

Ltg. -251/B-23-1999

Betrifft:

Vorlage der Landesregierung betreffend Änderung der NÖ Bauordnung 1996

B e r i c h t
des
BAU-AUSSCHUSSES

Der Bauausschuß hat in seinen Sitzungen am 17. und 22. Juni 1999 die Vorlage der Landesregierung betreffend Änderung der NÖ Bauordnung 1996 beraten und folgenden Beschluß gefaßt:

Der Gesetzesentwurf wird laut beiliegenden Antrag der Abgeordneten Dipl. Ing. Toms und Rupp geändert und in der geänderten Fassung angenommen.

Begründung

Zu Punkt 2 und 9:

Nach § 1 Abs. 3 Z. 4 NÖ Bauordnung 1996, geltende Fassung, sind Stromerzeugungsanlagen von der NÖ Bauordnung ausgenommen. Nach § 5 Abs. 1 NÖ Elektrizitätswesengesetz 1999, LGBl. 7800-0, bedarf die Errichtung und der Betrieb einer Erzeugungsanlage mit einer installierten Engpaßleistung von mehr als 5 kW, sofern sich aus den Absätzen 2, 3 und 4 nichts anderes ergibt, einer elektrizitätsrechtlichen Genehmigung. Erzeugungsanlagen bis einschließlich 5 kW sind somit nach dem zitierten Gesetz genehmigungsfrei. Für diese Anlagen besteht jedoch die Möglichkeit, im nachhinein Auflagen vorzuschreiben, wenn durch den Betrieb unzumutbare Belästigungen verursacht werden (§ 16 Abs. 6 bzw. § 21 Abs. 1 NÖ Elektrizitätswesengesetz).

Es wurde nunmehr bekannt, daß in Tschechien Windkraftanlagen bis 7,5 kW entwik-

kelt worden sind. Da sie billiger sind als herkömmliche, ist anzunehmen, daß sie auch im häuslichen Bereich verstärkt zum Einsatz gelangen werden. Es ist somit denkbar, daß in Hinkunft im Bauland Windkraftanlagen in der Nähe von Wohngebäuden zur Errichtung gelangen, die bis zu einer Leistung von nicht mehr als 5 kW derzeit bewilligungs- bzw. genehmigungsfrei sind.

Um vor Errichtung solcher Anlagen ein Steuerungsinstrument (z.B. hinsichtlich des Ortsbildes) zu haben, sollten diese Änderungen bzw. Ergänzungen in der NÖ Bauordnung vorgenommen werden.

Zu Punkt 3:

Durch die geplante Novelle der NÖ Gemeindeordnung soll bei Verwaltungsverfahren im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde die Aufgaben des Gemeinderates als II. Instanz (Berufungsbehörde) vom Gemeindevorstand wahrgenommen werden. Die Änderung in der BO ist daher eine Anpassung an diese neugeschaffene Kompetenzlage.

Zu Punkt 4 und 10:

Aus Gründen der leichten Auffindbarkeit soll die Definition des Mobilheims aus § 17 Z. 14 unter die Begriffsbestimmungen in § 4 eingefügt werden.

Zu Punkt 5:

Das Adjektiv „unzumutbar“ könnte bei grammatikalischer Interpretation dazu führen, daß hier die Finanzkraft des Bauwerbers bei der Beurteilung der Kosten zu berücksichtigen wäre. Durch das neue Adjektiv soll klargestellt werden, daß die Kosten der Alternative zur Benützung des Eigentums des Nachbarn zu den Kosten des Bauvorhabens als geringfügig angesehen werden können.

Zu Punkt 6:

Ergänzend zum Änderungsvorschlag in der Regierungsvorlage soll durch den Hinweis in der Klammer am Ende des 1. Satzes klargestellt werden, daß bei Anschluß eines Bauplatzes an die öffentliche Verkehrsfläche durch ein Fahr- und Leitungsrecht, die in den zitierten Bestimmungen definierten Hausleitungen vom Bauplatzeigentümer über das mit dem Leitungsrecht belastete Grundstück bis zur Verkehrsfläche zu verlegen sind; d.h. wenn der Anschlußzwang an die öffentliche Wasserleitung

oder den öffentlichen Kanal für die mit dem Leitungsrecht belastete Liegenschaft vorliegt, ist er auch für den Bauplatz, für den das Leitungsrecht eingeräumt wurde, gegeben.

Zu Punkt 8:

Nach § 15 Abs. 1 Z. 8 NÖ Bauordnung 1996 sind „Funksendeanlagen“ außerhalb von Ortsgebieten anzeigepflichtig. Der Ausdruck „Funksendeanlagen“ hat in letzter Zeit Anlaß zu verschiedenen Interpretationen gegeben. Einerseits wurde die Frage aufgeworfen, ob auch Funkempfängeranlagen außerhalb von Ortsgebieten nur anzeigepflichtig sind und andererseits, ob nur die Funkanlage als solche der Anzeigepflicht unterliegt, während der Mast (bauliche Anlage), auf dem die Funkanlage montiert ist, nach § 14 Z. 2 bewilligungspflichtig sein könnte.

Es soll daher, anstelle des Ausdrucks „Funksendeanlage“ der Begriff „Funkanlage“ (vergl. § 3 Z. 3 Telekommunikationsgesetz, BGBl. I Nr. 100/1997) verwendet und auch klargestellt werden, daß der Mast begrifflich Bestandteil der Funkanlage ist, wie es auch die geltende Regelung beabsichtigt.

Zu Punkt 11:

Dieser Teilsatz wurde irrtümlich bei der Abfassung der Regierungsvorlage aus dem Begutachtungsentwurf nicht übertragen.

Zu Punkt 12 und 13:

Fachmarktzentren können im Bauland mit der Widmung Einkaufszentrum/ Fachmarktzentrum als auch im Bauland- Kern- oder Betriebsgebiet errichtet werden. Um es der Baubehörde zu ermöglichen, die Verträglichkeit eines Fachmarktzentrums im Sinne der Bestimmungen des § 1 Abs. 1 Z. 14 NÖ ROG 1976 in den Baulandbereichen ohne der Spezialwidmung zu prüfen, soll in diesen Fällen dem Ansuchen um Baubewilligung eine Erklärung über die abschätzbaren Auswirkungen auf die Umgebung des geplanten Standortes angeschlossen werden. Ergibt die Vorprüfung, daß die Raumverträglichkeit nicht gegeben ist, wäre der Antrag nach § 20 Abs. 3 NÖ BO abzuweisen.

Zu Punkt 14:

Die derzeitige Regelung des § 22 Abs. 1 hat in der Praxis gezeigt, daß durch die fehlende Information vor Baubeginn von den Nachbarn, die ja in den Fällen des § 22 erst durch den Baubeginn von dem Bauvorhaben Kenntnis erlangen, Anfragen und Beschwerden bei der Baubehörde einbringen und dies zu einem erhöhten Aufklärungsbedarf durch die Behörde führt. Mit der neuen Mitteilungspflicht soll diese Unkenntnis der Nachbarn zum Zeitpunkt des Baubeginns beseitigt werden.

Zu Punkt 15:

Diese Ergänzung des § 23 Abs. 2 soll eine Verzögerung des Bauverfahrens wegen der noch offenen Verbücherung einer geplanten Vereinigung von Grundstücken verhindern. Gleichzeitig soll die Baubewilligung durch die aufschiebende Bedingung erst nach Vorlage des diesbezüglichen Grundbuchsbeschlusses bei der Baubehörde wirksam werden. Ein vorheriger Baubeginn wäre konsenslos und es würden die Rechtsfolgen der §§ 29, 35 Abs. 2 Z. 3 1. Fall und des § 37 wirksam.

Ebenso ist die Baubeginnsfrist nach § 24 Abs. 1 zu beachten.

Zu Punkt 16:

Die bauliche Ausführung von Abgasanlagen erfolgt durch einen befugten Bau- oder Maurermeister, der auch für die ordnungsgemäße Herstellung haftet. Der Rauchfangkehrer ist für die Kontrolle der Funktionstüchtigkeit vor Inbetriebnahme (Abnahmebefund) zuständig (NÖ FGG). Die Bestätigung der vorschriftsmäßigen Ausführung (wird auch durch die Bauführerbescheinigung nach § 30 umfaßt) obliegt daher dem Bauausführenden.

Zu Punkt 17:

Mit dieser neuen Regelung soll klargestellt werden, daß auch für Teile des bewilligten Bauvorhabens, die im Rahmen der für die Ausführung geltenden Bestimmungen fertiggestellt wurden und für diese die Voraussetzungen nach § 30 Abs. 2 bzw. 3 erfüllt sind, die Fertigstellungsanzeige erfolgen kann und somit auch benützt werden dürfen.

Als Beispiele sind hier anzuführen: Ein Wohnhausblock einer Wohnhausanlage, die mit mehreren Blöcken bewilligt wurde, wenn die nach der Bauordnung notwendige Infrastruktur (Heizung, Kanal, und Trinkwasser) für diesen Block bereits betriebsbereit ist oder ein Einfamilienhaus, bei dem bis auf den Dachgeschoßausbau, alles fertiggestellt ist.

Es ist jedoch in diesen Fällen immer zu beachten, daß für die Fertigstellung des restlichen bewilligten Bauvorhabens die Bauvollendungsfrist einzuhalten ist, um ein Erlöschen der Bewilligung für diesen Teil zu verhindern.

Eine Teilfertigstellungsanzeige ist jedoch dann nicht möglich, wenn das gesamte Bauvorhaben bereits ausgeführt ist (z.B. Wohnhausanlage fertiggestellt und nur für einzelne Wohnungen wird diese Fertigstellung angezeigt).

Zu Punkt 18 bis 23:

Nach dem die Aufschließungsabgabe die Herstellungskosten der Verkehrsflächen abdecken soll und die Herstellung im Bereich der von der Vorauszahlung der Aufschließungsabgabe betroffenen Grundstücke großteils bereits dann erfolgt, wenn ein oder mehrere Grundstücke im Bereich der geplanten Verkehrsfläche bebaut sind, soll mit der Ermächtigung zur Erlassung einer Verordnung durch den Gemeinderat die Möglichkeit einer vorgezogenen teilweisen finanziellen Abdeckung dieser Vorleistung der Gemeinde geschaffen werden.

Es steht also der Gemeinde frei eine solche Vorauszahlung zu verordnen. Die einheitliche Festsetzung soll sich immer auf die einzelne Gemeindestraße beziehen, sodaß im Falle der Errichtung mehrerer Gemeindestraßen für jede dieser Straßen jeweils andere Vorauszahlungsmodalitäten (Höhe, Teilbeträge) festgelegt werden können.

Der Zeitpunkt 1. Jänner 1997 für die Errichtung der Gemeindestraße ergibt sich daraus, daß viele Gemeinden aufgrund der mit der 6. Novelle zum NÖ ROG 1976 eingeführten Infrastrukturabgabe und der damit verbundenen Erwartung von zusätzlichen Einnahmen Straßenbauvorhaben vorgezogen haben. Nunmehr soll durch eine Novelle des NÖ ROG die Infrastrukturabgabe ersatzlos fallen. Durch die Vorauszahlung der Aufschließungsabgaben für die bereits ab 1. Jänner 1997 bis zum Inkrafttreten der Bauordnungsnovelle begonnenen bzw. errichteten Straßen soll diese Vorleistung der Gemeinden – zwar um 50% niedriger als bei Neuerrichtung nach Inkrafttreten – teilweise abgegolten werden.

Die festgelegte Vorauszahlung kann auch in Teilbeträgen im Sinne der Bestimmungen über die Ratenzahlung nach der NÖ Abgabenordnung eingehoben werden.

Gleichzeitig erfolgt eine Gleichstellung mit den Abgabepflichtigen nach § 38 Abs. 1 durch die Berücksichtigung der geleisteten Teilbeträge nach § 38 Abs. 3 (neu) bei

einer späteren Vorschreibung einer Aufschließungsabgabe nach § 38 Abs. 1 bzw. eine Ergänzungsabgabe nach § 39 Abs. 1.

Die Änderungen nach Punkt 18, 20 und 22 ergeben sich aus der Einfügung des neuen Abs. 2 in § 38 und der Einfügungen im § 38 Abs. 3 (neu).

Zu Punkt 24:

Siehe Bemerkungen zur Änderungsanordnung Z. 89 im Motivenbericht zur Regierungsvorlage.

Zu Punkt 25:

Mit dieser Ergänzung zum Änderungsvorschlag in der Regierungsvorlage soll klargestellt werden, daß - wenn für einen landwirtschaftlichen Betrieb kein Anschlußzwang an den öffentlichen Kanal besteht und die Aufbringung der häuslichen Abwässer auf den Kulturflächen möglich ist - neben der Sammelgrube für die landwirtschaftlichen Schmutzwässer keine eigene Senkgrube für die häuslichen Abwässer zu errichten ist.

Zu Punkt 26:

Diese Feststellung ist die Grundlage für die Vorschreibung der Stellplatz-Ausgleichsabgabe nach § 41. Nach § 63 Abs. 1 (geltende Fassung) und der in der Novelle in § 69 Abs. 2 Z. 10 vorgesehenen Möglichkeit der Festlegung einer höheren Anzahl von Stellplätzen kann entweder für jedes Bauvorhaben individuell oder für bestimmte Baulandbereiche (im Bebauungsplan) eine höhere Stellplatzanzahl - als jene in der Verordnung der Landesregierung festgelegte - bestimmt werden. Ist jedoch in diesen Fällen eine Herstellung der Stellplätze nach § 63 Abs. 2 und 3 (1. und 2. Satz) nicht möglich, sollte aus Rechtsicherheitsgründen die Vorschreibung der Ausgleichsabgabe nur aufgrund der in der Verordnung in der Landesregierung einheitlich festgelegten Mindestanzahl erfolgen.

Zu Punkt 27:

Zur Neuformulierung der Z. 10 ist grundsätzlich festzustellen, daß § 63 Abs. 1 1. Satz den Bedarf von Abstellanlagen und damit die Anzahl der Stellplätze vom Verwendungszweck des Gebäudes abhängig macht. Die Verordnungsermächtigung der

Landesregierung (umgesetzt in § 155 NÖ BTV 1997) erstreckt sich nur auf die Festlegung der Mindestanzahl von Stellplätzen. Es kann daher bei der Errichtung eines Gebäudes und entsprechender Begründung die Herstellung einer höheren Anzahl von Stellplätzen vom Bauwerber verlangt werden. Mit dem Änderungsvorschlag wird der Gemeinde zusätzlich die Möglichkeit eröffnet im Bebauungsplan für bestimmte Baulandbereiche eine höhere Anzahl von Stellplätzen festzulegen.

Die Neuformulierung der Z. 11 ergibt sich aus Gründen der Übersichtlichkeit durch Verlegung des Änderungsvorschlages Z. 119 in der Regierungsvorlage in § 69 Abs. 2 Z. 11.

Zu Punkt 28:

Die zeitliche Begrenzung mit höchstens 25 Jahre in der NÖ BO 1968 und NÖ BO 1976 wurde zur Verhinderung eines Fensterrechts (Servituts) im Sinne des ABGB normiert. Nach Ablauf der bewilligten Frist würde daher bei Beibehaltung der Brandwandöffnung ein konsenswidriger Zustand entstehen, auch wenn der Nachbar gegen ein Weiterbestehen über 25 Jahre keinen Einwand hat. Mit der neuen Übergangsbestimmung sollen die bisher bewilligten Fensterrechte auf die Dauer der Zustimmung des Nachbarn (und der damit verbundenen zivilrechtlichen Folgen) aufrecht bleiben.

Zu Punkt 30:

Das spätere Inkrafttreten der Bestimmung des Artikel 1 Z. 3 ergibt sich aus der Akkordierung mit der geplanten Novelle zur NÖ Gemeindeordnung.

Die neuen Bestimmungen der BO-Novelle sollen nicht auf anhängige Verfahren, die aufgrund der Bestimmungen der NÖ Bauordnung 1996 in der geltenden Fassung eingeleitet wurden, angewendet werden. Siehe in diesem Zusammenhang die derzeit gültige Übergangsbestimmung nach § 77 Abs. 1 1. Satz für Verfahren, die noch zur Geltungszeit der NÖ BO 1976 anhängig wurden.

Dkfm. RAMBOSSEK
Berichterstatter

Dkfm. RAMBOSSEK
Obmann