

Ltg-77/B-21/b-1988

A n t r a g

der Abgeordneten Wittig, Kalteis, Ing.Schober, Gruber, Mag.Freibauer, Sivec, Hülmbauer, Zauner, Kurzbauer, Rupp Anton, Rupp Franz und Spiess

gemäß § 29 des Geschäftsordnungsgesetzes, LGBI 0010, im Zusammenhang mit der Vorlage der Landesregierung, LT-77/B-21, betreffend einer Änderung der NÖ Bauordnung 1976, LGBI 8200

Raumordnung im Sinn des NÖ Raumordnungsgesetzes ist die vorausschauende Gestaltung eines Gebietes zur Gewährleistung der bestmöglichen Nutzung und Sicherung des Lebensraumes unter Bedachtnahme auf die natürlichen Gegebenheiten, auf die Erfordernisse des Umweltschutzes, auf die abschätzbaren wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnisse seiner Bewohner sowie auf einige weitere Gesichtspunkte. Die örtliche und die überörtliche Raumordnung haben gemäß § 1 Abs.2 leg.cit. verschiedene Leitziele anzustreben, um eine positive Entwicklung der Planungsregionen und -zonen zu erreichen.

Die Festlegungen in den Raumordnungsprogrammen, insbesondere in den Flächenwidmungsplänen als behördliche Maßnahmen der örtlichen Raumplanung sind insbesondere über die baubehördlichen Bewilli-

gungsverfahren Wegweisungen für eine zukünftige Entwicklung der vom Raumordnungsprogramm getroffenen Gebiete.

Die Nichtverwendung von Baulichkeiten, aus welchen Gründen immer sie erfolgen mag, läuft dem Bestreben nach einer positiven Entwicklung der Planungsgebiete zuwider.

Daher soll vom Grundsatz der Zukunftsorientiertheit der Raumordnung nun in einem eng begrenzten Bereich abgegangen und die Baubehörde ermächtigt werden, auf eine Veränderung des rechtskräftig bewilligten Bestandes hinzuwirken.

Rechtfertigung hierfür ist, daß mit der Widmung einer Fläche für bestimmte Nutzungen im Flächenwidmungsplan eine Verwendung dieser Grundflächen für die festgelegten Zwecke intendiert ist. Nicht die Widmung der Fläche, sondern erst die der Widmung entsprechende Nutzung der Fläche - im Bereich des Baurechts durch Baulichkeiten - kann geeignet sein, die im öffentlichen Interesse gelegenen Leitziele für die überörtliche und örtliche Raumplanung zu verwirklichen. Jede dem Flächenwidmungsplan entsprechende Bewilligung für die Errichtung von Baulichkeiten, aber auch die Bewilligung von wesentlichen Änderungen eines Verwendungszweckes verwirklicht letztlich einen im Lichte der Leitziele der Raumordnung positiven Effekt. Dieser Effekt ist bei Nichtverwendung einer Baulichkeit nicht gegeben.

Nun stellt eine Baubewilligung für ihren jeweiligen Inhaber eine Rechtsposition dar, in die jedenfalls nicht willkürlich eingegriffen werden darf.

Derjenige, der ein Gebäude, für das eine rechtskräftige baubehördliche Bewilligung für die Errichtung oder Benutzung vorliegt, nach einer Änderung des Flächenwidmungsplanes dem Bescheid entsprechend benutzt, übt diese Tätigkeit zurecht aus und ist in diesem Recht geschützt.

Dieses Schutzbedürfnis ist nicht mehr gegeben, wenn die Ausübung des durch Bescheid erlangten Rechts nicht mehr zulässig, möglich oder erwünscht ist. In diesem Fall sollen die öffentlichen Interessen, wie sie in einer Änderung des Flächenwidmungsplanes Ausdruck gefunden haben, zum Durchbruch kommen, wenn sie im Vergleich zum Interesse des Eigentümers an der Nichtverwendung erhebliches Gewicht haben.

Das gleiche gilt auch dann, wenn die Baulichkeit dem Flächenwidmungsplan entspricht, aber erhebliche öffentliche Interessen im Bezug auf die Entwicklung eines Gebietes in wirtschaftlicher, sozialer oder kultureller Hinsicht oder in Bezug auf den Umwelt- oder Naturschutz bestehen und der Eigentümer seine Rechtsposition nicht mehr ausüben darf, kann oder will.

Die näheren Voraussetzungen der Eingriffe und ihre Rechtfertigung werden in der folgenden Erläuterung der einzelnen Absätze erörtert.

Zu Abs.1:

Das Handeln der Baubehörde soll sich nur auf Baulichkeiten beziehen, die nicht verwendet werden. Bezüglich dieser Baulichkeiten hat bei Vorliegen der Voraussetzungen der folgenden Absätze eine Aufforderung zur Änderung des Verwendungszweckes

oder zur Aufnahme der bewilligten Verwendung dieser Baulichkeit innerhalb einer angemessenen Frist zu ergehen. Die Aufforderung hat nach entsprechenden Erhebungen der Baubehörde in Bescheidform zu ergehen. In diesem Verfahren kommt dem Eigentümer der Baulichkeit Parteistellung zu.

Zu Abs.2:

Eine Aufforderung ist nur dann zulässig, wenn die Ausübung der Rechtsposition des Bewilligungsinhabers bereits durch objektive Umstände vereitelt ist oder aus objektivierbaren Kriterien hervorgeht, daß der Bewilligungsinhaber kein subjektives Interesse an der Bewilligung mehr hat. Unter dem Begriff Rechtsvorschriften sind generelle Normen, also Gesetze und Verordnungen zu verstehen.

Zu Abs.3:

Hier wird beispielsweise aufgezählt, welche öffentlichen Interessen durch die Nichtverwendung der Baulichkeit verletzt werden müssen, damit die Baubehörde zum Handeln verpflichtet ist. Weiters kommt zum Ausdruck, daß die angeführten oder diesen gleichzuhaltende öffentliche Interessen, das Interesse des Bewilligungsinhabers an der Aufrechterhaltung des Status quo erheblich übersteigen müssen.

Zu Abs.4:

Folge der rechtskräftigen Aufforderung soll ein baubehördliches Verfahren über die Änderung des Verwendungszweckes sein, in dem

den durch Raumordnung und Bauordnung verfolgten öffentlichen Interessen zum Durchbruch verholfen werden kann. Der Zweck der Aufforderung ist auch dann erreicht, wenn der Eigentümer um behördliche Bewilligung für bauliche Maßnahmen ansucht, die erforderlich sind, um das Gebäude einer anderen Nutzung zuzuführen. Kann dieser Antrag nicht genehmigt werden, so gilt das für die Nichtgenehmigung der Änderung der Verwendungszwecks Normierte.

Wird das über Aufforderung eingeleitete Verfahren nicht positiv erledigt oder kommt der Eigentümer der Baulichkeit der Aufforderung nicht nach, so hat die Baubehörde den Abbruch der Baulichkeit anzuordnen.

Die Anordnung des Abbruchs wird im Fall der Durchführung eines baubehördlichen Verfahrens über Antrag des Eigentümers in der Regel gemeinsam mit der Versagung der beantragten Bewilligung erfolgen können.

Die Möglichkeit der Anordnung des Abbruchs einer Baulichkeit rechtfertigt sich aus dem Umstand, daß dann, wenn eine Nichtverwendung einer Baulichkeit den öffentlichen Interessen erheblich zuwiderläuft und eine andere Verwendung der Baulichkeit nicht in Betracht kommt, ein Abbruch die notwendige Folge zur Sicherung der öffentlichen Interessen ist. Dies entspricht auch dem öffentlichen Interesse an einer möglichst eingeschränkten Inanspruchnahme des Bodens für bauliche Nutzungen aller Art (§ 14 Abs.2 Z.1 NÖ Raumordnungsgesetz).

Die Gefertigten stellen daher den

A n t r a g:

Der Hohe Landtag wolle beschließen:

- "1. Der dem Antrag der Abgeordneten Wittig, Kalteis u.a. gemäß § 29 Geschäftsordnungsgesetz, LGBl 0010, beiliegende Gesetzesentwurf, mit dem die NÖ Bauordnung 1976 geändert wird, wird genehmigt.
2. Die Landesregierung wird aufgefordert, das zur Durchführung dieses Gesetzesbeschlusses Erforderliche zu veranlassen."

8.Juni 1988