig sein können, können bereits getätigte Nachbarunterschriften obsolet werden. Dies insofern, als bspw notwendig werdende Änderungen des Bauvorhabens, in Form von projektändernden (Korrektur-)Planklappen, subjektive Nachbarinteressen erneut berühren können. Vor diesem Hintergrund führt eine sodann notwendige neuerliche Einholung der Unterschriften eben der Nachbarn das Verfahren der Baufreistellung als vereinfachtes Verfahren ad absurdum. Die Zeitersparnis für den Bauwerber fällt weg, bei gleichzeitigen Entstehen eines hiezu überproportionalen Entscheidungs(zeit)drucks für die Baubehörde.

Wie oben bereits ausgeführt, darf die Bestätigung der Planenden betreffend Gesetzeskonformität des Bauvorhabens nicht eine Überbewertung (in der Art, dass man mit Bestätigung des Planers eine „ex lege“ Gesetzeskonformität annimmt) erfahren, da sonst dem Gesetze widersprechende Genehmigungslagen mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit sonst nicht mit den gebotenen und durch die Bauordnung zur

Verfügung gestellten Instrumente rechtskonform untersagt werden können (Hinweis: einzuholende Gutachten können nicht fristgerecht eingeholt bzw erbracht werden und würde sich deren Vorlage ins Verfahren vor dem Verwaltungsgericht verschieben).

Zusammenfassend steht die Baurechtsabteilung der Stadtgemeinde Ansfelden sowohl dem alten als auch dem neu konzipierten Konstrukt der Baufreistellung skeptisch gegenüber. Es wird sohin angeregt den Baubehörden entsprechende Werkzeuge in die Hand zu geben, um bei eventuellen Unzulänglichkeiten, Unrichtigkeiten der Projekt(genehmigungs)unterlagen bzw bei deren Unvollständigkeit die Untersagungsfrist wirksam, effizient und einfach zu hemmen. Dies würde zum einen einer Entflechtung bzw klarer Differenzierung des im § 30 Abs 4 Oö BauO geregelten Ergänzungsauftrage und des im Abs 5 leg cit iVm § 13 Abs 3 AVG normierten Mängelbehebungsauftrages bedürfen. Ist Ersterer ausschließlich nach uA im Bewilligungsverfahren nach § 24 Oö BauO anwendbar, so ist Letzterer einziges Instrument im Anzeigeverfahren, kommt dieser aber auch im vorgenannten Bewilligungsverfahren in bestimmten Fällen zur Anwendung. Eine Vereinheitlichung, Angleichung oder Vereinfachung ebendieser Behelfe würde hier auf jeden Fall behördenseits eine wesentliche einfachere und auch für eventuell weitere verwaltungsgerichtliche Folgeverfahren Rechtssicherheit und Rechtsrichtigkeit sicherstellen. Vor allem sei hiebei auf die in der Rsp geforderte Unverzüglichkeit ebendieser Aufträge verwiesen, vor allem auf die zeitliche Komponente zwischen Einreichung, Vorprüfung und Erteilung eines diesbezüglichen Auftrages.

Der Wegfall der Voraussetzung hinsichtlich des Vorliegens eines Bebauungsplanes – dieser hat auch ortsplanerische Funktion – kann unter Umständen dazu führen, dass es für ein Bauvorhaben eines ortsplanerischen Gutachtens bedarf und es an der Baubehörde liegt in der eher kurzen Achtwochenfrist die adäquaten, je nach Gutachtensausgang erforderlichen Schritte zu setzen. Im Hinblick auf die sich dabei ergebende Zeitlinie – von der Vorbegutachtung zur Vorprüfung, von der ortsplanerischen Stellungnahme zum individuell konkreten Behördenakt – ist ein reibungsloser Ablauf ohne sich auftuende Rechtsprobleme Grundvoraussetzung, um ein rechtzeitiges Entscheiden der Behörde sicherstellen zu können. Eine aktuell vorherrschende Pandemielage mit all ihren Auswirkungen ist in dieser Betrachtung noch nicht einmal enthalten.

Gemäß diesen Darlegungen empfiehlt es sich die Achtwochenfrist entsprechend dem oben dargelegten zeitlichen Erfordernissen anzuheben – bspw auf drei Monate (dies entspricht der Hälfte der im AVG determinierten Sechsmonatsfrist und würde dennoch eine Verfahrensbeschleunigung darstellen – nicht zuletzt deshalb, weil die aus dem AVG ausfließenden Grundsätze der Verfahrensökonomie sowieso die Behörden zu einer raschen und effizienten Abhandlung ihrer Verfahren anhalten).

Darüber hinaus wird angeregt in § 57 Abs 1 Z 14 Oö BauO den Straftatbestand betreffend widerrechtlich getätigte Bestätigungen auf Planer Seite hinsichtlich Gesetzeskonformität des Bauvorhabens, insbesondere bei Ausstellung von nahezu „Blankobestätigungen“ ebensolcher, näher zu konkretisieren bzw eine klar definierte Abgrenzung zwischen richtigen und falschen Bestätigungen legal zu definieren (bspw unter den Begriffsbestimmungen unter § 2 Oö BauO 1994) bzw Abstufungen von teilweise richtigen Bestätigungen in den Straftatbestandskatalog des § 57 leg cit aufzunehmen (dies deshalb weil das Gesetz derzeit nur ein richtige oder falsche Bestätigung vorsieht). Im Ergebnis soll dadurch ein dementsprechendes Verantwortungsbewusstsein auf Planer Seite geschaffen und eventuellen Missbräuchen stärker entgegengewirkt werden. Da die Strafbehörde (BH) bei Anwendung solcher Bestimmungen hinsichtlich des Verschuldens eine Abwägung betreffend des Strafausmaßes vorzunehmen hat, würde diese oben geforderte Abgrenzung bzw Abstufungen – vor allem bei vorsätzlichen und grob fahrlässigen Blankobestätigungen – dem Telos der Strafnorm in keinster Weise widersprechen.

❖ Ad. § 25 Abs 1 Z 9 Oö BauO „Sonstige Anzeigepflichtige Bauvorhaben“ sowie § 26 Z 11 Oö BauO „Bewilligungs- und anzeigefreie Bauvorhaben“ [Ad. Art I Z 33 und 52]:

Die Anzeigepflicht von nicht zu Wohnzwecken dienenden ebenerdigen Gebäuden soll nach hg Begutachtungsvorlage nur für jene gelten, welche eine bebaute Fläche von mehr als 15 bis zu 30 m² aufweisen (arg.: „soweit ... [§] 26 nichts anderes bestimmt“). Im gleichen Atemzug sollen jene (und auch Schutzdächer, eine bebaute Fläche von bis zu 15 m² Aufweisende, „soweit sie nach dem Flächenwidmungsplan im Bauland liegen“, bewilligungs- und anzeigefrei gestellt werden. Hiezu wird Folgendes herausgearbeitet:

- Eingangs bei näherer Betrachtung des vorzitierten Gesetzespassus, der ebendiesen oa Tatbestand derart eingrenzt, indem er das Vorliegen einer Baulandwidmung voraussetzt, stellt sich sohin die berechnete Frage, weshalb jene Bauvorhaben im Grünland – weil expressis verbis kein Bauland – vor allem im Hinblick auf § 30 Abs 5 Oö ROG 1994 idgF sowie Sonderwidmungen im Grünland hievon ausgeklammert werden sollen. Gebäude und Schutzdächer nach obiger Qualifikation mit maximal 15 m² bebauter Fläche unterlägen nach dieser Konzeption sohin im Grünland dennoch der Anzeigepflicht. Aus den erläuternden Bemerkungen zum hg Begutachtungsentwurf ist weder eine dem Sachlichkeitsgebot sowie dem Gleichheitssatz Rechnung tragende Begründung zu entnehmen, vor allem hinsichtlich der getroffenen Differenzierung zugunsten jener Gebäude und Schutzdächer auf Baulandflächen.
- Auch unklar und nicht schlüssig aus den Erläuterungen herauslesbar ist, wie weitgreifend die beabsichtigte Reduzierung der bautechnischen Anforderungen (§ Oö BauTG 2013) auf lediglich Aspekte der Standsicherheit bei Bauwerken kleiner gleich 15 m² bebauter Fläche hinsichtlich einer etwaigen Nachkontrollfunktion und effektiven Ausübung in der Praxis zu verstehen ist – auch wenn ein baupolizeiliches Einschreiten möglich ist, lässt sich im Nachhinein nach Errichtung des Gebäudes eine Standsicherheit nicht ohne Weiteres, insbesondere ohne Verletzung der Substanz, feststellen. Dem Eigentümer der baulichen Anlage kann nachträglich nicht eine technisch aufwändige Erbringung von derartigen Nachweisen zugemutet werden, da ein baupolizeilicher Auftrag in Form einer nachträglichen Fundierung des Gebäudes bei Feststellung der mangelnden Standsicherheit einem (vorübergehenden) Beseitigungsauftrag gleichkäme.
- Zu hinterfragen ist ebenso das Verhältnis des § 25 Abs 1 Z 9 Oö BauO laut Begutachtungsentwurf in Bezug auf die §§ 41 Abs 1 Z 5 lit a bis d, 42 Oö BauTG 2013 idgF, deren Regelungszwecke (Telos) nicht von unerheblicher Natur sind. Daraus resultieren nun einige Fragestellungen von demonstrativer Natur:
 - Wird hier die Möglichkeit einer – wenn auch unwahrscheinlichen – betrieblichen Nutzung im Bauwuch bewusst in Kauf genommen? (§ 41 Abs 1 lit a leg cit)
 - Sollen gemäß § 41 Abs 1 lit b leg cit Fenster und Türen innerhalb 2 m bis zur Grundstücksgrenze nun zulässig werden.
 - Sind von nun an all jene anzeige- und bewilligungsfreie Gebäude in die maximal vorgesehene Länge (Gebäude und Schutzdächer) von 15 m im Bauwuch zu den Nachbargrundgrenzen nicht mehr einzurechnen.
 - Soll die in § 41 Abs 1 lit d leg cit festgelegte Deckelung hinsichtlich der Traufenhöhe von 3 m im Bauwuch aufgeweicht werden?
 - Sollen anzeige- und bewilligungsfreie Gebäude aus der 10 % - Regelung für Nebengebäude des § 42 leg cit (max 100 m²) von nun an außer Betracht bleiben?
 -
 -

Diese überspitzten Fragestellungen sollen zu bedenken geben, dass von nun an all diese Regelungen von den Bürgern in Eigenverantwortung bei Ausführung bewilligungs- und anzeigefreier Bauvorhaben (in casu Gebäude und Schutzdächer kleiner gleich 15 m²) anzuwenden und zu beachten sind. Dies bedeutet aber im Umkehrschluss, dass dies bei den Baubehörden neben Wahrnehmung

von Schlichtungsversuchen zwischen den Bürgern ein erhöhtes baupolizeiliches Einschreiten erfordern wird. Mag sein, dass diese Ausweitung der Tatbestände zunächst zu einer Verwaltungsvereinfachung führen wird, jedoch im Ergebnis dem Kommunen ein finanzieller Mehraufwand aufgebürdet wird in Form von daraus resultierendem, erhöhten, baupolizeilichen Tätigwerdens. Eine Verlagerung in baupolizeiliche Agenden ist eo ipso vorprogrammiert. Ebenso wird eine übermäßige Verbauung der im Abstand gelegenen Flächen zu den Nachbargrundgrenzen unweigerlich Nachbarschaftskonflikte schüren.

- Abschließend soll nicht unerwähnt bleiben, dass bei Anbauten von derart anzeige- und bewilligungsfreien Gebäuden und Schutzdächern an Bestandsgebäuden (zB Arbeitsräume, Technikräume, etc) „bautechnische Anforderungen“ ebendieser Bestandsobjekte unterminiert werden können. Beispielhaft sei an dieser Stelle die Verringerung von Belichtungs- und Belüftungsflächen, etwaigen brandschutzrechtlichen Themen oder oa Regelungen des § 41 Oö BauTG erwähnt. Da hier kein baubehördlicher Konsens zu erwirken wäre und eine diesbezügliche baubehördliche Kontrolle erst (nachträglich, wenn überhaupt) im Rahmen der Baupolizei stattfinden wird, ist dies uA nach weder praxisnah noch verwaltungsvereinfachend einzustufen, findet hier unweigerlich eine Verlagerung in baupolizeiliche Agenden statt. So wird es nicht als unwahrscheinlich zu erachten sein, dass es aufgrund dieser Gesetzeslockerung bei tatsächlich bewilligungspflichtigen Bauvorhaben ein baupolizeiliches Vorfahren vorzuschalten sein wird bzw baupolizeilich eingeschritten werden muss, um hiebei entstandene, dem Gesetz widersprechende „Bau(miss)bestände“ wieder in eine dem Gesetz entsprechende Ausgangslage zu versetzen. Zudem sei noch angemerkt, dass es zu einem erhöhten Personaleinsatz im Bereich der Ortsaugenscheine kommen wird. Zwar lassen Orthofotos (fragliche Aktualität!) Rückschlüsse auf einen eventuell auf der Liegenschaft befindlichen Baubestand ziehen, und wäre im Lageplan von Vornherein sämtlicher Baubestand ex lege auszuweisen, jedoch sind beide Kontrollmechanismen mit erheblichen Unsicherheiten behaftet und wird in praxi eine vermehrte Durchführung von Lokalaugenscheinen erforderlich werden.
- Aufgrund der in realiter nicht besser werdenden Qualität an einlangenden Anzeigep länen und die in Folge damit verbundenen, zahlenmäßig nicht zu unterschätzenden Mängelbehebungsverfahren lässt die beabsichtigte Ausweitung des Anzeigetatbestandes bei Gebäuden bis 30 m² und bei Schutzdächern bis 50 m² leichte Skepsis aufkeimen, vor allem im Lichte unweigerlich entstehender Diskrepanzen zwischen Projektierung und schlussendlicher Ausführung. Ist das Anzeigeverfahren zwar als Projektverfahren zu verstehen, und wird das in den Plänen Dargestellte Inhalt des baubehördlichen Genehmigungsaktes, lässt jedoch das Verplanlichte an sich schon hinsichtlich seiner Qualität Bedenken aufkommen, so ist die Wahrscheinlichkeit einer plangetreuen Umsetzung in Folge entsprechend zu bewerten. Schlussendlich bildet die Baupolizei – mit einhergehenden vermehrten Personaleinsatz- und kosten – die letzte Bastion, welche einem baulichen Wildwuchs Einhalt gebieten kann. Die verpflichtende Zuziehung eines Bauführers bei größeren Bauvorhaben – und seien hier auch Schutzdächer über 35 m² und Gebäude größer als 15 m² gemeint – ist zwar ein nicht unmaßgeblicher Kostenfaktor auf Bauherrenseite, jedoch ist und bleibt es richtig und sinnvoll mit der Beiziehung eines Fachmannes die plangetreue und standsichere Ausführung sichergestellt zu haben – nicht zuletzt im Hinblick auf die allgemeinen Anforderungen an bauliche Anlagen des § 3 Oö BauTG 2013. Zurückkommend auf die in der Praxis zumeist mindere Qualität der Anzeigep läne vermögen diese oa Tatbestandsausweitungen weder eine stärkere Beurteilungsgrundlage zu schaffen, noch in verwaltungsvereinfachender Art und Weise ihre Wirkung zu entfalten. Mag das hier anzuwendende Bauanzeigeverfahren zwar vereinfacht ausgestaltet sein und im Gegensatz zum Baubewilligungsverfahren ein (zumeist für den Bauherren) schnelleres und von den Nachbarn unabhängiges Verfahren darstellen sowie geringere Anforderungen an den zu erstellenden Plan stellen, so ist es uA nach im Hinblick auf eventuell notwendige Mängelbehebungsverfahren, Hilfestellungen für die Bauherrschaft und baupolizeilichen Agenden sowie sinkender Planqualität nicht immer als ein für die Baubehörde Vorteilhaftes – vor allem hinsichtlich Ressourceneinsatz – zu ersehen. Hiebei wird in warnender Weise noch festgehalten, dass die Baubehörde nicht dazu berufen ist planliche Leistungen in irgendeiner Art und Weise als Serviceleistung zur Verfügung

zu stellen, würde dies zum einen die Daseinsberechtigung von Planverfassern in Frage ziehen und zum anderen ein Mehr an Personalkosten behördenseits produzieren. Hierunter können von der Behörde vorgenommene Verbesserungen, Ausbesserungen oder Änderungen von (Anzeige)Plänen mit Einverständnis / Ersuchen / Bitte der Bauherrschaft verstanden werden. Unter keinen Umständen soll der von der Bauherrschaft verplanlichte Wille in irgendeiner Art und Weise eigenmächtig behördenseits verändert, ergänzt oder verunstaltet werden. Ist ja ausschließlich die Willenserklärung der antragstellenden Person (Entscheidungs)Grundlage des behördlichen Aktes. Jedes vermehrte proaktive Eingehen der Behörde auf die Partei würde eine Verfälschung des Parteiwillens nach sich ziehen und gegebenenfalls im Widerspruch zur ursprünglich abgegeben Willenserklärung stehen. Schlussfolgernd wird daher die Ansicht vertreten, dass es zunehmend sinnvoll und richtig wäre für das Erstellen von Anzeigeplänen einen Ersatzmaßnahmetatbestand zu schaffen. Es soll damit für die Baubehörde die Möglichkeit geschaffen werden nach zumindest einem teilweise fruchtlos gebliebenen Mängelbehebungsverfahren, wegen noch immer vorliegender mangelhafter (nicht iSd § 25 Abs 4 Z 3 Oö BauO entsprechender) Planqualität, die Beziehung eines Planverfassers verpflichtend verfahrensrechtlich anzuordnen.

- Aus den erläuternden Bemerkungen des Begutachtungsentwurfes lässt sich nicht entnehmen in welcher Art und Weise durch die Ausweitung der Anzeigetatbestände die nun „wegfallenden Nachbarrechte“ anderweitig gewahrt bleiben sollen bzw dieses entstehende Ungleichgewicht kompensiert werden soll. Zumindest wäre eine diesem Thema Rechnung tragende Erörterung bzw eine fundierte Auseinandersetzung mit den für die Oö BauO nicht unwesentlichen Nachbarrechten ua aus rechtsdogmatischen Gründen geboten.
- Wie bereits oben erwähnt kommt es voraussichtlich durch die Tatbestandsausweitungen zu einer vermehrten Notwendigkeit eines baupolizeilichen Einschreitens. Bei 30 m² bebauter Fläche kann es bspw in Dauerkleingartensiedlungen zu einer dem Gesetze widersprechenden Wohnnutzung kommen. Eine Umgehung des Baubewilligungsverfahrens wäre hier Tür und Tor geöffnet.
- Hinsichtlich des neu eingefügten § 26 Z 11 Oö BauO stellt sich nun die berechtigte Frage, inwieweit die Baubehörde verpflichtet ist den Errichtungszeitpunkt der baulichen Anlagen zu eruieren bzw die getätigten Angaben des Eigentümers der baulichen Anlage nachzugehen, da dieser neu geschaffene Regelungsstatbestand der Anzeigefreiheit lediglich bei neu zu errichtenden Anlagen Anwendung finden wird. Vor dem Hintergrund der in § 49a festgelegten 40-Jahresfrist wird angeregt für bewilligungs- und anzeigefreie bauliche Anlagen zumindest eine Übergangsfrist für ebendiese festzulegen, um den Ermittlungsaufwand der Baubehörde zu minimieren und Rechtsicherheit und -klarheit zu schaffen.
- **Seitens der Baurechtsabteilung der Stadtgemeinde Ansfelden wird empfohlen bauliche Anlagen kleiner gleich 15 m² nur dann bewilligungs- und anzeigefrei zu stellen, wenn diese einen Mindestabstand von vier Metern zu nächstgelegenen Bestandsgebäuden aufweisen und nicht an Bestandsgebäude angebaut werden. Damit soll einerseits bereits im Vorfeld eine Entsprechung brandschutztechnischer Vorschriften sichergestellt werden (nicht erst nachträglich im feuer- oder baupolizeilichen Verfahren ein diesbezüglicher Auftrag mittels Vorschreibung brandschutztechnischer Maßnahmen ergehen) und andererseits soll gerade bei Anbauten die Übereinstimmung mit den zumeist auch für die Planverfasser nicht leicht anzuwendenden OIB-RL, wie bspw erforderliche Belichtungs- und Belüftungsflächen, für die Bestandsgebäude gewahrt bleibt.**

Dem Errichter der baulichen Anlagen ist nicht geholfen, wenn ihm aus Unkenntnis dieser genannten gesetzlichen Grundlagen erst bei baupolizeilichem Einschreiten durch Vorschreibung nachträglicher Auflagen kostenintensive Adaptierungen aufoktroiyert werden, um letztlich einen gesetzeskonformen Zustand (wieder) zu erlangen.

❖ Ad. § 26 Z 13 Oö BauO „Bewilligungs- und anzeigefreie Bauvorhaben“ [Ad. Art I Z 52]:

Obzitierte Gesetzesstelle beabsichtigt die Anzeige- und Bewilligungsfreistellung von baulichen Anlagen zum Grillen, Backen, Dörren oder Selchen, soweit sie ausschließlich privaten Zwecken dienen und es sich nicht um Gebäude handelt. Hierbei sei auf die Rechtsauskunft der IKD vom 02.10.2010 mit der GZ IKD(BauR)-158913/1-2010-Um/Vi hingewiesen, vor allem sei auf die Einhaltung der allgemeinen Erfordernisse des § 3 Oö BauTG verwiesen, welcher festlegt, dass durch ihren Bestand und ihre Benützung schädliche Umwelteinwirkungen hintanzuhalten sind.

Die negative Abgrenzung für „Gebäude“ ist uA nach zu eng gefasst und sollte durch den Passus Schutzdächer erweitert werden (ansonsten eine Umgehung ua insoweit möglich wird, als dass ein maximal an zwei Seiten geschlossenes Schutzdach bis 15 m² ebendiesen Gebäudebegriff nach den verba legalia zwar nicht erfüllt, jedoch hinsichtlich Ausmaß und Funktion einem Gebäude defacto gleichkommen würde). Dies bedeutet aber auch, dass es zusätzlich einer klaren Regelung bzw Abgrenzung bedarf, die festlegt ab welcher Kombination (Größe, Ausmaße, udgl) ein zunächst anzeige- und bewilligungsfreies Bauvorhaben nun dennoch unter den Bewilligungstatbestand nach § 24 Abs 1 Z 2 Oö BauO 1994 zu subsumieren sein wird.

❖ Ad. § 30 Abs 6 Oö BauO „Vorprüfung“ [Ad. Art I Z 63]:

Aufgrund des neu eingefügten Passus hinsichtlich des Nichtvorliegens eines Abweisungsgrundes bei Anhängigkeit eines Raumordnungsverfahrens sollte zusätzlich im Hinblick auf die sechsmonatige Entscheidungsfrist des § 73 AVG 1991 eine Klarstellung erfolgen. So führt ein anhängiges Raumordnungsverfahren zu einer faktischen Verkürzung der baubehördlichen Entscheidungsfrist und eine eventuelle Säumnisbeschwerde könnte einen unnötigen Entscheidungsdruck behördenseits entstehen lassen. Das zusätzliche Erfordernis der hohen Wahrscheinlichkeit von einem aus Sicht der Bauwerberin oder des Bauwerbers positiven Ausganges ebendieses Verfahrens lässt zu viel Interpretationsspielraum offen und birgt für die Behörde eine enorme Hemmschwelle für die Abweisung eines Gesuches bei Vorliegen auch durchgehend negativer Stellungnahmen nach § 33 Abs 2 Oö ROG 1994. Summa summarum kann es hier dazu kommen, dass ein einmal initiiertes Verfahren unnötig am Laufen gehalten wird, dessen Substrat sich in einem aussichtslosen Flächenwidmungsverfahren begründet wiederfindet. Zusätzlicher Verwaltungsaufwand kann auch hier ersehen werden, ist hier ja eine regelmäßige Abstimmung mit der zuständigen Raumordnungsabteilung und die Erfragung des Verfahrensstandes immer von Nöten.

Selbst bei einem zu erwartenden positiven Ausgang eines Raumordnungsverfahrens stellt sich die Frage nach der Einhaltung der sechsmonatigen Entscheidungsfrist nach § 73 Abs 1 AVG 1991, da ohne ausdrücklicher Determinierung einer Fristenhemmung stets mit einer Säumnisbeschwerde an das Landesverwaltungsgericht herangetreten werden kann und dies zu einem unnötigen Mehraufwand behördenseits führen wird.

❖ Ad. § 32 Abs 1 Oö BauO „Bauverhandlung“ [Ad. Art I Z 66]:

Die Bauverhandlungen ausnahmsweise nicht an Ort und Stelle durchzuführen und die Handhabung ebendieser in das Ermessen der Baubehörde zu begeben trägt zwar der aktuellen Pandemielage Rechnung, enthält die Regelung aber betreffend möglicher rechtsmissbräuchlicher Anwendung keine weiteren Parameter. Zusammenfassend bietet diese „kann“-Bestimmung für sich gesehen einen zu weiten Ermessensspielraum bzw ist dieser für sich gesehen zu unbestimmt. Vor allem ist die Beurteilung vor Ort nicht unwesentlich hinsichtlich eventuell vorhandener Baubestände und lassen sich mögliche Nachbareinwendungen regelmäßig nicht vor Ende der Bauverhandlung antizipieren (Präklusion). Der Gesetzgeber ist daher gefordert diesen Ermessensspielraum (Rahmen) klar zu definieren.

❖ Ad. § 46 Abs 4 Oö BauO „Nachträgliche Vorschreibung, Abänderung oder Aufhebung von Auflagen und Bedingungen“ [Ad. Art I Z 18, 22, 71 u 72]:

Die hier angedachte Regelung ist insbesondere dahingehend zu hinterfragen, ob hic in derselben Sache eine erneute Entscheidung der Behörde erwirkt werden soll. Kann hier in dieser Konstellation nicht ein *res iudicata* (§ 68 Abs 1 AVG 1991) erblickt werden? Ganz generell wäre ein solcher Antrag (auf erneute Entscheidung in derselben Sache) ex lege wegen entschiedener Sache zurückzuweisen!

Des Weiteren könnte der erste Satz des neu eingefügten Absatzes oa Norm auch als Anspruchsgrundlage von Bauwerbern missgehandelt werden, indem sie die Baubehörde mit einer Vielzahl an Begehren hinsichtlich „Bauerleichterungen“ konfrontiert und diese schließlich von jener überwiegend negativ bescheidmässig zu behandeln wären. Ein möglicher verwaltungsbehördlicher Mehraufwand kann hier ersehen werden und zusätzliche Personalressourcen wären hier, vor allem ein Mehr an Sachverständigenstunden (für bautechnische Beurteilungen), die Folge. Überdies ist auch hier der Gesetzgeber gefordert eine klare Regelung abzufassen, die die Parameter der Begründetheit eines Antrages festlegen.

❖ Ad. § 25a Abs 5 Z 2 und § 50 Abs 6 Oö BauO „Benützung bauliche Anlagen“ [Ad. Art I Z 46 u 76]:

Die nun ausdrückliche Vorsehung des baupolizeilichen Instruments der Benützungsuntersagung auch bei konsenslosen baubewilligungs- oder bauanzeigepflichtigen baulichen Anlagen ist wichtig und gut. Es wird in der Praxis den Aktionsradius der Baupolizei sinnvoll erweitern.

❖ Ad. § 49 Abs 4 und § 49a Oö BauO „Bewilligungslose bauliche Anlagen und Rechtmäßiger Bestand“ [Ad. Art I Z 73 u 74]:

Unseres Erachtens ist ganz generell von der Implementierung einer solchen Regelung Abstand zu nehmen, da hier Nachbarinteressen nicht ausreichend geschützt und gewahrt werden können, insbesondere stellt sich ganz generell die Frage nach der Ausübung der Parteistellung in Abs 3 des § 49a leg cit. Auch wenn es sich hierbei um ein Feststellungsverfahren handelt, so ist der Gesetzgeber gefordert den Rahmen dieser Parteistellung festzulegen bzw einen solchen explizit sicherzustellen. Folglich werden hier verfassungsrechtliche Bedenken angemeldet. Zum einen hinsichtlich des Sachlichkeitsgebotes und zum anderen sind hier Vertrauensschutzerwägungen anzustellen. *„Die Aufhebung oder Abänderung von Rechten, die der Gesetzgeber zunächst eingeräumt hat, muss sachlich begründbar sein, wobei es auf die Art und Intensität der Minderung erworbener Rechte ankommt. Daher verletzt ein Gesetz den Gleichheitssatz, wenn es plötzlich [...] und intensiv in erworbene Rechtspositionen eingreift.“* (Hengstschläger/Leeb, Grundrechte⁹, Rz 7/23). Zusammenfassend ist hier unseres Erachtens eine mögliche Schlechterstellung der Nachbarn im Gegensatz zum Baubewilligungsverfahren zu ersehen und bedarf dies einer eingehenden Behandlung auf ihre Verfassungsmäßigkeit hin. Es ergibt sich sohin folgende Fragestellung: In welcher Art und Weise sowie Intensität kann der Nachbar seine Parteistellung im oa Feststellungsverfahren geltend machen und inwieweit wird die Wahrnehmung und Gewichtung ebendieser dem regulären Baubewilligungsverfahren entsprechend angepasst?

Bereits die Formulierung: „... Abweichungen vom Baukonsens, ... rechtmäßig, wenn ...“ ist bereits ein Widerspruch in sich, da uA eine Konsenswidrigkeit nur im Rahmen der hiefür vorgesehenen nötigen Anzeige- oder Bewilligungsverfahren (Stichwort: Nachträgliche Genehmigung) und niemals mithilfe eines Sondertatbestandes saniert werden soll. Der Behördenaufwand zwischen angedachten Feststellungsverfahren und derzeitigen (nachträglichen) Genehmigungsverfahren bliebe zwar identisch, aber es käme zu keiner Privilegierung.

Des Weiteren möchten wir auf die generelle Rechtsprechung des VwGH verweisen, der bei entsprechenden (gravierenden) Abweichungen vom ursprünglichen Baukonsens hierin regelmäßig ein **aliud** erkennt. Es stellt sich sohin die berechtigte Frage, inwieweit „Abweichungen vom Baukonsens“ nicht schon auf

das Gesamtprojekt betrachtet als neues Projekt zu qualifizieren und somit ein **aliud** darstellen. Abgrenzungsprobleme sind vorprogrammiert und gehen diese mit schwer zu lösenden Subsumtionsproblemen behördenseits einher, die wiederum zu Rechtsunsicherheiten auf Bürgerseite führen. Durch die Implementierung eines Feststellungsverfahrens wäre eine Umgehung eines ordentlichen Bewilligungsverfahrens Tür und Tor geöffnet. Folglich bedarf es zumindest einer taxativen Darlegung der Abweichungstatbestände unter Anführung der Art und der Ausmaße.

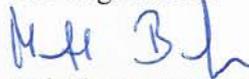
Anstatt einer unscharfen großzügig und mit unbestimmten Begriffen ausformulierten Regelung könne etwa auch hinsichtlich der Situierung und Ausmaße von baulichen Anlagen auf Toleranzgrößen (angelehnt bspw an die Vermessungsverordnung oder bspw an die DIN 18202) in Form von +/- bspw bis zu 10 cm Abmessungen zurückgegriffen werden.

❖ **Conclusio:**

Abschließend ist es nach eingehender Durchsicht der von Ihnen übersandten Unterlagen eine deutliche Aufwertung der Baupolizei zu ersehen. Die aus der Ausweitung der Anzeigetatbestände resultierende Verfahrensvereinfachung aus Behördensicht kann hingegen nicht ersehen werden. Hier sei nochmal die starre achtwöchige Untersagungsfrist und der damit einhergehende Entscheidungsdruck auf die Baubehörde lastend ins Treffen zu führen. Eine Reduzierung der Verfahrenskosten auf Bauherrnseite und „beschleunigte“ Verfahren für ebendiese sind aus Behördensicht einseitig begünstigend und nicht einer effizienten Verwaltung zuträglich. Ein vermehrtes baupolizeiliches Einschreiten wird unweigerlich – wenn auch nur anlassbezogen – die Folgewirkungen ausmachen. Eine Qualitätssteigerung bei Anzeigeplänen und eine diesbezügliche Implementierung auf Gesetzesebene wird angeregt. Aufgrund der geplanten Novellierung der Bauordnung und des damit für die Behörden einhergehenden, oben dargelegten Mehraufwandes kann damit gerechnet werden, dass zusätzliches Personal in Ausmaß von zumindest 16 Wochenstunden mit erhöhter Qualifikation zu rechnen sein wird. Folglich ist auch ein Steigen von Kosten für Sachaufwendungen damit verbunden.

Mit freundlichen Grüßen,
die Stadtgemeinde Ansfelden,

der Bürgermeister



Manfred Baumberger

Bearbeiter:

Ing. Mag. Thomas Salzbacher
Thomas Krötzl