

Amt der NÖ Landesregierung
Gruppe Raumordnung, Umwelt und Verkehr
Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht

Landhausplatz 1
3109 St. Pölten
via Mail : post.ru1@noel.gv.at

Wien, 17.04.2018

**NÖ Bauordnung 2014, Änderung (7.Novelle) ,RU1-BO-6/107-2018 -
STELLUNGNAHME**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für die Übermittlung des gegenständlichen Gesetzesentwurfes, und
erlauben uns folgende Stellungnahme abzugeben :

Zu Z 3 (§ 4 Z 11a):

Die Bestimmung wonach „In jenen Bereichen, die durch die Aufzählung nicht
abgedeckt sind (z.B. Bereiche, die mit Gebäuden bebaut sind, um deren Bewilligung
vor dem 13. Juli 2017 angesucht wurde), ein homogen verlaufend an das umgebende
Bezugsniveau angepasstes Bezugsniveau gilt;“ sollte hinsichtlich „homogen
verlaufend“ in den Erläuterungen näher präzisiert bzw. erklärt werden um
Rechtsunklarheiten zu vermeiden.

Zu Z 5 (§ 4 Z 15):

Eine Garage für 3 Stellplätze, wie im Motivenbericht erwähnt, wird durch die
Flächenreduktion auf 50m² nicht machbar sein, da 3 Stellplätze 2,5/5m mit einem
Gehstreifen an der Längsseite bereits eine Fläche von 52,0m² benötigen. Von einem
komfortablen Ein- und Aussteigen kann hierbei keine Rede sein.
Im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser mag eine Reduktion durchaus sinnvoll
sein, wobei wir als Grenze aber 75m² vorschlagen würden: In der Regel ist die Garage
bei der Benützung weit mehr als Einstellmöglichkeit für PKWs. In Zukunft werden
PKWs, Fahrräder oder Motorräder auch in der Garage/Nebengebäude mit Strom
aufgeladen werden, wofür entsprechender Platz benötigt wird. Eine (zu starke)
Reduzierung dieser Flächen ist unserer Auffassung nach nicht zukunftsweisend.
Für Grundstücke die für Wohnbau genutzt werden sollten, stellt sich die Einschränkung
noch drastischer dar, da sich die Bauordnung in Sachen Nebenflächen wie für
Fahrräder (ab 10 überdacht!) Kinderwagenabstellplätze, Abstellräume, Müllräume usw.

- deutlich verschärft hat, müssen ohnehin eine Vielzahl von Nebenflächen für Wohnungen geschaffen werden. Der Druck der Baukosten bzw. die Anforderung an Nebenflächen macht eine Planung von Nebenflächen im Keller unmöglich. Eine Limitierung von Nebengebäuden auf max. 50m² erhöht die Baukosten, da dann mehrere Nebengebäude errichtet werden müssen.

Zu Z 10 (§ 12a Abs. 1 und 2):

Die im Motivenbericht erwähnte Intention ist nachvollziehbar. Allerdings ist unserer Auffassung nach aus der Textierung insgesamt nicht eindeutig und abschließend nachvollziehbar, ob die Konkretisierung der Grundstücksteile für welche tatsächlich das Bezugsniveau herzustellen ist durch einen Bescheid erfolgt (Abs. 1 letzter Satz) oder (auch) bereits verordnet werden kann (Abs. 1 erster Satz). Wir regen eine diesbezügliche Klarstellung in den Erläuterungen an.

Zu Z 19 (§ 19 Abs. 1a) :

Zunächst möchten wir festhalten, dass der Grenzverlauf nie der baubehördlichen Beurteilung unterliegen kann, wie im Motivenbericht angeführt. Vielmehr ist der Grenzverlauf als Vorfrage zum Bauverfahren zu klären. Ohne dessen Nachweis kann eine Baubewilligung nicht ausgestellt werden.

Die Festlegung einer Grenze ist lt. ABGB in öffentlichen Büchern (Grundbuch und Kataster) zu dokumentieren und bedarf daher einer Beurkundung durch eine Urkundsperson (Notar, Ziviltechniker). § 19 Abs. 1a NÖ-BO widerspricht diesen bundesgesetzlichen Grundsätzen. Diesbezüglich wird unsere Fachgruppe Vermessungswesen ein Rechtsgutachten in Auftrag geben bzw. sofern notwendig auch ein Gesetzprüfungsverfahren initiieren.

Darüber hinaus widerspricht die gegenständliche Fassung ihrem ursächlichen Sinn und Zweck : Erklärtes, und sinnvolles Ziel der NÖ-BO ist es, Grenzstreitigkeiten schon vor der Einreichung eines Bauvorhabens zu beseitigen und dem Bewilligungsverfahren somit eine solide Grundlage zu geben. Es sollte auf jeden Fall vermieden werden, dass Bauverfahren mit Verweis auf unsichere oder (vermeintlich) falsch dargestellte Grenzen verzögert werden und sich die Instanzen mit der Frage der richtigen Grenzziehung auseinandersetzen müssen. Auch sollte verhindert werden, dass nach Baubeginn von Anrainern die Unterschreitung des vorgeschriebenen Bauwuchs vorgebracht wird und die Baubehörde in der Folge einen Baustopp und im schlimmsten Fall sogar einen Abbruch verfügen musste, was mit sehr hohen, vermeidbaren Folgekosten für die Bürger verbunden war.

Daher war schon im Motivenbericht zur 5. Novelle die Erlangung der erwünschten Rechtssicherheit Sinn und Zweck des §19 NÖ-BO. Der alleinige Bezug auf die formale Ausfertigung eines Planes gem. VermV 2016 – durch wen auch immer - schafft keine Rechtssicherheit im Sinne der baubehördlich geforderten Klärung der Vorfrage bezüglich des Grenzverlaufs im bewilligungsgegenständlichen Bereich!

Nur der seit über hundert Jahren bewährte Nachweis des Eigentums mittels öffentlicher Urkunden, gewährleistet die gewünschte Rechtssicherheit als Grundlage für die anschließenden Behördenverfahren. Mit der geplanten Novelle wird dieser Anspruch auf Rechtssicherheit fallen gelassen. Es könnte der Lageplan zukünftig von jedermann verfasst werden (Baumeister, Bauwerber, technisches Büro, ...). Im

-
- Kataster können aber nur Pläne von Vermessungsbefugten gem. § 1 LTG berücksichtigt werden.

Es ist absehbar, dass es durch die geplante Gesetzesänderung wieder zu einem deutlichen Anstieg von Bauverzögerungen, Bausperren und Abbruchaufträgen kommen wird, was einen wesentlich erhöhten Arbeitsanfall bei den Baubehörden und vermeidbare, nicht abschätzbare Kosten bei den Bauwerbern nach sich ziehen wird.

Wir plädieren sohin nachdrücklich dafür, zur ursprünglichen Formulierung zurückzukehren und im Falle unstrittiger Grenzen des Grundsteuerkatasters nur Lagepläne von Vermessungsbefugten (gem. §1 VermG) als Grenznachweis zuzulassen.

Zu Z 32 (§ 48) :

Mag es auch prima Vista zu einer „Vereinfachung“ des Bauverfahrens kommen, wenn künftig nur mehr „originäre“ Emissionen zu prüfen sind, werden dadurch auftretende Probleme mit Licht, Wind (insbesondere im städtischen Bereich im Zusammenhang mit Hochhäusern) o.ä. nicht aus der Welt geschafft sondern lediglich verlagert. Ganz abgesehen davon, dass lt. Motivenbericht bewusst anlassbezogen gegen höchstgerichtliche Judikatur Änderungen vorgenommen werden sollen.

Die mit höchster Sachkunde ausgestatteten Ziviltechniker sind projektbegleitend jedenfalls in der Lage auch schwerer fassbare Emissionen bzw. Auswirkungen auf die Umgebung/Umwelt beurteilen zu können. Wir regen daher an, dass die ursprüngliche Formulierung beibehalten wird.

Zu Z 42 (§ 53a Abs. 8):

Für eine Klarstellung und bessere Umsetzbarkeit wäre es hilfreich den Begriff „Charakter der Bebauung“ genauer zu definieren. Es ist davon auszugehen, dass mit Bebauung die Bebauungsweisen der Gebäude am Grundstück und auf den Nachbargrundstücken zu verstehen ist, es könnte aber auch so ausgelegt werden, dass nur die Bebauung am zu beurteilenden Grundstück herangezogen wird. Hier würde eine Klarstellung die Anwendung in der Praxis erleichtern und städtebauliche Zielvorstellungen umsetzbar machen!

Gerne deponieren wir abschließend neuerlich unser Angebot bereits im Vorfeld der relevanten Gesetzes-/Verordnungsnovellen konstruktiv mitwirken zu wollen.

Mit dem Ersuchen um Berücksichtigung unserer Stellungnahme verbleiben wir

Mit freundlichen Grüßen



DI Peter Bauer
Präsident



Architekt DI Bernhard Sommer
Vizepräsident