

ZUSAMMENFASSUNG DER STELLUNGNAHMEN

zur 11. Novelle der NÖ Bauordnung 1996

Abkürzungen:

AKNÖ	Kammer für Arbeiter und Angestellte für NÖ
Arch	Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für W, NÖ und Bgld
ARGE-BH	Arbeitsgemeinschaft der Bezirkshauptleute
BB	Bürgerbüro - Bürgerbegutachtung
BD1	Abteilung Allgemeiner Baudienst
BD2	Abteilung Bau- und Anlagentechnik
BMWFJ	Bundesministerium für Wirtschaft, Familie und Jugend
Kro	ARGE Krottenbach
LFWV	NÖ Landesfeuerwehrverband
LK NÖ	NÖ Landes-Landwirtschaftskammer
ÖSTB	Österreichischer Städtebund (Landesgruppe NÖ)
SP-GVV	Verband Sozialdemokratischer Gemeindevertreter in NÖ
VD	Abteilung Landesamtsdirektion/Verfassungsdienst
VP-GVV	Gemeindevertreterverband der Volkspartei NÖ
WKNÖ	Wirtschaftskammer Niederösterreich
WN	Magistrat Wiener Neustadt
WST1	Abteilung Gewerberecht

Allgemeines:

VD Zum Entwurf einer Änderung der NÖ Bauordnung 1996 (11. Novelle) nehmen wir im Rahmen des Begutachtungsverfahrens wie folgt Stellung:

1. Zum Gesetzestext:

Zu Z. 12:

Im neuen Zitat sollte auch bei „BGBl.Nr. 45/1948“ zwischen „BGBl.“ und „Nr.“ ein Abstand gesetzt werden.

Zu Z. 19:

Die Änderungsanordnung sollte lauten:

„Im § 70 Abs. 1 Z. 5 tritt anstelle des Zitates „§ 4 Z. 8“ das Zitat „§ 4 Z. 10“.“

2. Zu den Erläuterungen:

Zum allgemeinen Teil:

Die letzten zwei Sätze im Hinblick auf den Konsultationsmechanismus wären erst in den Motivenbericht im Rahmen des Sitzungsaktes aufzunehmen.

Zum besonderen Teil:

Zu Z. 7 und Z. 8:

Wir empfehlen, anstatt des Wortes „Ringerl“ den Begriff „Aufzählungspunkt (neu)“ zu verwenden.

Zu Z. 18:

Der letzte Satz sollte grammatikalisch überarbeitet werden. Er sollte wohl lauten: „Es sollte mit dieser Erleichterung ...“

BMWFJ NÖ Bauordnung 1996, 11. Novelle, Entwurf, Begutachtung; zusammenfassende Stellungnahme des Bundes

Das Bundesministerium für Wirtschaft, Familie und Jugend als das zur Abgabe der Stellungnahme des Bundes zu o. a. Entwurf des Amtes der NÖ Landesregierung führend zuständige Ministerium beehrt sich - unvorgreiflich der Haltung der Bundesregierung im Verfahren gemäß Art. 98 B-VG oder einer allfälligen Auslösung des Konsultationsmechanismus durch den Bundesminister für Finanzen - unter Berücksichtigung von Beiträgen des Bundeskanzleramts und des Bundesministeriums für Justiz - namens des Bundes wie folgt Stellung zu nehmen:

I. Allgemeines:

Es darf darauf hingewiesen werden, dass gelegentlich noch die alte Rechtschreibung (vgl. „daß“, „muß“, „Beschluß“ etc.) angewendet wird.

Es darf weiters bemerkt werden, dass einige der im vorliegenden Landesgesetz angeführten Bundesgesetze mit der dazugehörigen gesetzlichen Abkürzung (z.B. Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 AVG) und andere ohne die jeweilige gesetzliche Abkürzung (z.B. Finanz-Verfassungsgesetz 1948, ohne „FVG“) zitiert werden. Eine einheitliche Zitierweise erscheine hier sinnvoll.

In den Ersetzungsanordnungen hätte es sprachlich richtig statt „anstelle“ vielmehr „an die Stelle“ zu lauten.

Abschließend wird mitgeteilt, dass mit dem vorliegenden Entwurf auch die Bundesministerien für Justiz sowie Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft vom Bundeskanzleramt-Verfassungsdienst befasst worden sind.

1. Im § 8 Abs. 2 wird das Wort „Bezirksgericht“ ersetzt durch das Wort „Landesgericht“.

Keine Stellungnahmen, da aufgrund der Begutachtung eingefügt.

2. Im § 8 Abs. 3 tritt anstelle des Zitates „Eisenbahnteilungsgesetzes 1954“ das Zitat „Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetzes“ und anstelle des Zitates „BGBl. I Nr. 156/1998“ das Zitat „BGBl. I Nr. 112/2003“.

Keine Stellungnahmen

3. In den §§ 10 Abs. 1 und 3 sowie 11 Abs. 3 tritt jeweils anstelle des Zitates „BGBl. I Nr. 98/2001“ das Zitat „BGBl. I Nr. 100/2008“.

Keine Stellungnahmen

4. Im § 10 erhält der bisherige Abs. 7 die Bezeichnung Abs. 8.

§ 10 Abs. 7 (neu) lautet:

„(7) Im Fall der Errichtung des Planes nach Abs. 3 als elektronische Urkunde genügt die Vorlage einer Planausfertigung für die Baubehörde. Die Bestätigung der Nichtuntersagung der angezeigten Grenzänderung oder - im Fall einer gleichzeitigen Bauplatzerklärung (§ 11), Grundabtretung (§ 12) oder Grenzverlegung (§ 13) - die Bezugsklausel ist auf der Anzeige und einem Duplikat, das dem Anzeigeleger wieder ausgefolgt wird, anzubringen. In beiden Fällen hat der Verfasser der Planunterlagen diese behördlichen Ausfertigungen der eingereichten Urkunde in elektronischer Form in unwandelbarer Weise beizufügen und ihre gemeinsame elektronische Vorlage mit der Urkunde selbst beim Grundbuch sicherzustellen. Abs. 6 gilt sinngemäß.“

BMWFJ Zu § 10 Abs. 7:

Nach der vorgeschlagenen Regelung soll im Fall einer Planerrichtung als elektronische Urkunde die Bestätigung der Nichtuntersagung „auf der Anzeige oder einem Duplikat, das dem Anzeigeleger wieder ausgefolgt wird,“ angebracht werden. Diese Formulierung legt nahe, dass die Nichtuntersagung in aller Regel mit einem Stampiglienaufdruck auf der Planparie erfolgen wird. Eine solche Vorgangsweise ist jedoch mit einem erheblichen Mehraufwand für das weitere Verfahren beim Grundbuchgericht verbunden, weil die Konsulenten die Pläne in Zukunft digital einbringen werden und ein Stampiglienaufdruck auf dem Plan sie dazu zwingt, den Plan bereits vor der Genehmigung / Nichtuntersagung auszudrucken und nach Anbringen des Stampiglienaufdrucks seitens der Baubehörde neuerlich zu digitalisieren. Es wäre daher einer Regelung der Vorzug zu geben, wonach die Genehmigung / Nichtuntersagung durch die Baubehörde in einem separaten Bescheid erfolgen muss. Dies würde eine wesentliche Vereinfachung mit sich bringen, weil dem Grundbuchgericht dann lediglich die Bescheidausfertigung der Baubehörde vorzulegen wäre. Die Erläuterungen zu § 10 Abs. 7 begründen die Änderung mit der Grundbuchsnovelle 2008 und führen aus, dass die Planunterlagen beim Grundbuch nur mehr in elektronischer Form vorzulegen bzw. von den Ziviltechnikern zu übermitteln sind.

§ 39. des Vermessungsgesetzes (VermG) lautet:

(1) Pläne der im § 1 Abs. 1 Z 1, 3 und 4 sowie Abs. 2 des Liegenschaftsteilungsgesetzes bezeichneten Personen oder Dienststellen bedürfen zu ihrer grundbücherlichen Durchführung einer Bescheinigung des Vermessungsamtes, die innerhalb von 18 Monaten vor dem Einlangen des Antrages auf Verbücherung beim Grundbuchgericht erteilt worden ist.

(2) Diese Pläne sind beim Vermessungsamt in automationsunterstützter Form einzubringen und mit einem elektronischen Zeitstempel gemäß § 10 Signaturgesetz, BGBl. I Nr. 190/1999 in der jeweils geltenden Fassung, zu versehen. Pläne von Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen sind direkt aus dem Urkundenarchiv der Ziviltechniker gemäß § 16 Abs. 8 des Ziviltechnikergesetzes 1993, BGBl. Nr. 156/1994 in der jeweils geltenden Fassung, zu übermitteln.

(3) Die Bescheinigung ist zu erteilen, wenn

1. der Plan den Voraussetzungen des § 37 und der dazu erlassenen Verordnung sowie des § 43 Abs. 4, 5 und 6 entspricht,
2. eine Erklärung gemäß § 37 Abs. 1 Z 2 zum Zeitpunkt des Einlangens des Antrages beim Vermessungsamt nicht älter als drei Monate ist und

3. der Plan auf den bisherigen Angaben des Grenzkatasters aufbaut und im Grenzkataster durchführbar ist.

(4) Die Bescheinigung umfasst

1. die Festsetzung der für die grundbücherliche Durchführung erforderlichen Grundstücksnummern und
2. erforderlichenfalls die Bedingung, dass ein angemerakter Plan (Vorausplan) oder Anmeldebogen vorab grundbücherlich durchgeführt werden muss.

(5) Die Pläne und die Bescheinigungen sind in das Geschäftsregister aufzunehmen und gemeinsam mit der Trennstücktafel dem Grundbuch im Wege der automatisierten Datenverarbeitung zur Verfügung zu stellen.

§ 2 des Liegenschaftsteilungsgesetzes (LiegTeilG) lautet:

(1) Ein Plan im Sinn des § 1 darf nur zur Gänze grundbücherlich durchgeführt werden.

(2) **Im Grundbuchs Antrag ist auf die Speicherung des Plans und der Bescheinigung nach § 39 VermG im Geschäftsregister der Vermessungsbehörde hinzuweisen. Diese Urkunden sind dem Antrag nicht beizulegen, sie sind auch nicht zur Urkundensammlung (§ 1 GBG) zu nehmen.**

Mit Umsetzung der im Rahmen des Projektes „Grundstücksdatenbank neu“ festgelegten Prozesse werden Teilungspläne vom Antragsteller weder in analoger, noch in elektronischer Form dem Grundbuch vorgelegt. Es wird nur im Grundbuchsgesuch auf die Speicherung des Teilungsplanes im Geschäftsregister der Vermessungsbehörde verwiesen. Pläne werden nicht mehr in der Urkundensammlung des Grundbuches abgelegt oder gespeichert. Das Grundbuch nimmt bei Bedarf Einsicht in diesen im Geschäftsregister gespeicherten Plan. Auch aus diesem Aspekt wäre es zweckmäßig, die Regelung in § 10 Abs. 7 dahingehend zu ändern, dass die Bezugsklausel nicht auf dem Planduplikat angebracht wird, sondern ein eigener Bescheid ausgestellt wird. Durch die Anführung der Geschäftszahl und des Datums des Planes wird für das Grundbuch eindeutig sicher gestellt, dass sich die baubehördliche Bewilligung auf den von der Vermessungsbehörde bescheinigten und grundbücherlich durchzuführenden Plan bezieht.

ÖSTB bezugnehmend auf Ihre beiden Schreiben vom 8. Juni 2010, ZI.RU1-BO-6/056-2010 und ZI. RU1-BO-6/057-2010, nimmt die Landesgruppe Niederösterreich des Österreichischen Städtebundes zu den vorliegenden Entwürfen wie folgt Stellung:

Ad § 10 Abs 7 Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland

Die Formulierung des neuen Absatzes 7 ist insofern missverständlich, als im Fall einer elektronischen Urkunde für die Baubehörde nur noch 1 Planausfertigung vorgelegt werden muss, aber gleichzeitig die behördliche Bestätigung auf einem Duplikat anzubringen ist.

Zum klareren Verständnis sollte die Vorlage des Duplikates schon im ersten Satz angeführt werden, der daher wie folgt lauten sollte:

„Im Falle der Errichtung des Planes nach Abs. 3 als elektronische Urkunde genügt die Vorlage einer Planausfertigung für die Baubehörde **und eines Duplikates für den Anzeiger.**“

SP-GVV Stadtgemeinde Amstetten

Seitens der Stadt-Baudirektion wird zu den vorliegenden Entwürfen folgende Stellungnahme abgegeben:

Zu Z. 3 (§ 10 Abs. 7 – Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland)

Die Formulierung des neuen Absatzes 7 ist insofern missverständlich, als im Fall einer elektronischen Urkunde für die Baubehörde nur noch 1 Planausfertigung vorgelegt werden muss, aber gleichzeitig die behördliche Bestätigung auf einem Duplikat anzubringen ist.

Zum klareren Verständnis sollte die Vorlage des Duplikates schon im ersten Satz angeführt werden, der daher wie folgt lauten sollte:

„Im Falle der Errichtung des Planes nach Abs. 3 als elektronische Urkunde genügt die Vorlage einer Planausfertigung für die Baubehörde und eines Duplikates für den Anzeigeleger.“

5. In den §§ 13 Abs. 1, 18 Abs. 1 Z. 2 lit.c und 40 Abs. 1 tritt jeweils anstelle des Zitates „BGBl. I Nr. 140/1997“ das Zitat „BGBl. I Nr. 100/2008“.

Keine Stellungnahmen

6. Im § 15 Abs. 1 Z. 13 wird die Wortfolge „Sand-, Kies- und Lehmgruben“ ersetzt durch die Wortfolge: „Sand- und Kiesgruben“ und wird nach dem Zitat „BGBl. I Nr. 38/1999“ das Zitat eingefügt: „in der Fassung BGBl. I Nr. 115/2009“.

BMWFJ Zu § 15 Abs. 1 Z. 13:

In Z 5 des Entwurfs wird neben einer Berücksichtigung der letzten Novellierung des Mineralrohstoffgesetzes durch das Bundesgesetz, BGBl. I Nr. 115/2009, die Wortfolge "Sand-, Kies- und Lehmgruben" durch die Wortfolge "Sand- und Kiesgruben" ersetzt. Die Erläuterungen führen dazu aus, dass mit dieser Zitatberichtigung gleichzeitig inhaltliche Neuerungen des Mineralrohstoffgesetzes berücksichtigt werden, so werde Lehm jetzt Ton genannt und gehöre nach § 3 Abs. 1 Z4 MinroG zu den bergfreien mineralischen Rohstoffen.

Hiezu ist auszuführen, dass Tone, soweit diese als Lockergesteine vorliegen, durch die Mineralrohstoffgesetznovelle 2001 zwar in den Katalog der bergfreien mineralischen Rohstoffe im Sinne des § 3 Abs. 1 Z 4 MinroG eingereiht wurden, jedoch fand auch auf die Gewinnung von Tonen schon vorher das Mineralrohstoffgesetz Anwendung, da seit dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes am 1. Jänner 1999 - mit folgenden Ausnahmen - die Gewinnung sämtlicher mineralischer Rohstoffe dem Bergrecht unterliegt.

Diese Ausnahmen betreffen einerseits Vorhaben des Hoch- und Tiefbaus, etwa Tunnelbau, sogenannte Seitenentnahmen oder Geländekorrekturen im Rahmen des Straßenbaus, Aushub von Baugruben, Anlagen von Deponien u.dgl., andererseits sind unter bestimmten Voraussetzungen Rohstoffentnahmen im Rahmen der Land- und Forstwirtschaft von der Anwendung des MinroG ausgenommen. Die Entnahme mineralischer Rohstoffe im Rahmen des Nebengewerbes der Land und Forstwirtschaft, zu dem auch der Abbau der eigenen Bodensubstanz zählt, wird dann nicht dem Geltungsbereich des MinroG unterliegen, wenn diese Tätigkeiten mit typischem land- und forstwirtschaftlichem Gerät vorgenommen werden, der mineralische Rohstoff zur

Befriedigung des Eigenbedarfs dient und keine einem Bergbaubetrieb vergleichbare Organisationsform vorliegt.

In die Erläuterungen wäre daher zumindest aufzunehmen, dass für die Anzeigepflicht nach § 15 Abs. 1 Z 13 der Bauordnung 1996 auch in Bezug auf "Steinbrüche, Sand und Kiesgruben" nur insoweit Raum ist, als es sich um die Entnahme mineralischer Rohstoffe für die vorgenannten Zwecke handelt.

7. Im § 15 Abs. 1 Z. 18 tritt anstelle des Zitates „§ 1 des NÖ Gassicherheitsgesetzes“ das Zitat „§ 2 Z. 2 des NÖ Gassicherheitsgesetzes 2002“.

Keine Stellungnahmen

8. Im § 19 Abs. 3 wird nach dem dritten Aufzählungspunkt folgender Aufzählungspunkt eingefügt:

„○ eine Angabe über den höchsten örtlichen Grundwasserspiegel,“.

WKNÖ Gegen die Stellungnahme bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Im Einzelnen wird jedoch Folgendes angeregt:

Zu § 19 Abs. 3:

Hier sollte sichergestellt werden, dass ein Antragsteller auch entsprechenden Zugang zu den Daten bezüglich Grundwasserhöchststand leicht und unbürokratisch erhält bzw. sollte dies in den erläuternden Bemerkungen entsprechend ausgeführt werden.

BD1 ad §19 Abs. 3:

In Ergänzung zur nunmehrigen Anführung des „höchsten örtlichen Grundwasserspiegel“ wird angeregt die Anschlaglinie eines 100-jährlichen Hochwassers zu ergänzen, sodass die Formulierung folgendermaßen lauten könnte:

„...eine Angabe über den höchsten örtlichen Grundwasserspiegel bzw. eine Angabe über die Höhe der Anschlaglinie eines 100jährigen Hochwassers (HQ 100)“

Begründung: Es existieren nach wie vor gewidmete Baulandbereiche, die im Hochwasserabflussbereich eines 100jährigen Hochwassers liegen bzw. gibt es zulässige Bauführungen in derartigen Bereichen im Grünland. § 37 NÖ BTVO 1997 regelt die Bauführung in derartigen Gebieten hinsichtlich der Höhenlage der Räume, daher sind derartige Angaben sinnvoll und erforderlich und als nützliche Ergänzung in die Aufzählung aufzunehmen.

Arch Grundsätzlich finden wir die neu eingeführten Unterlagen gem § 19 (3) für die Beurteilung von Bauverfahren sehr sinnvoll.

Die Formulierung in § 19 (3), vierter Aufzählungspunkt

„eine Angabe über den höchsten örtlichen Grundwasserspiegel“

erscheint äußerst umfassend. Mit dieser vorgesehenen Formulierung müssen auch Katastrophen Berücksichtigung finden. Wir schlagen folgende Formulierung vor:

„eine Angabe über den regelmäßig wiederkehrenden höchsten örtlichen Grundwasserspiegel“.

Wir bitten um eine entsprechende Berücksichtigung.

9. Im § 19 Abs. 3 wird die Wortfolge „eine Brandschutzberechnung“ ersetzt durch die Wortfolge „ein Brandschutzkonzept“.

LFWV Das NÖ Landesfeuerwehrkommando dankt für die Zusendung des Entwurfes zur 11. und 12. Novelle der NÖ Bauordnung 1996 und nimmt dazu wie folgt Stellung:

zu § 19 Abs. 3:

Es wird dort die Wortfolge „eine Brandschutzberechnung“ ersetzt durch die Wortfolge „ein Brandschutzkonzept“. Dazu wird angeregt, den Begriff „Brandschutzkonzept“ in den § 4 Begriffsbestimmungen aufzunehmen und zu erläutern, sodass Fehlinterpretationen bzw. Missverständnisse vermieden werden.

Vorschlag:

Brandschutzkonzept: weist unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des geplanten Projekts alle Maßnahmen des Vorbeugenden und Abwehrenden Brandschutzes nach, mit deren Hilfe die geforderten Schutzziele erreicht werden sollen (Definition gemäß TRVB A 001).

10. Im § 20 Abs. 1 letzter Satz tritt anstelle des Zitates „Z. 6“ das Zitat „Z. 7“.

Keine Stellungnahmen

11. Im § 21 Abs. 2 Z. 4 wird das Zitat „§ 11 Abs. 1, 2. Satz, des NÖ Umweltschutzgesetzes, LGBl. 8050-3“ ersetzt durch das Zitat „§ 5 Abs. 1 zweiter Satz des NÖ Umweltschutzgesetzes, LGBl. 8050“.

Keinen Stellungnahmen

12. Im § 23 Abs. 2 letzter Satz wird nach dem Wort „darf“ die Wortfolge eingefügt: „–
im Bauland nach Durchführung eines Verfahrens nach § 10 –“.

Keine Stellungnahmen

13. In den §§ 38 Abs. 3, 39 Abs. 4, 40 Abs. 2 und 41 Abs. 5 tritt jeweils anstelle des Zitates „BGBl.Nr. 45, in der Fassung BGBl. I Nr. 194/1999“ das Zitat „BGBl.Nr. 45/1948 in der Fassung BGBl. I Nr. 103/2007“.

BMWFJ Es darf weiters bemerkt werden, dass einige der im vorliegenden Landesgesetz angeführten Bundesgesetze mit der dazugehörigen gesetzlichen Abkürzung (z.B. Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 AVG) und andere ohne die jeweilige gesetzliche Abkürzung (z.B. Finanz-Verfassungsgesetz 1948, ohne „FVG“) zitiert werden. Eine einheitliche Zitierweise erscheine hier sinnvoll.

14. Im § 41 Abs. 3 wird die Flächenangabe „25 m²“ ersetzt durch die Flächenangabe „30 m²“.

Keine Stellungnahmen, da aufgrund der Begutachtung eingefügt.

15. Im § 47 Abs. 3 letzter Satz tritt anstelle des Zitates „i.d.F. BGBl. I Nr. 164/1998“
das Zitat „in der Fassung BGBl. I Nr. 135/2009“.

Keine Stellungnahmen

16. § 54 lautet:

„§ 54

Bauwerke im unregelmäßigen Baulandbereich

- (1) Ein **Neu- oder Zubau eines Hauptgebäudes ist unzulässig**, wenn für ein als Bauland gewidmetes Grundstück kein Bebauungsplan gilt oder dieser keine Festlegung der Bauweise oder -höhe enthält und das neue oder abgeänderte Hauptgebäude
- in seiner Anordnung auf dem Grundstück oder Höhe von den in seiner Umgebung bewilligten Hauptgebäuden abweicht oder
 - den Lichteinfall unter 45° auf bewilligte Hauptfenster auf den Nachbargrundstücken beeinträchtigen würde.

Umgebung ist der Bereich im Umkreis von 100 m des Baugrundstückes.

Eine **Abweichung** hinsichtlich der **Anordnung** liegt dann nicht vor, wenn das neue oder abgeänderte Hauptgebäude jener Bauweise entspricht, die mehrheitlich in der Umgebung vorhanden ist.

Eine **Abweichung** hinsichtlich der **Höhe** liegt dann nicht vor, wenn das neue oder abgeänderte Hauptgebäude jener Bauklasse entspricht, die mehrheitlich in der Umgebung vorhanden ist. Es darf aber auch die nächstniedrige Bauklasse gewählt werden.

- (2) Ist die **Feststellung der Mehrheit** einer der vorhandenen Bauweisen oder der Mehrzahl der vorhandenen Bauklasse in der Umgebung **nicht möglich**, so ist das neue oder abgeänderte Hauptgebäude dann zulässig, wenn es bei gleich häufigem Auftreten mehrerer Bauweisen oder Bauklassen einer dieser Bauweisen oder Bauklassen entspricht und den Lichteinfall unter 45° auf bewilligte Hauptfenster auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt.
- Ist in der Umgebung **keine Bauweise oder Bauklasse** feststellbar, so ist das neue oder abgeänderte Hauptgebäude dann zulässig, wenn es einer der gesetzlichen Bauweisen oder der Bauklasse I oder II entspricht und den Lichteinfall unter 45° auf bewilligte Hauptfenster auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt.
- (3) Für **andere Bauwerke** gelten - nach der Feststellung der durch die bewilligten Hauptgebäude mehrheitlich verwirklichten Bauweisen und Bauklassen -

dieselben Bestimmungen wie für Bauwerke, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen, sinngemäß, wobei diese den Lichteinfall unter 45° auf bewilligte Hauptfenster auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigen dürfen.

(4) Zur Wahrung des Charakters der Bebauung dürfen von den Abs. 1 bis 3 **Ausnahmen** gewährt werden, wenn dagegen keine hygienischen oder brandschutztechnischen Bedenken bestehen.“

VD Zu Z. 14:

Die Ausführungen in den Erläuterungen dahingehend, dass in die Umgebung all jene Grundstücke einzubeziehen sind, die in dieser Umgebung vorhanden sind, mag ihre Bebauung auch außerhalb des Umkreises von 100 m liegen, erscheinen unseres Erachtens aus dem Gesetzestext nicht unbedingt erschließbar. Es könnte überlegt werden, die „Umgebung“ dahingehend zu definieren, dass alle bebauten Grundstücke im Umkreis von 100 m des Baugrundstückes die Umgebung bilden.

BD2 Betreffend den Entwurf 11. Novelle der NÖ Bauordnung 1996 wird zu § 54 wie folgt Stellung genommen:

Hierzu wird angemerkt, dass die verwendeten Begriffe „Bebauungsweise“ und „Bauklasse“ Begriffe sind, die im III. Teil „Bebauungsplan“, also für den geregelten Baulandbereich (Bebauungsplan) definiert sind.

Im § 70 Abs. 1 heißt es: *„Die Bebauungsweise regelt die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück. Sie kann unter anderem auf eine der folgenden Arten festgelegt werden:“*

Im § 70 Abs. 2 heißt es: *„Die Bebauungshöhe ist die im Geltungsbereich der Bauweisen nach Abs. 1 Z. 1 - 4 in Bauklassen festgelegte Gebäudehöhe.“*

Mit den Formulierungen gewinnt man den Eindruck, dass es wie im geregelten Baulandbereich nunmehr auch im unregulierten Baulandbereich „Bauklassen“ und „Bebauungsweisen“ gibt. Hier sollte – ähnlich wie beim der Festlegung des Bauklassenkoeffizienten in § 38 Abs. 5 NÖ Bauordnung 1996 – die vergleichende Betrachtung Eingang finden, etwa in der Form, dass die Bebauungsweise von der Anordnung und die Bauklasse von der Höhe der Hauptgebäude in der Umgebung abzuleiten ist.

BD1 **ad § 54:**

Ausgangssituation, bisherige Gesetzeslage:

Die NÖ Bauordnung 1996 bot bisher in der Praxis den Gemeinden die Wahlmöglichkeit, die Bauvorhaben im Gemeindegebiet bzw. in Teilen davon entweder mit detaillierten, exakt abgegrenzten und abgrenzbaren sowie flächig vereinheitlichten Regelungen in Form eines verordneten Bebauungsplanes zu bestimmen, oder aber - wenn das nicht gewünscht war oder auch nicht zweckmäßig schien – keine zwingen-

den Regelungen für die Bauvorhaben vorzugeben und für diese einen grundsätzlich offenen Spielraum einzuräumen.

Damit daraus jedoch keine individuelle und subjektive Willkür bis hin zu unvertretbarem Wildwuchs entstand, bedurfte es auch in diesen an sich unregulierten Bereichen der Vorgabe einzuhaltender Mindestanforderungen und Rahmenbedingungen. Diese waren bisher im § 54 verankert. Dieser sah im Wesentlichen vor, dass künftige Bauvorhaben hinsichtlich der Anordnung der Bauwerke auf dem Baugrundstück und hinsichtlich ihrer Höhe von den Bauwerken in einem bestimmten Bezugsgebiet zwar abweichen dürfen, dies aber „nicht auffallend“ sein darf. Darüber hinaus bedurfte es noch zusätzlich einer Regelung betreffend allfälliger Beeinträchtigungen der Nachbarn hinsichtlich Gewährleistung der notwendigen Belichtung.

Wie später noch im Detail erläutert wird, sollte aus der Sicht der Baudirektion dieser „ungeregelte“ Bereich in seiner grundsätzlichen Zielsetzung und Konzeption jedenfalls aufrecht gehalten werden. D.h. freie Wahlmöglichkeit zwischen gezielter, detailgenauer Regelung der Bebauung durch Bebauungspläne oder Belassen von „ungeregelten“ Bereichen mit bloß grober Anpassung künftiger Bauvorhaben an den bisherigen Bestand in einer bestimmten Umgebung.

Novellierungsbedarf des § 54 aus der Sicht der Gruppe Baudirektion:

Es besteht kein Novellierungsbedarf in der grundsätzlichen Konzeption des § 54, sehr wohl aber in der einen oder anderen Detailbestimmung. Hier geht es vor allem um Präzisierungen und Klarstellungen von Begriffen sowie um exaktere Abgrenzungen der Zielsetzung und Anwendung.

Dabei handelt es sich um folgende:

- Die Abgrenzung des Bezugsgebietes, innerhalb dessen eine allfällige auffallende Abweichung zu beurteilen ist, erfordert in jedem Einzelfall einen erheblichen Aufwand bei der Gutachtenserstellung und ist meist nur schwer begründbar und nachvollziehbar. In Streitfällen hat der Verwaltungsgerichtshof die erfolgte Gebietsabgrenzung stets kritisiert und zum Anlass für Aufhebungen genommen. In der Praxis hat sich auch gezeigt, dass die Bezugsgebiete häufig zu groß ausgewählt wurden/werden mussten und erscheinen enger gefasste Bezugsgebiete jedenfalls als ausreichend.
- Immer wieder gab es Diskussionen und Rechtsunsicherheit darüber, welche Bauwerke im Beurteilungsgebiet als Vergleichsmaßstab heranzuziehen sind: nur bestehende? nur bewilligte bestehende? bewilligte, aber noch nicht bestehende? udgl.
- Die Begriffe „Neu- oder Zubau“ im Einleitungssatz des § 54 sind nach der übrigen Systematik der NÖ Bauordnung 1996 stets nur auf „Gebäude“ zu beziehen. Im § 54 sind sie abweichend davon jedoch mit dem Begriff „Bauwerk“ verbunden, welcher auch bauliche Anlagen beinhaltet. Es ist daher nicht ausreichend klargestellt, für welche Art von Bauvorhaben der § 54 tatsächlich anzuwenden ist.
- Die Anwendung des § 54 auf alle Bauwerke (Gebäude **und** bauliche Anlagen) und die Beurteilung einer allfälligen auffallenden Abweichung zu den Bauwerken im Bezugsgebiet erfolgte mangels konkreter gesetzlicher Vorgabe völlig undifferenziert, d.h. es waren auch Gebäude mit baulichen Anlagen zu vergleichen, was oft zu unverständlichen und unbrauchbaren Ergebnissen führen konnte.

- Der bisherige § 54 nimmt in keiner Weise auf unterschiedliche Nutzungstypen und Widmungsarten mit den daraus resultierenden unterschiedlichen Bauwerkstypen und Strukturen Bedacht. Für ein rein landwirtschaftliches Bauvorhaben im Bauland-Agrargebiet konnte z.B. eine im Bezugsgebiet überwiegende Bauland-Wohngebietswidmung mit reiner Einfamilienwohnhausbebauung maßgeblich sein.
- Die Berücksichtigung der Belichtung auf Hauptfenster „zulässiger“ Gebäude auf den Nachbargrundstücken (=bestehende bewilligte und zukünftig bewilligungsfähige) hat jedes Bauen im Nahbereich oder direkt an der Nachbargrundgrenze in Frage gestellt: Es waren mit erheblichem Begutachtungsaufwand alle denkbaren bewilligungsfähigen Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück zu eruieren und mussten dafür alle zulässigen Situierungen der Hauptfenster auf dem Nachbargrundstück in Erwägung gezogen werden. Sehr oft war bereits vorweg klar, dass diese fiktiv zulässige Bebauung auf dem Nachbargrundstück tatsächlich niemals realisiert werden wird. Sie hatte aber dennoch massive Auswirkungen (meist Einschränkungen) auf die zulässige Bebauung des Baugrundstückes. Weiters haben zahlreiche Entscheidungen des Verwaltungsgerichtshofes in den Einzelfällen immer wieder zu unterschiedlichen Interpretationen Anlass gegeben, sodass im Zusammenhang mit der Belichtungsfrage im § 54 zuletzt erhebliche Rechtsunsicherheit bestand.

Inhalt, Zielsetzung und Auswirkung des vorliegenden Novellierungsvorschlages:

Der vorliegende Entwurf für eine Überarbeitung des § 54 beinhaltet zwar viele dieser notwendigen Klarstellungen und Präzisierungen. Er geht jedoch inhaltlich und hinsichtlich seiner Zielsetzung weit darüber hinaus und beseitigt das bisherige Nebeneinander von einerseits mit Bebauungsplänen klar geregelten und andererseits unregulierten Bereichen.

Die geplante Neufassung des § 54 hat im Ergebnis zur Folge, dass für künftige Bauvorhaben alle Regelungen so gelten, als ob es einen Bebauungsplan gäbe:

- Es soll nur noch in einer der gesetzlichen Bebauungsweisen gem. § 70 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996 gebaut werden dürfen.
- Die zulässige Höhe der Bauwerke soll ausschließlich nach Bauklassen gem. § 70 Abs. 2 bestimmt werden.
- Für Nebengebäude und bauliche Anlagen sollen ausdrücklich dieselben Bestimmungen gelten, wie wenn sie im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes lägen. Obwohl es sich nach wie vor laut Überschrift des § 54 um „ungeregelte“ Baulandbereiche handelt, sollen hier nun dieselben Regeln gelten wie im - durch Bebauungsplan - geregelten Bereich. Der Unterschied liegt darin, dass der im geregelten Bereich für die Regeln maßgebliche Bebauungsplan auf einer Grundlagenforschung basiert und mit entsprechender Prüfung verordnet wird. Die Regeln der Bebauung im neuen § 54 würden sich in jedem Einzelfall aus einfachen Mehrheiten aufgrund der bestehenden Hauptgebäude in einem im Einzelfall festzustellenden Beurteilungsgebiet ergeben. Diese Mehrheiten legen somit im Einzelfall Regeln im Sinne eines fiktiven Bebauungsplanes fest. Da sich für jedes Bauvorhaben ein anderes Bezugsgebiet ergibt, kann es dazu kommen, dass sich bei Bauvorhaben auf benachbarten Grundstücken völlig konträre Ergebnisse ergeben: z.B. dürfte auf einem Grundstück nur geschlossen, aber in Bauklasse II (bis 8 m Höhe) gebaut werden; auf dem Nachbargrundstück wäre unter Umständen offen zu bauen und max. in Bauklasse I (bis 5m Höhe).

Jedes Bauvorhaben erhält damit quasi seinen eigenen individuellen, sehr einfachen und unvollkommenen Bebauungsplan. Es stellt dies vom Grundsatz her eine völlige

Abkehr von der bisherigen Zielsetzung des § 54 (siehe Einleitung) dar. Tatsächlich gäbe es mit einer derartigen Regelung künftig nur noch „geregelt“ Bereiche: einerseits solche mit tatsächlich rechtlich verordneten Bebauungsplänen und andererseits solche mit fiktiven Bebauungsregeln, welche in jedem Einzelfall aus einem bestimmten Bezugsgebiet abgeleitet werden müssen.

Es erscheint, als würde man jetzt per Gesetz über eine inhomogene Bebauungsstruktur gewaltsam das rigide Raster eines Bebauungsplanes pressen wollen. Es gibt viele Gemeinden die in bestimmten Ortsgebieten ganz bewusst keinen Bebauungsplan erstellen wollen.

Dies widerspricht auch allen bisherigen Beratungsgepflogenheiten, über inhomogene, heterogene und historisch gewachsene Bebauungsstrukturen nur ja keinen Bebauungsplan darüber zu legen, da dies eine künftige Bebauung oft geradezu unmöglich macht.

Demnach würde dies einer „Erfindung“ eines Bebauungsplans in jedem Einzelfall durch die Baubehörde gleichen, ohne dass der Verordnungsgeber einbezogen wird.

Weiters kann seitens der Baudirektion die im Motivenbericht beschriebene Verwaltungsvereinfachung und Reduzierung des Verwaltungsaufwandes nicht nachvollzogen werden. Die bisherige Regelung bedingte eine Beurteilung in Hinblick auf ein „auffallendes Abweichen“. Diese Bestimmung stellt einen Beurteilungsmaßstab dar, der mit freiem Auge wahrnehmbar ist und bei dem der Mensch, insbesondere das menschliche Auge, maßgeblich ist. Dadurch konnte in gesetzeskonformer Weise bei der überwiegenden Mehrheit der Fälle ein auffallendes Abweichen offenkundig ausgeschlossen werden, ohne dass es eingehender Detailerhebungen bedurfte. Der nunmehrige Vorschlag erfordert für jedes Vergleichsobjekt im Bezugsgebiet und in jedem Beurteilungsfall die zentimetergenaue Erhebung der Höhen jeder einzelnen Gebäudefront bzw. der Lage des Bauwerks auf dem Grundstück, da die Zuordnung zu Bauklassen und Bauweisen nunmehr mathematisch genau und eindeutig erfolgen muss. In einem durchschnittlichen Siedlungsgebiet könnten somit ca. 30 Objekte im 100m-Radius betroffen sein.

Allein schon aus diesen Gründen kann beim vorliegenden Entwurf von einer Verwaltungsvereinfachung oder einer Reduzierung des Verwaltungsaufwandes keine Rede sein. Vielmehr ist mit einer wesentlichen Verlängerung von Bewilligungsverfahren aufgrund von langwierigen Erhebungen für entsprechende Gutachten zu rechnen und sind im Bereich der Gebietsbauämter die personellen Ressourcen für diese Begutachtungen nicht im erforderlichen Ausmaß vorhanden.

In Bezug auf die Planungssicherheit kann von einer Umsetzung des vorliegenden Entwurfs ebenfalls nur abgeraten werden, da bereits in der Planungsphase der Planer die oben beschriebenen Erhebungen als Grundlage für die Planung benötigt. Diese sind zu diesem Zeitpunkt jedoch nicht vorhanden und kann daher auch die Gemeinde keine Auskunft dazu geben, welche Mehrheiten bzgl. Höhe und Anordnung der Bauwerke im Bezugsgebiet vorherrschen.

Stellungnahmen zu einzelnen Punkten:

ad Abs. 1:

Wortlaut / Stellungnahme	Vorschlag
--------------------------	-----------

<p>„Umkreis von 100m des Baugrundstückes“</p> <p>Dies würde zur Eingrenzung der Umgebung einen umschriebenen Kreis ergeben, bei dem die Lage des Mittelpunkts unklar wäre.</p> <p>Weiters geht aus dieser Formulierung im Gesetzestext nicht die im Motivenbericht enthaltene Interpretation hervor, dass damit die im 100m – Abstand „berührten“ Grundstücke samt aller darauf bewilligter Hauptgebäude ausschlaggebend sind, auch wenn diese Gebäude einen weit größeren Abstand aufweisen. Dies führt zu einer entsprechenden Rechtsunsicherheit.</p>	<p>100m Abstand zur Grundstücksgrenze oder besser noch zur Bauplatzgrenze</p> <p>Hier wäre eine Klarstellung erforderlich. Der Bezug auf berührte Grundstücke und die dadurch mögliche Ausdehnung über den 100m-Bereich hinaus ist fachlich nicht nachvollziehbar. Eine klare Abgrenzung des Bezugsbereichs in Bezug auf bewilligte Bauwerke scheint sinnvoller.</p>
<p>„abgeänderte Hauptgebäude“</p> <p>Der Begriff „abgeändert“ führt zu Missverständnissen mit der bewilligungspflichtigen Abänderung von Bauwerken gemäß § 14 Z 4 NÖ BO 1996. Gemeint sind hier aus dem Zusammenhang heraus nur Zubauten und sollten diese daher auch namentlich so bezeichnet werden.</p>	<p>besser: „... wenn das neue Hauptgebäude oder der Zubau zu einem Hauptgebäude ...“</p> <p>gilt analog auch für Abs. 2</p>

ad Abs. 2:

Wortlaut / Stellungnahme	Vorschlag
<p>„Feststellung der Mehrheit“</p> <p>Erfordert eine lückenlose analytische Bestandsaufnahme der Bebauungsweise und Bauklasse aller im Bezugsgebiet befindlichen Objekte gemäß Bewilligung, was zu einem erheblich höheren Verwaltungsaufwand führen wird.</p> <p>Die Feststellung einer der gesetzlichen Bebauungsweisen wird oftmals nicht möglich sein (z.B. seitlicher Abstand < 3m und > 0m), sodass eine erhebliche Anzahl an Objekten nicht für die Mehrheitsfindung herangezogen werden kann.</p> <p>Lage der Grundstücksgrenze oftmals nicht eindeutig (Grenzverhandlung).</p>	<p>Maßgeblich sollten wie bisher alle bewilligten Bauwerke im Bezugsgebiet sein. Maßstab für die Beurteilung sollte weiterhin das „auffallende Abweichen“ von zugleich sichtbaren Bauwerken und nicht eine Mehrheit nach Bauklassen und Bebauungsweisen sein.</p>

<p>Gemäß der mathematischen Mehrheitsbeurteilung kann es zu vollkommen absurden Ergebnissen kommen, wie z.B. eine offene Bebauungsweise in geschlossen bebauten Straßendörfern, weil innerhalb der 100 m Abstände großflächige, offene Siedlungsstrukturen vorhanden sind, die mehrheitsentscheidend sind, ohne dass eine gemeinsame Wahrnehmung mit dem geplanten Objekt überhaupt existiert. Mit der Festlegung der Bebauungsweise werden lediglich die seitlichen Abstände erfasst. Der Abstand zur Straßenfluchtlinie wird durch die vorgeschlagene Regelung nicht behandelt, sodass dieser Abstand ohne Einflussmöglichkeit durch die Behörde frei gewählt werden kann. Dadurch sind auch hier kuriose Ergebnisse nicht zu verhindern</p>	
--	--

ad Abs. 3:

Wortlaut / Stellungnahme	Vorschlag
<p>„andere Bauwerke“ – auch für diese ist eine aufwendige vollständige Bestandsaufnahme der bewilligten Hauptgebäude im Bezugsgebiet durchzuführen. Dadurch werden Bauklasse und Bebauungsweise festgelegt. Für die anderen Bauwerke gelten dann dieselben Bestimmungen, wie im Geltungsbereich eines verordneten Bebauungsplans. Damit ist keinerlei Unterschied mehr zum geregelten Bauland gegeben und stellt sich die Frage nach der Sinnhaftigkeit einer Weiterführung des § 54 NÖ BO 1996 unter dem Titel „ungeregeltes Bauland“.</p>	<p>Beibehaltung der klaren Unterscheidung zwischen geregelten und ungeregelten Bereichen sowie differenzierte Betrachtung von Haupt- bzw. Nebengebäuden und anderen Bauwerken.</p>

Ergänzung zu § 54 NÖ BO:

Stellungnahme: im Absatz (1) des § 54 NÖ BO möge der Satz: „Bei der Berechnung der Gebäudehöhe des Baubestandes und des beantragten Bauvorhabens ist § 53 NÖ BO anzuwenden, danach erfolgt die Zuordnung zu den im § 70 (2) definierten Bauklassen“.

Der im Begutachtungsentwurf vorgesehene Absatz (4) des § 54 NÖ BO war wortgleich bereits bisher im Gesetz enthalten, führte jedoch aufgrund von Missverständnissen immer wieder zu Diskussionen. Beabsichtigt war eine Ausnahmemöglichkeit in Zonen mit historisch gewachsenem Baubestand zu schaffen, dies kam aber durch die gewählte Textierung nicht eindeutig zum Ausdruck.

In diesem Zusammenhang wird um Präzisierung der Aussage ersucht.

Vorgeschlagen wird die Formulierung: „ Zur Wahrung des Charakters der Bebauung in Ortsbereichen mit verdichteter Bebauung oder Ortsbereichen mit historisch gewachsenem Baubestand, die ihrem Charakter nach erhaltenswürdigen Altortgebieten oder Schutzzonen für einen baukünstlerisch oder historisch erhaltenswürdigen Baubestand, entsprechen, dürfen von den Abs. 1 bis 3 Ausnahmen gewährt werden, wenn dagegen keine hygienischen oder brandschutztechnischen Bedenken bestehen“

Die Aufnahme der Begriffe „erhaltenswürdigen Altortgebieten und Schutzzonen für einen baukünstlerisch oder historisch erhaltenswürdigen Baubestand“ stellt eine Anknüpfung an den Inhalt von Bebauungsplänen (siehe § 69 NÖ BO) dar.

BD1 In Anbetracht dieser massiven Bedenken zur vorliegenden geplanten Novelle wurde seitens der Baudirektion ein eigenständiger Entwurf für eine Neutextierung des § 54 NÖ BO 1996 ausgearbeitet, der einerseits die wesentlichen Intentionen hinsichtlich Rechtssicherheit und Eindeutigkeit berücksichtigt und andererseits die bisherige bewährte Unterscheidung zwischen geregelter und unregelmäßigem Bauland beibehält. Dieser Entwurf wird als Diskussionsgrundlage für die weiteren Beratungen einschließlich eines Motivenberichts übermittelt.

Vorschlag Neufassung § 54:

Überschrift: Bauwerke im unregelmäßigem Baulandbereich

(1) Unregelmäßigem Baulandbereiche sind Grundstücke oder Grundstücksteile im Bauland, für welche kein Bebauungsplan gilt oder dieser keine Festlegung der Bebauungsweise oder – höhe enthält.

(2) In unregelmäßigem Baulandbereichen dürfen Bauwerke hinsichtlich ihrer Anordnung auf dem Baugrundstück oder ihrer Höhe von den in ihrer Umgebung bewilligten Bauwerken nicht auffallend abweichen.

(3) In der Umgebung bewilligte Bauwerke sind solche, welche

- in unregelmäßigem Baulandbereichen mit derselben Widmungsart wie das beantragte Bauwerk situiert sind,

- von den Grenzen des Baugrundstückes bzw. innerhalb des Baugrundstückes gelegenen Widmungsgrenzen einen Abstand von max. 100 m aufweisen und

- von Standorten auf gewidmeten Verkehrsflächen innerhalb dieses Bezugsgebietes zugleich mit dem beantragten Bauwerk sichtbar sind.

(4) Sind in den unregelmäßigem Baulandbereichen derselben Widmungsart im Bezugsgebiet keine bewilligten Bauwerke vorhanden, so ist das Bezugsgebiet innerhalb zusammenhängender Baulandbereiche bis zum nächstgelegenen bewilligten Bauwerk in derselben Widmungsart auszuweiten. Die Beurteilung, ob das beantragte Bauwerk von diesem nächstgelegenen bewilligten Bauwerk in Anordnung oder Höhe auffallend abweicht, hat in diesem Fall auch ohne Vorhandensein eines gemeinsamen Sichtbezuges von gewidmeten Verkehrsflächen aus zu erfolgen.

Sollten auch in diesem erweiterten Bezugsgebiet keine bewilligten Bauwerke in unregelmäßigem Baulandbereichen derselben Widmungsart vorhanden sein, dann darf das beantragte Bauwerk nach freier Wahl angeordnet werden und im Falle von Hauptgebäuden eine Höhe von max. 8 m, im Falle von Nebengebäuden und anderen Bauwerken eine Höhe von max. 3 m aufweisen.

(5) Die Beurteilung gem. Abs. 2 bis 4 hat jeweils getrennt und von einander unabhängig für Hauptgebäude, Nebengebäude und andere Bauwerke zu erfolgen.

(6) Unbeschadet des Ergebnisses der Beurteilung gem. Abs. 2 bis 4 dürfen Bauwerke im unregulierten Baulandbereich den Lichteinfall unter 45° auf bewilligte Hauptfenster auf Nachbargrundstücken keinesfalls beeinträchtigen.

(7) Zur Wahrung des Charakters der Bebauung dürfen Ausnahmen von vorstehenden Bestimmungen gewährt werden, wenn dagegen keine hygienischen oder brandschutztechnischen Bedenken bestehen.

Motivenbericht

zum Vorschlag der NÖ Baudirektion für eine Neufassung § 54 (V 1.1):

Allgemein: Grundsätzlich steht weiterhin die Prämisse der bewussten Differenzierung zwischen geregelter und unreguliertem Bauland (analog zu den bisherigen Grundsätzen der NÖ BO) bei gleichzeitig größtmöglicher Klarheit in Bezug auf den Umgang mit Bauwerken im unregulierten Bauland für die Überarbeitung des § 54 im Vordergrund. Dies entspricht einerseits den bisherigen Gepflogenheiten, der laufenden Praxis und den Anforderungen der Gemeinden/Baubehörden sowie den legislativen Notwendigkeiten, die sich aus einigen VwGH-Entscheidungen ergeben haben. Die Grundhaltung dabei ist eine bewahrende, bestehende städtebauliche Strukturen schützende, sodass durch diese Textierung (wie bereits in der bisherigen) keine maßgeblichen Änderungen in der Siedlungsstruktur möglich sind. Eine gewisse (kontinuierliche, langsame) Weiterentwicklung eines Siedlungsgebietes ist dabei denkbar und scheint fachlich auch sinnvoll.

Abs. 1 orientiert sich an der bisherigen Textierung und stellt lediglich eine Begriffsdefinition dar, die inhaltlich mit den bis dato gültigen Bestimmungen ident ist.

Abs. 2 deckt sich inhaltlich ebenfalls mit den bisherigen Bestimmungen. Die Gestaltung als eigener Absatz verbessert im Vergleich zur bisherigen Textierung die Lesbarkeit und Verständlichkeit und beschreibt klar Prüfungsumfang und –maßstab. Die Prüfschärfe „auffallendes Abweichen“ ist im Sinne eines bewahrenden Charakters der Bestimmungen für das unregulierte Bauland ausreichend und gut geeignet, da damit neben dem städtebaulich-konservatorischen Ansatz auch ein gewisses (geringes) Maß an Flexibilität gegeben bleibt. Die größere Klarheit für diese Bestimmung wird durch die Einführung des Umgebungsbegriffs geschaffen, welcher in Abs. 3 näher definiert wird. Die Klarstellung, dass bewilligte Bauwerke in der Umgebung maßgeblich sind, dient ebenso einer größeren Eindeutigkeit und damit Rechtssicherheit.

Abs. 3 definiert einerseits die Ausdehnung des relevanten Umgebungsbereichs in Form einer klaren maximalen Abstandsangabe vom Baugrundstück bzw. von Widmungsgrenzen. Weiters wird definiert, dass nur Bauwerke in Bereichen gleicher Widmung für die Beurteilung relevant sind, was aus städtebaulich-architektonischer Sicht jedenfalls sinnvoll und notwendig ist und eine wesentliche Verbesserung zur aktuellen Textierung darstellt. Die letzte Aufzählung legt klarer als in der bisherigen Regelung fest, welche Betrachtungsstandorte für eine Beurteilung zulässig sind.

Diese Bestimmungen stellen sicher, dass bei der Beurteilung eines Projekts die Wahrnehmung des geplanten Bauwerks in seiner näheren Umgebung vom öffentlichen Raum aus maßgeblich ist, was im Sinne eines zeitgemäßen und nachhaltigen Städtebaus sowie aus architektonischer Sicht unerlässlich ist. Die so definierten Beurteilungsstandpunkte sind auch diejenigen, die von der Öffentlichkeit wahrgenommen werden und damit ausschlaggebend für das Erscheinungsbild eines Siedlungsbereiches sind und potentielle Kritikpunkte von Nachbarn und Anrainern wären. Bei der Beurteilung müssen somit all diejenigen bewilligten Bauwerke berücksichtigt werden, die von welchem zulässigen Standort auch immer jeweils gemeinsam mit dem geplanten Bauwerks sichtbar sind und hat sich die Prüfung auf ein auffälliges Abweichen zur Gesamtheit dieser Objekte zu beziehen.

Abs. 4 regelt denkbare Fälle, bei denen keine für die Beurteilung zulässigen Bauwerke innerhalb des definierten Bezugsgebietes vorhanden sind, um auch hier eine größtmögliche Klarheit und Eindeutigkeit erreichen zu können. Im Extremfall darf ein Hauptgebäude mit einer Höhe von max. 8m in beliebiger Anordnung auf dem Grundstück jedenfalls errichtet werden, da diese Angaben den häufigsten Bauklassen und Bauweisen in NÖ entsprechen.

Für Nebengebäude und andere Bauwerke erscheint in solchen Einzelsituationen eine derartige Höhe jedoch weder angebracht noch üblich und wird deren Höhe in solchen Fällen auf max. 3 m begrenzt.

Abs. 5 stellt klar, dass bei der Beurteilung von Bauvorhaben diese immer nur mit Objekten gleiche Bauwerkskategorie in der Umgebung verglichen werden dürfen. Die Aufteilung in Haupt- und Nebengebäude sowie in sonstige Bauwerke erscheint einerseits leicht handhabbar und andererseits fachlich richtig.

Abs. 6 definiert die Bestimmungen hinsichtlich des erforderlichen Lichteinfalls auf Hauptfenster nun klar und eindeutig und wird dadurch eine rechtssichere und praxistaugliche Anwendung dieser Bestimmung erwartet.

Abs. 7 bleibt im Vergleich zur bisherigen Textierung unverändert.

BMWFJ Zu § 54:

In Abs. 2 müsste es sinnentsprechend (da anknüpfend an die beiden letzten Unterabsätze des Abs. 1) „Mehrheit einer der vorhandenen Bebauungsweisen oder der Mehrzahl bzw. einer der vorhandenen Bauklassen“ heißen.

SP-GVV Magistrat St. Pölten

Ad § 54 Bauwerke im unregulierten Baulandbereich:

Die geplanten Neuregelungen werden aufgrund ihrer Konkretisierung des Betrachtungsraumes um das geplante Gebäude auf Grundstücke im Radius von 100 m, sowie der klaren Festlegung zulässiger Bebauungsweisen und Bebauungshöhen (die mehrheitlich im Betrachtungsbereich vorhandenen), ausdrücklich begrüßt.

Stadtgemeinde Amstetten

Zu Z. 14 (§ 54 – Bauwerke im unregulierten Baulandbereich)

Abs 1:

Die nunmehrige Klarstellung, dass sich der Lichteinfall auf bewilligte Hauptfenster von Nachbargebäuden bezieht ist äußerst begrüßenswert.

Im Erläuterungsbericht wird angeführt, dass sich der Umgebungsbereich von 100 m auf die Entfernung von Grundstücken bezieht. Im Gesetzestext wird jedoch ausschließlich der Bezug zu „bewilligten Hauptgebäuden“ im Umgebungsbereich hergestellt.

Die Herleitung der Umgebung als Umkreis von 100 m ist im Erläuterungsbericht keineswegs nachvollziehbar dargestellt, weil auch der zitierte § 120 Abs 3 NÖ BO 1976 nur von einem „zusammenhängenden bebauten Ortsgebiet“ spricht. Und ein solches kann bekanntlich je nach Siedlungsstruktur durchaus deutlich andere Ausmaße aufweisen. Schließlich wird im Erläuterungsbericht angeführt, die Anordnung und Höhe von Hauptgebäuden beeinflusse nur auf die nächsten Hauptgebäude (Belichtung) – nach dieser Auslegung scheinen 100 m deutlich überzogen, zumal sich daraus eine Fläche von über 3 ha ergibt.

Die automatisch vorgesehene Möglichkeit der Wahl der nächst niedrigen Bauklasse wird mit der fallweisen und zu begründenden wahlweisen Festlegung im Bebauungsplan begründet. Diese Ableitung ist unzulässig, weil in weit überwiegendem Ausmaß in Bebauungsplänen jeweils nur 1 Bauklasse festgelegt ist. Der vorgesehene Automatismus von zwei Bauklassen wird dazu führen, dass in einem Gebiet zwar mehrheitlich z. B. die Bauklasse II vorhanden ist, neben dem neu zu bebauenden Grundstück aber ein oder sogar zwei (beidseitig) Hauptgebäude der Bauklasse IV bestehen und das neue Hauptgebäude in der Bauklasse I errichtet wird.

Mindestens genauso negativ kann sich diese Regelung im Bezug auf die Bebauungsweise auswirken. Wenn z. B. im 100 m-Umkreis knapp mehrheitlich die geschlossene Bebauungsweise vorliegt und das zu bebauende Grundstück zwischen zwei offen bebauten liegt, müsste das neue Hauptgebäude in geschlossener Bebauungsweise errichtet werden.

Anhand eines konkreten Beispiels aus der Praxis werden mögliche Auswirkungen durch die vorgesehene Regelung deutlich. Zwischen der freistehenden Einfamilienhaussiedlung und der Reihenhaussiedlung besteht in der Natur ein bewaldeter, starker Geländeeinschnitt. Durch die topographischen Gegebenheiten besteht zwischen diesen beiden Siedlungskörpern weder ein struktureller noch ein optischer Zusammenhang. Trotzdem stellt die geschlossene Bebauungsweise der Reihenhäuser die Mehrheit gegenüber der offenen Bebauungsweise in Bezug auf das markierte Grundstück Nr. 3454 dar. Das bedeutet, dass im Fall eines Abbruchs ein Neubau auf diesem Grundstück in der geschlossenen Bebauungsweise inmitten der offenen errichtet werden müsste. (Siehe Beilagen Ausschnitte M 1:2.000 aus FWP und Orthofoto.) Dieses Beispiel zeigt, dass die beiden Siedlungskörper keinerlei städtebaulichen Zusammenhang aufweisen und nur durch die auf Theorie basierende geplante Gesetzesbestimmung auf einander Einfluss nehmen.

Das Abzielen auf die relative Mehrheit, die zudem durchaus sehr knapp ausfallen kann, von bestehender Bebauungsweise und Bauklasse stellt sich daher als untaugliche Bezugsgröße dar.

Abs 2:

Das Fehlen einer mehrheitlich vorhandenen Bebauungsweise oder Bauklasse weist noch deutlicher eine besonders heterogene Siedlungsstruktur nach. In diesem Fall wird die zu Abs 1 angeführte Problematik noch weiter verschärft. Dem Bauwerber wird das Wahlrecht zwischen den gesetzlichen Bebauungsweisen eingeräumt.

Die Praxis zeigt jedoch, dass in derart heterogenen Gebieten oft deshalb kein Bebauungsplan festgelegt ist, weil sich der Bestand keiner gesetzlichen Bebauungsweise zuordnen lässt. Damit wird eine noch größere Durchmischung unterschiedlicher Bebauungsweisen erzwungen, als ohnehin schon besteht.

Die dazu gewährte Alternative, die Bauklasse I oder II zu wählen wird mit der niederösterreichischen Einheitsgebäudehöhe argumentiert, die jedoch hauptsächlich auf die freistehenden Einfamilienhaussiedlungen zutrifft. Verdichtete Orts- und Stadtkerngebiete finden in der Betrachtung offensichtlich wenig Platz. Die auch städtebauliche Stärkung dieser Ortskerne sollte aber ein besonderes Ziel einer Bauordnung sein.

Beispiel: Wenn ein flächenmäßig kleiner Ortskern von einem heterogenen Einfamilienhaus umgeben wird, kann der Fall eintreten, dass ein Grundstück innerhalb der geschlossenen Randbebauung des Ortsplatzes mit einem freistehenden Hauptgebäude bebaut wird.

Abs 3:

Die argumentierte Konsequenz, andere Bauwerke im ungeregelten Bauland analog zum geregelten Bauland zu behandeln beschränkt sich auf Gegebenheiten gemäß Abs 1, nicht jedoch gemäß Abs 2, da nach Abs 2 Wahlfreiheit besteht.

Allgemein:

Die mehrfache Wiederholung der Grundvoraussetzung der in Abs 1 generell festgelegten Einhaltung des Lichteinfall unter 45° auf bewilligte Hauptfenster scheint ent-

behrlich. Es ist daher zu bezweifeln, dass die vorgesehene Neuregelung zu einer Verwaltungsvereinfachung führt.

Insgesamt ist festzustellen, dass Städtebau und Bebauungsstruktur nicht mit arithmetischen Maßen (100 m, relative Mehrheit) messbar und beurteilbar sind. Die schlüssige Begutachtung dieser Themen bedarf einer entsprechenden Sachkenntnis und ist naturgemäß aufwändig. Dieser Aufwand ist erst recht erforderlich, wenn die Ausnahmeregelung nach Abs 4 angewendet werden soll, weil eine Abweichung von umfangreichen Regelfällen ausführlich begründet werden muss.

ÖSTB Ad § 54 Bauwerke im ungeregelten Baulandbereich

1. Seitens des **Magistrats der Landeshauptstadt St. Pölten** werden die geplanten Neuregelungen aufgrund ihrer Konkretisierung des Betrachtungsraumes um das geplante Gebäude auf Grundstücke im Radius von 100 m, sowie der klaren Festlegung zulässiger Bauweisen und Bauhöhen (die mehrheitlich im Betrachtungsbereich vorhanden), ausdrücklich begrüßt.

2. Der **Magistrat der Stadt Wiener Neustadt** führte dazu in seiner Stellungnahme aus: Die Neufassung der Bestimmungen für Bauwerke im ungeregelten Baulandbereich sind wesentlich präziser und verständlicher formuliert als bisher und werden diese die Planung und Beurteilung von Bauverfahren künftig erleichtern.

3. Stellungnahme der Stadtgemeinde Amstetten zu § 54

(inkl. 2 Beilagen - Ausschnitte M 1:2000 aus FWP und Orthofoto):

Abs 1:

Die nunmehrige Klarstellung, dass sich der Lichteinfall auf bewilligte Hauptfenster von Nachbargebäuden bezieht, ist äußerst begrüßenswert.

Im Erläuterungsbericht wird angeführt, dass sich der Umgebungsbereich von 100 m auf die Entfernung von Grundstücken bezieht. Im Gesetzestext wird jedoch ausschließlich der Bezug zu „bewilligten Hauptgebäuden“ im Umgebungsbereich hergestellt. Die Herleitung der Umgebung als Umkreis von 100 m ist im Erläuterungsbericht keineswegs nachvollziehbar dargestellt, weil auch der zitierte § 120 Abs 3 NÖ BO 1976 nur von einem „zusammenhängenden bebauten Ortsgebiet“ spricht. Und ein solches kann bekanntlich je nach Siedlungsstruktur durchaus deutlich andere Ausmaße aufweisen. Schließlich wird im Erläuterungsbericht angeführt, die Anordnung und Höhe von Hauptgebäuden beeinflusse nur auf die nächsten Hauptgebäude (Belichtung) – nach dieser Auslegung scheinen 100 m deutlich überzogen, zumal sich daraus eine Fläche von über 3 ha ergibt.

Die automatisch vorgesehene Möglichkeit der Wahl der nächst niedrigen Bauklasse wird mit der fallweisen und zu begründenden wahlweisen Festlegung im Bebauungsplan begründet. Diese Ableitung ist unzulässig, weil in weit überwiegendem Ausmaß in Bebauungsplänen jeweils nur 1 Bauklasse festgelegt ist. Der vorgesehene Automatismus von zwei Bauklassen wird dazu führen, dass in einem Gebiet zwar mehrheitlich z. B. die Bauklasse II vorhanden ist, neben dem neu zu bebauenden Grundstück aber ein oder sogar zwei (beidseitig) Hauptgebäude der Bauklasse IV bestehen und das neue Hauptgebäude in der Bauklasse I errichtet wird.

Mindestens genauso negativ kann sich diese Regelung im Bezug auf die Bauungsweise auswirken. Wenn z. B. im 100 m-Umkreis knapp mehrheitlich die geschlossene Bauungsweise vorliegt und das zu bebauende Grundstück zwischen zwei offen bebauten liegt, müsste das neue Hauptgebäude in geschlossener Bauungsweise errichtet werden.

Anhand eines konkreten Beispiels aus der Praxis werden mögliche Auswirkungen durch die vorgesehene Regelung deutlich. Zwischen der freistehenden Einfamilienhaussiedlung und der Reihenhaussiedlung besteht in der Natur ein bewaldeter, starker Geländeeinschnitt. Durch die topographischen Gegebenheiten besteht zwischen diesen beiden Siedlungskörpern weder ein struktureller noch ein optischer Zusammenhang. Trotzdem stellt die geschlossene Bauungsweise der Reihenhäuser die Mehrheit gegenüber der offenen Bauungsweise in Bezug auf das markierte Grundstück Nr. 3454 dar. Das bedeutet, dass im Fall eines Abbruches ein Neubau auf diesem Grundstück in der geschlossenen Bauungsweise inmitten der offenen errichtet werden müsste. (Siehe Beilagen Ausschnitte M 1:2.000 aus FWP und Orthofoto.) Dieses Beispiel zeigt, dass die beiden Siedlungskörper keinerlei städtebaulichen Zusammenhang aufweisen und nur durch die auf Theorie basierende geplante Gesetzesbestimmung auf einander Einfluss nehmen.

Das Abzielen auf die relative Mehrheit, die zudem durchaus sehr knapp ausfallen kann, von bestehender Bauungsweise und Bauklasse stellt sich daher als untaugliche Bezugsgröße dar.

Abs 2:

Das Fehlen einer mehrheitlich vorhandenen Bauungsweise oder Bauklasse weist noch deutlicher eine besonders heterogene Siedlungsstruktur nach. In diesem Fall wird die zu Abs 1 angeführte Problematik noch weiter verschärft.

Dem Bauwerber wird das Wahlrecht zwischen den gesetzlichen Bauweisen eingeräumt. Die Praxis zeigt jedoch, dass in derart heterogenen Gebieten oft deshalb kein Bauplan festgelegt ist, weil sich der Bestand keiner gesetzlichen Bauweise zuordnen lässt. Damit wird eine noch größere Durchmischung unterschiedlicher Bauweisen erzwungen, als ohnehin schon besteht.

Die dazu gewährte Alternative, die Bauklasse I oder II zu wählen, wird mit der niederösterreichischen Einheitsgebäudehöhe argumentiert, die jedoch hauptsächlich auf die freistehenden Einfamilienhaussiedlungen zutrifft. Verdichtete Orts- und Stadtkerngebiete finden in der Betrachtung offensichtlich wenig Platz. Die auch städtebauliche Stärkung dieser Ortskerne sollte aber ein besonderes Ziel einer Bauordnung sein.

Beispiel: Wenn ein flächenmäßig kleiner Ortskern von einem heterogenen Einfamilienhaus umgeben wird, kann der Fall eintreten, dass ein Grundstück innerhalb der geschlossenen Randbebauung des Ortsplatzes mit einem freistehenden Hauptgebäude bebaut wird.

Abs 3:

Die argumentierte Konsequenz, andere Bauwerke im unregulierten Bauland analog zum regulierten Bauland zu behandeln, beschränkt sich auf Gegebenheiten gemäß Abs 1, nicht jedoch gemäß Abs 2, da nach Abs 2 Wahlfreiheit besteht.

Allgemein:

Die mehrfache Wiederholung der Grundvoraussetzung der in Abs 1 generell festgelegten Einhaltung des Lichteinfall es unter 45° auf bewilligte Hauptfenster scheint entbehrlich. Es ist daher zu bezweifeln, dass die vorgesehene Neuregelung zu einer Verwaltungsvereinfachung führt.

Insgesamt ist festzustellen, dass Städtebau und Bebauungsstruktur nicht mit arithmetischen Maßen (100 m, relative Mehrheit) messbar und beurteilbar sind. Die schlüssige Begutachtung dieser Themen bedarf einer entsprechenden Sachkenntnis und ist naturgemäß aufwändig. Dieser Aufwand ist erst recht erforderlich, wenn die Ausnahmeregelung nach Abs 4 angewendet werden soll, weil eine Abweichung von umfangreichen Regelfällen ausführlich begründet werden muss.

WN Zu § 54: Die Neufassung der Bestimmungen für Bauwerke im ungeregelten Baulandbereich sind wesentlich präziser und verständlicher formuliert als bisher und werden diese die Planung und Beurteilung von Bauverfahren künftig erleichtern.

Eine Mehrbelastung (Verwaltungsaufwand, Kosten) für die Stadt Wiener Neustadt ist durch die beabsichtigte Novellierung nicht zu erwarten.

17. Im § 55 Abs. 1 entfällt die Wortfolge: „des § 49 Abs. 1 und 2 sowie“.

Keine Stellungnahmen

18. Im § 55 Abs. 3 wird das Zitat „LGBI. 8000-10“ ersetzt durch das Zitat „LGBI. 8000“.

Keine Stellungnahmen

19. Im § 59 Abs. 5 letzter Satz tritt anstelle des Zitates „BGBl. II Nr. 313/1997“ das Zitat „BGBl. II Nr. 412/2009“.

Keine Stellungnahmen

20. Im § 62 Abs. 2 wird die Wortfolge „einer Liegenschaft“ ersetzt durch die Wortfolge „einem Grundstück“ und wird nach dem Wort „wenn“ die Wortfolge eingefügt: „in einer Entfernung von bis zu 50 m von der Grenze dieses Grundstücks zum jeweiligen Kanalstrang“.

SP-GVV Stadtgemeinde Amstetten:

Zu Z. 18 (§ 62 Abs 2 – Wasserver- und –entsorgung)

Die Änderung der Bezugsfläche von „Liegenschaft“ auf „Grundstück“ wird begrüßt. Die **Einschränkung der Entfernung auf bis zu 50 m ist abzulehnen**, weil dadurch (einige wenige) Anschlussverpflichtungen, die auf Grund der bestehenden und weiterhin geltenden Bestimmungen des Kanalgesetzes bisher bestehen, künftig entfallen würden. Dies führt zu einer Verschlechterung der Wirtschaftlichkeit der Gesamtkanalisation in der Gemeinde und damit zu einer Erhöhung der Kosten für die verbleibenden Anschlussverpflichteten.

WKNÖ Zu § 62 Abs. 2:

Hier sollte nach Ansicht der WKNÖ eine Ausnahmeregelung für Grundstücke vorgesehen werden, bei denen eine Einleitung lediglich mittels technischer Hilfsmittel (z.B. Pumpwerke) möglich ist.

ÖSTB **Ad § 62 Wasserver- und –entsorgung**

Die Änderung der Bezugsfläche von „Liegenschaft“ auf „Grundstück“ wird begrüßt. Die **Einschränkung der Entfernung auf bis zu 50 m ist abzulehnen**, weil dadurch (einige wenige) Anschlussverpflichtungen, die auf Grund der bestehenden und weiterhin geltenden Bestimmungen des Kanalgesetzes bisher bestehen, künftig entfallen würden.

Dies führt zu einer Verschlechterung der Wirtschaftlichkeit der Gesamtkanalisation in der Gemeinde und damit zu einer Erhöhung der Kosten für die verbleibenden Anschlussverpflichteten.

21. Im § 64 Abs. 3 erster Satz wird die Wortfolge „2,30 m mal 4,80 m“ ersetzt durch die Wortfolge „2,50 m mal 5,00 m“.

Keine Stellungnahmen

22. Im § 64 Abs. 3 zweiter Satz wird nach dem Wort „Anordnung“ die Wortfolge eingefügt: „und seitlichen Begrenzung“.

SP-GVV Stadtgemeinde Amstetten

12. Novelle zur NÖ Bauordnung 1996 (NÖ BO 1996), LGBl 8200

Zu Z. 1 (§ 64 Abs 3 1. Satz – Ausgestaltung der Abstellanlagen)

Die Vergrößerung der Mindestmaße wird eindeutig begrüßt.

In den Erläuterungen zur Ergänzung „und seitlichen Begrenzung“ wird angeführt, dass für das Rangieren Verbreiterungen (offensichtlich der Stellplätze selbst) von 30 bis 50 cm notwendig seien. Dies geht aus dem Gesetzeswortlaut jedoch nicht hervor.

ÖSTB bezugnehmend auf Ihre beiden Schreiben vom 8. Juni 2010, ZI.RU1-BO-6/056-2010 und ZI. RU1-BO-6/057-2010, nimmt die Landesgruppe Niederösterreich des Österreichischen Städtebundes zu den vorliegenden Entwürfen wie folgt Stellung:

Ad § 64 Ausgestaltung der Abstellanlagen

Generell wird die nunmehrige Stellplatzgröße von 5 m Länge und 2,50 m Breite als eine längst fällige Anpassung an die zunehmende Größe der Kraftfahrzeuge ausdrücklich begrüßt.

Der Gesetzestext in § 64 Abs 3 2. Satz ist allerdings nicht hinreichend konkret formuliert:

Im Motivenbericht zu dieser Änderung wird ausgeführt, dass die Breite der Stellplätze auch von den seitlichen Begrenzungen abhängig ist. So wird bei einer seitlichen Begrenzung in Form von Wänden von einer notwendigen Verbreiterung (offensichtlich der Stellplätze selbst) von 30 bis 50 cm, je nachdem, ob eine oder jede Längsseite des Stellplatzes durch Wände begrenzt wird, gesprochen.

Im Bauordnungstext ist aber, unter Einbeziehung dieser Verbreiterungsmaße, keine entsprechende Anordnung enthalten.

Bei der Beurteilung eines Stellplatzes bei seitlichen Wandbegrenzungen besteht somit keine Rechtssicherheit in der Auslegung einer notwendigen Verbreiterung, da die Rechtsgrundlage dazu fehlt. Der Motivenbericht allein kann wohl nicht ausreichen.

Es wäre daher die Regelung der erforderlichen Verbreiterung inkl. der im Motivenbericht enthaltenen Maße unmissverständlich in den Text des § 64 Abs 3 einzufügen.

WKNÖ Die Wirtschaftskammer NÖ gibt zum Entwurf der 12. Bauordnungsnovelle folgende Stellungnahme ab:

Zu § 64 Abs. 3

Die Erweiterung des Mindstausmaßes für Stellplätze für PKW wird entschieden abgelehnt. Insbesondere im Handel sind Stellplätze über der derzeitigen Mindestgröße ohnehin die Regel und werden schon im Hinblick auf Kundenzufriedenheit entspre-

chend ausgeführt. Es ist allerdings umgekehrt sowohl für den Handel, als auch für den Tourismus unabdingbar notwendig, dass Stellplätze auch in genügender Anzahl zur Verfügung stehen. Es gibt viele Fälle, in denen die Herstellung größerer Stellplätze einfach nicht möglich ist bzw. zu einem Verlust an der Anzahl von Stellplätzen führen müsste. Dies würde unweigerlich negative wirtschaftliche Folgen nach sich ziehen.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass überall dort, wo genügend Platz vorhanden ist, ohnehin freiwillig eine entsprechende Stellplatzgröße geplant wird. Wo dies nicht möglich ist, darf keinesfalls mit Zwang gearbeitet werden.

Die Wirtschaftskammer Niederösterreich spricht sich daher entschieden gegen die Vergrößerung der Mindeststellplatzgröße aus.

23. Im § 70 Abs. 1 tritt nach der Z. 5 im ersten Satz anstelle des Zitates „§ 4 Z. 8“ das Zitat „§ 4 Z. 10“.

Keine Stellungnahmen

24. Im § 76a Abs. 2 Z. 2 wird am Ende der Punkt durch einen Beistrich ersetzt und folgende Z. 3 angefügt:
„3. Notifizierung 2010/ vom“

Keine Stellungnahmen

Anregungen:

VD Wie dies bereits im NÖ Straßengesetz 1999 erfolgt ist, sollte in § 8 Abs. 2 NÖ BO 1996 das Wort „**Bezirksgericht**“ durch das Wort „**Landesgericht**“ ersetzt werden (Wunsch des Bundesministeriums für Justiz, da durch das Außerstreit-Begleitgesetz, BGBl. I Nr. 112/2003, in allen Bundesgesetzen die Zuständigkeit für gerichtliche Entscheidungen über die Höhe von Enteignungsentschädigungen bei den Landesgerichten konzentriert wurde – vgl. auch unsere Schreiben LAD1-VD-14718/005 von September bis November 2005).

BMWFJ 1. Zu § 8 Abs. 3:

Es wird angeregt, die Notwendigkeit eines „sinngemäßen“ Verweises im Abs. 3 zu überprüfen.

2. Zu § 10 Abs. 6:

§ 10 Abs 6 des Entwurfs enthält die Bestimmung, dass ein Antrag auf grundbücherliche Durchführung von Änderungen der Grenzen im Bauland binnen 2 Jahren gestellt werden muss. Mit der Vermessungsgesetz- Novelle BGBl. I Nr. 100/2008 („Grundbuchsnovelle 2008“) wurde die Frist des § 39 Abs 1 VermG von 2 Jahren auf 18 Monate reduziert. § 39 Abs 1 VermG lautet nunmehr: Pläne der im § 1 Abs. 1 Z 1, 3 und 4 sowie Abs. 2 des Liegenschaftsteilungsgesetzes bezeichneten Personen oder Dienststellen bedürfen zu ihrer grundbücherlichen Durchführung einer Bescheinigung des Vermessungsamtes, die innerhalb von 18 Monaten vor dem Einlangen des Antrages auf Verbücherung beim Grundbuchsgericht erteilt worden ist.

Das Fristenregime für die grundbücherliche Durchführung sollte in der nö. Bauordnung somit auf 18 Monate angeglichen werden, um unterschiedliche „Verfalldaten“ eines Planes zu vermeiden.

3. Zu den §§ 10 Abs. 3, 13 Abs. 1, 18 Abs. 1 Z 2 lit. c und 40 Abs. 1:

Das Liegenschaftsteilungsgesetz wurde mit BGBl. Nr. 3/1930 erlassen. Dies ist in § 10 Abs 1 der Nö. Bauordnung auch richtig zitiert. An mehreren anderen Stellen (zB § 10 Abs 3, § 13 Abs 1, § 18 Abs 1 Z 2 lit c, § 40 Abs 1) wird es mit der BGBl. Nr. 3/1939 zitiert.

Die falsche Zitierung „1939“ sollte im Zuge der Novelle durch die korrekte Zitierung mit dem Jahr „1930“ saniert werden.

ARGE-BH Einige Bundesländer haben ihre Bauordnungen dahingehend novelliert, als die für die AGWR II erforderlichen Daten bereits bei der Baueinreichung in der Baubeschreibung enthalten sein müssen. In Niederösterreich ist dies bis dato nicht geschehen.

Ideal wäre aus verwaltungsökonomischen Gründen eine Abänderung der NÖ Bauordnung dahingehend, dass der Bauwerber auch in Niederösterreich verpflichtet wird, bereits bei der Baueinreichung die entsprechenden Angaben, die für eine nachvollziehbare Datenqualität im AGWR II notwendig sind, zu tätigen.

SP-GVV Zu den vorliegenden Entwürfen der beiden Novellen zur NÖ Bauordnung 1996 werden seitens unseres Verbandes folgende Stellungnahmen unserer Mitgliedsgemeinden übermittelt:

Magistrat St. Pölten

Ad § 15 Anzeigepflichtige Vorhaben:

§ 15 sollte um einen Anzeigetatbestand erweitert werden wie folgt: **„die vorgesehene Nutzung von durch die Eisenbahnbehörde aufgelassenen Räumlichkeiten in genehmigten Eisenbahnanlagen“**

Diese Ergänzung wird damit begründet, dass Anlagen, die ursprünglich als Eisenbahnanlagen errichtet wurden, nicht der Bauordnung unterlagen, jetzt nach Ausscheiden aus dem Eisenbahnrecht aufgrund der Konstruktion oftmals nicht bewilligungsfähig sind. Damit wären sie aber als Abbruchfälle zu behandeln, was volkswirtschaftlich nicht vertretbar ist. Eine ausführliche Begründung für die Notwendigkeit dieser Ergänzung wurde von der Bezirksverwaltung des Magistrats St. Pölten vorgelegt (siehe Anlage unten). Die Gesetzesänderung soll dazu dienen, die in der beiliegenden Unterlage dargelegte Rechtsansicht nicht nur auf einen Anwendungsfall zu beschränken, sondern sicher zu stellen, dass mit gleichartigen Sachverhalten in ganz Niederösterreich in gleicher Weise umgegangen wird. Anlassfälle gibt es - soweit bekannt - auch in Krems, Wiener Neustadt und vielen anderen Gemeinden mit ÖBB-Werkstätten.

Anlage zur Stellungnahme - NÖ Bauordnung 1996, 11. Novelle

Ausführliche Begründung der Bezirksverwaltung des Magistrats St. Pölten zur vorgeschlagenen Änderung einer Ergänzung des § 15 der NÖ Bauordnung wie folgt:

„die vorgesehene Nutzung von durch die Eisenbahnbehörde aufgelassenen Räumlichkeiten in genehmigten Eisenbahnanlagen“

Grundlage bildet die Fragestellung, wie mit Bauwerken, die nach eisenbahnrechtlichen Bestimmungen, somit einer ausschließlichen Bundeskompetenz, genehmigt wurden, umzugehen ist, wenn sie nicht mehr zu dem EisbG unterliegenden Tätigkeiten herangezogen werden.

Ausgangslage: Die Bundesbahnen haben beginnend im 19. Jahrhundert, in der Zwischenkriegszeit und danach Hallen im Stadtteil Wörth aufgrund von eisenbahnrechtlichen Genehmigungen errichtet und eisenbahnrechtlich genutzt. In den letzten Jahren wurde die Werkstätentätigkeit der ÖBB teilweise eingestellt und einige Hallen sollen nunmehr einer Verwertung außerhalb des Eisenbahnrechtes zugeführt werden.

Rechtliches Umfeld:

Art 5 StGG bestimmt, dass „das Eigentum ... unverletzlich ist. Eine Enteignung gegen den Willen des Eigentümers kann nur in den Fällen und in der Art eintreten, welche das Gesetz bestimmt.“ Dazu bestimmt Art 1 des 1. ZProtMRK ergänzend, dass „jede natürliche oder juristische Person ... ein Recht auf Achtung ihres Eigentums (hat)“ und „niemand ... sein Eigentum entzogen werden darf, es sei denn, dass das öffentliche Interesse es verlangt und nur unter den durch Gesetz und durch die allgemeinen

Grundsätze des Völkerrechts vorgesehenen Bedingungen“. Nach Walter-Mayer, Bundesverfassungsrecht, 9.Auflage, enthalten die genannten Bestimmungen eine verfassungsrechtliche Verankerung der Unverletzlichkeit des Eigentums. Nach Lehre und Judikatur ist unter Eigentum iSd Art 5 StGG jedes vermögenswerte Privatrecht zu verstehen. Enteignungen dürfen durch einfaches Gesetz vorgesehen werden. Dabei kann das Gesetz entweder unmittelbar eine Enteignung verfügen oder eine Enteignung durch Verwaltungsakt vorsehen. Das Eigentumsrecht darf nur ausnahmsweise und nicht hinsichtlich ganzer Eigentumskategorien ausgeschlossen werden.

§ 1 Abs 2 NÖ BO lautet:

(2) Durch dieses Gesetz werden

- 1. die Zuständigkeit des Bundes für bestimmte Bauwerke (z.B. Bundesstraßen, Bergbau-, Eisenbahn-, Luftfahrts-, Verteidigungs-, Wasserkraft- und öffentliche Schifffahrtsanlagen) sowie*
- 2. die Vorschriften, wonach für Bauvorhaben zusätzliche Bewilligungen erforderlich sind (z.B. Gewerbe-, Wasser-, Naturschutz- und Umweltschutzrecht), nicht berührt.*

Damit ist klargestellt, dass die NÖ BO als Landesrecht im Sinne der Kompetenzverteilung nicht in ausschließliche Bundeskompetenzen, wie das Eisenbahnrecht, eingreift.

§ 15 NÖ BO lautet:

(1) Folgende Vorhaben sind mindestens 8 Wochen vor dem Beginn ihrer Ausführung der Baubehörde schriftlich anzuzeigen:

- 1. ...;*
- 2. die Änderung des Verwendungszwecks von Bauwerken oder deren Teilen ohne bewilligungsbedürftige bauliche Abänderung, wenn hiedurch Festlegungen im Flächenwidmungsplan, der Stellplatzbedarf, die hygienischen Verhältnisse, der Brandschutz, der Schallschutz oder der Wärmeschutz betroffen werden können;*

§ 74 Abs. 6 GewO lautet:

(6) Abs. 4 vorletzter und letzter Satz gilt sinngemäß für eine nach anderen als bergrechtlichen Vorschriften genehmigte oder bewilligte Anlage, die nicht mehr den Charakter einer solchen vom Geltungsbereich dieses Bundesgesetzes ausgenommenen Anlage, sondern den Charakter einer gewerblichen Betriebsanlage im Sinne des Abs. 2 aufweist.

§ 74 Abs 4 GewO lautet:

(4) Bergbauanlagen, in denen vom Bergbauberechtigten auch gewerbliche Tätigkeiten ausgeübt werden, die mit Tätigkeiten der im § 2 Abs. 1 oder im § 107 des Mineralrohstoffgesetzes - MinroG, BGBl. I Nr. 38/1999, in der jeweils geltenden Fassung, genannten Art in wirtschaftlichem und fachlichem Zusammenhang stehen, bedürfen keiner Genehmigung gemäß Abs. 2, wenn sie nach bergrechtlichen Vorschriften bewilligt sind und der Charakter der Anlage als Bergbauanlage gewahrt bleibt. Weist eine Anlage nicht mehr den Charakter einer Bergbauanlage, sondern den Charakter

einer gewerblichen Betriebsanlage auf, so hat dies der Anlageninhaber unverzüglich der Bergbehörde, die die Anlage bewilligt hat, und der nunmehr zur Genehmigung der Anlage zuständigen Gewerbebehörde anzuzeigen. Ab dem Einlangen dieser Anzeige bei der Gewerbebehörde gilt die Anlagenbewilligung nach bergrechtlichen Vorschriften als Genehmigung gemäß Abs. 2.

Verfassungskonforme Interpretation:

Nach Walter-Mayer, Verfassungsrecht, 9.Auflage, RZ 135 stellt die verfassungskonforme Interpretation einen Ausdruck der allgemeinen Interpretationsmaxime dar, dass erzeugungsmäßig niedrigere Rechtserscheinungen unter Bedachtnahme auf die ihre Erzeugung regelnde oder determinierende Rechtsvorschriften auszulegen sind. Es handelt sich darum, dass im Zweifel kein Rechtsakt so zu verstehen ist, dass er fehlerhaft erscheint: erscheint zunächst ein Gesetzestext in verschiedener Weise auslegbar, so engt sich die Wahl auf jene Auslegung ein, die das Gesetz verfassungskonform erschienen lassen.

Analogie:

Die Analogie im Sinne des § 7 ABGB ist die Anwendung bestimmter Rechtsvorschriften auf ähnlich gelagerte Sachverhalte. Sie stellt eine weitreichende Ermächtigung zur Rechtsschöpfung an das zur Rechtsanwendung berufene Organ dar. Im Verfassungsrecht fehlt, anders als im bürgerlichen Recht, eine solche ausdrückliche Ermächtigung. Dennoch ist die Analogie im Falle einer echten Lücke (planwidrige Lücke) zulässig (Walter-Mayer, Verfassungsrecht, 9.Auflage RZ 136). Eine solche liegt vor, wenn zwar eine anzuwendende Rechtsvorschrift vorhanden, diese aber in bestimmter Richtung nicht präzisiert ist. Dann obliegt die Ausfüllung dieser echten Lücke dem zur Anwendung der Rechtsvorschrift berufenen Organ. Doch ist, wenn die Entscheidung nicht ausdrücklich in dessen Ermessen gestellt ist, nach den Interpretationsgrundsätzen und Prinzipien des Rechtsverständnisses, die das positive Recht in sich aufgenommen hat, anzunehmen, dass das Organ dabei nicht jede beliebige, sondern nur eine im System liegende – eben durch Analogie zu gewinnende – Lösung anzustreben hat.

Schlussfolgerungen:

Bei Auffassung einer Eisenbahnanlage ist bundesrechtlich dann, wenn die Anlagen gewerblich genutzt werden sollen, § 74 Abs. 6 und Abs 4 GewO anzuwenden, mit der Erstattung einer entsprechenden Anzeige gilt das Gebäude als genehmigt. Das Eigentumsrecht an der Anlage bleibt daher gewahrt.

Im Landesrecht, insbesondere der Bauordnung, fehlt eine entsprechende Bestimmung zur Überleitung von Anlagen, die ursprünglich in einer ausschließlichen Bundeskompetenz lagen. Dies bedeutet aber, dass das baurechtlich nicht genehmigte Bauwerk einer Bewilligung zuzuführen ist, allerdings ist bei diesem Genehmigungsverfahren aufgrund der Bestimmungen der NÖ BO der heutige Stand der Technik anzuwenden. Dies führt im Ergebnis dazu, dass bei alten Hallen eine Genehmigungsfähigkeit schon allein aus Energieeffizienzgründen nicht erteilt werden könnte. Bauwerke, die ohne Baubewilligung errichtet und nachträglich nicht genehmigbar sind, sind gemäß § 35 Abs. 2 NÖ BO abzubrechen. Damit wäre ein Abbruchfall ausschließlich durch den Wechsel des Rechtsregimes und nicht aufgrund technischer Gegebenheiten oder einem Fehlverhalten des Eigentümers oder Nutzers gegeben, was der verfassungsmäßig gewährleisteten Unverletzbarkeit des Eigentums widerspricht. Wäre die Halle seinerzeit nach den Bestimmungen der NÖ BO genehmigt

worden, griffe der Bestandsschutz, eine der tragenden Gedankensäulen der NÖ BO, und die Halle dürfte weiter bestehen bleiben. Dies führt im Ergebnis zu einer sachlich nicht gerechtfertigten Ungleichbehandlung gleicher Sachverhalte.

Es liegt daher eine Lücke für den Fall vor, dass ein Bauwerk, das ursprünglich einer ausschließlichen bundesrechtlich zu regelnden Materie unterlag, nunmehr in den Regelungsbereich der Bauordnung unterstellt wird. Diese Lücke ist in der gesamten Bauordnung nicht behandelt, nicht einmal im Entferntesten wurde an diese Möglichkeit gedacht. § 1 der NÖ BO enthält nur den Hinweis, dass ein Eingriff in die Zuständigkeit des Bundes nicht statt zu finden hat. Es ist daher davon auszugehen, dass eine echte nichtplanmäßige Lücke vorliegt. Damit darf das Organ der Vollziehung diese Lücke unter Beachtung der allgemeinen Rechtsgrundsätze schließen.

Durch das bloße Wechseln des Rechtssystems ergeben sich auch keine Eingriffe in Rechte Dritter, z.B. der Anrainer, da sich weder am Äußeren noch an der in den Hallen durchgeführten Tätigkeiten Änderungen ergeben sollen. Die Einordnung der Unternehmer, die Tätigkeiten verrichten, als Eisenbahnunternehmen oder nach Überleitung des Bauwerkes in die NÖ BO als Gewerbebetrieb allein greift in die Rechte der Dritten in keiner Weise ein, verändert insbesondere keine Emissionen, die Immissionen ändern könnten oder bieten keine schlechtere Rechtsstellung bei Durchsetzung allfälliger subjektiver oder subjektiv öffentlicher Rechte.

Es ist daher § 15 NÖ BO dahingehend zu erweitern, dass eine Bauanzeige über die Änderung des Verwendungszwecks auch für den Fall eingebracht werden darf, dass ein nach ausschließlicher bundesrechtlicher Kompetenz genehmigtes Bauwerk in den Regelungsbereich der NÖ BO gelangt.

Damit können Abweichungen zur Bauordnung im Sinne des § 32 NÖ BO mittels nachträglicher Auflagen beseitigt werden, wobei hier der Zeitpunkt der Genehmigung des Bauwerkes, das ist der Zeitpunkt der bundesrechtlichen Genehmigung für die Bestimmung des Standes der Technik ausschlaggebend ist. Auch diese Bestimmung fügt sich verfassungskonform, nämlich das Eigentumsrecht wahrend und den Gleichheitssatz beachtend, in das Rechtssystem ein.

Magistrat Wr. Neustadt

Zu § 19:

Die Ergänzungen der Einreichunterlagen hinsichtlich Angabe des höchsten Grundwasserspiegels und Brandschutzkonzept werden begrüßt. Weiters wird ange-regt, dass das zur Führung des Adress-, Gebäude- und Wohnungsregisters durch die Gemeinde erforderliche Baustatistikformular bereits im Zuge der Einreichung eines Bauvorhabens

(seitens des Planverfassers/Bauwerbers ausgefüllt) eingebracht werden sollte. Die bisherigen Unterlagen für eine Baueinreichung (Baubeschreibung etc.) bleiben davon unberührt. In der Regel liegen diese Daten beim Planverfasser in elektronischer Form (die meisten „Planer“ arbeiten mit elektronischen Konstruktionsprogrammen) bereits auf bzw. können sehr leicht generiert werden, während seitens der Behörde diese Daten mühsam an Hand der analogen Pläne ermittelt/errechnet werden müssen. Es wird erwartet, dass bei der Verpflichtung zur Übermittlung von vorgefertigten Formularen die Datenqualität deutlich gesteigert werden kann und die fachliche Arbeit der Amtssachverständigen unterstützt. Dadurch werden auch die Bewilligungsverfahren beschleunigt.

Stadtgemeinde Amstetten:

Zu Z. 7 bzw. 8 ergänzend (§ 19 Abs. 3 – Bauplan, Baubeschreibung und Energieausweis)

Nachdem im GWR eine Reihe von Gebäudedaten anzugeben ist, sollte die Aufzählung um folgende Unterlagen bzw. Angaben erweitert werden:

- *Bruttorauminhalte der Zu- oder Neubauten*
- *Bruttogeschoßflächen der einzelnen Geschoße mit Geschoßhöhen*
- *Nutzflächen der einzelnen Nutzungseinheiten mit Raumhöhen*

ÖSTB Ad § 15 Anzeigenpflichtige Vorhaben

§ 15 sollte um einen Anzeigetatbestand erweitert werden wie folgt: „**die vorgesehene Nutzung von durch die Eisenbahnbehörde aufgelassenen Räumlichkeiten in genehmigten Eisenbahnanlagen**“

Diese Ergänzung wird damit begründet, dass Anlagen, die ursprünglich als Eisenbahnanlagen errichtet wurden, nicht der Bauordnung unterlagen, jetzt nach Ausscheiden aus dem Eisenbahnrecht aufgrund der Konstruktion oftmals nicht bewilligungsfähig sind. Damit wären sie aber als Abbruchfälle zu behandeln, was volkswirtschaftlich nicht vertretbar ist. Eine ausführliche Begründung für die Notwendigkeit dieser Ergänzung wurde von der Bezirksverwaltung des Magistrats St. Pölten vorgelegt (siehe Anlage). Die Gesetzesänderung soll dazu dienen, die in der beiliegenden Unterlage dargelegte Rechtsansicht nicht nur auf einen Anwendungsfall zu beschränken, sondern sicher zu stellen, dass mit gleichartigen Sachverhalten in ganz Niederösterreich in gleicher Weise umgegangen wird. Anlassfälle gibt es - soweit bekannt - auch in Krems, Wiener Neustadt und vielen anderen Gemeinden mit ÖBB-Werkstätten.

Ausführliche Begründung der Bezirksverwaltung des Magistrats St. Pölten zur vorgeschlagenen Änderung einer Ergänzung des § 15 der NÖ Bauordnung wie folgt:

„die vorgesehene Nutzung von durch die Eisenbahnbehörde aufgelassenen Räumlichkeiten in genehmigten Eisenbahnanlagen“

Grundlage bildet die Fragestellung, wie mit Bauwerken, die nach eisenbahnrechtlichen Bestimmungen, somit einer ausschließlichen Bundeskompetenz, genehmigt wurden, umzugehen ist, wenn sie nicht mehr zu dem EisbG unterliegenden Tätigkeiten herangezogen werden.

Ausgangslage: Die Bundesbahnen haben beginnend im 19. Jahrhundert, in der Zwischenkriegszeit und danach Hallen im Stadtteil Wörth aufgrund von eisenbahnrechtlichen Genehmigungen errichtet und eisenbahnrechtlich genutzt. In den letzten Jahren wurde die Werkstätentätigkeit der ÖBB teilweise eingestellt und einige Hallen sollen nunmehr einer Verwertung außerhalb des Eisenbahnrechtes zugeführt werden.

Rechtliches Umfeld:

Art 5 StGG bestimmt, dass „das Eigentum ... unverletzlich ist. Eine Enteignung gegen den Willen des Eigentümers kann nur in den Fällen und in der Art eintreten, welche das Gesetz bestimmt.“ Dazu bestimmt Art 1 des 1. ZProtMRK ergänzend, dass „jede

natürliche oder juristische Person ... ein Recht auf Achtung ihres Eigentums (hat)“ und „niemand ... sein Eigentum entzogen werden darf, es sei denn, dass das öffentliche Interesse es verlangt und nur unter den durch Gesetz und durch die allgemeinen Grundsätze des Völkerrechts vorgesehenen Bedingungen“. Nach Walter-Mayer, Bundesverfassungsrecht, 9.Auflage, enthalten die genannten Bestimmungen eine verfassungsrechtliche Verankerung der Unverletzlichkeit des Eigentums. Nach Lehre und Judikatur ist unter Eigentum iSd Art 5 StGG jedes vermögenswerte Privatrecht zu verstehen. Enteignungen dürfen durch einfaches Gesetz vorgesehen werden. Dabei kann das Gesetz entweder unmittelbar eine Enteignung verfügen oder eine Enteignung durch Verwaltungsakt vorsehen. Das Eigentumsrecht darf nur ausnahmsweise und nicht hinsichtlich ganzer Eigentumskategorien ausgeschlossen werden.

§ 1 Abs 2 NÖ BO lautet:

(2) *Durch dieses Gesetz werden*

1. *die Zuständigkeit des Bundes für bestimmte Bauwerke (z.B. Bundesstraßen, Bergbau-, Eisenbahn-, Luftfahrts-, Verteidigungs-, Wasserkraft- und öffentliche Schifffahrtsanlagen) sowie*
2. *die Vorschriften, wonach für Bauvorhaben zusätzliche Bewilligungen erforderlich sind (z.B. Gewerbe-, Wasser-, Naturschutz- und Umweltschutzrecht), nicht berührt.*

Damit ist klargestellt, dass die NÖ BO als Landesrecht im Sinne der Kompetenzverteilung nicht in ausschließliche Bundeskompetenzen, wie das Eisenbahnrecht, eingreift.

§ 15 NÖ BO lautet:

(1) *Folgende Vorhaben sind mindestens 8 Wochen vor dem Beginn ihrer Ausführung der Baubehörde schriftlich anzuzeigen:*

1. *...;*
2. *die Änderung des Verwendungszwecks von Bauwerken oder deren Teilen ohne bewilligungsbedürftige bauliche Abänderung, wenn hiedurch Festlegungen im Flächenwidmungsplan, der Stellplatzbedarf, die hygienischen Verhältnisse, der Brandschutz, der Schallschutz oder der Wärmeschutz betroffen werden können;*

§ 74 Abs. 6 GewO lautet:

(6) *Abs. 4 vorletzter und letzter Satz gilt sinngemäß für eine nach anderen als bergrechtlichen Vorschriften genehmigte oder bewilligte Anlage, die nicht mehr den Charakter einer solchen vom Geltungsbereich dieses Bundesgesetzes ausgenommenen Anlage, sondern den Charakter einer gewerblichen Betriebsanlage im Sinne des Abs. 2 aufweist.*

§ 74 Abs 4 GewO lautet:

(4) *Bergbauanlagen, in denen vom Bergbauberechtigten auch gewerbliche Tätigkeiten ausgeübt werden, die mit Tätigkeiten der im § 2 Abs. 1 oder im § 107 des Mineralrohstoffgesetzes - MinroG, BGBl. I Nr. 38/1999, in der jeweils geltenden Fassung, genannten Art in wirtschaftlichem und fachlichem Zusammenhang stehen, bedürfen keiner Genehmigung gemäß Abs. 2, wenn sie nach bergrechtlichen Vorschriften bewilligt sind und der Charakter der Anlage als Bergbauanlage gewahrt bleibt. Weist eine Anlage nicht mehr den Charakter einer Bergbauanlage, sondern den Charakter einer gewerblichen Betriebsanlage auf, so hat dies der Anlageninhaber unverzüglich der Bergbehörde, die die Anlage bewilligt hat, und der nunmehr zur Genehmigung der Anlage zuständigen Gewerbebehörde anzuzeigen. Ab dem Einlangen dieser Anzeige bei der Gewerbebehörde gilt die Anlagenbewilligung nach bergrechtlichen Vorschriften als Genehmigung gemäß Abs. 2.*

Verfassungskonforme Interpretation:

Nach Walter-Mayer, Verfassungsrecht, 9.Auflage, RZ 135 stellt die verfassungskonforme Interpretation einen Ausdruck der allgemeinen Interpretationsmaxime dar, dass erzeugungsmäßig niedrigere Rechtserscheinungen unter Bedachtnahme auf

die ihre Erzeugung regelnde oder determinierende Rechtsvorschriften auszulegen sind. Es handelt sich darum, dass im Zweifel kein Rechtsakt so zu verstehen ist, dass er fehlerhaft erscheint: erscheint zunächst ein Gesetzestext in verschiedener Weise auslegbar, so engt sich die Wahl auf jene Auslegung ein, die das Gesetz verfassungskonform erschienen lassen.

Analogie:

Die Analogie im Sinne des § 7 ABGB ist die Anwendung bestimmter Rechtsvorschriften auf ähnlich gelagerte Sachverhalte. Sie stellt eine weitreichende Ermächtigung zur Rechtsschöpfung an das zur Rechtsanwendung berufene Organ dar. Im Verfassungsrecht fehlt, anders als im bürgerlichen Recht, eine solche ausdrückliche Ermächtigung. Dennoch ist die Analogie im Falle einer echten Lücke (planwidrige Lücke) zulässig (Walter-Mayer, Verfassungsrecht, 9. Auflage RZ 136). Eine solche liegt vor, wenn zwar eine anzuwendende Rechtsvorschrift vorhanden, diese aber in bestimmter Richtung nicht präzisiert ist. Dann obliegt die Ausfüllung dieser echten Lücke dem zur Anwendung der Rechtsvorschrift berufenen Organ. Doch ist, wenn die Entscheidung nicht ausdrücklich in dessen Ermessen gestellt ist, nach den Interpretationsgrundsätzen und Prinzipien des Rechtsverständnisses, die das positive Recht in sich aufgenommen hat, anzunehmen, dass das Organ dabei nicht jede beliebige, sondern nur eine im System liegende – eben durch Analogie zu gewinnende – Lösung anzustreben hat.

Schlussfolgerungen:

Bei Auflassung einer Eisenbahnanlage ist bundesrechtlich dann, wenn die Anlagen gewerblich genutzt werden sollen, § 74 Abs. 6 und Abs 4 GewO anzuwenden, mit der Erstattung einer entsprechenden Anzeige gilt das Gebäude als genehmigt. Das Eigentumsrecht an der Anlage bleibt daher gewahrt.

Im Landesrecht, insbesondere der Bauordnung, fehlt eine entsprechende Bestimmung zur Überleitung von Anlagen, die ursprünglich in einer ausschließlichen Bundeskompetenz lagen. Dies bedeutet aber, dass das baurechtlich nicht genehmigte Bauwerk einer Bewilligung zuzuführen ist, allerdings ist bei diesem Genehmigungsverfahren aufgrund der Bestimmungen der NÖ BO der heutige Stand der Technik anzuwenden. Dies führt im Ergebnis dazu, dass bei alten Hallen eine Genehmigungsfähigkeit schon allein aus Energieeffizienzgründen nicht erteilt werden könnte. Bauwerke, die ohne Baubewilligung errichtet und nachträglich nicht genehmigbar sind, sind gemäß § 35 Abs. 2 NÖ BO abzubrechen. Damit wäre ein Abbruchfall ausschließlich durch den Wechsel des Rechtsregimes und nicht aufgrund technischer Gegebenheiten oder einem Fehlverhalten des Eigentümers oder Nutzers gegeben, was der verfassungsmäßig gewährleisteten Unverletzbarkeit des Eigentums widerspricht. Wäre die Halle seinerzeit nach den Bestimmungen der NÖ BO genehmigt worden, griffe der Bestandsschutz, eine der tragenden Gedankensäulen der NÖ BO, und die Halle dürfte weiter bestehen bleiben. Dies führt im Ergebnis zu einer sachlich nicht gerechtfertigten Ungleichbehandlung gleicher Sachverhalte.

Es liegt daher eine Lücke für den Fall vor, dass ein Bauwerk, das ursprünglich einer ausschließlichen bundesrechtlich zu regelnden Materie unterlag, nunmehr in den Regelungsbereich der Bauordnung unterstellt wird. Diese Lücke ist in der gesamten Bauordnung nicht behandelt, nicht einmal im Entferntesten wurde an diese Möglichkeit gedacht. § 1 der NÖ BO enthält nur den Hinweis, dass ein Eingriff in die Zuständigkeit des Bundes nicht statt zu finden hat. Es ist daher davon auszugehen, dass

eine echte nichtplanmäßige Lücke vorliegt. Damit darf das Organ der Vollziehung diese Lücke unter Beachtung der allgemeinen Rechtsgrundsätze schließen. Durch das bloße Wechseln des Rechtssystems ergeben sich auch keine Eingriffe in Rechte Dritter, z.B. der Anrainer, da sich weder am Äußeren noch an der in den Hallen durchgeführten Tätigkeiten Änderungen ergeben sollen. Die Einordnung der Unternehmer, die Tätigkeiten verrichten, als Eisenbahnunternehmen oder nach Überleitung des Bauwerkes in die NÖ BO als Gewerbebetrieb allein greift in die Rechte der Dritten in keiner Weise ein, verändert insbesondere keine Emissionen, die Immissionen ändern könnten oder bieten keine schlechtere Rechtsstellung bei Durchsetzung allfälliger subjektiver oder subjektiv öffentlicher Rechte.

Es ist daher § 15 NÖ BO dahingehend zu erweitern, dass eine Bauanzeige über die Änderung des Verwendungszwecks auch für den Fall eingebracht werden darf, dass ein nach ausschließlicher bundesrechtlicher Kompetenz genehmigtes Bauwerk in den Regelungsbereich der NÖ BO gelangt.

Damit können Abweichungen zur Bauordnung im Sinne des § 32 NÖ BO mittels nachträglicher Auflagen beseitigt werden, wobei hier der Zeitpunkt der Genehmigung des Bauwerkes, das ist der Zeitpunkt der bundesrechtlichen Genehmigung für die Bestimmung des Standes der Technik ausschlaggebend ist. Auch diese Bestimmung fügt sich verfassungskonform, nämlich das Eigentumsrecht während und den Gleichheitssatz beachtend, in das Rechtssystem ein.

Ad § 18 Antragsbeilagen

Angeregt wird, in die NÖ Bauordnung einen Passus aufzunehmen, wonach zu den Antragsunterlagen auch die für die Anlegung im AGWR erforderlichen Kenndaten beizulegen sind. Am besten wäre dies anhand des von der Statistik Austria aufgelegten Formulars. In der Tiroler Bauordnung ist angeblich ein derartiger Passus schon enthalten.

Ad § 19 Bauplan, Baubeschreibung und Energieausweis

Die Ergänzungen der Einreichunterlagen hinsichtlich Angabe des höchsten Grundwasserspiegels und Brandschutzkonzept werden begrüßt.

Weiters wird angeregt, dass das zur Führung des Adress-, Gebäude- und Wohnungsregisters durch die Gemeinde erforderliche Baustatistikformular bereits im Zuge der Einreichung eines Bauvorhabens (seitens des Planverfassers/Bauwerbers ausgefüllt) eingebracht werden sollte. Die bisherigen Unterlagen für eine Baueinreichung (Baubeschreibung etc.) bleiben davon unberührt. In der Regel liegen diese Daten beim Planverfasser in elektronischer Form (die meisten „Planer“ arbeiten mit elektronischen Konstruktionsprogrammen) bereits auf bzw. können sehr leicht generiert werden, während seitens der Behörde diese Daten mühsam an Hand der analogen Pläne ermittelt/errechnet werden müssen. Es wird erwartet, dass bei der Verpflichtung zur Übermittlung von vorgefertigten Formularen die Datenqualität deutlich gesteigert werden kann und die fachliche Arbeit der Amtssachverständigen unterstützt. Dadurch werden auch die Bewilligungsverfahren beschleunigt.

Von einer weiteren Mitgliedsgemeinde wurde diesbezüglich nachstehende Anregung übermittelt:

Nachdem im GWR eine Reihe von Gebäudedaten anzugeben ist, sollte die Aufzählung um folgende Unterlagen bzw. Angaben erweitert werden:

- o Bruttorauminhalte der Zu- oder Neubauten
- o Bruttogeschoßflächen der einzelnen Geschoße mit Geschoßhöhen

o Nutzflächen der einzelnen Nutzungseinheiten mit Raumhöhen

Die Landesgruppe Niederösterreich des Österreichischen Städtebundes **ersucht die Anregungen und ausführlich begründeten Vorschläge aus der Praxis der Gemeinden**, die zur Rechtssicherheit (wie z.B. insbesondere die Erweiterung des § 15, aber auch die Anregung betreffend § 64 Abs 3 2. Satz) und Verwaltungsvereinfachung beitragen würden (wie z.B. die Ergänzungen bei den Antragsbeilagen) **zu berücksichtigen**.

LFWV Nachdem Unwetter und Starkregenereignisse in letzter Zeit verstärkt zu Überflutungen von Kellern führen wird angeregt, dort einen möglichst zentral gelegenen Pumpenschacht mit den Abmessungen 50 cm x 50 cm vorzusehen um ein rasches Beseitigen des eingedrungenen Wassers mittels Tauchpumpe durch die Feuerwehr zu ermöglichen.

Im Übrigen bestehen gegen die 11. und 12. Novelle zur NÖ Bauordnung 1996 aus feuerwehrfachlicher und brandschutztechnischer Sicht keine Einwände.

Kro Zu den von der ARGE Krottenbach gewünschten Änderungen in der NÖ. Bauordnung wird vereinbart, dass § 69 im Sinne des Antrags geändert werden soll. Die Gemeinden erhalten die Möglichkeit, im Bebauungsplan gebietsweise Vorgaben zur Versickerung sowie zur Festlegung von Einleitkontingenten in den Kanal bzw. einen Vorfluter zu machen. Diese Festlegungen gelten für versiegelte Flächen am Grundstück.

1. Ausgangssituation

Die „Arge Krottenbach“ ist eine Arbeitsgemeinschaft der Gemeinden Achau, Biedermannsdorf, Brunn am Gebirge, Gießhübel, Maria Enzersdorf, Perchtoldsdorf, Vösendorf und Wiener Neudorf.

Sie hat sich zum Ziel gesetzt, ein Konzept zur geordneten Oberflächenwasserentsorgung im Einzugsgebiet des Krottenbaches umzusetzen.

Eine der Maßnahmen des Konzepts ist der Versuch, die Einleitbedingungen von Niederschlagswasser sowohl für Direkteinleiter als auch für Indirekteinleiter auf einen gemeinsamen Standard zu bringen.

Dabei hat sich herausgestellt, dass die rechtliche Situation diesem Vorhaben nicht genügend Unterstützung bietet. Insbesondere ist die Beschränkung von Einleitmengen in den Vorfluter sowie die (rechtliche) Behandlung von Fremdwässern schwierig, sodass eine Änderung der bestehenden NÖ Bauordnung in den unten angeführten Punkten angeregt wird.

Andere Vorschläge zur Verbesserung der Situation betreffen das NÖ Kanalgesetz. Sie werden an anderer Stelle vorgelegt werden.

2. Zusammenfassung der rechtlichen Situation

Die folgende Zusammenfassung gibt den Stand der Erkenntnisse einer Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertretern der Arge-Gemeinden, Vertretern des Amtes der NÖ

Landesregierung Abteilung WA1, WA2 und RU1 und Ziviltechniker DI Hinker aus dem Jahr 2009 wieder.

2.1. Allgemeines

- Es ist Sache des Bauwerbers, sich um die Entsorgung der Niederschlagswässer zu kümmern
- Der Bauwerber muss bekannt geben, wie er die Niederschlagswässer entsorgt (Versickerung, Direkteinleitung, Indirekteinleitung, Speicherung, Verfuhr)

2.2. Versickerung:

- Versickerung ist zulässig, wenn die Bodenverhältnisse es erlauben
- Wenn die Bodenverhältnisse es nicht erlauben, kann die Versickerung von der Baubehörde versagt werden
- Eine Verpflichtung zur Versickerung kann von der Baubehörde nicht ausgesprochen werden
- Eine wasserrechtliche Bewilligungspflicht für nicht verunreinigte Niederschlagswässer ist in der Regel nicht gegeben (außer in Schutz- und Schongebieten)

2.3. Anschluss an den RW-Kanal:

- Die Baubehörde kann einen Anschluss nicht untersagen
- Die Baubehörde kann keine Mengenbegrenzung aussprechen
- Die Baubehörde kann keine Anschlussverpflichtung aussprechen
- Bei bestehendem RW-Kanal besteht ein Kontrahierungszwang für den Kanalbetreiber, außer, der wasserrechtliche Konsens kann durch den potentiellen Anschluss nicht mehr eingehalten werden

2.4. Begrenzung der einzuleitenden Niederschlagswässer

- Die Baubehörde kann keine Mengenbegrenzung aussprechen
- Im Flächenwidmungsplan (Bebauungsplan, Freigabebedingungen etc.) können keine Begrenzungen festgelegt werden
- Der Kanalbetreiber kann Mengenbegrenzungen aussprechen, wenn das zur Einhaltung des wasserrechtlichen Konsenses erforderlich ist. Diese Begrenzungen sind in einem privatrechtlichen Vertrag zwischen Projektwerber und Kanalbetreiber zu regeln
- Eine Differenzierung der Kanalgebühr für Regenwasser nach der Menge ist nicht möglich

2.5. Fremdwasserproblematik

- Die Baubehörde kann überprüfen, ob in den Schmutz- oder Mischwasserkanal Fremdwässer eingeleitet werden
- Wenn das Haus vor dem 1.1.1997 errichtet worden ist, kann die Baubehörde überprüfen, ob die Baubewilligung eingehalten wird

- Wenn das Haus nach dem 1.1.1997 errichtet worden ist, kann die Baubehörde
 - den Kanalbetreiber benachrichtigen, dass der Vertrag nicht eingehalten wird
 - eine Anzeige bei der Wasserrechtsbehörde erstatten (mit geringem Erfolg auf Feststellung eines wasserrechtlich bewilligungspflichtigen Tatbestand)
- Die Baubehörde kann einen dichten Keller vorschreiben, wenn bekannt ist, dass es Grundwasser im Kellerbereich gibt
- Für die Einleitung von Grundwasser kann keine Gebühr eingehoben werden
- Für die Einleitung von Grundwasser wären Vereinbarungen sowohl mit dem Kanalbetreiber als auch mit dem Kläranlagenbetreiber erforderlich

2.6. Überprüfung der Kanalisationsanlagen (Dichtheit)

- Eine Dichtheitsprüfung kann nicht im Rahmen der Baubewilligung vorgeschrieben werden
- Eine Dichtheitsprüfung könnte im Rahmen des Verpflichtungsbescheides vorgeschrieben werden
- Die Baubehörde kann die Funktion jedes Bauwerks unter dem Rechtstitel des §27 NÖ BO überprüfen

3. Vorschläge zur Abänderung der NÖ Bauordnung

Die Vorschläge sollen dazu dienen, den Gemeinden ein besseres Instrumentarium zur Umsetzung wasserwirtschaftlicher Ziele im Hinblick auf die geordnete Entwertung von Oberflächenwässern zu ermöglichen.

3.1. Fremdwasser/Hauskanalanlagen

Gemäß §17 Abs.1 Z1 ist der Hauskanal bewilligungs- und anzeigefrei.

Daher steht der Baubehörde eine Überprüfung dieser Anlagen auf Funktionalität und Betriebssicherheit nicht zu.

Es hat sich aber herausgestellt hat, dass insbesondere bei der Fremdwasserproblematik ein Handlungsbedarf besteht, sowohl was die Dichtheit der Hauskanalanlagen als auch der Fremdanschlüsse (z.B. Einleitung von Fremdwasser in Schmutz- oder Mischkanalsysteme) besteht.

Der Hauskanal sollte daher als anzeigepflichtiges Vorhaben definiert werden.

Vorschlag:

§ 15

Anzeigepflichtige Vorhaben

(1) Folgende Vorhaben sind mindestens 8 Wochen vor dem Beginn ihrer Ausführung der Baubehörde schriftlich anzuzeigen:

.....

9. die Aufstellung von Telefonzellen, transportablen Wähllämtern, begehbaren Folientunnels und Pergolen;

10. die Herstellung von Hauskanälen;

.....

§ 17

Bewilligungs- und anzeigefreie Vorhaben

(1) Bewilligungs- und anzeigefreie Vorhaben sind jedenfalls:

~~1. die Herstellung von Anschlußleitungen und Hauskanälen (§ 17 Abs. 2 des NÖ Kanalgesetzes, LGBl. 8230),~~

.....

3.2. Versickerungseinschränkungen

Prinzipiell ist die Versickerung von Niederschlagswässern ein Ziel der wasserwirtschaftlichen Planung, um sie einem möglichst engem Wasserkreislauf zuzuführen. Es gibt aber immer wieder Rahmenbedingungen (wie z.B. anstehender Fels, Gipsvorkommen, rutschgefährdete Hänge, grundwasserstauender Untergrund, etc.), die eine Einschränkung oder ein gänzlich Verbot von Niederschlagswässern erfordern, um die Gefährdung der Bauwerber selbst oder Dritter hintanzuhalten.

Es sollte daher möglich sein, in bestimmten Zonen eine Einschränkung der Versickerung festzulegen. Dies könnte durch die Erweiterung des Inhalts des Bebauungsplanes (§ 65 Abs 2) erfolgen.

3.3. Einleitbedingungen für Niederschlagswasserableitungen (Direkteinleiter und Indirekteinleiter)

Die Ableitung von Niederschlagswässern in Regenwasserkanäle (Indirekteinleiter) oder in Vorfluter (Direkteinleiter) bewirkt eine Beschleunigung des Niederschlagsabflusses und durch den Summationseffekt eine Erhöhung der Hochwassergefahr. Es ist sowohl aus wasserwirtschaftlichen Gründen wünschenswert wie auch aus hydraulischen Gründen manchmal erforderlich, die Ableitungsmenge zu begrenzen. Die Differenz zwischen dem maximalen Niederschlagswasseranfall und der zulässigen Ableitungsmenge muss zwischengespeichert werden.

Es sollte daher möglich sein, in bestimmten Zonen eine Einschränkung der Ableitungsmenge festzulegen. Dies könnte durch die Erweiterung des Inhalts des Bebauungsplanes (§ 65 Abs 2) erfolgen.

Vorschlag:

§ 69

Inhalt des Bebauungsplans

.....

(2) Im Bebauungsplan dürfen neben den in Abs. 1 vorgesehenen Regelungen für das Bauland festgelegt werden:

1. Schutzzonen für einen baukünstlerisch oder historisch erhaltungswürdigen Baubestand,

.....

18. ein erhöhter baulicher Schallschutz der Außenbauteile.

19. Zonen, in denen eine Versickerung von Niederschlagswasser in einem anzugebenden Ausmaß eingeschränkt oder untersagt wird.

20. Zonen, in denen die Ableitung von Niederschlagswässern in einen dafür vorgesehenen Kanal oder in einen Vorfluter in einem anzugebenden Ausmaß eingeschränkt wird.

WN Der Magistrat der Stadt Wiener Neustadt gestattet sich, zu dem im Betreff genannten Entwurf wie folgt Stellung zu nehmen:

Zu § 19: Die Ergänzungen der Einreichunterlagen hinsichtlich Angabe des höchsten Grundwasserspiegels und Brandschutzkonzept werden begrüßt. Weiters wird ange-regt, dass das zur Führung des Adress-, Gebäude- und Wohnungsregisters durch die Gemeinde erforderliche Baustatistikformular bereits im Zuge der Einreichung eines Bauvorhabens (seitens des Planverfassers/Bauwerbers ausgefüllt) eingebracht werden sollte. Die bisherigen Unterlagen für eine Baueinreichung (Baubeschreibung etc.) bleiben davon unberührt. In der Regel liegen diese Daten beim Planverfasser in elektronischer Form (die meisten „Planer“ arbeiten mit elektronischen Konstruktions-programmen) bereits auf bzw. können sehr leicht generiert werden, während seitens der Behörde diese Daten mühsam an Hand der analogen Pläne ermittelt/errechnet werden müssen. Es wird erwartet, dass bei der Verpflichtung zur Übermittlung von vorgefertigten Formularen die Datenqualität deutlich gesteigert werden kann und die fachliche Arbeit der Amtssachverständigen unterstützt. Dadurch werden auch die Bewilligungsverfahren beschleunigt.

IVW3 Zum Ersuchen vom 8. Juni 2010 gibt die Abteilung Gemeinden folgende Stellungnahme ab:

Die derzeit geltende Regelung des § 64 Abs. 3 erster Satz NÖ BO 1996 ergibt einen (Mindest)Stellplatz im Ausmaß von 11,04 m². Die Regelung der Bemessung der Abstellplatzausgleichsabgabe (§ 41 Abs. 3 leg.cit.) geht von einem Flächenbedarf von 25 m² je Stellplatz aus. Durch die Vergrößerung des Mindest-ausmaßes des Stellplatzes steigt dessen Mindestfläche auf 12,5 m² (+ 13,2 %).

Durch die im Motivenbericht beschriebene Entwicklung der Kraftfahrzeuggrößen ent-steht ein Flächenmehrbedarf nicht nur durch den Stellplatz selbst, sondern auch durch erforderlichen Fahrgassen und Rangierflächen. Es wird daher angeregt im § 41 leg.cit. eine Nutzfläche von zumindest 30 m² (+ 20 %) festzulegen.

SP-GVV **Stadtgemeinde Amstetten**

Zu § 41 – Stellplatz-Ausgleichsabgabe

Im Zusammenhang mit der sinnvollen Vergrößerung der Stellplatzgrößen sollte auch dringendst auf den schon längst gestiegenen Motorisierungsgrad in NÖ reagiert werden. Im Bebauungsplan besteht die Möglichkeit, eine höhere Anzahl von Stellplätzen zu verordnen, als gemäß § 155 NÖ BTV 1997 erforderlich sind. Die vorzuschreibende Stellplatz-Ausgleichsabgabe bezieht sich jedoch explizit auf die gesetzlichen Mindestanforderungen. Dadurch trifft nicht selten der Fall ein, dass zwar die dem jeweili-gen Bebauungsplan entsprechende Stallplatzanzahl vorzuschreiben ist, die Aus-gleichsabgabe aber für den Mehrbedarf nicht eingehoben werden kann, weil die Rechtsgrundlage fehlt. Dieser Missstand führt unweigerlich auch zu Ungleichbehand-lungen einzelner Bauherren. Daher sollte im Abs 1 nach dem Zitat „§ 63 Abs. 3“ der Wortlaut „oder im *Bebauungsplan*“ eingefügt werden.

Wir ersuchen um Berücksichtigung der übermittelten Stellungnahmen.

ÖSTB Anregung betreffend § 41 Stellplatz-Ausgleichsabgabe

Im Zusammenhang mit der sinnvollen Vergrößerung der Stellplatzgrößen sollte auch dringendst auf den schon längst gestiegenen Motorisierungsgrad in NÖ reagiert werden. Im Bebauungsplan besteht die Möglichkeit, eine höhere Anzahl von Stellplätzen zu verordnen, als gemäß § 155 NÖ BTV 1997 erforderlich sind. Die vorzuschreibende Stellplatz-Ausgleichsabgabe bezieht sich jedoch explizit auf die gesetzlichen Mindestanforderungen.

Dadurch trifft nicht selten der Fall ein, dass zwar die dem jeweiligen Bebauungsplan entsprechende Stellplatzanzahl vorzuschreiben ist, die Ausgleichsabgabe aber für den Mehrbedarf nicht eingehoben werden kann, weil die Rechtsgrundlage fehlt. Dieser Missstand führt unweigerlich auch zu Ungleichbehandlungen einzelner Bauherren. Daher sollte im Abs 1 nach dem Zitat „§ 63 Abs. 3“ der Wortlaut „**oder im Bebauungsplan**“ eingefügt werden.

Die Landesgruppe Niederösterreich des Österreichischen Städtebundes **ersucht die Anregungen und ausführlich begründeten Vorschläge aus der Praxis der Gemeinden**, die zur Rechtssicherheit (wie z.B. insbesondere die Erweiterung des § 15, aber auch die Anregung betreffend § 64 Abs 3 2. Satz) und Verwaltungsvereinfachung beitragen würden (wie z.B. die Ergänzungen bei den Antragsbeilagen) **zu berücksichtigen.**

Keine Einwände:

WST1 Zu dem mit Schreiben der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht vom 08.06.2010, ZI. RU1-BO-6/056-2010 übermittelten Entwurf einer Novelle der NÖ Bauordnung 1996, wird mitgeteilt, dass in Zusammenhang mit diesem Gesetzesentwurf für die Abteilung Gewerberecht grundsätzlich kein Anlass zu weiteren inhaltlichen Bemerkungen besteht.

ARGE-BH Der Entwurf wird zur Kenntnis genommen.

Der Entwurf einer Novelle zur NÖ BauO 1996, LGBl. 8200, umfasst zahlreiche Berichtigungen von Zitats- und Redaktionsfehlern sowie Anpassungen an zwischenzeitig ergangene bundesgesetzliche Novellen.

Besonders hervorzuheben sind die Neuerungen im § 54 leg cit, wobei in Abs. 1 der bisher verwendete Begriff des Bauwerkes durch jenen des Hauptgebäudes ersetzt wurde und die Abs. 2, 3 und 4, welche nunmehr im Vollzug aufgetretene Detailfragen präzisieren, neu eingefügt wurden.

Die schon bisher normierte Anschlussverpflichtung an das öffentliche Kanalisationsnetz wurde in § 62 Abs. 2 leg cit dahingehend konkretisiert, dass eine Anschlussverpflichtung hinsichtlich der anfallenden Schmutzwässer jene Grundstücke erfasst, welche einen Abstand von maximal 50 m zwischen Grundgrenze und Kanalstrang sowie eine Anschlussmöglichkeit aufweisen.

Der Entwurf einer Novelle zur NÖ BauO 1996, LGBl. 8200, umfasst die Anpassung der derzeit geltenden Mindestabmessungen von (Pflicht-)Stellplätzen an die geänderten technischen Standards sowie den Hinweis auf die Notifizierung in § 76a leg cit.

Es ist dabei voraussichtlich – nachdem keine zusätzlichen Aufgaben für die Gebietskörperschaften in der Novelle enthalten sind – mit keinen negativen finanziellen Auswirkungen für das Land NÖ zu rechnen.

SP-GVV Zu den vorliegenden Entwürfen der beiden Novellen zur NÖ Bauordnung 1996 werden seitens unseres Verbandes folgende Stellungnahmen unserer Mitgliedsgemeinden übermittelt:

Magistrat Wiener Neustadt

Zu § 54:

Die Neufassung der Bestimmungen für Bauwerke im unregulierten Baulandbereich sind wesentlich präziser und verständlicher formuliert als bisher und werden diese die Planung und Beurteilung von Bauverfahren künftig erleichtern.

Eine Mehrbelastung (Verwaltungsaufwand, Kosten) für die Stadt Wiener Neustadt ist durch die beabsichtigte Novellierung nicht zu erwarten.

Zu § 64:

Bei der Erhöhung des Mindestausmaßes von KFZ-Stellplätzen wurde eine Anregung der Stadt Wiener Neustadt berücksichtigt. Eine Mehrbelastung (Verwaltungsaufwand, Kosten) für die Stadt Wiener Neustadt ist durch die beabsichtigte Novellierung nicht zu erwarten.

Magistrat St. Pölten**Ad § 64 Ausgestaltung der Abstellanlagen:**

Die nunmehrige Stellplatzgröße von 5 m Länge und 2,50 m Breite ist eine längst fällige Anpassung an die zunehmende Größe der Kraftfahrzeuge und wird daher begrüßt.

VP-GVV Unser Verband bedankt sich für die Übermittlung der gegenständlichen Entwürfe und gibt gleichzeitig bekannt, dass gegen die in Aussicht genommenen Änderungen keine Bedenken bestehen.

AKNÖ Die Kammer für Arbeiter und Angestellte für Niederösterreich teilt mit, dass gegen die oben genannte 11. und 12. Novelle der NÖ Bauordnung keine Einwände erhoben werden.

LAD1-VD Zum Entwurf einer Änderung der NÖ Bauordnung 1996 (12. Novelle) nehmen wir im Rahmen des Begutachtungsverfahrens wie folgt Stellung:

Gegen den Entwurf bestehen unsererseits keine Einwände.

BD2-BT Zum Entwurf 12. Novelle der NÖ Bauordnung 1996 wird seitens der Abt. Bau- und Anlagentechnik (BD2) Leermeldung erstattet.

LFWV Das NÖ Landesfeuerwehrkommando dankt für die Zusendung des Entwurfes zur 11. und 12. Novelle der NÖ Bauordnung 1996 und nimmt dazu wie folgt Stellung:

... bestehen gegen die ... 12. Novelle zur NÖ Bauordnung 1996 aus feuerwehrfachlicher und brandschutztechnischer Sicht keine Einwände.

WN Der Magistrat der Stadt Wiener Neustadt gestattet sich, zu dem im Betreff genannten Entwurf wie folgt Stellung zu nehmen:

NÖ BO LGBl. 8200-18

Zu § 64: Bei der Erhöhung des Mindestausmaßes von KFZ-Stellplätzen wurde eine Anregung der Stadt Wiener Neustadt berücksichtigt.

Eine Mehrbelastung (Verwaltungsaufwand, Kosten) für die Stadt Wiener Neustadt ist durch die beabsichtigte Novellierung nicht zu erwarten.

- LKNÖ** Die NÖ Landes-Landwirtschaftskammer erhebt gegen die 12. Novelle zur NÖ Bauordnung keinen Einwand.
- BB** Im Rahmen der Bürgerbegutachtung (NÖ BauO-12. Novelle) sind bei der Beratungs- und Informationsstelle keine Stellungnahmen eingelangt.