

Entwurf

Gesetz vom, mit dem das Burgenländische Baugesetz 1997 - Bgld. BauG geändert wird (Burgenländische Baugesetz-Novelle 2019)

Der Landtag hat beschlossen:

Das Burgenländische Baugesetz 1997, LGBl. Nr. 10/1998, in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 79/2013, wird wie folgt geändert:

1. *Im Inhaltsverzeichnis lautet der Eintrag zu § 6: „§ 6 Nachträgliche Teilung von bebauten Grundstücken im Bauland“*
2. *Im Inhaltsverzeichnis lauten die Einträge zu §§ 17 und 18:
„§ 17 Bewilligungsverfahren
§ 18 Mündliche Verhandlung“*
3. *Im Inhaltsverzeichnis wird nach dem Eintrag zu § 23 folgender Eintrag eingefügt:
„§ 23a Rechtsmäßiger Bestand“*
4. *Im Inhaltsverzeichnis wird beim Eintrag zu § 24 das Wort „Bauträgers“ durch „Bauwerbers“ ersetzt.*
5. *Im Inhaltsverzeichnis wird nach dem Eintrag zu § 24 folgender Eintrag eingefügt:
„§ 24a Verantwortlichkeit des Bauführers“*
6. *Im Inhaltsverzeichnis wird nach dem Eintrag zu § 26 folgender Eintrag eingefügt:
„§ 26a Mahnen statt Strafen“*
7. *Im Inhaltsverzeichnis entfällt beim Eintrag zu § 27 das Wort „Benutzungsfreigabe“*
8. *§ 1 Abs. 2 Z 7 lautet:
„7. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen bis 10 kW Engpassleistung, die bei Gebäuden der Gebäudeklasse 1, 2 und 3 parallel zu Dach- oder Wandflächen auf diesen aufliegen oder in diese eingefügt sind,“*
9. *In § 1 Abs. 2 werden am Ende der Z 7 der Punkt durch einen Beistrich ersetzt und folgende Ziffern angefügt:
„8. Anlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie, soweit sie einer Bewilligungspflicht nach dem Burgenländischen Elektrizitätswesengesetz unterliegen sowie Gas-, Erdöl-, Fernwärmeleitungen und elektrische Leitungsanlagen,
9. Baustelleneinrichtungen samt Bautafeln für die Dauer der Bauphase,
10. Gruften und Grabstellen, die dem Burgenländischen Leichen- und Bestattungswesengesetz unterliegen,
11. Wartehäuschen, Haltestellenüberdachungen sowie Telefonzellen,
12. Verkaufseinrichtungen auf öffentlichen Verkehrsflächen bis 25 m² Brutto - Grundfläche mit Ausnahme von Gebäuden,
13. Marterl und ähnliche sakrale Einrichtungen, sowie Brauchtumseinrichtungen (Maibaum, Weihnachtsbaum),*

14. Kinderspielplätze und Spielplatzeinrichtungen,
15. der Gartengestaltung dienende Bauvorhaben wie Zierbrunnen, Gartenteiche, Steingärten, nicht überdachte Pergolen, Hochbeete, Grillkamine und dergleichen,
16. Fahnenstangen bis zu 8 m Höhe,
17. Markisen und Außenjalousien,
18. Bienenstände,
19. Ladestationen für Elektrofahrzeuge,
20. Jagdreviereinrichtungen (Hochstände, Hochsitze, Futterstellen udgl.) mit Ausnahme von Gebäuden,
21. Wohnwägen und Mobilheime die dem Burgenländischen Camping- und Mobilheimplatzgesetz unterliegen.“

10. In § 2 Abs. 6 wird die Paragraphenbezeichnung „§§16 bis 18“ durch die Paragraphenbezeichnung „§§16 und 17“ ersetzt.

11. Dem § 2 Abs. 8 wird folgender Satz angefügt:

„Keinen Immissionsschutz haben Eigentümer von Grundstücken im Grünland, wenn für dieses Grundstück noch keine Baugenehmigung für ein Gebäude mit Aufenthaltsraum erteilt wurde.“

12. Dem § 2 werden folgende Abs. 9 bis 12 angefügt:

„(9) Ein Nebengebäude ist ein nicht für Wohnzwecke bestimmtes Gebäude, das aufgrund seiner Art, Größe und seines Verwendungszweckes einem anderen auf demselben Grundstück befindlichen Gebäude untergeordnet ist (Geräteschuppen, Gartenhäuschen udgl.) Ob im Fall einer baulichen Verbindung mit einem Hauptgebäude ein angebautes Nebengebäude oder ein Bestandteil des Hauptgebäudes vorliegt, ist anhand der baulichen, optischen sowie funktionalen Selbständigkeit zu beurteilen.

(10) Ein Vorgarten ist der Grundstücksteil zwischen der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenfluchtlinie) und der vorderen Baulinie.

(11) Ermittlung der Gebäudehöhe:

1. Bei einer Dachneigung bis einschließlich 45° ist die Gebäudehöhe von der Schnittlinie der jeweiligen Gebäudefront mit dem verglichenen, gewachsenen Gelände bis zur Schnittlinie der Dachhaut die auf der Außenwand aufliegt, zu messen. Das Gelände darf nur bis zu einem Höhenunterschied von 3m verglichen werden. Der von außen sichtbare höchste Punkt der Außenwand ist als Bezugspunkt anzunehmen, wenn sich daraus eine größere Höhe ergibt. Die der Dachform entsprechende Giebelflächen bleiben außer Betracht.
2. Bei einer Dachneigung über 45° ist die Gebäudehöhe so zu ermitteln, dass die Differenz der sich aus dieser Dachneigung ergebenden Firsthöhe zu einer sich aus einer Dachneigung von 45° ergebenden Firsthöhe der Gebäudehöhe nach Z 1 hinzuzurechnen ist.
3. Zurückgesetzte Geschoße sind nicht auf die Gebäudehöhe anzurechnen, wenn sich alle Bauteile innerhalb eines Neigungswinkels von 45°, gemessen von der Schnittlinie der Dachhaut die auf der Außenwand aufliegt bzw. von dem von außen sichtbaren höchsten Punkt der Außenwand, der gemäß Z1 als Bezugspunkt angenommen wurde, befindet.

(12) Die verbaute Fläche ist die einschließlich der Außenwände umschlossene Fläche in Höhe des Erdgeschosses.“

13. In § 3 Z 4 entfällt nach dem Wort „beeinträchtigen“ der Beistrich und wird die Wortfolge „sowie eingetragene Welterbestätten berücksichtigen,“ angefügt.

14. In § 5 Abs. 1 erster Satz wird die Wortfolge „eine der“ ersatzlos gestrichen und das Wort „folgenden“ durch das Wort „folgende“ ersetzt.

15. In § 5 Abs. 2 erster Satz wird der Punkt durch einen Beistrich ersetzt und folgender Satzteil eingefügt: „sofern das Baugrundstück nicht an mehr als einer Seite von öffentlichen Verkehrsflächen begrenzt wird.“

16. In § 5 Abs. 2 zweiter Satz wird nach dem Wort „Gelände“ die Wortfolge „des Baugrundstückes“ eingefügt.

17. Nach § 5 wird folgender § 6 eingefügt:

„§ 6

Nachträgliche Teilung von bebauten Grundstücken im Bauland

(1) Grundstücksteilungen im Bauland bedürfen bei bereits bebauten Grundstücken vor ihrer Durchführung im Grundbuch einer Bewilligung der Baubehörde. Änderungen im Zuge von Straßen-, Weg-, Eisenbahn- und Wasserbauanlagen (§ 15 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 190/2013) sind von der Bewilligungspflicht ausgenommen.

(2) Grundstücksteilungen im Bauland müssen bei bereits bebauten Grundstücken folgende Voraussetzungen erfüllen:

1. bei bebauten Grundstücken darf kein Widerspruch zu bautechnischen Ausführungsbestimmungen dieses Gesetzes oder einer Durchführungsverordnung (zB über die Beschaffenheit von Wänden an Grundstücksgrenzen) neu entstehen; können vor der Änderung der Grundstücksgrenzen bereits bestehende Widersprüche nicht beseitigt werden, dürfen sie zumindest nicht verschlechtert werden;
2. die Verbindung der neugeformten Grundstücke mit einer öffentlichen Verkehrsfläche muss unmittelbar oder durch die Möglichkeit eines Fahr- und Leitungsrechtes gewährleistet sein; bei Grundstücken, die mit der öffentlichen Verkehrsfläche durch einen streifenförmigen Grundstücksteil verbunden werden (Fahngrundstücke), muss dieser Grundstücksteil eine Mindestbreite von 3,5 m aufweisen.

(3) Dem Antrag nach Abs. 1 sind anzuschließen:

1. die Zustimmung der Eigentümer aller von der Änderung betroffenen Grundstücke;
2. ein von einem Vermessungsbefugten im Sinne des § 1 des Liegenschaftsteilungsgesetzes BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 190/2013 verfasster Teilungsplan.

(4) Der Plan hat zu enthalten

1. die Beurkundung des Verfassers, dass die Voraussetzungen nach Abs. 2 erfüllt oder im Fall des Widerspruchs zu bautechnischen Ausführungsbestimmungen (Abs. 2 Z 1) erfüllbar sind, und
2. die Darstellung eines Fahr- und Leitungsrechtes, wenn ein solches eingeräumt oder vorgesehen wird.

(5) Die Baubehörde erster Instanz hat über einen Antrag nach Abs. 1 binnen acht Wochen nach Einlangen des vollständigen Antrages zu entscheiden. Die Baubehörde darf mit Auflagen insbesondere die Einhaltung bautechnischer Vorschriften vorschreiben. Ist die Einhaltung bautechnischer Vorschriften nur durch bewilligungspflichtige Abänderungen von Bauwerken (zB durch die Herstellung einer Brandwand) zu gewährleisten, darf die Bewilligung der Grenzänderung nur unter der aufschiebenden Bedingung der ordnungsgemäßen Herstellung der Abänderung des Bauwerks erteilt werden.

(6) Die Teilung eines bereits bebauten Grundstückes im Bauland darf im Grundbuch durchgeführt werden, wenn

1. das Grundbuchsgesuch vollinhaltlich der Entscheidung im Umfang des Abs. 5 entspricht,
2. die Erfüllung der aufschiebenden Bedingung nachgewiesen und
3. das Grundbuchsgesuch innerhalb von zwei Jahren ab der Rechtskraft bei Gericht eingebracht wird.

Wird das Grundbuchsgesuch nicht innerhalb der genannten Frist gestellt, ist die Bewilligung der Grenzänderung unwirksam.

(7) Jeder Beschluss des Grundbuchsgerichtes über die Durchführung einer Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland ist der Baubehörde zuzustellen. Gegen einen solchen Beschluss des Grundbuchsgerichtes steht der Gemeinde das Rechtsmittel des Rekurses zu.“

18. In § 13 zweiter Satz wird nach dem Wort „Nutzungsberechtigte“ das Wort „einer“ eingefügt und das Wort „Verpflichtung“ durch das Wort „Verpflichtungen“ ersetzt.

19. § 15 lautet:

„§ 15

Arten von Bauvorhaben

Im Bauverfahren werden folgende Arten von Bauvorhaben unterschieden:

1. geringfügige Bauvorhaben (§ 16),
2. bewilligungspflichtige Bauvorhaben (§ 17).“

20. In § 16 Abs. 1 wird vor der Wortfolge „baupolizeilichen Interessen“ das Wort „wesentlichen“ eingefügt.

21. § 16 Abs. 2 werden folgende Sätze angefügt:

„Dieses Verlangen ist spätestens vier Wochen nach Baubeginn bei der Baubehörde geltend zu machen. Das Verlangen auf Erlassung eines Feststellungsbescheides kann vom Nachbarn (§ 21 Abs. 1 Z 3) dann nicht mehr gestellt werden, wenn dieser nachweislich seine Zustimmungserklärung zum Bauvorhaben erteilt hat.“

22. Dem § 16 Abs. 2 wird folgender Abs. 3 angefügt:

„(3) Als geringfügige Bauvorhaben gelten vorbehaltlich des Abs. 1 insbesondere

1. das Anbringen und der Austausch von Antenneneinrichtungen an bereits bestehenden Fernmeldeanlagen,
2. Schwimm- und Wasserbecken bis zu einer durchschnittlichen Tiefe von 1,8 m und einer Wasserfläche bis 50 m²,
3. freistehende Bauten und Gebäude im Bauland sowie in der Widmungsart „Grünfläche- Hausgärten“ bis zu einer Brutto-Grundfläche bis 20 m²,
4. gemauerte Sockel bis 0,60 m sowie Einfriedungen bis 2 m Höhe,
5. nachträgliche Wärmedämmungen, Fenstertausch, Kaminsanierung sowie Dachsanierungen,
6. emissionsneutrale Umbauten und Nutzungsänderungen im Inneren von Gebäuden,
7. freistehende bundeseigene Gebäude bis 50 m² Brutto -Grundfläche, die für das Sicherheitswesen erforderlich sind und nur befristet Verwendung finden,
8. Balkon- und Loggienverglasungen,
9. Folientunnel,
10. Werbeanlagen, Plakatwände udgl.,
11. Gebäude für Transformatoren und Gasdruckregelanlagen in standardisierter Fertigteilbauweise bis 50m² Brutto -Grundfläche,
12. Parabolantennen bis zu einem Durchmesser von höchstens 80 cm sowie
13. Vorhaben, die in Entsprechung eines behördlichen Auftrages ausgeführt werden und die Immissionen bei den Nachbarn nicht nachteilig beeinflussen.

Die Landesregierung kann durch Verordnung weitere Arten von Bauvorhaben als geringfügig bezeichnen, wenn von diesen erwartet werden kann, dass die in § 3 angeführten baupolizeilichen Interessen nicht verletzt werden.“

23. Die Überschrift des § 17 lautet:

„§ 17 Bewilligungsverfahren“

24. § 17 Abs. 1 lautet:

„(1) Für Bauvorhaben, sofern sie nicht geringfügig sind (§16), ist vor Baubeginn bei der Baubehörde nach Maßgabe der folgenden Absätze um Baubewilligung anzusuchen.“

25. In § 17 Abs. 2 erster Satz wird die Wortfolge „eine von ihm unterfertigte schriftliche Bauanzeige zu erstatten“ durch die Wortfolge „ein von ihm unterfertigtes schriftliches Ansuchen um Baubewilligung einzubringen“ ersetzt und im zweiten Satz wird nach der Wortfolge „weniger als 15 m entfernt sind (§ 21 Abs. 1 Z 3),“ die Wortfolge „ein ausgefülltes Datenblatt für das Gebäude- und Wohnungsregister im Sinne der Anlage zum Bundesgesetz über das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR-Gesetz), BGBl. I Nr. 9/2004 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 1/2013 “ eingefügt.

26. Nach § 17 Abs. 2 wird folgender Abs. 2a eingefügt:

„(2a) Diese Dokumente können, soweit technisch möglich, zusätzlich auch elektronisch eingebracht werden. Die Vorlage von Urkunden entfällt, wenn die zu beweisenden Tatsachen und Rechtsverhältnisse durch Einsicht in die der Baubehörde zur Verfügung stehenden Register festgestellt werden können.“

27. § 17 Abs. 4 lautet:

„(4) Ergibt die Prüfung des Bauvorhabens, dass

1. die Baupläne und Baubeschreibungen von einem Ziviltechniker oder befugten Planverfasser erstellt und unterfertigt sind,

2. die Zustimmungserklärungen der Eigentümer jener Grundstücke, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind, vorliegen,
 3. die nach Art bzw. Verwendungszweck des Bauvorhabens gemäß § 3 maßgeblichen baupolizeilichen Interessen offensichtlich nicht verletzt werden und
 4. keine sonstigen Gründe vorliegen, die die Durchführung einer mündlichen Verhandlung erfordern,
- hat die Baubehörde die Baubewilligung - erforderlichenfalls unter Auflagen, Bedingungen oder Befristungen - innerhalb von sechs Wochen ab Einlangen der vollständigen Einreichunterlagen mit Bescheid zu erteilen.“

28. § 17 Abs. 5 lautet:

„(5) Der Baubewilligungsbescheid ist dem Bauwerber zuzustellen. Diesem sind gleichzeitig, mit dem Bescheid zwei mit einem Bewilligungsvermerk („Baubewilligung“, Bezeichnung der Behörde, Aktenzahl, Ort, Datum und Unterschrift) versehene Ausfertigungen der Baupläne und Baubeschreibungen zurückzustellen, wobei eine auf der Baustelle aufzulegen ist. Mit der Bauausführung darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung in Rechtskraft erwachsen ist.“

29. § 17 Abs. 6 entfällt.

30. § 18 und seine Überschrift lautet:

„§ 18

Mündliche Verhandlung

(1) Liegen dem Ansuchen um Baubewilligung nicht sämtliche Zustimmungserklärungen (Angabe des Namens und Datums der Unterfertigung) der Eigentümer jener Grundstücke vor, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind (§ 21 Abs. 1 Z 3) oder liegen sonstige Gründe vor, die die Durchführung einer mündlichen Verhandlung erfordern, hat die Baubehörde eine mündliche Verhandlung vorzunehmen. Zur Bauverhandlung sind die Parteien (§ 21) sowie die zur baupolizeilichen Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Sachverständigen und Planverfasser zu laden.

(2) Das Ansuchen um Baubewilligung ist ohne Durchführung einer Bauverhandlung abzuweisen, wenn sich schon aus dem Ansuchen ergibt, dass das Vorhaben unzulässig ist und die Gründe der Unzulässigkeit sich nicht beheben lassen.

(3) Bedarf ein Bauvorhaben auch nach anderen Rechtsvorschriften einer Bewilligung, ist die Bauverhandlung möglichst gleichzeitig mit den anderen Verhandlungen vorzunehmen.

(4) Die Bauverhandlung hat der durch die Baubehörde bestimmte Verhandlungsleiter zu führen. Im Verlaufe der Bauverhandlung ist das Bauvorhaben einer baupolizeilichen Prüfung zu unterziehen, die sich insbesondere auf die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den Vorschriften dieses Gesetzes und den darauf beruhenden Verordnungen sowie die Berücksichtigung der Rechte der Eigentümer jener Grundstücke, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind (§ 21 Abs. 1 Z 3), zu erstrecken hat.

(5) Ergeben sich im Zuge des Verfahrens Abänderungen an dem Bauvorhaben, die für sich allein einer Baubewilligung bedürfen, ist dem Bauwerber die Vorlage von abgeänderten Unterlagen aufzutragen und eine Bauverhandlung durchzuführen.

(6) Über ein Ansuchen um Baubewilligung welche eine mündliche Verhandlung bedarf, ist binnen drei Monaten mit schriftlichem Bescheid zu entscheiden.

(7) Ergibt die Prüfung des Bauvorhabens, dass die gemäß § 3 maßgeblichen baupolizeilichen Interessen nicht verletzt werden, hat die Baubehörde die Baubewilligung - erforderlichenfalls unter Auflagen, Bedingungen oder Befristungen - mit Bescheid zu erteilen.

(8) Der Baubewilligungsbescheid ist allen Parteien zuzustellen. Dem Bauwerber sind gleichzeitig mit dem Bescheid zwei mit einem Bewilligungsvermerk („Baubewilligung“, Bezeichnung der Behörde, Aktenzahl, Ort, Datum und Unterschrift) versehene Ausfertigungen der Baupläne und Baubeschreibungen zurückzustellen, wobei eine auf der Baustelle aufzulegen ist. Mit der Bauausführung darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung in Rechtskraft erwachsen ist.

(9) Auf Verlangen der Bauwerberin oder des Bauwerbers ist von der Baubehörde eine Bestätigung darüber auszustellen, ob das Bauvorhaben im Sinne der auf Grund des § 4 Abs. 2 erlassenen Verordnung barrierefrei gestaltet ist.“

31. In § 20 letzter Satz wird die Paragraphenbezeichnung „§18“ durch „§ 17“ ersetzt.

32. In § 21 Abs.6 wird das Wort „zwei“ durch das Wort „vier“ ersetzt.

33. Nach § 23 wird folgender § 23a eingefügt:

„§ 23a

Rechtmäßiger Bestand

(1) Bestehende Bauwerke, für die eine Baubewilligung zum Zeitpunkt ihrer Errichtung erforderlich gewesen wäre und diese aber nicht nachgewiesen werden kann, gelten als rechtmäßig, wenn sie bereits vor dem 1. Jänner 1970 errichtet worden sind.

(2) Abs. 1 ist auch dann anzuwenden, wenn an dem Bauwerk nach dem 1. Jänner 1970 bis 31. Jänner 1998 lediglich geringfügige Veränderungen (zB durch Zu- und Umbauten oder Nutzungsänderungen) vorgenommen wurden und diese zum Zeitpunkt ihrer Errichtung bewilligungsfähig gewesen wären.

(3) Bei nicht nur geringfügigen Veränderungen vor dem 31. Jänner 1998 sowie allen Veränderungen nach dem 31. Jänner 1998 ist um nachträgliche Baubewilligung anzusuchen, wobei für die technischen Anforderungen die zum Zeitpunkt der Veränderung des Bauwerkes maßgebliche Rechtslage anzuwenden ist.

(4) Das Vorliegen eines rechtmäßigen Bestandes im Sinne des Abs. 1 oder Abs. 2 ist auf Antrag des Bauwerbers mit Bescheid festzustellen. Der Nachweis in welchem Zeitraum die Veränderungen durchgeführt wurden ist vom Bauwerber durch Rechnungen, Fotos oder andere Belege glaubhaft zu machen.“

34. In § 24 Abs. 2 wird die Wortfolge „oder der Baufreigabe“ ersatzlos gestrichen.

35. In § 24 Abs. 4 wird das Wort „Bauträgers“ durch das Wort „Bauwerbers“ ersetzt.

36. In 24a Abs. 2 wird die Wortfolge „oder der Baufreigabe“ ersatzlos gestrichen.

37. § 26 Abs.2 lautet:

„(2) Wird ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben ohne Baubewilligung ausgeführt oder im Zuge der Bauausführung vom Inhalt der Baubewilligung wesentlich abgegangen, hat die Baubehörde die Einstellung der Arbeiten schriftlich zu verfügen und den Bauwerber, sofern dieser über das Objekt nicht mehr Verfügungsberechtigt ist, den Eigentümer aufzufordern, binnen vier Wochen um nachträgliche Baubewilligung anzusuchen. Kommt der Bescheidadressat dieser Aufforderung innerhalb der Frist nicht nach oder wird die Baubewilligung nicht erteilt, hat die Baubehörde die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes zu verfügen.“

38. Nach dem § 26 Abs. 2 wird folgender Abs. 3 eingefügt und der bisherige Abs. 3 erhält die Bezeichnung Abs. 4:

„(3) Die Aufforderung um nachträgliche Baubewilligung anzusuchen hat nicht zu ergehen, wenn einer nachträglichen Bewilligung von vornherein rechtliche Hindernisse entgegenstehen. Dies betrifft insbesondere den Fall, dass das betroffene Bauvorhaben aufgrund der geltenden Flächenwidmung jedenfalls unzulässig ist. In diesen Fällen ist sofort die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes zu verfügen. Ist die Behebung eines solchen rechtlichen Hindernisses absehbar, kann die Behörde auch einen bedingten Wiederstellungsauftrag erlassen.“

39. Nach § 26 wird folgender § 26a eingefügt:

„§ 26a

Mahnen statt Strafen

(1) Stellt die Baubehörde eine mangelhafte oder nichtgenehmigte Bauführung gemäß § 26 Abs. 1 oder Abs. 2 fest und sind die Bedeutung des verwaltungsstrafrechtlich geschützten Rechtsgutes und die Intensität seiner Beeinträchtigung durch die Tat und das Verschulden gering, so hat die Behörde den Bauwerber, sofern dieser über das Objekt nicht mehr Verfügungsberechtigt ist, den Eigentümer, mit dem Ziel einer möglichst wirksamen Beendigung des strafbaren Verhaltens oder der strafbaren Tätigkeit zu beraten und diesen schriftlich unter Angabe des festgestellten Sachverhaltes aufzufordern, innerhalb einer angemessenen Frist den den Rechtsvorschriften und baubehördlichen Verfügungen entsprechenden Zustand herzustellen. Diese schriftliche Aufforderung gilt als Verfolgungshandlung gemäß § 32 Abs. 2 und 3 Verwaltungsstrafgesetz 1991-VStG, BGBl. Nr. 52/1991, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 120/2016.

(2) Wird der schriftlichen Aufforderung innerhalb der von der Baubehörde festgelegten oder erstreckten Frist entsprochen, dann ist die weitere Verfolgung einer Person wegen jener Übertretungen, unzulässig.“

40. In der Überschrift des § 27 hat das Wort „Benützungsfreigabe“ zu entfallen.

41. § 27 Abs. 2 lautet:

„(2) Bei Gebäuden sind der Fertigstellungsanzeige erforderlichenfalls ein Rauchfangbefund sowie allenfalls sonstige durch Auflagen vorgeschriebene Befunde anzuschließen.“

42. In § 27 Abs. 3 wird das Wort „Bauträger“ durch das Wort „Bauwerber“ ersetzt:

43. § 27 Abs. 4 lautet:

„(4) Nach Erstattung der Fertigstellungsanzeige sowie Vorlage der erforderlichen Befunde gemäß Abs. 2 dürfen Bauwerke oder Bauabschnitte mit zumindest einer Wohnung oder Nutzungseinheit benützt werden wenn hierfür ein Schlussüberprüfungsprotokoll einer gewerberechtlich oder nach dem Ziviltechniker-gesetz befugten Fachkraft oder eines gerichtlich beeideten Bausachverständigen, die an der Ausführung des Gebäudes nicht beteiligt gewesen sein dürfen, vorliegt und diese mit ihrer Unterschrift die bewilligungsgemäße Ausführung des gesamten Bauvorhabens oder des betreffenden Bauabschnittes bestätigen. Das Schlussüberprüfungsprotokoll ist zur jederzeitigen Einsichtnahme vom Bauwerber im Gebäude bereitzuhalten. Mit der Fertigstellungsanzeige übernimmt der Bauwerber der Behörde gegenüber - unabhängig von der Verantwortlichkeit des Bauführers (§ 24a) und des Schlussüberprüfers - die Verantwortung für die entsprechende Ausführung des Gebäudes.“

44. § 27 Abs. 5 und 6 entfallen.

45. In § 33 wird nach der Wortfolge „oder gegen“ die Paragraphenbezeichnung „§ 14b,“ eingefügt.

46. Dem § 35 wird folgender Abs. 10 angefügt:

„(10) § 1 Abs. 2 Z 7 bis 21, § 2 Abs. 8 bis 12, § 3 Z 4, § 5 Abs. 1 und 2, § 6, § 13, § 15, § 16 Abs. 1, 2 und 3, § 17 Abs. 1, 2, 2a, 4 und 5, § 18, § 20, § 21 Abs. 6, § 23a, § 24 Abs. 2 und 4, § 24a Abs. 2, § 26 Abs. 2 und 3, § 26a, § 27 Abs. 2 bis 4, § 33 in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. XX/XXXX treten mit dem der Kundmachung folgenden Tag in Kraft; gleichzeitig entfallen § 17 Abs. 6, § 18 Abs. 10 bis 12, § 27 Abs. 5 und 6.“

47. Dem § 36 wird folgender Abs. 3 angefügt:

„(3) Die Novelle zum Bgld. Baugesetz vom xxxx, LGBl. Nr. xxxx, wurde unter Einhaltung der Bestimmungen der Richtlinie 2015/1535/EU über ein Informationsverfahren auf dem Gebiet der technischen Vorschriften und der Vorschriften für die Dienste der Informationsgesellschaft, ABl. Nr. L 241 vom 17.09.2015 S. 1, der Kommission notifiziert (Notifikationsnummer xxxx/xxx/x).“

Vorblatt:

Problem:

Beim Vollzug der bestehenden Rechtsvorschriften kristallisierten sich einige Probleme in der Praxis heraus:

- Fehlende Begriffsbestimmungen,
- Doppelgleisigkeiten bei Verfahren,
- Konkretisierungsbedarf beim Vereinfachten Verfahren,
- Abgrenzungsprobleme zwischen Anzeigeverfahren und Bewilligungsverfahren,
- Vollziehungsschwierigkeiten bei der Benützungsfreigabe,
- Probleme bei nachträglicher Grundstücksteilung und
- Altbeständen.

Ziel:

Die Novelle zum Burgenländischen Baurecht hat sich zum Ziel gesetzt geltende baurechtliche Bestimmungen zu modernisieren, in der Judikatur aufgezeigte Probleme zu beseitigen, Anregungen von mit der Vollziehung betrauten Behörden und Betroffenen zu übernehmen und nicht zuletzt praxisorientierte Vereinfachungen vorzusehen.

Durch die neue Rechtslage sollen Vollzugsprobleme beseitigt werden. So soll die Benützungsfreigabe entfallen, die Anwendung des vereinfachten Verfahrens erleichtert und die Abgrenzungsprobleme zwischen Anzeigeverfahren und Bewilligungsverfahren beseitigt werden. Bei der nachträglichen Grundstücksteilung sowie beim Umgang mit altem Baubestand werden Lösungsmöglichkeiten vorgegeben. Es werden aber auch Begriffsbestimmungen vereinheitlicht und implementiert.

Gleichzeitig soll es zu einer Vereinfachung, Beschleunigung und damit zu einer Kostenreduktion bei den Verfahren kommen. Zum einen werden vereinfachte Verfahren durch eine exemplarische Auflistung möglicher Baumaßnahmen aufgewertet und einem größeren Anwendungsbereich zugänglich gemacht. Andererseits können hin künftig mündliche Verhandlungen unter bestimmten Voraussetzungen auch bei größeren Gebäuden entfallen.

Darüber hinaus sollen nachträgliche Grundstücksteilungen bei bebauten Grundstücken, die immer wieder zu rechtlich gravierenden Problemen vor allem im Bereich des Brandschutzes führten, nicht mehr ohne Mitwirkung der Behörde durchgeführt werden können.

Lösung:

Novellierung des Baugesetzes indem den oben angeführten Vollziehungsproblemen und Verwaltungsvereinfachungen Rechnung getragen wird.

Alternativen:

Beibehaltung der bisherigen Rechtslage mit all ihren Vor- und Nachteilen.

EU-Rechtskonformität:

Das Unionsrecht wird durch das Vorhaben nicht berührt.

Finanziellen Auswirkungen:

Bei den vorgeschlagenen Änderungen wird der Vollzug dieser Novelle zu keiner finanziellen Mehrbelastung im Bereich des Landes oder der Gemeinden, führen.

Durch die Umstrukturierung der Genehmigungsverfahren sollten sich Verfahrensabläufe klarer darstellen und die Notwendigkeit einer evtl. zeitaufwendigen Problemlösung hintangehalten werden können. Durch diese Vereinfachungen ist davon auszugehen, dass es zu Kosteneinsparungen kommen wird.

Auswirkungen in umweltpolitischer Hinsicht, insbesondere Klimaverträglichkeit:

Die vorgeschlagenen Regelungen haben keine Auswirkungen in umweltpolitischer Hinsicht.

Auswirkungen auf die verschiedenen Gruppen der Gesellschaft, insbesondere auf Frauen und Männer:

Die vorgeschlagenen Regelungen haben keine unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer.

Erläuternde Bemerkungen

Zu § 1 Abs. 2 Z 7:

Die Verdoppelung der Engpassleistung auf 10 kW bei Sonnenkollektoren- und Photovoltaikanlagen ist durch die ständige Qualitätsverbesserung dieser Modulflächen bedingt.

Bei dieser maximalen Engpassleistung ist bei herkömmlichen Anlagen mit einer Modulfläche von maximal 70 m² auszugehen.

In dieser Größenordnung ist mit keiner Beeinträchtigung baupolizeilicher Interessen zu rechnen.

Sobald jedoch Verstärkungen und Adaptierungen an der Dachkonstruktion erforderlich werden, sind diese Anlagen wie auch freistehende oder aufgeständerte Anlagen einem Bauverfahren zu unterziehen.

Die Definition der Gebäudeklassen sind den Begriffsbestimmungen der OIB-RL zu entnehmen.

Zu § 1 Abs. 2 Z 8:

Um Doppelgleisigkeiten zu vermeiden werden Stromerzeugungsanlagen, soweit sie einer Bewilligungspflicht nach dem Bgld. Elektrizitätswesengesetz unterliegen, vom Geltungsbereich des Baugesetzes ausgenommen. Nach dem Bgld. Elektrizitätswesengesetz bedürfen Stromerzeugungsanlagen derzeit bereits ab 50 kW Engpassleistung einer Bewilligung. Sollte sich dieser Schwellenwert im Bgld. ElWG ändern wird sich das auf die Anwendung dieser Ausnahmebestimmung entsprechend auswirken.

Zu § 1 Abs. 2 Z 9:

Unter Baustelleneinrichtungen sind Baustellencontainer, Leitplanken, Bauzäune udgl. zu verstehen, die auf Baustellen vorübergehend und spezifisch für ein bestimmtes Bauvorhaben errichtet werden.

Zu § 1 Abs. 2 Z 10:

Dieser Tatbestand soll deutlich machen, dass Gruften und Grabstellen, die sich innerhalb von Bestattungsanlagen (Friedhöfe) befinden und unter das Burgenländische Leichen- und Bestattungswesengesetz fallen, vom Geltungsbereich des Baugesetzes ausgenommen sind. Gruften und Grabstellen in nichtöffentlichen Bestattungsanlagen sind demnach weiterhin baurechtlich relevant.

Zu § 1 Abs. 2 Z 12:

Unter diesen Verkaufseinrichtungen auf öffentlichen Verkehrsflächen sind zB Marktstände und saisonale Obst und Gemüsestände zu verstehen.

Zu § 1 Abs. 2 Z 13:

Diese religiösen Kleindenkmäler, die meist an Wegen stehen und als Pfeiler aus Holz oder Stein geformt sind sowie mit einem plastischen oder gemalten Andachtsbild versehen werden, sind aus baupolizeilicher Sicht nur von untergeordneter Bedeutung und werden daher vom Geltungsbereich ausgenommen.

Zu § 1 Abs. 2 Z 14:

Im Hinblick darauf, dass Kinderspielplätze und Spielplatzeinrichtungen ohnehin strengen Normen unterliegen werden diese Einrichtungen vom Geltungsbereich des Baugesetzes ausgenommen.

So stellt die europäische Norm EN 1176 „Spielplatzgeräte und Sicherheitsböden“ einen Maßstab für ordnungsgemäße Ausführung und Beschaffenheit von Spielgeräten dar. Diese legt Sicherheitsstandards bei standortgebundenen Spielgeräten auf öffentlichen Spielplätzen, in Schulen und ähnlichen Einrichtungen sowie im Privatbereich (zB Gastgärten, Wohnhausanlagen, Spielbereiche in Kaufhäusern) fest. Dabei werden unter „standortgebundenen Spielgeräten“ fix installierte Geräte im Innen- und Außenbereich verstanden.

Sport- und Freizeitanlagen fallen nicht unter diese Ausnahme.

Zu § 1 Abs. 2 Z 15:

In der Praxis trat häufig die Frage auf ob eine gärtnerische Gestaltung im klassischen Sinn schon als Baulichkeit gemäß dem Bgld. Baugesetzes zu verstehen ist. Durch diesen Tatbestand soll Klarheit geschaffen werden. Bei Pergolen die der Gartengestaltung dienen handelt es sich ausschließlich um freistehende Baulichkeiten die als Rankhilfe dienen. Bevorzugt werden sie dazu verwendet eine Terrasse abzugrenzen.

Zu § 1 Abs. 2 Z 18:

Im Gegensatz zum Bienenhaus, bei dem es sich in der Regel um eine größere dauerhafte Einrichtung handelt, in dem Bienenstände aufgestellt und auch Imkereigeräte gelagert werden können versteht man unter Bienenstand einen aufgestellter Freistand, der nur den Bienenkörben Schutz vor Witterungseinflüssen

bietet. Bienenstände sind meist kleinere Bauten die ohne größeren Aufwand errichtet und kurzfristig wieder entfernt werden können.

Zu § 1 Abs. 2 Z 19:

Schon bisher galten Ladestationen für Elektrofahrzeuge, soweit sie als Endpunkt einer Versorgungsleitung ausgebildet sind, als vom Bgld. Baugesetz ausgenommen. Sie wurden als Bauwerke im Zusammenhang mit Ver- und Entsorgungsleitungen im Sinn des § 1 Abs. 2 Z 4 verstanden. Diese Regelung soll Klarheit über die systematische Zuordnung dieser Ladestationen bringen.

Zu § 1 Abs. 2 Z 20:

Bei diesen Jagdeinrichtungen, wie zB Jagdkanzeln, Hochsitzen und sonstigen Reviereinrichtungen, die an sich eine für die Jagdausübung notwendige Größe von wenigen Quadratmetern nicht überschreiten, werden für deren Errichtung baufachliche Kenntnisse i.d.R. nicht benötigt, da es sich schon alleine aus Kostengründen um einfache genagelte oder geschraubte Holzkonstruktionen handelt und dabei baupolizeiliche Interessen nicht berührt werden. Während zB eine Jagdkanzel i.d.R. eine Größe von 2 m² nicht überschreitet und daher davon auszugehen ist, dass baupolizeiliche Interessen nicht berührt werden, trifft dies auf größere Gebäude (auch wenn sich diese nicht zu ebener Erde sondern auf Stehern in einiger Höhe über dem Erdboden befinden) nicht zu, weshalb letztere weiterhin dem Geltungsbereich des Baugesetzes unterliegen.

Zu § 2 Abs. 8:

Die Beeinträchtigung der Nachbarrechte ist im Baurecht nur anhand des in den Einreichplänen dargestellten Projektes zu beurteilen. Durch diese Definition soll deutlich gemacht werden, dass ein Immissionsschutz nur dann zu gewähren ist, wenn eine Beeinträchtigung durch einen längeren und nicht nur vorübergehenden kurzfristigen Aufenthalt nachvollziehbar erscheint.

Mit dieser Bestimmung wird in keiner Weise die Parteistellung dieses Eigentümers im Sinne des § 21 in Frage gestellt.

Zu § 2 Abs. 9:

Der Begriff „Nebengebäude“ wurde bis dato nicht definiert und führte in der Praxis unter anderem im Zusammenhang mit § 5 Abs. 2 zu Auslegungsproblemen.

§ 5 Abs. 2 besagt lediglich, dass in der seitlichen und hinteren Abstandsfläche Nebengebäude und andere untergeordnete Bauten bis zu einer Außenwandhöhe von 3 m, bezogen auf das verglichene Gelände, und mit einer Dachneigung von höchstens 45° zulässig sind, sofern die maßgeblichen baupolizeilichen Interessen nicht verletzt werden.

Nebengebäude werden nunmehr in Anlehnung an die Begriffsbestimmung des § 2 Z 3 des GWR-Gesetzes als Gebäude, die zu einem anderen, dem Hauptgebäude dazukommen und diesem zu dienen bestimmt sind, definiert (wie zB Garagen, Gartenhäuser, Stallungen, Glashäuser usw).

Auf eine bestimmte Größenordnung des Nebengebäudes wird in der Begriffsbestimmung nicht abgestellt, vielmehr wird sich diese im Zusammenhang mit der untergeordneten Funktion zum Hauptgebäude ergeben.

Damit ein Gebäude als „Nebengebäude“ in Frage kommt, muss es zumindest bautechnisch einen selbständigen Baukörper bilden (dh. bei einem Abbruch des Hauptgebäudes muss es für sich alleine weiterbestehen können), sowie von Funktion und Aussehen her ebenfalls ein selbstständiger Baukörper sein. Eine Verbindungstüre oder ein Verbindungsgang zum Hauptgebäude alleine schaden bei dieser Beurteilung jedoch nicht und dürfen daher vorhanden sein. Als Nebengebäude kommen i.d.R. Garagen, Geräte- und Holzlagerschuppen, Gartenpavillons uä. in Frage.

An das Hauptgebäude angebaute Wintergärten sind jedoch keine Nebengebäude, sondern als ein Bestandteil des Hauptgebäudes anzusehen.

Ebenso wird bei sog. „abgeschleppten Dächern“, dh. wenn das Dach vom Wohnhaus über die Garage weitergezogen wird, hierdurch die Garage zu einem Bestandteil des Hauptgebäudes.

Eine Höhenbeschränkung des Nebengebäudes ergibt sich im Bereich der seitlichen und hinteren Abstandsfläche eines Baugrundstückes nach wie vor aus § 5 Abs. 2.

Zu § 2 Abs. 10:

Die Notwendigkeit einer Begriffsbestimmung für den Vorgarten ergab sich in der Praxis vor allem im Zusammenhang mit der Ausgestaltung der Einfriedung in diesem Bereich des Baugrundstückes. Mit dieser Definition, die sich an Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofs orientieren soll Klarheit geschaffen werden.

Zu § 2 Abs. 11:

Da in zahlreichen Bebauungsplänen und Teilbebauungsplänen sowie Bebauungsrichtlinien zwar Obergrenzen für die Höhe von Gebäuden angeführt werden, ohne jedoch zu normieren, wie die Höhe eines Gebäudes zu ermitteln ist, erschien es angebracht, eine einheitliche Regelung für die Ermittlung der Gebäudehöhe zu treffen.

Da das vorliegende Problem nicht zuletzt auch Bebauungs- und Teilbebauungspläne sowie Bebauungsrichtlinien aus der Zeit vor dem Inkrafttreten des Baugesetzes 1997 betrifft, wurde die vorliegende Regelung an die damalige Regelung des § 6 der Burgenländischen Bauordnung in der Fassung der Bauordnungsnovelle 1993 angelehnt (Im Gegensatz zur Fassung des § 6 der Burgenländischen Bauordnung wurde bei den Giebelflächen jedoch die Begrenzung auf eine Gebäudefrontlänge von 10 m fallengelassen, sodass Giebelflächen nunmehr unabhängig von ihrer Gebäudefrontlänge außer Betracht bleiben).

Von einer Festlegung einer konkreten Höhe für die Gebäude selbst wurde aber abgesehen, da die Obergrenzen für die Höhe von Gebäuden auch weiterhin in erster Linie in Bebauungs- und Teilbebauungsplänen sowie Bebauungsrichtlinien geregelt werden sollen.

Beim verglichenen Gelände handelt es sich um das arithmetische Mittel aus dem höchsten und aus dem tiefsten Punkt des Geländes bezogen auf die verbaute Fläche.

Zu § 2 Abs. 12:

Die verbaute Fläche wurde in Anlehnung an ein Handbuch zu Adress-GWR-Online der Statistik Austria als „die von den Außenwänden umschlossene Fläche in Höhe des Erdgeschosses“ definiert wobei gleichzeitig klargestellt wurde, dass auch die Außenwände selbst zur verbauten Fläche gehören.

Zur verbauten Fläche gehören auch Flächen von Nischen, Umfassungswänden, Loggien (insofern es sich dabei um umbaute Räume handelt, die höchstens nach zwei Seiten offen sind), Durchfahrten, Arkaden, Unterfahrten auf Stützen sowie ans Haus angebaute Garagen.

Nicht zur verbauten Fläche gerechnet werden alle Hof- oder Gartenflächen, Vordächer, ebenerdigen Balkone, Vorlegestufen, Gesimse und andere Zierteile.

Zu § 3 Ziffer 4:

Die UNESCO verleiht den Titel Welterbe (Weltkulturerbe und Weltnaturerbe) an Stätten, die aufgrund ihrer Einzigartigkeit, Authentizität und Integrität weltbedeutend sind.

Die Kulturlandschaft Fertő-Neusiedler See ist seit 2001 UNESCO-Welterbe. Die Kernzone umfasst 68.369 ha Fläche, die Pufferzone 6.347 ha, wobei zwei Drittel davon Burgenland betrifft.

Das Welterbe-Management erfolgt durch den Verein Welterbe Neusiedler See und basiert auf dem Managementplan, dem Gestaltungsbeirat sowie der Koordination von Bauwerbern und Stakeholdern in enger Abstimmung mit dem ungarischen Partnerverein.

Durch diese Bestimmung soll eine gesetzliche Grundlage für eine entsprechende Berücksichtigung dieses besonders zu schützenden Gebietes geschaffen werden.

Zu § 5 Abs. 1:

Die bisherige Formulierung ließ keine Möglichkeit zu, auf einem Baugrundstück mehrere Baubauweisen zuzulassen. Dies führte vor allem auf größeren Baugrundstücken zu einer manchmal unsachlichen baulichen Einschränkung sobald ein weiteres Hauptgebäude in einer anderen Bauweise errichtet werden sollte und weder die Umgebungsbebauung noch das Ortsbild dem entgegen standen.

Zu § 5 Abs. 2:

Diese Ergänzung wurde notwendig um klarzustellen, dass es für Eckgrundstücke, aber auch für Baugrundstücke die zumindest an zwei Seiten von öffentlichen Verkehrsflächen begrenzt werden, keine hintere Abstandsfläche gibt.

Zu § 6:

Da aus der Teilung von bereits bebauten Grundstücken im Bauland immer wieder schwerwiegende baurechtliche Probleme entstanden (zB weil nach der Teilung brandschutztechnische Anforderungen nicht mehr erfüllt werden konnten) wurde für die Teilung von bereits bebauten Grundstücken im Bauland eine Bewilligungspflicht eingeführt. Die Zu- und Abschreibung von Grundstücksteilen im Sinne des § 15 Liegenschaftsteilungsgesetz wurde hierbei von der Bewilligungspflicht ausgenommen.

Bei bebauten Grundstücken darf durch die Teilung zufolge Abs. 2 Z 1 kein Widerspruch zu bautechnischen Ausführungsbestimmungen, insbesondere im Bereich des Brandschutzes neu entstehen. Weiters soll

hiedurch klargestellt werden, dass durch den Baubestand bereits bestehende Widersprüche zu bautechnischen Bestimmungen nur dann beseitigt werden müssen, wenn dies tatsächlich auch möglich ist. Ein nicht beseitigbarer Widerspruch darf jedoch nicht zu einer Untersagung einer Grenzänderung führen, wobei jedoch eine weitere Verschlechterung der Ist-Situation nicht zulässig ist. Wenngleich ein Widerspruch zu gesetzlichen Vorgaben auch nicht zur Gänze beseitigt werden kann, ist durch die neue Rechtslage nunmehr zumindest eine Verbesserung des Istzustandes durch die Vorschreibung entsprechender Auflagen (zB einer Brandwand entlang einer künftigen Grundgrenze) möglich.

Die Berücksichtigung der Anbindungsmöglichkeiten der neuen Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche im Sinne des § 3 Z 6 Bgld. Baugesetz soll durch § 6 Abs. 2 Z 2 so früh als möglich stattfinden, um Schwierigkeiten rechtzeitig erkennen und allfälligen späteren Problemen zeitgerecht entgegenwirken zu können. Bei einem Fahngrundstück soll - wie bei der Einräumung eines Fahr- und Leitungsrechtes - durch die zufolge Abs. 2 Z 2 erforderliche Mindestbreite von 3,5 m die ausreichende Befahrbarkeit gewährleistet werden. Dies war in der Vergangenheit ohne eine entsprechende Mindestbreite nicht immer gegeben.

Da nach § 39 Abs. 2 Vermessungsgesetz die Planunterlagen grundsätzlich nur mehr als elektronische Urkunden zu errichten sind, wird auch in § 6 Abs. 3 im baubehördlichen Bewilligungsverfahren für eine Grundstücksteilung darauf Rücksicht genommen und ist nur mehr eine Planausfertigung für die Baubehörde vorzulegen bzw. sind Bestätigungsvermerk oder Bezugsklausel auf einem Duplikat anzubringen (Abs. 5).

Durch § 6 Abs. 4 Z 1 soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass - im Falle von Auflagen, zB bezüglich einer bautechnischen Anpassungsverpflichtung, im Bewilligungsbescheid - der Verfasser des Teilungsplanes zwar noch nicht die Erfüllung der bautechnischen Bestimmungen bestätigen kann, jedoch muss er sich mit der Möglichkeit der bautechnischen Anpassbarkeit befassen haben. Als (mit einer Leistungsfrist versehene) Auflagen im Sinne des § 6 Abs. 5 kommen solche bautechnischer Natur, zB der Abbruch von Bauwerken oder Teilen davon, die Herstellung von Brandwänden u. dgl., aber auch beispielsweise solche in Verbindung mit der Absicherung von vorgesehenen Fahr- und Leitungsrechten in Betracht.

Die Verwendung des Begriffes Rechtskraft in § 6 Abs. 6 bringt zum Ausdruck, dass die Verfallsfrist im Falle einer Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht erst mit einer (möglicherweise inhaltlich von der behördlichen Erledigung abweichenden) Entscheidung des Landesverwaltungsgerichtes zu laufen beginnen soll.

Zu § 13 zweiter Satz:

Die Ergänzung des Abs. 1 war erforderlich um deutlich zu machen, dass der Eigentümer oder der Nutzungsberechtigte einerseits die Verpflichtung hat, das Grundstück im Bauland in einem gepflegten Zustand, und andererseits in einem nicht Personen oder Sachen gefährdenden Zustand zu halten. Auch bei Vorliegen nur eines der beiden Tatbestände kann die Baubehörde entsprechende Maßnahmen auf Kosten des Verpflichteten veranlassen, wenn der gesetzwidrige Zustand trotz Anordnung geeigneter Pflegemaßnahmen binnen angemessener Frist weiter andauert.

Unabhängig von Maßnahmen der Baubehörde die auf Kosten des Verpflichteten veranlasst werden, wird durch die Verwahrlosung des Grundstückes im Sinn des § 13 eine Verwaltungsübertretung begründet die mit einer Verwaltungsstrafe (§ 34) bedroht ist.

Zu § 16 Abs. 1:

Die bisherige Formulierung geht davon aus, dass neben Maßnahmen zur Erhaltung, Instandsetzung oder Verbesserung von Bauten und Bauteilen nur solche Bauvorhaben als geringfügig zu qualifizieren sind, an denen keine baupolizeilichen Interessen (§3) bestehen. Dies hatte zur Folge, dass diese Voraussetzungen nur auf einen verschwindend geringen Anteil an Bauvorhaben zutrafen. Durch die Novelle soll der Anwendungsbereich dieser Bestimmung erweitert und dieses Verfahren dadurch aufgewertet werden, indem einerseits eine beispielhafte Aufzählung der Tatbestände erfolgt und andererseits nur dann, wenn baupolizeiliche Interessen (§3) wesentlich berührt werden ein Baugenehmigungsverfahren notwendig wird.

Zu § 16 Abs. 2:

Bisher konnten die Parteien (§21) und somit die Eigentümer jener Grundstücke, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt waren, zeitlich unbegrenzt einen Feststellungsbescheid über die Frage der Geringfügigkeit des Bauvorhabens von der Baubehörde begehren. Dies führte oftmals auch bei bereits länger bestehenden Bauten zu langwierigen Bauverfahren.

Durch diese Novelle soll diese Möglichkeit zwar grundsätzlich weiterhin bestehen bleiben, dieses Feststellungsbegehren ist künftighin jedoch auf einen Zeitraum von vier Wochen nach Baubeginn eingeschränkt.

Damit soll in Anlehnung an die Bestimmung für übergangene Parteien im Bauverfahren in § 21 Abs. 6 (hierbei handelt es sich um eine Sonderbestimmung im Verhältnis zum AVG) eine verbesserte Rechtssicherheit für den Bauwerber im Anwendungsbereich des § 16 gewährleistet werden.

In diesem Zusammenhang wird die Frist für die übergangene Partei in § 21 Abs. 6 ebenfalls von zwei auf vier Wochen verlängert.

Gleichzeitig wird für den Bauwerber durch diese Bestimmung die Möglichkeit geschaffen, der Unsicherheit eines etwaigen Feststellungsbegehrens und des damit im Zusammenhang stehenden möglichen Bauverfahrens dadurch entgegenzuwirken, indem er gemeinsam mit den übrigen Mitteilungsunterlagen die Zustimmung der Nachbarn zum Bauverfahren der Baubehörde nachweist.

Zu § 16 Abs. 3:

Die demonstrative Aufzählung von geringfügigen Bauvorhaben soll zu einer wesentlichen Vereinfachung und Vereinheitlichung bei der Vollziehung dieser Bestimmung führen und damit die in der Praxis oft schwierigen Einzelfallbeurteilungen erleichtern.

Unabhängig davon ist die Baubehörde weiterhin angehalten Bauvorhaben, auch wenn sie in der Aufzählung Erwähnung finden, auf eine mögliche Verletzung wesentlicher baupolizeilicher Interessen zu überprüfen. In diesem Zusammenhang sind vor allem Überlegungen im Bereich der Standfestigkeit, der Tragfähigkeit und des Brandschutzes sowie der Benützungssicherheit in die Beurteilung einzubeziehen.

Zu § 16 Abs. 3 Z 1:

Diese Regelung zielt im Wesentlichen auf die Mobilfunknetze der österreichischen Mobilfunkbetreiber ab, die auf Grund der sich ständig weiterentwickelnden Technologien permanente Umbauarbeiten zu tätigen haben. Funktechnische Adaptierungen im kleinen Umfang wie der Austausch von Antennen sowie das Anbringen zusätzlicher Antennen werden nun unter Beachtung der notwendigen Standfestigkeit und Tragfähigkeit dem vereinfachten Verfahren zugeordnet.

Zu § 16 Abs. 3 Z 2:

Diese Regelung umfasst Poolanlagen sowie Schwimmteiche mit baulichen Elementen die eine Wasseroberfläche von 50 m² sowie eine durchschnittliche Beckentiefe von max. 1,8 m aufweisen.

Zu § 16 Abs. 3 Z 3:

Diese Bestimmung zielt auf typische Nebengebäude und Bauwerke in Wohnsiedlungen wie Gartenhäuser, Pergolen, Abstellplätze, Carports oder Garagen ab. Als freistehend gelten Bauten oder Gebäude dann, wenn diese allseitig auf eigenem Grund oder von der Verkehrsfläche für die Brandbekämpfung zugänglich sind.

Mit der Begrenzung dieser Bauten auf 20 m² Brutto -Grundflächen wird ein Großteil der handelsüblichen Gartenhäuser und Carports abgedeckt.

Zu § 16 Abs. 3 Z 4:

Diese Regelung stellt inhaltlich auf den § 41 Abs. 1 Bgld. Bauverordnung ab und soll zu deutlichen Vereinfachungen im Vollzug führen. Bei der Berechnung der Höhe ist daher vom Gehsteig bzw. vom höher gelegenen Grundstück an der Grundgrenze auszugehen.

Zu § 16 Abs. 3 Z 5:

Diese Baumaßnahmen stellen grundsätzlich geringfügige Baumaßnahmen dar solange diese nicht durch eine Kombination mehrerer Baumaßnahmen eine Größere Renovierung im Sinn der OIB - Richtlinie 6 - Energieeinsparung und Wärmedämmung, darstellen.

Zu § 16 Abs. 3 Z 6:

Bei diesen Bauvorhaben wird vor allem auf Dachbodenausbauten, Kellerstüberl oder auch auf geringfügige Umbauten im Inneren eines Gebäudes abgestellt solange diese keine statischen oder brandschutztechnischen Belange berühren.

Die Mitteilungsunterlagen müssen dabei eine Qualität aufweisen, die eine Beurteilung insbesondere über die Statik, den Brandschutz sowie die Benützungssicherheit zulassen.

Zu § 16 Abs. 3 Z 7:

Bei diesen Gebäuden handelt es sich im Wesentlichen um Objekte in standardisierter Fertigteilbauweise, wie Containeranlagen, die situationsbedingt an unterschiedlichen Orten für das Sicherheitswesen (zB Grenzkontrollen) zeitlich befristet in Einsatz kommen.

Zu § 16 Abs. 3 Z 11:

Bei Trafostationen und Gasdruckregelanlagen, die in kleinen Gebäuden bis maximal 50m² Bruttogrundfläche untergebracht sind, bestehen i.d.R. keine wesentlichen baupolizeilichen Interessen, da diese im Regelfall als standardisierte Fertigteilgebäude errichtet werden. Darüber hinaus ist für Trafostationen i.d.R.

- im Zuge des Leitungsnetzes eines Energieversorgers (zB der Netz Bgld GmbH - Sparte Strom) eine Genehmigung nach dem Bgld. Starkstromwegesetz durch die Landesregierung,
- als Bestandteil einer Erzeugungsanlage für elektrische Energie (zB bei Windkraft, Biogas- oder Photovoltaikanlagen) eine Genehmigung nach dem Bgld. ElWG durch die Landesregierung oder
- als Bestandteil einer gewerblichen Betriebsanlage eine Genehmigung nach der GewO 1993 durch die Bezirksverwaltungsbehörde (Bezirkshauptmannschaft oder Magistrat)

und für Gasdruckregelanlagen im Zuge des Leitungsnetzes eines Energieversorgers (zB der Netz Bgld GmbH - Sparte Erdgas) eine Genehmigung nach dem Gaswirtschaftsgesetz 2011 - GWG 2011 durch den Landeshauptmann erforderlich.

Zu § 16 Abs. 3 Z 13:

Für diesen Tatbestand kommen zB von einer Gewerbebehörde nach § 79 GewO vorgeschriebene zusätzliche Auflagen in Frage. Wenn hierbei jedoch wesentliche baupolizeiliche Interessen wie zB die Statik berührt werden, ist trotzdem ein baubehördliches Bewilligungsverfahren erforderlich.

Ergänzend soll durch die abschließende Verordnungsmächtigung des § 16 letzter Satz die Möglichkeit geschaffen werden, weitere Tatbestände die sich aus der Vollziehungspraxis ergeben und der Systematik des geringfügigen Bauvorhabens entsprechen, normativ zu regeln.

Zu § 17 Abs. 1:

Die bisherige Unterscheidung bei den Bauverfahren zwischen Anzeigeverfahren und Bewilligungsverfahren entfällt. Stattdessen sind hin künftig alle Bauverfahren - sofern sie nicht geringfügig sind (§16) - als Bewilligungsverfahren abzuhandeln, wobei diese Verfahren, wenn die Unterschriften aller Nachbarn vorliegen, auch ohne Bauverhandlung durchgeführt werden können, es sei denn die Baubehörde ist auf Grund der Komplexität des Bauvorhabens der Ansicht, dass trotzdem eine Bauverhandlung zur umfassenden Beurteilung erforderlich ist. Unabhängig von der Durchführung einer Bauverhandlung ist für jedes Verfahren ein Baubescheid mit der Möglichkeit Auflagen vorzuschreiben, zu erlassen.

Künftig ist für alle Bauvorhaben unabhängig von der Größenordnung - sofern sie nicht geringfügig sind (§16) - um Baubewilligung anzusuchen. Damit wird die in der Praxis immer wieder auftretende Abgrenzungsproblematik welche Verfahrensart auf Grund der Größenordnung des Bauvorhabens anzuwenden ist, beseitigt.

Diesem Ansuchen sind neben allen anderen Unterlagen in jedem Fall auch die Zustimmungserklärungen der Eigentümer jener Grundstücke, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind anzuschließen. Dies hat zur Folge, dass falls alle erforderlichen Zustimmungserklärungen erbracht werden können und von Seiten der Behörde keine Bedenken dagegen bestehen, auch bei größeren Bauvorhaben die Bauverhandlung entfallen kann.

Falls jedoch nicht sämtliche Zustimmungserklärungen der Nachbarn erbracht werden können oder von Seiten der Behörde Bedenken bestehen bzw. sonstige Gründe vorliegen ist zwingend eine mündliche Verhandlung (§18) durchzuführen.

Zu § 17 Abs. 2:

Durch diese Bestimmung wird ein ausgefülltes Datenblatt für das Gebäude- und Wohnungsregister im Sinne der Anlage zum Bundesgesetz über das Gebäude- und Wohnungsregister als Teil der Einreichunterlagen im Bauverfahren normiert.

Damit wurde im Wesentlichen einer Forderung der Baubehörden nachgekommen.

Zu § 17 Abs. 2a:

Aufgrund der Möglichkeit der amtswegigen Grundbuchsabfrage wird von der bisherigen Vorlageverpflichtung eines höchstens 6 Monate alten Grundbuchsauszuges durch den Bewilligungswerber Abstand genommen. So genügt ein überprüfbarer Hinweis, wer Eigentümer des Baugrundstücks ist. Mangels einer entsprechenden Erfassung in einem öffentlichen Register und um mögliche spätere zivilrechtliche Auseinandersetzungen zu verhindern, kann hingegen von einem allfälligen einer notwendigen Zustimmung von Grundeigentümern bzw. Miteigentümern nicht abgesehen werden.

Zu § 17 Abs. 4:

Diese Bestimmung normiert vier Bewilligungskriterien. Bei Erfüllung aller Voraussetzungen hat die Baubehörde ohne Durchführung einer mündlichen Verhandlung innerhalb von sechs Wochen ab Einlangen der vollständigen Unterlagen einen Baubescheid zu erlassen.

Zu § 17 Abs. 5:

Diese Formulierung soll klarstellen, dass einem Nachbarn nach einer Zustimmungserklärung keine Parteistellung mehr zukommt. Der Baubewilligungsbescheid ist somit nur dem Antragsteller zuzustellen.

Zu § 18:

Der bisherige § 18 hatte das Bewilligungsverfahren zum Inhalt. Im Hinblick darauf, dass die Unterscheidung zwischen Anzeigeverfahren und ein Bewilligungsverfahren entfällt, normiert die jetzige Bestimmung wann die Durchführung einer mündlichen Verhandlung im Rahmen eines Bewilligungsverfahrens notwendig ist. Sobald die Notwendigkeit einer mündlichen Verhandlung vorliegt ist das Verfahren von der Baubehörde wie bisher durchzuführen. Über diese Ansuchen ist innerhalb von 3 Monaten ab Einlangen der vollständigen Unterlagen mit schriftlichem Bescheid zu entscheiden.

Zu § 20:

Die Formulierung dient der Rechtsbereinigung.

Zu § 21 Abs. 6:

Siehe EB zu § 16 Abs. 2

Zu § 23a:

In der Praxis kam es immer wieder zu Problemen mit seit Jahren bestehenden Altbauten, für die keine Baubewilligung existierte oder eine solche nicht mehr auffindbar ist.

Durch die Rechtskonstruktion des „vermuteten Konsenses“ konnte schon jetzt mitunter eine Lösung gefunden werden. In vielen Fällen, in denen der Zeitpunkt der Erbauung eines Gebäudes noch nicht so weit zurücklag lag war der Nachweis des vermuteten Konsenses sehr aufwendig und zeitintensiv.

Noch viel problematischer stellte sich die Situation dar, wenn ein Altbestand mit zwischenzeitlichen Zu- und Umbauten einer nachträglichen Genehmigung bedurfte. Bei diesen nachträglichen Bewilligungsverfahren war es in Anbetracht einer zwischenzeitlich womöglich geänderten Rechtslage oder geänderter technischer Anforderungen häufig unmöglich eine Bewilligung auf Grund der neuen Rechtslage zum Entscheidungszeitpunkt zu erteilen.

Diese Regelung zielt nicht nur auf eine Vereinfachung ab, sondern will für diese Altbestände und Adaptierungen eine Möglichkeit schaffen sie rechtmäßig bzw. genehmigungsfähig zu machen.

Um aufwendige Recherchen zukünftig zu vermeiden, werden bestehende Bauwerke als rechtmäßig angesehen, wenn diese bis zu einem bestimmten Zeitpunkt und zwar vor dem 1. Jänner 1970 errichtet wurden. Ein Zeitpunkt der eine jahrzehntelange unbeanstandete Existenz vermuten lässt und durch das Inkrafttreten der damaligen Bauordnung eine rechtliche und zeitliche Zäsur darstellt.

Gleichzeitig sollen geringfügige Veränderungen, wie zB Zu- und Umbauten oder Nutzungsänderungen, ebenfalls als rechtmäßig gelten, falls diese zwischen dem 1. Jänner 1970 und 31. Jänner 1998 vorgenommen wurden. Dieser Zeitpunkt ergibt sich aus dem Inkrafttreten der Stammfassung des geltenden Burgenländischen Baugesetzes 1997.

Als geringfügig im Sinn der Bestimmung sind vor allem flächenmäßig nicht ins Gewicht fallende Zubauten sowie immissionsneutrale Nutzungsänderungen von Gebäuden zu qualifizieren.

Für alle nicht geringfügigen Veränderungen nach dem 1. Jänner 1970 und für alle Veränderungen (einschließlich der geringfügigen) nach dem 31. Jänner 1998, ist um eine nachträgliche Bewilligung anzusuchen, wobei für die technischen Anforderungen der Stand der Technik anzuwenden ist, welcher zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauwerkes maßgeblich war.

Verfahrensrechtlich gilt weiterhin die geltende Rechtslage.

In Abs. 4 wurde die Möglichkeit eines Feststellungsbescheides eingeführt, wobei der Zeitpunkt wann die Veränderungen durchgeführt wurden vom Bauwerber durch Rechnungen, Fotos oder andere Belege glaubhaft zu machen ist.

Zu den §§ 24 Abs. 2a, 24a Abs. 2 26 Abs. 2:

Die Formulierungen dienen der Rechtsbereinigung.

Zu § 26 Abs. 2a:

Die bisherige Formulierung des § 26 Abs. 2 sah eine Zweistufigkeit baupolizeilicher Maßnahmen insofern vor, indem bei wesentlichen Abweichungen vom Inhalt der Baubewilligung oder Baufreigabe der Bauwerber bzw. der Eigentümer erstens aufgefordert wird, binnen vier Wochen um nachträgliche Baubewilligung anzusuchen - ohne auf die Sinnhaftigkeit dieses Ansuchens abzustellen- und zweitens erst danach die Baubehörde die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes zu verfügen hat.

Wenn nun von vornherein feststeht, dass für vorgenommene konsenslose oder konsenswidrige Bauausführung eine nachträgliche Baubewilligung keinesfalls erteilt werden kann so, hat zukünftig die bisherige Aufforderung um nachträgliche Baubewilligung anzusuchen zu unterbleiben um sinnlose Sanierungsversuche zu vermeiden, die meist auch mit nicht unerheblichen Planungskosten verbunden waren.

Zu § 26a.

Künftig soll bei leichten Übertretungen, bei denen keine gravierenden Gefahren oder Folgen entstanden sind, der Bauwerber bzw. der Eigentümer aufgefordert werden, den gesetzmäßigen Zustand herzustellen. Dies inkludiert auch eine Information über die zu treffenden Maßnahmen (Beratung). Wird die Maßnahme fristgerecht realisiert, erübrigt es sich ein Verwaltungsstrafverfahren. Erforderlichenfalls kann die Erfüllungsfrist auch erstreckt werden. Um den Tatbestand anwenden zu können, ist es jedoch eine unabdingbare Voraussetzung, dass die Bedeutung des verwaltungsstrafrechtlich geschützten Rechtsgutes und die Intensität seiner Beeinträchtigung durch die Tat sowie das Verschulden gering sind. Die Intensität der Beeinträchtigung des verwaltungsstrafrechtlich geschützten Rechtsgutes ist jedenfalls nicht gering, wenn die Übertretung nachteilige Auswirkungen auf Personen oder Sachgüter bewirkt und die Tat nicht nur auf Fahrlässigkeit beruht.

Im Wesentlichen wurde die Forderung der Baubehörden erfüllt, bei leichten Übertretungen den rechtmäßigen Zustand auch ohne Verwaltungsstrafverfahren wiederherstellen zu können.

Zu § 27:

Diese Regelung zielt auf eine Verwaltungsvereinfachung sowie eine Stärkung der Selbstverantwortung des jeweiligen Bauwerbers ab.

Zukünftig ist der Fertigstellungsanzeige (falls erforderlich) ein Rauchfangbefund sowie etwaige sonstige durch Auflagen vorgeschriebene Befunde anzuschließen. Ein wie bisher erforderliches Schlussüberprüfungsprotokoll ist der Behörde nicht mehr zu übermitteln. Dieses Schlussüberprüfungsprotokoll welches denselben hohen Ansprüchen wie bisher zu entsprechen hat, muss zum Zeitpunkt der Fertigstellungsanzeige bereits erstellt sein. Nur unter diesen Voraussetzungen dürfen Bauwerke oder Bauabschnitte mit zumindest einer Wohnung oder Nutzungseinheit ab Erbringung der Fertigstellungsanzeige benützt werden.

Eine wie bisher erforderliche Benützungsfreigabe durch die Baubehörde ist nicht mehr erforderlich und entfällt ersatzlos.

Da die Baubehörde die Möglichkeit haben muss sich jederzeit von der Richtigkeit des Schlussüberprüfungsprotokolls zu überzeugen ist dieses zur jederzeitigen Einsichtnahme im Gebäude bereitzuhalten.

Zu § 33:

Im Hinblick darauf, dass der § 14 b Burgenländisches Raumplanungsgesetz eine Sonderstellung in Bezug auf die Notwendigkeit der Erstellung eines Baubauungsplanes (Teilbebauungsplanes) darstellt und von den mit Nichtigkeit bedrohten Verstößen nicht mitumfasst war, wurde eine legistische Anpassung notwendig.