

17.03.2016

Landtag von Niederösterreich
Landtagsdirektion
Eing.: 17.03.2016
Ltg.-**902/A-1/66-2016**
B-Ausschuss

ANTRAG

der Abgeordneten Mag. Schneeberger, Balber, DI Eigner, Maier, Mold,
Ing. Rennhofer und Schuster

betreffend **Änderung der NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014)**

Die NÖ Bauordnung 2014 ist mit 01. Jänner 2015 in Kraft getreten. Durch die praktischen Erfahrungen in der Anwendung über mittlerweile mehr als 1 Jahr hat sich der Bedarf an kleineren Korrekturen bzw. an einer Klarstellung einzelner Bestimmungen herausgestellt, der mit der vorliegenden Novelle umgesetzt werden soll.

Auch die Möglichkeit der einfacheren Handhabung bestimmter, bisher bewilligungspflichtiger Tatbestände in speziellen Fällen (zB. Tierunterstände unter 50 m², Herstellung von Ladestationen bei Elektrofahrzeugen, zeitlicher Rahmen für die Aufstellung von Werbe- und Ankündigungseinrichtungen anlässlich von Wahlen) ist durch die bisherige Anwendungspraxis deutlich geworden.

Weiters ist durch die Anpassung der OIB-Richtlinie 6 an den aktuellen Stand, die Übernahme einer Bestimmung in die NÖ Bauordnung 2014 erforderlich geworden (§ 44). Der Rest der Änderungspunkte betrifft die Berichtigung redaktioneller Versehen bzw. die Aktualisierung von Gesetzeszitaten.

Zu § 4 Z 17:

Durch die Übernahme der Geschoßdefinition aus den OIB-Richtlinien ergab sich eine nicht gewollte inhaltliche Änderung, welche hiermit korrigiert wird.

Zu § 4 Z 29:

Es erfolgt lediglich eine Zitatberichtigung.

Zu § 6 Abs. 2 Z 1:

Es erfolgt eine sprachliche Klarstellung, weil der Schutz nur die bestehenden (bzw. konkret bereits bewilligten oder angezeigten) Bauwerke umfassen soll, zumal künftige Bauwerke nicht absehbar sind.

Zu § 7 Abs. 1:

Es wird eine notwendige Ergänzung vorgenommen, weil Bauordnungs- oder Konsenswidrigkeiten bzw. auch Gefährdungen oft nicht anders als vom Nachbargrundstück aus festgestellt werden können.

Zu § 10 Abs. 6:

Die gleichzeitige Eintragung des Fahr- und Leitungsrechtes ins Grundbuch soll nur für gleichzeitig mit der Grenzänderung zum Bauplatz erklärte Grundstücke Voraussetzung sein (s. § 11 Abs. 3 letzter Satz). Der Aufschub der Eintragung hinsichtlich der anderen Grundstücke bedeutet eine Erleichterung im Hinblick auf die zivilrechtliche Vorgabe, dass bei Eintragung von Servituten keine Eigentümeridentität von „herrschendem und dienendem“ Grundstück gegeben sein darf. Im Plan soll dieses Fahr- und Leitungsrecht jedoch bereits dargestellt werden, da dies wesentlich für die Prüfung der Zulässigkeit der Grenzänderung ist. Die ausdrückliche Regelung dient der Klarstellung.

Zu § 12 Abs. 2 und 2a:

Die Verpflichtung, zunächst auf eine Vereinbarung hinwirken zu müssen, stieß in der Praxis auf unterschiedliche Schwierigkeiten, Probleme und Fragen (zB. hinsichtlich des Entstehens von Kosten, der Zuständigkeit, usw.), sodass die ehemals grundsätzliche Vorgehensweise der bescheidmäßigen Verfügung wieder an erster Stelle stehen soll, wobei in Einzelfällen der Abschluss von Vereinbarungen bzw. deren Anerkennung, wenn Abtretungen aufgrund früherer Vereinbarungen erfolgten, ausdrücklich zulässig sein sollen.

Zu § 12 Abs. 4 erster Satz:

Es gibt keine sachliche Rechtfertigung dafür, dass das Ausmaß der Entschädigung für einen Abtretungsverpflichteten von den gegenüberliegend unterschiedlichen (nachträglich änderbaren) Widmungsarten abhängen soll. Die Gemeinde ist verpflichtet, die öffentlichen Verkehrsflächen möglichst effizient festzulegen. Wird durch öffentliche Verkehrsflächen (vorerst) nur einseitig Bauland erschlossen, so darf dies nicht auf Kosten der angrenzenden Grundeigentümer erfolgen, zumal auch eine Rückzahlungsverpflichtung – trotz einer Ausgleichsabgabenleistung durch den gegenüberliegenden Anrainer – bei einer späteren Änderung der Widmung nicht besteht.

Zu § 12 Abs. 9:

Es erfolgt eine Klarstellung, dass Zeiten vor Inkrafttreten dieses Gesetzes nicht miteinzurechnen sind.

Zu § 15 Abs. 1 Z 2:

Diese Regelung kann beispielsweise betreffen:

die nachträgliche Veränderung des Verwendungszwecks einzelner Einheiten von Gebäuden, wodurch die Anzahl der Wohnungen vergrößert wird (z.B. ehemalige Arztpraxen werden zu Wohnungen umgewandelt);

die (unzulässige) Schaffung einer weiteren Wohneinheit in einem Standort-Geb;

die Beachtung einer Bausperre, die im Hinblick auf die die Anzahl von Wohnungen beschränkende Zusätze im Flächenwidmungsplan erlassen wurde;

Änderungen bei bestehenden Gebäuden von Handelseinrichtungen (z.B. eine Veränderung des Angebots von zentrumsrelevanten und nicht zentrumsrelevanten Waren § 42 Abs. 8 Z 3 NÖ ROG 2014);

Die Erhöhung der Anzahl von Wohnungen kann allenfalls unzulässig sein (mehr als 4 Wohnungen im Bauland-Agrargebiet, mehr als in einem FWP-Zusatz nach § 16 Abs. 5 ROG) oder zusätzliche Erfordernisse auslösen (Auswirkungen auf Stell- oder Spielplatzbedarf).

Eine veränderte Nutzung, zB. als Lagerraum, kann mit Auswirkungen auf die Standsicherheit eines Bauwerks verbunden sein.

Zu § 15 Abs. 1 Z 10:

Nicht ortsfeste Tierunterstände (zB Weidezelte), das sind einfach zu errichtende bauliche Konstruktionen – also keine fahrbaren Objekte/Fahrzeuge –, die im Rahmen ihrer Verwendung für die Tierhaltung sporadisch zu verrücken sind, werden in der Praxis der Baubehörden recht unterschiedlich behandelt. Im Gegensatz zu anderen Bauwerken wird hier kein fixer Standort auf dem Grundstück zugeordnet, sondern bezieht sich die Anzeige auf ein konkretes Grundstück, auf dem das Weidezelt seinem Zweck entsprechend verschoben werden darf. Da die Aufstellung von sog. Weidezelten vorwiegend im Grünland vor allem für die Belange der Raumordnung von Bedeutung ist, sollen diese ausdrücklich der Anzeigepflicht unterstellt werden. Aus dem Ausdruck temporär ist abzuleiten, dass es sich nicht um eine ganzjährige Nutzung handeln kann.

Zu § 15 Abs. 1 Z 23:

Die gesetzlichen Vorgaben des § 64 Abs. 10 iVm § 63 Abs. 2 sind nicht nur bei der Neuschaffung von Grundstücksein- und -ausfahrten, sondern auch bei deren Änderung zu berücksichtigen. Sowohl die Begriffe als auch die Einschränkung auf das Bauland werden an § 64 Abs. 10 angepasst.

Zu § 15 Abs. 2:

Anzeigepflichtige Maßnahmen (z.B. die Aufstellung von Maschinen und Geräten, die Anbringung von Solaranlagen oder Photovoltaikanlagen an Bauwerken, Tragkonstruktionen von Funkanlagen) können auch mit einer bewilligungspflichtigen Abänderung eines Bauwerks verbunden sein.

Zu § 16 Abs. 1 Z 6 und Abs. 4:

Im Hinblick auf die Verpflichtung zur Ausstattung von Abstellanlagen mit Ladepunkten (§ 64 Abs. 3 und 4) bzw. Ladestationen (§ 64 Abs. 5 bis 8) soll, um deren Erfüllung der Baubehörde gegenüber zu dokumentieren, die Aufstellung dieser E-Ladepunkte bzw. E-Ladestationen der Meldepflicht unterliegen.

Zu § 17 Z 7a:

Bei erstmaliger Aufstellung ist eine Anzeige (§ 15 Abs. 1 Z 4) oder Meldung (16 Abs. 1 Z 3) erforderlich. Dabei werden die Rahmenbedingungen (Abgasführung, Zuluft) sicherheitstechnisch geprüft. Diese sicherheitstechnische Prüfung ist beim Austausch des Heizkessels nicht mehr erforderlich und es können sich dadurch auch keine anderen Gefährdungen und Belästigungen ergeben. Der Verwaltungsaufwand kann dadurch entscheidend reduziert werden.

Zu § 17 Z 10:

Die Beseitigung eines Redaktionsversehens (Fehlen der Befristung) wird vorgenommen.

Zu § 30 Abs. 1:

Es wird eine Zitatberichtigung vorgenommen.

Zu § 37 Abs. 1 Z 1, 2, 8 und 10:

Fehlende Tatbestände werden ergänzt: so soll nicht nur ein Bestandnehmer (Mieter), der unter Umständen keine Kenntnis über bzw. keinen Einfluss auf eine ordnungsgemäße Bewilligung oder Anzeige besitzt, sondern auch ein Bestandgeber (Vermieter) belangt werden können; die Nichteinhaltung der vorgesehenen Verpflichtungen oder Aufträge wäre – im Gegensatz zu vergleichbaren anderen – von keiner Sanktion betroffen.

Zu § 49 Abs. 2:

Bei umfangreichen und großvolumigen Betriebsanlagen ist aus betriebswirtschaftlichen Gründen die Überbauung von zwar demselben Betrieb zugeordneten (wenn auch in unterschiedlichen Eigentumsstrukturen verankert), jedoch durch eine Gemeindegrenze geteilten Bereichen mitunter unvermeidlich. Die notwendige aber zeitlich sehr aufwändige Änderung von Gemeindegrenzen würde einen wirtschaftlichen Nachteil mit sich bringen, weshalb nur in solchen Ausnahmefällen eine Überbauung von betrieblichen internen Grundgrenzen ermöglicht werden soll. Die Behördenzuständigkeit richtet sich hierfür nach § 2 Abs. 2 (Bezirkshauptmannschaft).

Zu § 53 Abs. 9:

Diese Regelung dient der optimalen Ausnutzung alter Baubestände und der zusätzlichen Verdichtung, darf jedoch nicht zu einer Vergrößerung der Kubatur eines Gebäudes führen (Nachverdichtung im Baubestand). Um mögliche Umgehungen hintanzuhalten, kommt die Regelung nur bei zu dem genannten Stichtag (Inkrafttreten der NÖ BO 2014) bereits rechtmäßig bestehenden Gebäuden zur Anwendung.

Zu § 64 Abs. 10:

Ein Redaktionsversehen wird beseitigt:

Dieser grundsätzlich liberalen Regelung soll mit der – unverändert übernommenen – Verordnungsermächtigung der Gemeinde in § 63 Abs. 2 allenfalls einer übermäßigen Einschränkung des öffentlichen Parkraums entgegengewirkt werden können.

Die Gefertigten stellen daher folgenden

A n t r a g :

Der Hohe Landtag wolle beschließen:

- „1. Der beiliegende Entwurf betreffend die Änderung der NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014) 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 zeitgerecht zur Vorberatung zuzuweisen, dass eine Behandlung am 14. April 2016 möglich ist.