

07.03.2011

ANTRAG

Landtag von Niederösterreich
Landtagsdirektion
Eing.: 07.03.2011
Ltg.-791/A-1/59-2011
B-Ausschuss

der Abgeordneten DI Eigner, Grandl, Dr. Michalitsch, Ing. Pum, Adensamer,
Mag. Hackl und Erber

betreffend **Änderung der NÖ Bauordnung 1996**

Mit der 11. Novelle zur NÖ Bauordnung, LGBl. 8200-17, wurden zahlreiche Änderungen betreffend bewilligungspflichtige bzw. bewilligungsfreie Vorhaben vorgenommen und eine Neuregelung für Bauwerke im Baulandbereich ohne Bebauungsplan (§ 54) vorgenommen. Der Vollzug dieser Bestimmungen hat in der Praxis mittlerweile zu einigen Auslegungsproblemen geführt, die mit dieser Novelle beseitigt werden sollen.

Zu einem wird die Ausnahmebestimmung für Carports dahingehend erweitert, dass unter denselben Voraussetzungen (Überdachung und höchstens an einer Seite abgeschlossen) auch bauliche Anlagen errichtet werden dürfen und klargestellt, dass für den Entfall der Bewilligungspflicht eine Zustimmung nur jener Eigentümer von Nachbargrundstücken erforderlich ist, die mit ihrem Grundstück unmittelbar an das Grundstück angrenzen auf dem das Carport oder die bauliche Anlage errichtet werden soll. Der weitere Nachbarbegriff in der Bauordnung soll nicht zur Anwendung kommen.

Für Gerätehütten die nunmehr anzeigen- und bewilligungsfrei bis zum Ausmaß von 10 m² und 3 m Höhe errichtet werden dürfen, soll eine Einschränkung dahingehend erfolgen, dass dies nicht für Sondergebiete gilt. Durch die Anzeigen- und Bewilligungsfreiheit derartiger Gerätehütten ist nämlich der Einfluss der Baubehörde auch im Hinblick auf die Ortsbildgestaltung genommen. Dies soll aber nicht in allen Bereichen zur Anwendung gelangen. Klar gestellt wird auch, dass bei einer

Reihenhausanlage, die oftmals auf einem Grundstück errichtet wird, eine Gerätehütte im obigen Ausmaß bewilligungs- und anzeigefrei in jedem einer Wohnung zugehörigen Garten errichtet werden darf, da ansonsten eine Ungleichbehandlung der einzelnen Nutzungsberechtigten eintreten würde.

Angelehnt an den bisherigen § 54 soll die Regelung für Bauwerke im Baulandbereich ohne Bebauungsplan neu gefasst werden.

Die Zulässigkeit von Hauptgebäuden in ihrer Anordnung und in ihrer Höhe soll sich im Bauland für das kein Bebauungsplan erlassen wurde, an der Bebauung in der Umgebung orientieren. Die Bestimmung soll sich jedoch nicht auf das Bauland mit der Widmung Bauland-Industriegebiet beziehen, da gemäß § 70 Absatz 4 der NÖ Bauordnung 1996 die Festlegung einer Bebauungsweise und Bauklasse in dieser Baulandwidmungsart selbst in einem Bebauungsplan nur unter bestimmten Voraussetzungen erfolgen darf.

Somit ist es zur Beurteilung der zulässigen Bebauungsweise und Bebauungshöhe erforderlich, die Bebauung der näheren Umgebung des Baugrundstückes festzustellen. Der Umgebungsbereich als maßgebliches Bezugsgebiet wird mit dem Umkreis von 100 m, gemessen von dem zu errichtenden oder zu ändernden Gebäude, festgelegt. Auch Gebäude die nicht zur Gänze im Umkreis von 100 m liegen, sollen mitberücksichtigt werden. Damit wird klargestellt, dass unabhängig von der Konfiguration eines Grundstückes das Bezugsgebiet von dem zu errichtenden oder zu ändernden Gebäude zu bemessen ist. In diesem Bezugsgebiet sind alle bewilligten Hauptgebäude einzubeziehen und davon eine Bebauungsweise und Bebauungshöhe abzuleiten.

Klarestellt wird auch, dass bei Wiedererrichtung eines bereits bewilligten Gebäudes oder einem Zubau zu einem bestehenden Hauptgebäude bzw. bei einer weiteren Errichtung eines Hauptgebäudes auf einem bereits bebauten Grundstück jedenfalls die Bebauungsweise und Bebauungshöhe zulässig ist, die bereits für bewilligte

Gebäude auf diesem Grundstück vorhanden ist. Die Bebauungsweise und die Bauklasse die auf einem Grundstück bereits bewilligt wurde soll jedenfalls auch künftig ermöglicht werden. Für diese Fälle ist eine Ermittlung der in der Umgebung vorhandenen Bebauungsweise und Bebauungshöhe nicht erforderlich.

Handelt es sich um ein unbebautes Grundstück so ist maßgeblich, welche Bebauungsweise und Bebauungshöhe mehrheitlich in der Umgebung vorhanden ist. Dabei wird klargestellt, dass jedenfalls auch eine niedrigere Bauklasse als die mehrheitlich vorhandene Bauklasse dem Bauvorhaben zu Grunde gelegt werden darf. Es wird auch klargestellt, dass- sollte sich aus der Umgebung die Bauklasse I mehrheitlich ableiten -, auch die nächst höhere Bauklasse gewählt werden kann. Dies deswegen, da sich die bisherige Regelung als zu starr erwiesen hat. Wurde beispielsweise aufgrund der Erhebung die Bauklasse I als mehrheitlich festgestellt, war es nach der alten Regelung nicht möglich auch Bauvorhaben in der Bauklasse II zu ermöglichen. Dies hatte zur Folge, dass bei überwiegend vorherrschenden Gebäuden mit Dachausbauten, die in die Bauklasse I fallen, neue Bauformen wie ein Gebäude mit zwei Vollgeschoßen nicht möglich wären. Durch die Neuregelung soll dies nunmehr ermöglicht werden. Daher besteht hinsichtlich der Bauklasse ein Wahlrecht in den Bauklassen I und II. Sollte seitens der Gemeinde gewünscht werden, in einem Gebiet die Bauklasse I verbindlich zu normieren und dieses Wahlrecht einzuschränken, bedarf es der Erlassung eines Bebauungsplanes. Hinsichtlich der Bebauungsweise wird auf die Ausnahmemöglichkeit gemäß Absatz 4 verwiesen, die es ermöglicht von einer mehrheitlich abgeleiteten Bebauungsweise auch abzuweichen.

Hinsichtlich der Begriffe abgeleitete Bebauungsweise und Bauklasse wird auf die Erläuterungen der 11. Novelle verwiesen.

Absatz 2 orientiert sich an der bisherigen Bestimmung, die die Fälle umfasst, dass die Feststellung der Mehrheit einer der bewilligten Bebauungsweise und Bauklassen nicht möglich ist, weil z.B. bestimmte abgeleitete Bebauungsweisen oder abgeleitete

Bauklassen gleich häufig vorkommen. Hier hat der Bauwerber ein Wahlrecht insofern, als er sein Hauptgebäude nach einer der gleichhäufig vorkommenden Bebauungsweisen und nach einer gleichhäufig vorkommenden Bauklasse errichten darf. Ergibt sich beispielsweise, dass die Bauklasse I und II gleichhäufig vorkommt, so besteht die Wahlmöglichkeit in diesen Bauklassen, genauso wie wenn überhaupt keine Bebauungshöhe ableitbar ist. Gleiches gilt für die Bebauungsweise. Ist in der Umgebung keine abgeleitete Bebauungsweise oder abgeleitete Bauklasse feststellbar, weil z.B. die vorhandenen Bebauungen keiner der Bebauungsweisen im Bebauungsplan entsprechen oder zuordenbar sind oder in der Umgebung noch kein Hauptgebäude errichtet worden ist, so hat der Bauwerber das Wahlrecht insofern, als er sein Hauptgebäude nach einer der gesetzlichen Bebauungsweisen in der Bauklasse I und II, das sind jene Bauklassen die in Niederösterreich am häufigsten vorkommen, errichten darf.

Nach Absatz 3 bestimmt sich die Zulässigkeit anderer Bauwerke als Hauptgebäude durch die abgeleitete Bebauungsweise und Bauklasse von Hauptgebäuden nach den Bestimmungen des Absatz 1 und 2. Für Hauptgebäude und andere Bauwerke sollen allerdings insgesamt die Bestimmungen der NÖ Bauordnung 1996 zum Tragen kommen, die auch für die Errichtung von Hauptgebäuden und anderen Bauwerken im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes herangezogen werden. Dies sind beispielsweise Bestimmungen über diverse Vorbauten, der Überbauung einer Grundstücksgrenze oder auch die Ausnahmebestimmungen hinsichtlich des Bauens in einem Bauwuch. Festgehalten wird auch, dass sowohl für Hauptgebäude als auch für andere Bauwerke jedenfalls der Lichteinfall unter 45 Grad auf bewilligte Hauptfenster auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt werden darf.

Absatz 4 orientiert sich an der bisherigen Ausnahmeregelung die es ermöglichen soll, dass von den Absätzen 1 bis 3 abgewichen wird, wenn dies zur Wahrung des Charakters der Bebauung erforderlich ist. Mit der Ausnahmebestimmung soll es der Baubehörde auch ermöglicht werden vom relativ starrem Regime der Absätze 1 und 2 abzuweichen um auch neue zeitgemäße Bauformen zu ermöglichen. Obzwar

nunmehr auf Grund der Absätze 1 und 2 in den Bauklassen 1 und 2 eine Flexibilität im Hinblick auf die Höhe der Gebäude besteht, kann es dennoch erforderlich sein sowohl von der Bebauungshöhe, als auch von der Bebauungsweise Abweichungen zu ermöglichen.

Sollte dies nicht erwünscht sein, bedarf es konkreter Festlegungen in einem Bebauungsplan. Auch in diesen Fällen darf jedoch der Lichteinfall unter 45 Grad auf bewilligte Hauptfenster auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt werden.

Absatz 5 trägt dem Umstand Rechnung, dass die maßgeblichen Grundlagen für die Beurteilung der Zulässigkeit des Bauvorhabens im Hinblick auf die Bebauungsweise und Bebauungshöhe vom Planer in den Einreichunterlagen darzulegen ist. Diese Feststellungen sind in erster Linie durch augenscheinliche Erhebungen durch den Bauwerber/Planer zu treffen. Dabei reicht z.B. die Feststellung aus, dass mehrheitlich eine Bebauungshöhe der Bauklasse I oder II bzw. eine offene Bebauungsweise vorliegt. Festzuhalten ist an dieser Stelle, dass diese Feststellungen weder durch ein Gutachten seitens der Bauwerber zu bestätigen sind, noch dass die Baubehörde ein Gutachten über diese Feststellungen einzuholen hat. Nur wenn die Feststellungen vor Ort nicht getroffen werden können sind Erhebungen durch die bei der Gemeinde befindlichen Bauakte erforderlich.

Um die entsprechenden Feststellungen treffen zu können, wird für den Bauwerber bzw. Planer die Einsichtnahmemöglichkeit in die Bezug habenden Bauakte ermöglicht. Insofern wird das Recht auf Akteneinsicht ergänzt. Das Akteneinsichtsrecht besteht allerdings nur im erforderlichen Umfang, damit jene Informationen über die Bebauungsweise und die Bebauungshöhe ermittelt werden können.

Ausreichend sind Feststellungen darüber, welche Bebauungsweise und Bebauungshöhe mehrheitlich in der Umgebung vorhanden ist. Sind diese Feststellungen für die Baubehörde nachvollziehbar, so kann sie anhand dieser

Feststellungen die Bebauungsweise und Bebauungshöhe ableiten und damit die Zulässigkeit des Bauvorhabens beurteilen.

Nochmals sei darauf verwiesen, dass es zur Beurteilung auch nicht erforderlich, dass diese Feststellungen einer gutächtlichen Beurteilung durch einen Sachverständigen unterworfen werden. Nur im Streitfall bzw. wenn die Baubehörde zur Auffassung gelangt, dass die Darstellung in den Unterlagen unrichtig oder mangelhaft sind und auch durch einen Verbesserungsauftrag nicht behoben werden, sind weitergehende Erhebungen durch die Behörde zu veranlassen bzw. kann es erforderlich sein einen Sachverständigen mit der Befundaufnahme zu betrauen. Die Beurteilung obliegt jedoch in jedem Fall bei der Baubehörde.

Die Gefertigten stellen daher den

A n t r a g :

Der Hohe Landtag wolle beschließen:

- „1. Der beiliegende Gesetzesentwurf betreffend Änderung der NÖ Bauordnung 1996 wird genehmigt.
2. Die NÖ Landesregierung wird aufgefordert, das zur Durchführung dieses Gesetzesbeschlusses Erforderliche zu veranlassen.“

Der Herr Präsident wird ersucht, diesen Antrag dem BAUAUSSCHUSS so rechtzeitig zur Vorberatung zuzuweisen, dass eine Behandlung am 10. März 2011 möglich ist.