

Ltg.-1378/B-23/3-2017

Betrifft

Vorlage der Landesregierung betreffend Änderung der NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014).

B e r i c h t
des
BAU-AUSSCHUSSES

Der Bau-Ausschuss hat in seiner Sitzung am 11. Mai 2017 über die Vorlage der Landesregierung betreffend Änderung der NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014) beraten und folgenden Beschluss gefasst:

Der Gesetzentwurf wird laut beiliegendem Antrag des Abgeordneten Mag. Hackl geändert und in der geänderten Fassung angenommen.

Begründung

Zu Z 1 und 2 (Inhaltsangabe iVm § 3a)

Bei der Erfüllung ihrer baupolizeilichen Aufgaben kommt es immer wieder vor, dass Baubehörden von den Grund- bzw. Bauwerkseigentümern daran gehindert werden, das Grundstück bzw. das Bauwerk zum Zweck einer gesetzlich vorgesehenen Überprüfung oder zur Nachschau, ob Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind bzw. aufgetragene Sicherungsmaßnahmen missachtet werden, zu betreten. Um den Baubehörden zur Durchsetzung notwendiger baupolizeilicher Maßnahmen in diesem Zusammenhang ein wirksames Mittel zur Hand zu geben, soll es künftig möglich sein, bei Bedarf Organe der Bundespolizei zur Unterstützung anzufordern. Da sich dieses Erfordernis auch bei der Einräumung einer Duldungsverpflichtung ergeben kann, wird dies mitberücksichtigt.

Zu Z 3 (§ 4 Z 31):

Der Begriff wurde im Sinne einer einfacheren Handhabung neu definiert.

Zu Z 4 (§ 4 Z 32a):

Die Ergänzungen dienen der objektiven Klarstellung, wann aus baurechtlicher Sicht bereits eine eigene Wohnung vorliegt. Mit dem Zusatz, dass objektiv die Führung eines Haushaltes möglich ist – dass also alle wesentlichen Anlagen vorhanden sind, um die grundlegenden Lebensbedürfnisse stillen zu können, – soll verdeutlicht werden, dass nicht bereits mit dem Einbau einer zweiten Toilette bzw. eines zusätzlichen Badezimmers die Voraussetzungen einer eigenen Wohnung erfüllt sind. Weiters soll zum Ausdruck gebracht werden, dass die baurechtliche Beurteilung aufgrund der objektiven Voraussetzungen zu erfolgen hat, insbesondere dann, wenn die Willensäußerungen des Gebäudeeigentümers Zweifel zulassen. Es soll damit auch die Möglichkeit geschaffen werden, das Vorliegen einer Wohnung gegenüber z.B. einer „Zimmervermietung“ oder einer erweiterten Familiennutzung abzugrenzen.

Zu Z 6 (§ 10 Abs. 5 und 6):

Im Hinblick auf die notwendige Erfüllung bautechnischer Vorgaben erfolgt eine Klarstellung. Ähnlich wie in § 23 Abs. 2 wird mit der Möglichkeit der Aufnahme einer aufschiebenden Bedingung gewährleistet, dass die Grenzänderung nur in Verbindung mit den entsprechenden technischen Vorkehrungen einer Genehmigung zugeführt wird. Wie bei § 23 Abs. 2 kann das Grenzänderungsverfahren abgeschlossen werden. Aufgrund der aufschiebenden Bedingung, deren Erfüllung notwendig ist für die Eintragung ins Grundbuch, ist der zunächst vorliegende Widerspruch zu bautechnischen Vorschriften behoben. Die ordnungsgemäße Herstellung notwendiger baulicher Abänderungen (z. B. die Herstellung einer Brandwand) bedeutet, dass der Bauwerkseigentümer gemäß § 14 Z 3 ein genehmigungsfähiges Projekt einzureichen und die Baubewilligung anzustrengen hat, die Baubewilligung erteilt wird und die konsensgemäße Abänderung auch tatsächlich hergestellt ist. Der Nachweis zum Zeitpunkt des Grundbuchsgesuches kann beispielsweise mit der Vorlage einer entsprechenden Bestätigung oder mit der Vorlage der Fertigstellungsanzeige erfolgen.

Zu Z 5 und 7 sowie 14, 15, 17 und 20:

Es handelt sich jeweils um die Beseitigung redaktioneller Fehler.

Zu Z 8, 9 und 12 (§ 15 Abs. 1 Z 3 lit. b iVm § 16 Abs. 1 Z 1 und § 17 Z 7):

Die Festlegung von Schutzzonen für baukünstlerisch oder historisch erhaltungswürdige Baubestände sowie von erhaltungswürdigen Altortgebieten in Bebauungsplänen dient dazu bzw. gibt sie den Gemeinden, die von einer Abgrenzung einer Schutzzone oder eines Altortgebietes Gebrauch machen, die Möglichkeit, die historisch gewachsenen Ortsbereiche im Sinne der harmonischen Gestaltung des Ortsbildes durch die Erlassung strengerer Regelungen im Wesentlichen hinsichtlich der Bauform und Technologie (s. § 30 Abs. 2 Z 1 und 2 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr. 3/2015 idgF) zu schützen. In solchen Bereichen steht es Gemeinden frei, verschiedene auf die harmonische Gestaltung des Ortsbildes abzielende Vorgaben – wie z.B. auch ein gänzlich Verbot der Anbringung von Klimaanlage an Hausfassaden – zu determinieren. Die Einhaltung derartiger Ge- und Verbote soll mit der baurechtlichen Anzeigepflicht gewährleistet werden. In diesem Sinn ist – neben den in Z 3 bereits angeführten Maßnahmen – auch die vorgenommene Ergänzung hinsichtlich der (nicht immer ortsbildverträglichen) Klimaanlage zu verstehen. Der Prüfungsrahmen der Baubehörde beschränkt sich in den Fällen der Z 3 allein auf die Problematik des Ortsbildschutzes.

Zu Z 10 (§ 16 Abs. 5):

Der Meldungsleger ist von der Nichterfüllung seiner Meldepflicht aufgrund der nicht ordnungsgemäßen (weil unvollständigen) Vorlage von Unterlagen zu verständigen.

Zu Z 11 (§ 17 Z 5):

In den in Bebauungsplänen festgelegten Schutzzonen und Altortgebieten dürfen Gemeinden strengere, ortsbildwirksame Regelungen ua auch im Hinblick auf Werbemaßnahmen für Gewerbebetriebe (Werbetafeln, Schilder, Fassadenbemalung udgl.) treffen. Diese unterliegen der Anzeigepflicht nach § 15 und sind demnach von der Aufzählung in § 17 auszunehmen.

Zu Z 13 (§ 17 Z 23):

Sprachliche Richtigstellung.

Zu Z 16 (§ 37 Abs. 1 Z 12 und 12a):

Mit der verschiedenen (Bundes-)Gesetzen nachgebildeten Tatortfiktion soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass der Straftatbestand für Fachleute, deren Firmensitz sich nicht

in Niederösterreich befindet, nicht anwendbar ist. Weiters werden die Straftatbestände bezüglich der Feuerungsanlagen in eine eigene Ziffer verschoben und wird gleichzeitig ein redaktioneller Fehler behoben.

Zu Z 18 (§ 52 Abs. 2 Z 3):

Um in der Praxis immer wieder auftretenden Missverständnissen vorzubeugen, wurde der Begriff der Terrasse, welcher in den seltensten Fällen als Vorbau im Sinn dieser Bestimmung – also in statischer bzw. Last übertragender Verbindung mit dem Hauptgebäude – ausgeführt wird, nicht nur im seitlichen und hinteren, sondern nunmehr auch im vorderen Bauwich gestrichen.

Zu Z 19 (§ 56 Abs. 1):

Da auch anzeigepflichtige Maßnahmen in Verbindung mit Bauwerken, insbesondere in Schutzzonen und Altortgebieten, im Hinblick auf das Ortsbild relevant sein können, ist die Anzeigepflicht nach § 15 zu ergänzen.

Weiters wird festgehalten:

Die Intentionen für die Neuformulierung der Ortsbildregelung sind:

- die Garantie sowohl einer zukunftsfähigen baulichen Weiterentwicklung als auch der Schutz unseres baulichen Erbes
- eine Festlegung, unter welchen Voraussetzungen die Baubehörde die Ortsbildfrage zu behandeln hat
- eine sprachliche Verbesserung hinsichtlich der Prüfkriterien
- die Möglichkeit einer differenzierten Betrachtung eines sensiblen baulichen Umfelds
- die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

So lässt die Forderung, dem Orts- und Landschaftsbild insofern gerecht zu werden, indem Neues vom Bestehenden „nicht offenkundig abweichen oder dieses nicht wesentlich beeinträchtigen darf“, auch ortsbildverträgliche bauliche Veränderungen im Sinne von kompakteren Bauformen und einer baulichen Nachverdichtung zu.

Der durch die sprachliche Änderung klargestellte neue Zugang zum behördlichen Umgang mit der Ortsbildfrage zeigt, dass dann, wenn ein Bauvorhaben keine „offenkundige“ — d.h. deutlich erkennbare — Abweichung hervorruft, die Behörde nicht verpflichtet ist, sich mit

dem Ortsbild gesondert auseinandersetzen zu müssen. In der Praxis wird es sich hierbei jedoch nur um kleinmaßstäbliche und im Bezugsbereich bereits mehrfach vorhandene Bauwerke handeln können, die einer strukturellen und gestalterischen Weiterführung des Baubestandes gleichkommen. Anstelle der alten, zum Teil in der Praxis (von Behörde, Bauwerber oder Anrainern) missverstandenen Begriffe werden nunmehr allgemein verständlichere Formulierungen (Bauform und Farbgebung, Ausmaß ihres Bauvolumens und Anordnung auf dem Grundstück) als entscheidende Wahrnehmungskriterien verwendet. Weiters soll die Möglichkeit einer tiefergehenden Prüfung der Ortsbildfrage beim Vorhandensein von historisch gewachsenen und noch heute intakten Ortsstrukturen durch bau- und kulturhistorisch wertvolle Bauwerken und Ortsbereiche (ohne Denkmalschutz bzw. bauliche Schutzzone) sowie Kulturlandschaften mit Welterbestatus geschaffen werden. Die Bandbreite der Höhenfestlegung der jeweiligen Bauklassen von 3m lässt, bezogen auf die maximal bebaubare Fläche eines Grundstücks, einen großen Spielraum hinsichtlich des möglichen Baukörpervolumens zu. Die Ausnützung des möglichen Gesamtvolumens (Bebauungsdichte, Bauklasse, Vor- und Dachaufbauten) findet immer öfter unter rein wirtschaftlicher Betrachtung des maximalen Ausbaugrads einer Liegenschaft und nicht unter dem Aspekt der Ortsbildverträglichkeit statt.

Mit der Neuformulierung der Ortsbildregelung soll klargestellt werden, dass die bauliche Ausnutzbarkeit einer Liegenschaft der Ortsbildfrage unterworfen ist und dass das aus der Bebauungsdichte und der Bauklasse lukrierbare Gesamtvolumen nur dann hergestellt werden kann, sofern nicht die Belange des Ortsbildschutzes dem entgegenstehen. - Siehe dazu die aktuelle Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes (Ra 2016/05/0123-3) vom 24.Jänner 2017.

Hat jedoch der Verordnungsgeber von der Möglichkeit, auf intendierte strukturelle Entwicklungen durch die Erlassung eines Bebauungsplans Einfluss zu nehmen umfassend Gebrauch gemacht, soll der Bauwerber grundsätzlich das Recht haben, im Rahmen dieser Festlegungen das Bauvorhaben zu verwirklichen.

GABMANN
Berichterstatter

GABMANN
Obmann