

Zusammenfassung der Stellungnahmen zur Änderung der NÖ Bauordnung 2014

Landtag von Niederösterreich
Landtagsdirektion
Eing.: 19.06.2018
zu Ltg.-228/B-23-2018
B-Ausschuss

Abkürzungen:

Am	Stadtgemeinde Amstetten
BA	Behindertenanwalt (Anwalt für Gleichbehandlungsfragen für Menschen mit Behinderung Dr. Hansjörg Hofer)
BD1	Baudirektion
BD4	Abteilung Anlagentechnik
BMDW	Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort
BMWFW	Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft
BR	Österreichischer Behindertenrat
EVN	EVN AG
FS	Forum Schall
FW	Ing. Wolfgang Fischer
GBA Kr	Gebietsbauamt Krems
GB	NÖ Gemeindebund
GBV	Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen
GS4	Abteilung Sanitäts- und Krankenanstaltenrecht
HWEV	Niederösterreichischer Haus- und Wohnungseigentümerverband
KLA	Klagsverband zur Durchsetzung der Rechte von Diskriminierungsopfern
Kr	Magistrat Krems
LM	Elfi Linzberger & Peter Mikowitsch
LVwG	Landesverwaltungsgericht NÖ
MH	Marktgemeinde Markersdorf-Haindorf
MO	NÖ Monitoringausschuss

NotK	Notariatskammer für W, NÖ u Bgld
ÖZIV	ÖZIV Bundesverband für Menschen mit Behinderungen
PF	Dipl.Ing. Friedrich Pluharz
RA	Rauchberger Alfred
RAK	Rechtsanwaltskammer
RF	Florian Rath
RU2	Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik - Statistik
RU4	Abteilung Umwelt- und Energierecht
SP	SPAR Österr. WarenhandelsAG und INTERSPAR Ges.m.b.H.
SPGV	Verband sozialdemokratischer GemeindevertreterInnen in NÖ (St. Pölten)
StB	Österreichischer Städtebund (Amstetten, St. Pölten, Krems, Wiener Neustadt)
StP	Magistrat St. Pölten
UA	Niederösterreichische Umwelthanwaltschaft
VD	Abteilung Landesamtsdirektion-Verfassungsdienst
VA	Volksanwaltschaft
Vö	Stadtgemeinde Bad Vöslau
WKNÖ	Wirtschaftskammer NÖ - Abteilung Rechtspolitik
WrN	Magistrat Wiener Neustadt
ZT	Kammer der ZiviltechnikerInnen, ArchitektInnen und IngenieurInnen

Allgemeines

VD

Der Entwurf umfasst u.a. die Umsetzung der Richtlinie (EU) 2015/2193 zur Begrenzung der Emissionen bestimmter Schadstoffe aus mittelgroßen Feuerungsanlagen in die Luft (zusammen mit der Änderung der NÖ Bautechnikverordnung 2014). Im Vorfeld gab es zwar in gewissem Rahmen mit uns Vorabstimmungen. Ein endgültiger Entwurf – auch was die übrigen Bestimmungen des vorliegenden Entwurfs betrifft – wurde uns jedoch nicht zur Vorbegutachtung übermittelt.

Insgesamt ist festzustellen, dass der vorliegende Entwurf (zusammen mit der NÖ BTV 2014) zwar eine vollständige Umsetzung der RL (EU) 2015/2193 intendiert, jedoch teilweise das bestehende System nach NÖ BO 2014 zu wenig berücksichtigt, sodass einige Unklarheiten bestehen.

Weiters fällt auf, dass baurechtliche Umsetzungsschritte bzgl. der Richtlinie 2013/59/Euratom noch ausstehen.

Mo:

Stellungnahme des NÖ Monitoringausschusses :

- NÖ Bauordnung 2014 (7. Novelle - Entwurf)
- NÖ Bautechnikverordnung 2014 (2. Novelle – Entwurf)

Der NÖ Monitoringausschuss gibt gem. § 4 Abs.1 Zif.2 NÖ Monitoringgesetz, LGBl. 9291 folgende Stellungnahme zum Entwurf einer Änderung der NÖ Bauordnung 2014 und der Bautechnikverordnung 2014 ab:

Ziel der vorgelegten Entwürfe ist es im wesentlichen die EU-Richtlinie 2015/2193 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. November 2015 zur Begrenzung der Emissionen umzusetzen.

Es ist unverständlich, dass mit diesen Entwürfen wiederum eine Möglichkeit versäumt wurde, das NÖ Baurecht

- *weiter an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen anzupassen,*
- *die Vorgaben der UN-Konvention über die Rechte von Menschen mit Behinderungen (UN-BRK) umzusetzen,*
- *den konkreten Handlungsempfehlungen des UN-Fachausschusses im Rahmen der 1.Staatenprüfung Österreichs 2013 zu entsprechen.*

UA:

Durch die Umsetzung der von der EU-Richtlinie vorgegebenen Mindestziele und Ausschöpfung der maximalen Anpassungsfristen für mittlere und große Feuerungsanlagen kommt es sicherlich zu Verbesserungen der Luftsituation. Im Sinne der BürgerInnen und der Umwelt wären vor allem bei „belasteten Gebieten Luft“ und im Ortsbereich eine rasche Umsetzung und niedrigere Grenzwerte geboten.

Das Eliminieren von Belästigungen oder Belastungen von AnrainerInnen aus dem Prüfverfahren wird mit Besorgnis gesehen. Durch das Verweisen auf den Zivilrechtsweg kommt es für die BürgerInnen zu hohen Kosten und langen Verfahren.

RAK:

Grundsätzlich werden die Änderungen befürwortet, da dadurch in vielen Bereichen eine Klarstellung erfolgt ist, was auch zu einer effizienteren Umsetzung in der Praxis der Bauverfahren führen.

StB:

Von den größeren Mitgliedsstädten der Landesgruppe Niederösterreich sind ausführliche Stellungnahmen eingelangt, so von der Stadtgemeinde Amstetten, den Magistraten der Landeshauptstadt St. Pölten, der Stadt Krems an der Donau und der Stadt Wiener Neustadt, die in der Anlage weitergeleitet werden.

Die Landesgruppe Niederösterreich des Österreichischen Städtebundes **ersucht die** vorliegenden zahlreichen praktischen **Anregungen und fundierten Verbesserungsvorschläge** der Stellungnahmen der Baubehörden eingehend zu prüfen und insbesondere **im Zuge der Überarbeitung des Entwurfs zu berücksichtigen.**

Um unterschiedliche Interpretationen zu vermeiden, wird vor allem um Vornahme der Klarstellungen ersucht.

WKNÖ:

Die Wirtschaftskammer Niederösterreich bedankt sich für die Übermittlung der im Betreff genannten Novellen und nimmt dazu Stellung wie folgt.

Die Novellen zur NÖ BauO und zur NÖ BTV dienen in weiten Teilen der Umsetzung der EU Richtlinie über mittelgroße Feuerungsanlagen (RL 2015/2193/EU). Dazu werden die Vorgaben aus der Richtlinie im Wesentlichen unverändert übernommen. Dies ist positiv hervorzuheben. Kritisch sehen wir in diesem Zusammenhang lediglich die geplante Verordnungsermächtigung in § 32 Abs 11 NÖ BauO, die nicht auf die Grenzwerte der EU Luftqualitätsrichtlinie (RL 2008/50/EG), sondern auf die nationalen Grenzwerte des IG-L, Bezug nimmt.

RA:

Ich kann es leider nicht lassen, weil ich als hoffentlich mündiger Bürger, jedoch nicht als Querulant, morgens in den Spiegel schauen möchte.

Die Bemühungen der Politik, einfachere u. übersichtlichere Gesetze zu produzieren, müssen scheitern, solange es keine verbindlichen quantitative Vorgaben gibt.

Diesmal sind es eh nur um 32 Zeilen mehr geworden. Aber warum nicht um 60 Zeilen weniger?

Ich bitte auch um Entschuldigung, dass ich auch Paragraphen, die von der Gesetzesvorlage nicht betroffen sind, behandle, Bisher hat mir jedoch noch niemand gesagt, warum der Eine oder Andere Vorschlag nicht realisierbar ist.

Solange aber eine Schar von jungen, ambitionierten Diplomingenieuren u. Juristen unseren oft nicht-akademischen Politikern einreden kann, wie wichtig diverse Neuerungen an Gesetzen, Verordnungen, Richtlinien u. Normen sind, solange wird sich an diesem Teufelskreis nichts ändern. Da spielt natürlich auch eine gewisse Existenzberechtigungsangst mit. Irgendwann brauchen wir dann keine Sachverständigen mehr, denn deren Freiräume werden immer enger, sondern nur mehr Juristen mit entsprechender Computersoftware. Das ist auf der einen Seite eine kleine Arbeitsplatzschaffung-andererseits aber auch eine Vernichtung von Arbeitsplätzen, hauptsächlich in den „Gutachterfabriken“.

Merken die Sachverständigen nicht, dass wir immer dann herhalten müssen, wenn es unangenehm wird?

Bitte, bitte, vielleicht findet sich doch ein Politiker oder ein Beamter, oder ein Standesvertreter, der mir einmal sagt, dass ich als kleiner depperter Landbaumeister doch endlich Ruhe geben soll, weil es sowieso nichts nützt und Dir keiner sagt warum!

Mich würde auch interessieren, wieviele Stellungnahmen außer Meiner eingelangt sind. Daran könnte man das Demokratieverständnis unserer Mitbürger erkennen.

Alle wünschen sich Demokratie nach Schweizer Muster- aber niemand lebt Sie.

Xte (erfolglose)STELLUNGNAHME zu Bauordnungsnovellen

Frage vorweg: Bekomme ich ein Feedback, warum man dieser oder jener von mir vorgeschlagenen Änderung nicht näher treten kann ?

Inhaltsangabe

§ 4 Begriffsbestimmungen

VD:

Zu Z 3 (§ 4 Z 11a):

In der Änderungsanordnung wäre das Wort „In“ durch das Wort „Im“ zu ersetzen. Im dritten Spiegelstrich wird lediglich auf „in einer solchen Verordnung“ abgestellt, daher augenscheinlich eine etwaige Festlegung im Bebauungsplan außer Acht gelassen. Es sollte überprüft werden, ob dies tatsächlich der Fall sein soll.

Es sollte überlegt werden, den letzten Satz kürzer zu fassen – etwa indem auf die „übrigen Bereiche“ abgestellt wird. Die Abkürzung „z.B.“ sollte durch die Abkürzung „z. B.“ ersetzt werden.

Die Wortfolge „homogen verlaufend an das umgebende Bezugsniveau angepasstes Bezugsniveau“ erscheint sehr unbestimmt. Es sollten daher zumindest in den Erläuterungen entsprechende Ausführungen dazu gemacht werden.

Zu Z 4 (§ 4 Z 14):

Die Änderungsanordnung könnte lauten:

„Im § 4 Z 14 werden vor dem Wort „**Öfen**“ folgende Unterabsätze eingefügt:“

Zur Definition der Brennstoffwärmeleistung ist anzumerken, dass sowohl z. B. im Emissionsschutzgesetz für Kesselanlagen, im Tiroler Gas-, Heizungs- und Klimaanlagegesetz 2013 und im Entwurf der Art. 15a B-VG Vereinbarung über das Inverkehrbringen von Heizgeräten und die Überprüfung von Feuerungsanlagen und Blockheizkraftwerken eine etwas andere Definition verwendet wird. Es stellt sich die Frage (da es sich um eine Richtlinienumsetzung handelt) nach der Grundlage für diese Definition – die Erläuterungen geben darüber keinen Aufschluss.

Unseres Erachtens sollte in diesem Zusammenhang auch die Aggregation gem. Art. 4 der RL (EU) 2015/2193 in den Gesetzestext aufgenommen werden.

Zu Z 5 (§ 4 Z 15):

Wir schlagen folgende Änderungsanordnung vor:

Im § 4 Z 15 lautet der zweite Unterabsatz:

Am Ende des Textes fehlt das Anführungszeichen.

BD1:**Zu Änderungspunkt 5 (§ 4 Zi. 15):**

Die Reduzierung der zulässigen Größe eines Nebengebäudes von 100 m² auf 50 m² wird als nicht zielführend angesehen. In den Bauwischen sind grundsätzlich Nebengebäude bis 100 m² zulässig. Es wird befürchtet, dass dann anstelle von einem Gebäude mit 100 m² zwei Gebäude mit je 50 m² aneinander gebaut werden, was aus der Sicht des Ortsbildes nicht zu begrüßen ist.

GBA Kr:

ad § 4 Z 15 „Nebengebäude“: Die Reduzierung der maximal zulässigen bebauten Fläche von Nebengebäuden ist in Hinblick auf die Erläuterungen grundsätzlich nachvollziehbar, wobei unklar bleibt, ob die maximal zulässige Fläche gemäß § 51 NÖ BO 2014 in diesem Sinne nicht auch reduziert werden sollte. Grundsätzlich ist anzumerken, dass zeitgemäße Bauvorhaben in der Praxis z.B. aus Überlegungen der Barrierefreiheit häufig ebenerdig und nicht unterkellert vorgesehen sind, sodass ein erhöhter Platzbedarf für Technik-, Lagerräume udgl. oberirdisch gegeben ist. Da viele Grundstücke relativ klein und eher schmal konfiguriert sind, kann dieser Platzbedarf häufig nur im (seitlichen) Bauwisch abgedeckt werden. Aus städtebaulich-gestalterischen Überlegungen heraus bedeutet das, dass nunmehr, wenig attraktiv, zwei oder mehrere eigenständige Nebengebäude für diese Nutzungen errichtet werden müssten, die bis dato gestalterisch meist besser gelöst in einer Einheit zusammengefasst werden können. Es besteht somit die Gefahr einer „Verhüttelung“ der Bauplätze durch mehrere kleine (unterschiedlich gestaltete) Nebengebäude zusätzlich zum eigentlichen Hauptgebäude.

Es wird daher angeregt die 100m² Flächengrenze für Nebengebäude ebenso wie die angeführten Bestimmungen im § 51 NÖ BO 2014 in ihrer jetzigen Form zu belassen, da diese bis dato in der Praxis keine Probleme im Vollzug und gleichzeitig bessere städtebauliche und gestalterische Lösungen mit sich gebracht haben. Wenige, meist aufgrund von Vollzugsmängeln, problematische Einzelfälle sollten nicht die Basis für eine Änderung einer an sich guten und bewährten Bestimmung sein.

ad § 4 Z 21 „Hauptfenster“: Durch die sehr ähnlich klingende Textierung der beiden vorgesehenen Gebäudequalitäten bzw. –mengen (zukünftig bewilligungsfähige Gebäude sowie bestehende bewilligte **und** zukünftig bewilligungsfähige Gebäude) wird in der Praxis eine größer Gefahr hinsichtlich Verwechslung bzw. Missverständnissen insbesondere in der Kommunikation mit Behörden, Planern und Bauherren oder Parteien gesehen. Es wird angeregt, den Begriff „Hauptfenster künftig zulässiger Gebäude“ in „**Hauptfenster zukünftiger Gebäude**“ abzuändern. Der vorgesehene Zusatz „zulässiger“ scheint nicht erforderlich, da zukünftige Gebäude ja ohnehin zulässig sein müssen, um eine Baubewilligung erhalten zu können. Mit dieser Änderung wären die beiden Gebäudequalitäten klarer und in der Praxis sprachlich einfacher handhabbar zu unterscheiden.

UA:

Zu § 4 Z 11a Begriffsbestimmungen:

Durch die Anpassung der Frist um mehr als 5 Monate kommt es bei einer unbekanntem Zahl von Bewilligungen zu einer nachträglichen Änderung der Bewilligungsvoraussetzungen. In die Vergangenheit greifende Anpassungen sind grundsätzlich kritisch zu beurteilen.

VA:

Zuletzt wurde die Volksanwaltschaft häufig mit Beschwerden über die Größe und den tatsächlichen Verwendungszweck von „Nebengebäuden“ befasst. Es wird daher die nunmehr vorgesehene Flächenbegrenzung für Nebengebäude in § 4 Z 15. begrüßt.

LVwG:

Es sollte die Definition der Hauptfenster künftig zulässiger Gebäude in § 4 Z 21 zum Anlass für eine Klarstellung genommen werden, ob die künftig zulässigen Gebäude auf der bestehenden Bebauung aufbauen oder von einer „tabula rasa“-Situation (also keiner sonstigen Bebauung) ausgehen.

Kr:**Zu § 4 Z 14, § 32a und § 70 Abs 11**

Ungeachtet der EU-Richtlinie, die den Hintergrund für die geplante Novellierung darstellt, wird darauf hingewiesen, dass bereits bewilligte und/oder in Bau befindliche Feuerungsanlagen in diesem Größenbereich nicht innerhalb der vorgesehenen Frist bis 19.12.2018 fertiggestellt werden können. Durch die geplante Novelle werden/würden für die Betreiber äußerst kostenintensive Umplanungen und Umbaumaßnahmen erforderlich.

Besonders problematisch sind etwaige Verfahren, die im Dezember 2018 anhängig sind. – Auch hängt die Einstufung als Alt-/Neuanlage von diesem Stichtag ab.

Zu § 32a Abs 2: Unseres Erachtens bedeutet es eine ungerechtfertigte Ungleichbehandlung, wenn bestehende Anlagen eine Frist für die Angleichung bis 30.12.2024 bzw. 2029 erhalten, und neuere Anlagen, die erst nach dem 19.12.2018 fertiggestellt werden, sofort in die Definition mittelgroßer Feuerungsanlagen fallen und somit unverzüglich zur Einhaltung der Verordnung der NÖ Landesregierung für mittelgroße Feuerungsanlagen verpflichtet sind.

Lösungsansatz zu § 70 Abs 11: Übergangsfrist bis zB Dezember 2023

Zu § 4 Z 15

Durch die Streichung des letzten Halbsatzes geht nicht eindeutig hervor, ob ein Nebengebäude nach wie vor an das Hauptgebäude angebaut werden darf oder nicht. Es wird vorgeschlagen, die Begriffe „Anbau“ und „Zubau“ genauer zu definieren bzw. den letzten Halbsatz zu belassen und „angebaut“ durch „angestellt“ zu ersetzen.

WrN:

In § 4 Z 15 NÖ Bauordnung ist die Reduzierung der zulässigen Größe eines Nebengebäudes von 100 m² auf 50 m² vorgesehen. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen reicht diese verkleinerte Fläche für Nebengebäude in zahlreichen Fällen (auch in Relation zur Grundstückgröße, wenn es sich um Grundstücke mit größeren Flächen handelt) nicht aus, weshalb für die Beibehaltung der derzeit gültigen Regelung eingetreten wird. Gegen die Streichung des letzten Halbsatzes (Anbau an das Hauptgebäude) wird kein Einwand erhoben.

RAK:

In einem Punkt wird allerdings eine andere Formulierung vorgeschlagen:

Grundsätzlich wird diese Änderung befürwortet. Um jedoch eine Klarstellung für bereits bestehende Objekte bzw. für faktische Gegebenheiten zu erzielen sollte man die Novellierung dahingehend ändern, dass anstatt „bewilligungsgemäß“ der Wortlaut „bewilligt worden ist“ gewählt wird.

Der vorgeschlagene Unterschied betrifft also jene Fälle, in denen ein neues Geländeniveau zwar bereits bewilligt wurde, aber noch nicht umgesetzt wurde. Hier ist darauf hinzuweisen, dass nach der ständigen Judikatur des EGMR und auch der österreichischen Höchstgerichte eine Baubewilligung ein civil right im Sinne des Art. 6 MRK darstellt (siehe jüngst VwGH vom 12.12.2017, Ra 2015/05/0043 mit zahlreichen weiteren Nachweisen).

Bei der Lösung laut Entwurf könnte daher der Fall eintreten, dass eine erteilte Baubewilligung nicht mehr umgesetzt werden darf und daher ein civil right verloren geht - ohne eine Entschädigung würde dies einer entschädigungslosen Enteignung gleichkommen und könnte daher zu hohen Schadenersatzforderungen führen.

Die vorgeschlagene Änderung würde derartige Probleme vermeiden.

Somit würde der Text lauten wie folgt:

11a. Bezugsniveau: jene Höhenlage des Geländes, welche als Beurteilungsgrundlage (z.B. für die Berechnung der Gebäudehöhe) herangezogen wird.

Als Bezugsniveau gilt:

- die bisher unveränderte Höhenlage des Geländes, sofern die Höhenlage des Geländes nicht
- in einem Bebauungsplan oder in einer Verordnung des Gemeinderates festgelegt oder
- außerhalb des Geltungsbereiches einer solchen Verordnung vor dem 13. Juli 2017 **bewilligt worden ist** oder rechtmäßig bewilligungsfrei abgeändert wurde;

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), gilt ein homogen verlaufend an das umgebende Bezugsniveau angepasstes Bezugsniveau.

Eine derartige Änderung würde aus Sicht der stellungnehmenden Kammer einerseits zur Rechtssicherheit beitragen, andererseits aber auch Schadenersatzansprüche gegen das Land NÖ vermeiden.

RU2:

Im vorliegenden Entwurf ist unter anderem vorgesehen, die Definition des Nebengebäudes dergestalt zu ändern, dass ein solches maximal 50 m² bebauter Fläche (anstelle bisher 100 m²) aufweisen darf. Schon bisher ist es möglich, dass ein Gebäude mit weniger als 100 m² bebauter Fläche nicht mehr unter den Begriff des Nebengebäudes gefallen ist. Das ist dann der Fall, wenn das betreffende Gebäude entweder mehr als ein oberirdisches Geschoß oder aber Aufenthaltsräume aufweist.

Von besonderem Belang für die örtliche Raumordnung ist die Definition des Nebengebäudes mit den Bestimmungen über die *Grünland-erhaltenswerten-Gebäude* laut NÖ Raumordnungsgesetz. Mit dieser Sonderwidmung dürfen nur Hauptgebäude belegt werden.

Durch die vorgesehene Änderung der Definition des Nebengebäudes würde die Anzahl jener Gebäude, die als Hauptgebäude zu bezeichnen sind steigen. Damit dürfte eine nicht abschätzbare Zahl weiterer Gebäude im Grünland als *Grünland-erhaltenswertes-Gebäude* gewidmet werden und die Möglichkeiten für die Siedlungsentwicklung fernab geschlossener Ortschaften würden ausgedehnt.

Schon jetzt gibt es in Niederösterreich knapp 27.400 erhaltenswerte Gebäude im Grünland. Diese Gebäude können um- bzw. ausgebaut werden. In den meisten Fällen ist es sogar zulässig, zusätzliche Wohneinheiten in derartigen Gebäude zu errichten. Diese Möglichkeit die Zahl der Wohneinheiten in siedlungsferner Lage zu erhöhen steht in diametralem Gegensatz zu den Bemühungen des NÖ Klima- und Energieprogramms.

Solche Wohnungen liegen nämlich in der Regel weder in kurzer Distanz zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs noch können sie an einen attraktiven öffentlichen Personennahverkehr angebunden werden.

Es wird aus raumordnungsfachlicher Sicht daher empfohlen, die Obergrenze für die Definition des Nebengebäudes unverändert beizubehalten.

StP:

- V.a. in Bezug auf die Neuregelung der Hauptfenster zulässiger und künftig zulässiger Gebäude scheint mir die Unterscheidung im § 4 Z 21 und auch die Begründung im Motivenbericht sinnvoll. Ob die Neuregelung wieder ungewollte Konsequenzen mit sich bringt, kann ich aus jetziger Sicht nicht abschätzen.

- ... die Formulierung hier problematisch werden könnte:

Hauptfenster künftig zulässiger Gebäude: Hauptfenster der zukünftig im Sinn einer geordneten Bebauungsplanung bewilligungsfähigen Gebäude;

Hauptfenster zulässiger Gebäude: Hauptfenster der künftig zulässigen und darüber hinaus auch der bestehenden bewilligten Gebäude;

StP (SPGV):**Ad § 4 Z. 15**

Nunmehr wurde in den Begriffsbestimmungen eine Flächenbeschränkung für Nebengebäude festgelegt und entfällt der Halbsatz „es kann auch an das Hauptgebäude angebaut sein“.

Durch den Entfall dieses Halbsatzes kann angenommen werden, dass Nebengebäude nicht mehr an Hauptgebäude angebaut werden dürfen. Eine statische bzw. bauliche Einheit dürfen sie ohnedies nie bilden. Vergleicht man diese Auslegung mit der gekuppelten Bauweise, in der Hauptgebäude zwingend aneinander angebaut werden müssen, jedoch keine bauliche bzw. statische Verbindung aufweisen, so ist davon auszugehen, dass durch den Entfall des vorgenannten Halbsatzes zwischen Hauptgebäude und Nebengebäude ein baulicher Abstand einzuhalten ist.

Andererseits besagt § 49 Abs. 3 NÖ Bauordnung 2014 wie mehrere Gebäude auf einem Grundstück anzuordnen sind. Man könnte jetzt die Meinung vertreten, dass die Streichung des Halbsatzes in § 4 Z 15 nur der Vermeidung von Wiederholungen dient.

Es ist daher entweder im Gesetz selbst oder in den erläuternden Bemerkungen klar zu stellen, was der Gesetzgeber tatsächlich will, nämlich, dass das Nebengebäude baulich vom Hauptgebäude abzurücken ist, oder dass es ein eigenständiges Gebäude darstellt, das auch direkt an das Hauptgebäude angebaut sein darf, bloß zufällig danebensteht. Im ersten Fall wäre ein Mindestabstand festzulegen.

WKNÖ:**Zu § 4 Ziff 15 NÖ BauO (Nebengebäude)**

Mit der Novelle ist geplant, die Begriffsdefinition für Nebengebäude zu ändern. Die max. Größe soll auf 50m² (bisher 100m²) beschränkt werden. Es soll aber auch der bisherige Zusatz, dass Nebengebäude auch an Hauptgebäude angebaut werden dürfen, gestrichen werden.

Die Notwendigkeit der Reduktion der Größe der Nebengebäude auf 50m² ist aus unserer Sicht kritisch zu hinterfragen. Auch wäre klarzustellen ob mit der Streichung des Zusatzes statisch getrennte, unmittelbar neben das Hauptgebäude - also ohne Abstand - gebaute Nebengebäude, wirklich unzulässig sind und damit immer ein Abstand zwischen Hauptgebäude und Nebengebäude erforderlich ist.

ZT:**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.

Am:

Zu Z 5: § 4 Z 15 – Nebengebäude

Die Festlegung des Nebengebäudes mit einer bebauten Fläche von 50 m² erscheint zu gering. Da sehr viele Wohnhäuser ohne Keller errichtet werden, wird das Nebengebäude oft nicht nur als Garage ausgebildet, sondern häufig um auch um einen Einstellraum erweitert (für Gartengeräte, Gartenmöbel usw.). Allein eine Doppelgarage beansprucht zumeist schon fast 50 m² (meist 7 x 7 m) Bruttofläche.

In einer früheren Fassung der Bauordnung wurde das Nebengebäude mit 10 % der Grundfläche des Bauplatzes und max. 100 m² beschränkt. Diese Regelung könnte auch heute noch sehr gut angewendet werden.

Zu Z 6: § 4 Z 21 – Hauptfenster

Die im Motivenbericht zum Ausdruck gebrachte Absicht, die die Belichtung betreffenden Vorschriften zu vereinheitlichen, wird jedenfalls begrüßt. Allerdings **sollte** in diesem Sinn der Unterschied zwischen Hauptfenstern der „zukünftig bewilligungsfähigen Gebäude“ und Hauptfenstern der „künftig zulässigen Gebäude“ entweder erläutert werden, oder, falls kein Unterschied besteht, **identisch formuliert werden**.

Weiters **sollte klarer zum Ausdruck gebracht werden**, dass die Belichtung von noch nicht bestehenden aber künftig möglichen Hauptfenstern in bestehenden bewilligten Gebäuden (z. B. Änderung von Küchenfenster auf Wohnzimmerfenster wegen Änderung der Raumnutzung) NICHT gewährleistet werden muss.

GBV:

Zu Ziffer 5 (§ 4 Z15 Nebengebäude)

Mit Nebengebäuden im Ausmaß von 50 m² (Fahrradraum, Müllraum, udgl.) wird bei Wohnanlagen das Auslangen gefunden. Für Einhausungen bei Tiefgaragenabfahrten (Immissionsschutz für Anrainer) ist jedoch die Beibehaltung der 100 m²-Regelung unbedingt erforderlich, sodass eine Ausnahmeregelung vorzusehen wäre.

Zu Ziffer 6 (§ 4 Z21 Hauptfenster)

Die Einschränkung, wonach nur jene Teile des Hauptfensters, die oberhalb des Bezugsniveaus liegen für den Belichtungsnachweis gelten, ist in Hanglagen problematisch und sollte bei Abgrabungen die gesamte Fensterfläche umfassen, wenn der Belichtungsnachweise auf Eigengrund geführt wird.

RA:

§4 11a : Leider geht noch nicht aus dem Gesetzestext hervor, ob man das Bezugsniveau **vor** einem beabsichtigten, oder **gleichzeitig** mit einem Bauvorhaben verändern darf.

Vö:

zu § 4 Begriffsbestimmungen

zu Z. 15 Nebengebäude

a) Grundstücke mit einem Einfamilienhaus

Die Feststellungen im Motivenbericht sind nachvollziehbar, jedoch nur bei einem Grundstück mit einem Einfamilienhaus (1 Wohneinheit):

Neuer Gesetzestext:

Nebengebäude: ein Gebäude mit einer bebauten Fläche **bis zu 50 m²**, das oberirdisch nur ein Geschoß aufweist, keinen Aufenthaltsraum enthält und seiner Art nach dem Verwendungszweck eines Hauptgebäudes untergeordnet ist, unabhängig davon, ob ein solches tatsächlich besteht (z.B. Kleingarage, Werkzeughütte);

Motivenbericht:

Im Vergleich zu einem Einfamilienhaus, dessen bebaute Fläche durchschnittlich 120 m² bis 180 m² beträgt, kann ein Nebengebäude mit einer bebauten Fläche von bis zu 100 m² nicht mehr als untergeordnet verstanden werden. Die reduzierte Fläche entspricht der Größe einer Garage für 2 bis 3 Kraftfahrzeuge und sollte daher für Gebäude, die auch im Bauwisch errichtet werden dürfen, ausreichend sein.

b) Grundstücke mit einem Doppelhaus

Wird ein Grundstück jedoch mit einem Doppelhaus (2 Wohneinheiten) bebaut, so sind die Feststellungen im Motivenbericht nicht mehr nachvollziehbar !

Für jede Wohneinheit wird eine Garage erforderlich sein; weiters wird jede Wohneinheit ein Nebengebäude (Abstellraum für Gartengeräte) benötigen, da immer mehr Wohngebäude ohne Keller errichtet werden.

Daher soll für Grundstücke mit mehr als einer Wohneinheit die bisherige Regelung von

< Nebengebäude: ein Gebäude mit einer bebauten Fläche bis zu 100 m², ... >

weiterhin gelten.

c) Grundstücke mit mehreren Wohneinheiten

Im Zuge der geförderten Verdichtung des bestehenden Wohnbaulandes entstehen auf vielen Grundstücken auch Reihenhäuser oder Gebäude mit mehreren Wohneinheiten.

Daher soll für Grundstücke mit mehr als einer Wohneinheit die bisherige Regelung von < Nebengebäude: ein Gebäude mit einer bebauten Fläche bis zu 100 m², ... > weiterhin gelten.

MH:

Zu Z 5 (§4 Z 15)

In einer ländlichen Gemeinde wie unserer in der der Grundwasserspiegel tendenziell sehr hoch ist, wird oft von einer Unterkellerung der Hauptgebäude abgesehen.

Als Kellerersatz werden Nebengebäude errichtet, in diesen Nebengebäuden sind in der Regel zwei Stellplätze für PKW und ein Lagerraum für div. Gartengeräte, Gartenmöbel, Hausrat, ... errichtet.

Bei der Mehrheit der in den letzten Jahren eingereichten Projekt haben diese Nebengebäude ca. 60 – 80 m² und sind in der Regel an ein Hauptgebäude angebaut.

Die Anbauten an ein Hauptgebäude sind auch aus Platzgründen oft unumgänglich, da die Bauplätze auch aus Kostengründen immer kleiner werden.

Eine Änderung der Gesetzeslage, wie im vorliegenden Entwurf vorgesehen, bringt eine massive Einschränkung bei der zukünftigen Bebauung mit sich.

Nicht zuletzt müssen die Bürgermeister und natürlich auch wir als Sachbearbeiter den Bauwerbern erklären und begründen warum sein Nebengebäude mit 50m² begrenzt ist uns schon gar nicht an das Hauptgebäude angebaut werden darf.

Wenn Nebengebäude in der herkömmlichen Form nicht mehr möglich sind, wird wieder in den Gärten alles Mögliche gelagert und der Rest wird mit Gartenhütten zugestrichelt.

Diese Verhüttelung ist einem gepflegten Ortsbild auch nicht zuträglich.

FW:

Im Zuge der Bürgerbegutachtung zur beabsichtigten Änderung der NÖ Bauordnung 2014 gebe ich zu

§ 4 Z 15 Nebengebäude folgende Stellungnahme ab:

Die Verringerung der bebauten Fläche von derzeit bis zu 100 m² auf künftig nur noch bis zu 50 m² finde ich nicht richtig und auch nicht zielführend.

In Ihren "Erläuterungen" wird angeführt, dass im Vergleich zu einem Einfamilienhaus, dessen bebaute Fläche durchschnittlich 120 m² bis 180 m² beträgt, ein Nebengebäude mit einer bebauten Fläche von bis zu 100 m² nicht mehr als untergeordnet verstanden werden könne.

Nun ist ein Nebengebäude aber nicht im Flächenverhältnis zu einem Hauptgebäude oder einem durchschnittlichen Einfamilienhaus definiert, sondern in seiner Art nach dem Verwendungszweck muss es einem Hauptgebäude untergeordnet sein. ("Nebengebäude: ein Gebäude mit einer bebauten Fläche bis zu 100 m², das oberirdisch nur ein Geschoß aufweist, keinen Aufenthaltsraum enthält und **seiner Art nach dem Verwendungszweck eines Hauptgebäudes untergeordnet** ist, unabhängig davon, ob ein solches tatsächlich besteht")

Des Weiteren ist in Ihren "Erläuterungen" angeführt: "Die reduzierte Fläche entspricht der Größe einer Garage für 2 bis 3 Kraftfahrzeuge und sollte daher für Gebäude, die auch im Bauwisch errichtet werden dürfen, ausreichend sein."

Nun, Bewegung in das Thema: "Nebengebäude" ist ja durch die Volksanwaltschaft in der ORF-Sendung "Bürgeranwalt" vom 10. Februar 2018 gekommen. In dieser Sendung hat die Volksanwältin Frau Dr. Gertrude Brinek mit dem Leiter der Baurechtsabteilung der NÖ Landesregierung, Herrn Dr. Gerald Kienastberger, den Fall der Familie Hartmann aus Krems /Egelsee, besprochen. Die Problematik war, bzw. besteht noch immer, dass Ihr Nachbar angeblich ein Gebäude im Bauland Wohngebiet als Nebengebäude deklariert hat, dieses aber als gewerbliche Lagerhalle nutzt und dadurch für Familie Hartmann Beeinträchtigungen durch starken Lärm, wegen Verladetätigkeiten und Frachtverkehr, entstehen.

Also ausschlaggebend ist nicht die Fläche des Gebäudes, sondern ein "Fehlverhalten" des Nutzers oder vielleicht der Baubehörde vor Ort.

In einem früheren Fall von Frau Dr. Brinek ging es um ein als Nebengebäude deklariertes, teilweise im Bauwisch errichtetes Gebäude, dass der Nutzer als Wohngebäude genutzt hat, einschließlich Schlafzimmer, Bad, WC etc., also ebenfalls ein Fehlverhalten kein Problem der bebauten Fläche.

Daher finde ich die Verringerung der bebauten maximalen Fläche eines Nebengebäudes nicht zielführend.

Beachten Sie, dass in den letzten 20 bis 30 Jahren den Bauherren bei Errichtung Ihrer Eigenheime der Verzicht auf das Kellergeschoss empfohlen und nahegelegt wurde. Sicher sinnvoll in Hinsicht auf Ressourcenschonung, Senkung der Baukosten, etc. Oft auch mit der Empfehlung, besser ein entsprechendes Nebengebäude zu errichten, vielleicht auch zu einem späteren Zeitpunkt, auch im Hinblick einer besseren Finanzplanung.

Ich finde, dass die Vielzahl verantwortungsbewusster Bauherren, die sich an Gesetze und Verordnungen halten, wegen dem Fehlverhalten einiger weniger Bausünder auf keinen Fall in Ihren Rechten eingeschränkt und beschnitten werden dürfen!

Darüber hinaus würde eine Verringerung der maximal bebauten Fläche eines Nebengebäudes mit Sicherheit dazu führen, dass die Grundstücke wesentlich mehr "verhüttelt" werden, weil dann der Platzbedarf durch Zu- und Anbauten, noch eine Gerätehütte oder ein Gewächshaus, alles durch Wege verbunden, gedeckt werden muss.

In Ihren "Erläuterungen" wird auch angeführt, dass der letzte Halbsatz des § 4 Z 15: "es kann auch an das Hauptgebäude angebaut sein;" deshalb zu entfallen hätte, weil er einen Widerspruch zur Definition des Gebäudes darstellen würde.

Ich hoffe, dass das eine sprachliche Korrektur darstellt, und das es nicht bedeutet, das künftig ein Nebengebäude nicht mehr an ein Hauptgebäude angebaut werden darf. Ein thermischer Vorteil würde verloren gehen und noch ein zusätzlicher (gepflasterter) Weg versiegelt den Garten.

In der Hoffnung, dass der § 4 Z 15 unverändert weiterbesteht

§ 6
Parteien und Nachbarn

VD:

Zu Z 7 (§ 6 Abs. 2):

Grundsätzlich ist festzustellen, dass dieser Absatz mit nur einem Satz nunmehr rund 150 Wörter enthält. Schon dies ist der Lesbarkeit dieser zentralen Norm nicht förderlich.

Darüber hinaus erscheint die neue Z 3 schwer verständlich.

Aus den Erläuterungen ist zu schließen, dass nunmehr die subjektiv-öffentlichen Rechte der Nachbarn im Vergleich zur derzeit geltenden Rechtslage eingeschränkt werden, da grundsätzlich nur mehr auf nur künftig zulässige Gebäude der Nachbarn abgestellt wird, nicht jedoch auf bestehende bewilligte Gebäude.

Es sollte überlegt werden, inwiefern diese Bestimmung nun die vermehrte Anfechtung von Bebauungsplänen zur Folge haben könnte bzw. ob zusätzliche Bestimmungen im Hinblick auf die Erstellung/Änderung von Bebauungsplänen notwendig wären.

Die Formulierung des Z 3 lit. b erscheint in sich zumindest missverständlich. Aus den Erläuterungen kann nämlich geschlossen werden, dass lediglich die als Klammerausdruck angeführten Gesetzesstellen die „gesetzlich vorgesehenen Abweichungen von diesen Festlegungen“ darstellen. Von daher sollte diese Wortfolge entfallen und direkt auf die angeführten gesetzlichen Bestimmungen abgestellt werden.

Kr:

Zu § 6 Abs 2 Z 3

Unseres Erachtens ist es kritisch zu sehen, dass bewilligte Fenster irrelevant sein sollen. (Auch wenn durch die geplante Änderung der Aufwand der Behörde bei der Beurteilung reduziert würde).

GBA Kr:

ad § 6 (2) Z 3. a) bzw. 3. b) „Parteien und Nachbarn“: Die geplante Vereinfachung in der Praxis durch Reduzierung der Belichtungsprüfung auf die Tatbestände unter Z 3 lit. b wird erkannt und grundsätzlich begrüßt. Die vorgesehene Änderung reduziert jedoch den Schutz bestehender bewilligter Hauptfenster eben auf die unter lit. b) angeführten Ausnahmen. Aus der Vergangenheit gibt es allerdings eine Vielzahl an bewilligten Gebäuden mit Hauptfenstern, die z.B. in einem geringeren als dem mindest erforderlichen Bauwuch zum Nachbargrundstück angeordnet sind und damit keiner der derzeitigen gesetzlichen Bebauungsweisen entsprechen. Diese könnten dann zukünftig baurechtlich zulässig verschattet werden, da die Bestimmungen von lit. b) hier zu kurz greifen würden und wären damit ihrem Bestandsrecht beraubt. Dadurch sind vermehrte Konflikte zwischen Bauwerbern und Nachbarn und damit Einwendungen im Bauverfahren bzw. Einsprüche gegen Bescheide oder Beschwerden an das NÖ Landesverwaltungsgericht zu erwarten. Angeregt wird eine Formulierung zu finden, die **rechtmäßig bestehende Hauptfenster** von Gebäuden weiterhin vor unzulässiger Verschattung schützt.

§ 10 Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland
--

RA:

§ 10 Abs. 5 : Frist ist viel zu lang! Das sollte man innerhalb von 2 Wochen erledigen können! (und müssen)

§ 12
Grundabtretung für Verkehrsflächen

VD:

Zu Z 9 (§ 12 Abs. 2):

Da augenscheinlich der erste Satz nicht geändert wird, könnte die Änderungsanordnung lauten:

§ 12 Abs. 2 zweiter Satz lautet:

Es wäre daher dann nur dieser zweite Satz anzuführen.

WrN:

Die Baubehörde hat dem Eigentümer des Grundstücks die Grundabteilung mit Bescheid aufzutragen. In diesem Bescheid ist auch der Verlauf der Straßenfluchtlinie und bei neuen Verkehrsflächen auch deren Niveau zu bestimmen, wenn eine Anzeige nach § 12 Abs. 1 Z 1 NÖ Bauordnung erfolgt ist und durch einen Bebauungsplan oder eine Verordnung des Gemeinderates nach § 67 Abs. 4 keine Straßenfluchtlinie festgelegt ist.

Dafür wäre es erforderlich, dass bei der Änderung von Grundstücksgrenzen gemäß § 10 als Planinhalt wieder, wie in den vorangegangenen Fassungen der Bauordnung „die Angabe der Höhe (über Adria) der straßenseitigen Eckpunkte der von der Änderung betroffenen Grundstücke“ vorgeschrieben wird. Andernfalls bedeutet es einen erhöhten Aufwand an Vermessungstätigkeit für die Gemeinde.

Dies gilt auch im Zusammenhang mit § 10 NÖ Bauordnung Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland, wonach der Bescheid „die Bestimmung der Straßenfluchtlinie und deren Niveau, wenn diese nicht durch einen Bebauungsplan oder eine Verordnung des Gemeinderates nach § 67 Abs. 4 festgelegt sind“ zu enthalten hat und im Zusammenhang mit § 12a Herstellung des Bezugsniveaus der vorliegenden Novelle.

§ 12a
Herstellung des Bezugsniveaus

VD:

Zu Z 10 (§ 12a Abs. 1 und 2):

§ 12a Abs. 1 letzter Satz erscheint unklar. Es stellt sich die Frage, ob es sich nun um ein eigenes Verfahren handeln soll, das unabhängig vom Bewilligungsverfahren durchzuführen ist. Zusätzlich ist fraglich, ob es sich um ein Antragsverfahren handelt oder ob die Behörde von Amts wegen tätig werden muss – nach den Erläuterungen handelt es sich um einen baubehördlichen Auftrag.

In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass § 30 Abs. 2 Z 17 NÖ ROG 2014 nur auf § 4 Z 11a NÖ BO 2014 abstellt, welcher kein „Gebot zur verpflichtenden Herstellung des Bezugsniveaus“ enthält. Es stellt sich daher in diesem Zusammenhang die Frage, ob nicht auch das NÖ ROG 2014 entsprechend angepasst werden müsste.

Es ist in diesem Zusammenhang zu bedenken, dass es sich um neue Aufgaben für die Gemeinden handelt, dies jedoch nicht in den Erläuterungen hinsichtlich der Kosten angeführt wird.

Zu Abs. 2 stellt sich die Frage, auf wen sich das Wort „dieses“ im letzten Halbsatz bezieht. Darüber hinaus sollte überlegt werden, ob diese Bestimmung Auswirkung auf § 67 Abs. 3a haben könnte.

UA:

Zu § 12a Herstellung des Bezugsniveaus:

Die Klarstellung zur Verpflichtung nur von Teilen des Grundstückes bringt für viele BauwerberInnen eine finanzielle Erleichterung. Die bescheidgemäße Erledigung gibt Rechtssicherheit für beide Seiten.

ZT:

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.

§ 14
Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

VD:

Zu Z 11 (§ 14 Z 4):

Wir schlagen vor, eine neue Ziffer (z. B. Z 4a) einzufügen.

Es sollte – falls zutreffend – in den Erläuterungen angeführt werden, dass mittelgroße Feuerungsanlagen daher auch unter die Bestimmung des § 14 Z 4 lit. e zusätzlich fallen und es sich daher bei § 14 Z 4 lit. f um eine weitere zusätzliche Bestimmung für mittelgroße Feuerungsanlagen handelt.

Kr:

Zu § 14 Z 4 lit e

Aufgrund der Geringfügigkeit der Maßnahmen bei Abänderungen von Feuerungsanlagen würde es als effizienter erachtet, die unter § 14 Z 4 lit e einzuordnenden Fälle unter die Bestimmung des § 15 bzw. – unter Vorlage einer Bestätigung des befugten Ausführenden – unter § 16 zu subsumieren.

Zum Begriff „Feuerungsanlagen“ wird angeregt, diesen enger zu fassen, da darunter derzeit alle technischen Einrichtungen zwischen Brennstoff und der Nutzwärme–Abgabe in den Räumen zu verstehen sind; auch Pumpen, Verbindungsleitungen und Radiatoren.

RA:

§ 14 /6: Jede Veränderung einer Höhenlage durch Anschüttungen oder Abgrabungen wirkt sich auf Gebäudehöhen aus und ist daher bewilligungspflichtig. Das führt jedoch dazu, dass man den Wunsch vieler Bauherren- mit dem Aushubmaterial ihr Grundstück zu begründen nicht nachkommen kann. Dazu kommt, wenn man die Aushübe auf Deponien verbringt, dass man ungiftiges Material mit rauchigen stinkigen Lkw`s kilometerweit spazieren führen muss. Das soll umweltfreundlich sein u. daher dem NÖ- Abfallwirtschaftsgesetz entsprechen? Einige Baubehörden konstruieren jetzt aufgrund dieser Bestimmung 2 Verfahren- Nämlich zuerst einen Konsens für die Anschüttung u. erst dann das Baubewilligungsverfahren. 50 Jahre lang sind wir sehr gut mit der individuellen Regelung im Zuge des Bewilligungsverfahrens ausgekommen. Aber wir müssen ja Alles überregulieren, verkomplizieren u. damit verteuern! (Die Politiker verlangen aber, dass wir billig bauen sollen.) Kein Mensch wird generell Anschüttungen verbieten wollen- also warum kann man nicht dies in einem Verfahren abwickeln??? Durch die Einführung des Bezugsniveaus wird es m. Erachtens nach noch undurchsichtiger.

Kann ich jetzt Geländeänderungen im gleichen Bauverfahren abwickeln oder brauche ich 2 getrennte Verfahren? Ja oder nein ? Bitte keine „, Das kommt darauf an „, Antwort.

RF:

Anbei darf ich Ihnen binnen offener Frist meine Stellungnahme zur vorgeschlagenen Änderung des § 4 Z 15 der Nö Bauordnung 2014 übermitteln. Durch die vorgeschlagene Änderung soll insbesondere die maximale Größe eines Nebengebäudes von derzeit 100 m² auf 50 m² beschränkt werden.

Zunächst darf ich anmerken, dass die Streichung des letzten Halbsatzes (*es kann auch an das Hauptgebäude angebaut sein;*) nachvollzogen wird und im Sinne einer Klarstellung zu befürworten ist. In der Tat stellt dies, wie in den Erläuterungen angemerkt, einen Widerspruch zur Definition eines Gebäudes dar.

Hingegen ist eine Beschränkung der maximalen Größe eines Nebengebäudes von 100 m² auf lediglich 50 m² insbesondere aus den nachfolgenden Gründen nicht zu befürworten:

Kein Grund in den Erläuterungen ersichtlich:

Aus den Erläuterungen zum Gesetzesvorschlag ist kein Grund für die vorgeschlagene Begrenzung der maximal bebaubaren Fläche eines Nebengebäudes ersichtlich. Es sind auch keine offenkundigen Gründe für dieses Gesetzesvorhaben zu erkennen. Etwa wäre eine Besserstellung von Nachbarn durch diese Bestimmung nicht zu erreichen und ist die Wahrung der Rechte der Nachbarn ohnehin in anderen Bestimmungen, etwa zur Belichtung etc, umfangreich geregelt. Zudem sind Nebengebäude ohnehin auf 3 m Höhe beschränkt und werden bereits mit dieser Regelung die subjektiven Rechte der Nachbarn ausreichend gewahrt.

Unterordnung ergibt sich nicht aus der Größe:

In den Erläuterungen zum Gesetzesvorhaben wird lediglich angeführt, dass *im Vergleich zu einem Einfamilienhaus, dessen bebaute Fläche durchschnittlich 120 m² bis 180 m² beträgt, ein Nebengebäude mit einer bebauten Fläche von bis zu 100 m² nicht mehr als untergeordnet verstanden werden könne.*

Dabei wird jedoch übersehen, dass sich die Unterordnung eines Nebengebäudes nicht aus der Größe des Gebäudes im Vergleich zum bestehenden/zu errichtenden Hauptgebäude ergibt, sondern vielmehr aus dem Zweck bzw der Nutzungsart des Gebäudes. Dies ergibt sich bereits aus der Definition des Nebengebäudes in § 4 Z 15, wonach ein Nebengebäude keinen Aufenthaltsraum aufweisen darf. Diese Definition soll auch in der geplanten Novelle nicht verändert werden. Daraus ergibt sich, dass die Erläuterung in diesem Punkt in gewisser Maßen widersprüchlich und daher nicht zielführend ist.

Geplante Größe für zwei Kraftfahrzeuge:

In den Erläuterungen wird weiters angemerkt, dass die reduzierte Fläche für etwa 2 Kfz-Abstellplätze ausreichend sei. Der Bauwerber ist aber ohnehin verpflichtet, Stellplätze für Personenkraftwagen zu errichten. Eine Reduktion der Größe für ein Nebengebäude auf lediglich 50 m² würde dazu führen, dass der Bauwerber ein Nebengebäude faktisch nur mehr für die verpflichtende Schaffung von Stellplätzen nutzen könnte, insbesondere auch, wenn mehrere Wohneinheiten geschaffen werden sollen. Jegliche weitere Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten (etwa für die Schaffung einer Werkstätte, eines Fahrradabstellraums oder eines Holz-/Lagerraums) werden dem Bauwerber durch diese Reduktion genommen, ohne dass es dafür einen nachvollziehbaren Grund gibt.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass seit Jahren der Trend zu beobachten ist, dass aus verschiedenen Gründen auf die Errichtung eines Kellers im kleinvolumigen Wohnbau (Ein-/Zweifamilienwohnhäuser) zunehmend verzichtet wird. Umso mehr besteht Platzbedarf für Lager-/Abstellräume etc. in Nebengebäuden.

Die Erläuterungen, wonach diese Nebengebäude auch im Bauwisch errichtet werden dürfen, ist für die Begründung der Beschränkung auf 50 m² ebenso nicht tauglich, da sich die Definition des Nebengebäudes in § 4 Z 15 generell auf Nebengebäude bezieht, unabhängig davon, ob diese im Bauwisch errichtet werden sollen oder nicht.

Vergleich mit anderen Bauordnungen:

Ein Vergleich mit Bauordnung angrenzender Bundesländer ergibt, dass eine Reduktion auf 50 m² unüblich ist. § 82 Abs 1 WrBauO sieht für Nebengebäude eine ähnliche Definition vor und bestimmt, dass die Grundfläche von einem Nebengebäude nicht mehr als 100 m² betragen darf. Aus dem Burgenländischen Baugesetz 1997 ist hingegen gar keine festgeschriebene Begrenzung der Größe eines Nebengebäudes zu erkennen.

Vor dem Hintergrund dieser Bebauungsbestimmungen, insbesondere der WrBauO, ist die geplante Reduktion der Größe in Niederösterreich umso weniger verständlich. Gerade die örtlichen Verhältnisse ließen in Niederösterreich im Vergleich zu Wien gar größere Nebengebäude zu.

Kein Bezug auf die Grundstücksfläche:

Die Neudefinition ist - wie bereits die bestehende Bestimmung - generell gehalten und nimmt in keinerlei Hinsicht Rücksicht auf unterschiedliche Grundstücksgrößen, sodass die Beschränkung ebenso für Bauplätze von bspw 450 m², als auch für Bauplätze von bspw 3.000 m² gelten soll. Die Bestimmung nimmt daher keinerlei Rücksicht auf die bestehenden örtlichen Unterschiede in Niederösterreich.

Keine Umsetzungsfrist vorgesehen:

Zuletzt darf angemerkt werden, dass die Novelle keine Umsetzungsfrist beinhaltet. Die Planung von Wohngebäuden, insbesondere auch von Einfamilienhäusern, nimmt idR einen langen Zeitraum von vielen Monaten in Anspruch und ist kostenintensiv. Die Planungen sind dabei klarerweise aufgrund der bestehenden Bauordnung durchgeführt und Kosten in der Vermutung aufgewendet, dass diese Bauordnung auch am Tag der Einreichung Gültigkeit hat. Eine kurzfristige Änderung der Bauordnung würde für viele Bauwerber, die aktuell mit einem Nebengebäude von bis zu 100 m² planen, zu nicht vorhersehbaren Neuplanungen und damit verbunden erheblichen Kosten führen. Die Änderung könnte eine völlige Neuplanung der Gebäude und der Anordnung nach sich ziehen.

Sofern die Novellierung der Bauordnung beschlossen werden soll, wird daher angeregt, eine verlängerte Umsetzungsfrist von mehreren Monaten vorzusehen, insbesondere um Eingriffe in den Vertrauensgrundsatz zu vermeiden.

§ 15
Anzeigepflichtige Vorhaben

VD:

Zu Z 13 (§ 15 Abs. 1 Z 2):

Am Ende des Gesetzestextes fehlt das Anführungszeichen.

StP (SPGV):

Ad § 15 Abs. 1 Z. 2 b

Bis dato hat die Baupolizei die Ansicht vertreten, dass es sich bei mobilen Einrichtungen, die nicht kraftschlüssig mit dem Boden verbunden sind nicht um Vorhaben handelt, die der NÖ Bauordnung 2014 unterliegen. Diese Meinung gründet sich in § 4 Z. 15 und Z. 7. Gebäude müssen zwingend von Menschen begangen werden können – ist bei mobilen Hühnerställen nicht zwingend der Fall, hier reicht eine 50 x 50 x 50 cm große Box. Bei Bauwerken ist für die Errichtung ein erhebliches Maß an bautechnischen Kenntnissen erforderlich und sie müssen kraftschlüssig mit dem Boden verbunden sein. 4 Holzplatten zusammen zu schrauben und ein Gittertürl vorne hinzuschrauben erfordert keine bautechnischen Kenntnisse, derartige Anlagen sind aufgrund des geringen Gewichts nicht kraftschlüssig mit dem Boden verbunden – anders als z.B. Container oder Hühnergrillwägen, wenn sie vom Zugfahrzeug abgekoppelt sind. Werden nunmehr mobile Hühnerställe in den Anwendungsbereich der NÖ Bauordnung aufgenommen, stellt sich die Frage, aufgrund welchen Anknüpfungspunktes und welche mobilen Anlagen werden sonst noch in den Anwendungsbereich der Bauordnung geschoben. Zu denken ist an mobile Hasenställe, mobile Hundehütten, Rasenmäher etc.

Das Grundproblem, das hier gelöst werden soll, ist die Durchsetzung des Raumordnungsgesetzes. Wenn es kein Bauverfahren gibt, kann auch die Flächenwidmung nicht durchgesetzt werden, damit ist hier ein wesentliches Vollzugsmanko gegeben. Das darf aber nicht dazu führen, dass man zwar Wasserbecken bis 50 m³ in Hanglage, also statisch absolut relevante Bauwerke, bewilligungs- und anzeigefrei macht, andererseits aber die in Baumärkten fix fertig angebotenen Hühnerställe anzeigepflichtig macht und damit einer vollen Prüfung durch die Baubehörde unterzieht. Hier sollte die Angemessenheit der Maßnahme zur erzielbaren Wirkung geprüft werden.

§ 17 Bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben

VD:

Zu Z 15 (§ 17 Z 20):

Das Wort „Die“ sollte durch das Wort „die“ ersetzt werden. Auch schlagen wir vor, das Wort „Physische“ durch das Wort „physische“ zu ersetzen.

UA:

Zu Ziffer 20:

Die Klarstellung, dass Masten für öffentliche Kommunikationsnetze aufgrund des Ortsbildes ausgenommen wurden, wird begrüßt. Diese Anlagen sind immer wieder stark emotional besetzt - damit wird zweifelsfrei eine Regulierungsmöglichkeit für die Gemeinde geschaffen.

§ 18 Antragsbeilagen

VD:Zu Z 17 (§ 18 Abs. 1 Z 6):

Die Verweisung auf die NÖ BTV 2014, welche jedoch zum Zeitpunkt der Kundmachung dieses Gesetzes noch nicht kundgemacht sein darf und daher auch nicht bekannt sein wird, wäre zu ändern. Es könnte auf weitere in einer Verordnung festzulegenden entsprechend den europarechtlichen Bestimmungen näher auszuführende Angaben abgestellt werden, oder es könnten die Angaben direkt in die Bestimmung aufgenommen werden.

Zu Z 18 (§ 18 Abs. 1a):

Da augenscheinlich Z 4 nicht geändert wird, sollten nur § 18 Abs. 1a Z 1 bis 3 geändert werden.

Zu Z 1 sollten in den Erläuterungen entsprechende Beispiele angegeben werden. Im Gegensatz zu den Erläuterungen, die von „als geringfügig einzustufende Anlagen“ ausgehen, ist jedoch zu bemerken, dass auch massive Bauten möglich sind – etwa eine 40m lange 3m hohe Mauer (es wird nicht verkannt, dass eine solche auch schon derzeit in manchen Fällen wohl unter Z 2 [Einfriedung] subsumiert werden könnte).

In Z 3 sollte im Zitat zwischen der Abkürzung „lit.“ und dem Buchstaben „a“ ein Abstand gesetzt werden.

§ 19
Bauplan,
Baubeschreibung und Energieausweis

BMDW:

§ 19 Abs. 1 a der geltenden NÖ Bauordnung ist für das Bundesamt für Eich- und Vermessungsmessen von Relevanz. Diesbezüglich wird auf die seinerzeitige angeschlossene Erledigung des BMWFW (GZ 15.560/0030-Pers/6/2016 vom 9.1.2017) verwiesen. Diese Stellungnahme zu § 19 Abs. 1 a fand keine Berücksichtigung. Mit Ausnahme des Hinweises auf die fehlerhafte Zitierung der VermV (wurde in der geltenden Fassung der NÖ Bauordnung korrigiert) ist o.g. Stellungnahme daher noch immer vollinhaltlich zutreffend.

BMWFW:

Zu Z 24 § 19 Abs. 1 a:

I. Hinsichtlich der Beurteilung der Vorfrage der genauen Lage der Grenzen des Baugrundstückes ist festzuhalten:

- a) Der Grenzkataster ist zweifelsohne ein taugliches Mittel zur Feststellung der Grenzen, da im Grenzkataster die Grenzen rechtsverbindlich festgelegt sind.
- b) Die Grenzvermessung oder ein Plan eines Vermessungsbefugten gemäß § 1 LiegTeilG oder auch eines Technische Büros (Ingenieurbüros für Vermessungswesen) - wie in den Erläuterungen angeführt - alleine klärt nicht verbindlich einen Grenzverlauf. Auch die Einhaltung der Erfordernisse der Erstellung eines Protokolls gemäß § 13 Abs. 1 Vermessungsverordnung 2016-VermV 2016 bewirken keinen verbindlichen Grenzverlauf, da im Protokoll von Eigentümern die Unterschrift zum Grenzverlauf verweigert werden kann. Bei Plänen eines technischen Büros käme (mangels Vermessungsbefugnis für Zwecke der Umwandlung) auch nicht das Verfahren gemäß § 18 a VermG (neu) nach der Novelle BGBl I Nr. 51/2016 mit dem Ergebnis der verbindlichen Klärung eines Grenzverlaufes zur Anwendung.

- c) Auch die Anführung der Grenzfeststellung im Außerstreitverfahren gemäß § 850 ff ABGB stellt keine verbindliche Klärung der Eigentumsgrenzen dar, da es gemäß § 851 Abs. 2 ABGB jeder Partei vorbehalten bleibt, ihr besseres Recht im Prozessweg (Eigentumsklage, Ersitzungsklage) geltend zu machen; und das gemäß VwGH 2010/06/0215 zeitlich unbefristet.

Eine rechtsverbindliche Klärung des Grenzverlaufes eines Grundstückes stellt somit nur der Grenzkataster, eine rechtskräftige gerichtliche Entscheidung auf Grund eine Eigentums- oder Ersitzungsklage nach der ZPO oder ein rechtskräftiger Vergleich über die Eigentumsgrenze dar.

II. Gemäß den Erläuterungen soll die Grenzvermessung nicht den Ziviltechnikern (Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen) vorbehalten werden, sondern auch auf Technische Büros (Ingenieurbüros für Vermessungswesen) ausgedehnt werden.

Die Verknüpfung der VermV mit Vermessungsbefugten (siehe § 19 Abs. 1 / 2. Spiegelstrich) ist verfehlt, um eine Vermessungsbefugnis für Technische Büros (Ingenieurbüros für Vermessungswesen) ableiten zu können.

Technische Büros (Ingenieurbüros für Vermessungswesen) sind weder im LiegTeilG noch im VermG genannt. Technische Büros (Ingenieurbüros für Vermessungswesen) sind weder zur Verfassung von Plänen zur grundbücherlichen Teilung von Grundstücken gemäß § 1 LiegTeilG noch zur Verfassung von Umwandlungsplänen gemäß § 18 VermG (mit Verweis auf die Befugnis gemäß § 1 LiegTeilG) und auch nicht zur Erstellung von Mappenberichtigungsplänen gemäß § 43 Abs. 4 bis 6 VermG befugt. Damit kommt auch rein sachlich die VermV - somit auch die Bestimmungen über das Protokoll - für die Vermessungsleistungen von Technischen Büros (Ingenieurbüros für Vermessungswesen) nicht zur Anwendung.

III. Das Zitat der VermV im Entwurf für die Änderung der NÖ Bauordnung wäre richtig zu stellen. Die VermV wurde mit BGBl II Nr. 307/2016 als Vermessungsverordnung 2016 neu erlassen und stellt rechtstechnisch keine Novellierung der Vermessungsverordnung 2010 dar.

IV. Aufgrund der obigen Ausführungen wird folgende Regelung vorgeschlagen:

„Die Baubehörde hat die Vorfrage der genauen Lage der Grenzen des Baugrundstückes aufgrund

- des Grenzkatasters
- einer rechtskräftigen gerichtlichen Entscheidung über die Grenzen aufgrund einer Klage in einem Verfahren nach der Zivilprozessordnung (ZPO) oder eines rechtskräftigen Vergleiches über den Grenzverlauf - eines von einem Vermessungsbefugten gemäß § 1 LiegTeilG oder einem Technischen Büro (Ingenieurbüro für Vermessungswesen) erstellten Lageplanes (wenn kein Grenzkataster vorhanden ist) und die Katastergrenzen unstrittig sind und dies von den Grundeigentümern (Nachbarn) ausdrücklich erklärt wurde,

zu entscheiden, wobei die lagerichtige Darstellung auf jene Grenzbereiche eingeschränkt werden darf, die für die Beurteilung des Bauvorhabens wesentlich sind."

Der vorletzte Absatz des § 1a kann belassen werden.

In den Erläuternden Bemerkungen könnte darauf hingewiesen werden, dass Lagepläne, die das gesamte Grundstück umfassen und für die Unterschriften vorliegen, vor dem Bauverfahren der Vermessungsbehörde übermittelt werden sollten, damit das Grundstück im Rahmen eines Umwandlungsverfahrens bereits vorab in den rechtsverbindlichen Grenzkataster eingetragen werden kann.

Die Übermittlung von Lageplänen, die nur einen Teil der Grundstücksgrenze betreffen, lösen kein Verfahren vor der Vermessungsbehörde aus. Damit kann die Übermittlung solcher Lagepläne an die Vermessungsbehörde und somit der letzte Absatz entfallen.

Ergänzend darf auch noch festgehalten werden, dass die Verwendung des Begriffs "Lageplan" aus ho. Sicht sinnvoll wäre, da diese Pläne weder Teilungs- noch Umwandlungspläne im Sinne des Vermessungsgesetzes bzw. Liegenschaftsteilungsgesetzes sind, sondern in diesen Plänen nur die unveränderte Lage des Grenzverlauf bzw. nach Abschluss der Baumaßnahme das errichtete Bauwerk lagerichtig dargestellt wird. Damit entstünde auch kein Konflikt hinsichtlich der den Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen vorbehaltenen Aufgabenfeldern (Liegenschaftsteilung, Erstellung von Plänen nach dem Vermessungsgesetz) und den Vermessungstätigkeiten der technischen Büros. Im Vermessungsgesetz wird der Begriff "Plan" oder "Pläne über Vermessungen" verwendet. (Selbstverständlich steht es dem Landesgesetzgeber frei in der NÖ Bauordnung aber andere Begrifflichkeiten zu verwenden.)

UA:**Zu § 19 Abs 1a:**

Diese sprachliche Richtigstellung führt zu einer Aufweichung der geforderten Qualifikation. Damit könnte jedermann diese Vermessung durchführen. Grenzen sind bei BürgerInnen ein sehr emotional besetztes Thema. Daher sollte die in Betracht gezogene Möglichkeit einerseits Einsparungen für den/die GrundbesitzerIn bringen, andererseits jedoch auch ausreichende Genauigkeit erzielt werden. Daher wäre im Sinne des Motivenberichtes zu ergänzen, dass dies auch gewerbliche Ingenieurbüros für Vermessungswesen sein können. Die Beurkundung und Eintragung in den Grenzkataster erfolgt mit dieser Lösung dann nur in jenen Fällen, wo ein/e Vermessungsbefugte/r die Arbeiten durchführt.

WrN:

In § 19 Abs 1a NÖ Bauordnung wird die ursprüngliche Formulierung „einer durch einen Vermessungsbefugten (§ 1 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 190/2013) durchgeführten Grenzvermessung“ durch „einer Grenzvermessung oder eines Planes, welcher jeweils durch einen Vermessungsbefugten auf der Grundlage der Vermessungsverordnung 2016, BGBl. II Nr. 307/2016, durchgeführt oder verfasst wurde“ ersetzt und dadurch noch unschärfer, da nicht geklärt ist, wer zur Verfassung der Pläne und Feststellung des Grenzverlaufs, der eine Vorfrage im Bauverfahren ist, befugt ist.

RA:

§19 Abs. 1 Pkt 1 a.) Der Nachweis der gesicherten Grenzen soll entfallen? **Super! Diese Maßnahme wird die Verfahren doch einigermaßen verkürzen. Oje leider doch nicht! Anstatt der entfallenen 18 Zeilen gibt es jetzt 20 Zeilen, deren Inhalt wahrscheinlich nur Juristen und Diplomingenieure verstehen. Schade!**

ZT:**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.

Am:

Zu Z 19: § 19 Abs 1a – Grenzvermessung

Die Streichung des „Vermessungsbefugten“ aus dem Gesetzestext bewirkt, dass (wie im Motivenbericht erläutert), auch Pläne von gewerblichen Ingenieurbüros zur Beurteilung des Grenzverlaufs herangezogen werden dürfen.

Bedeutet dies, das auch z. B. ein Ingenieurbüro für Innenarchitektur oder Elektrotechnik den Grenzverlauf planlich darstellen darf, wenn der Planinhalt gemäß BGBl. II Nr. 307/2016 entsprechend dargestellt wurde?

Es wäre daher klarzustellen, welche Ingenieurbüros (Branchen) zur Darstellung des Grenzverlaufs berechtigt sind, bzw. wie diese Berechtigungen überprüfbar nachzuweisen sind.

§ 20
Vorprüfung

§ 21
Verfahren mit Parteien und Nachbarn

VD:

Zu Z 21 (§ 21 Abs. 4):

Mit dieser Bestimmung wird nun die Information der Nachbarn eingeschränkt. Es stellt sich die Frage, inwiefern in der Praxis nunmehr vermehrt Probleme auftreten werden – auch im Hinblick auf die mögliche Tendenz von Baubehörden, eine Ungeeignetheit, die subjektiv-öffentlichen Rechte von Nachbarn zu beeinträchtigen, sehr großzügig zu sehen. Es fehlen auch entsprechende Beispiele in den Erläuterungen.

VA:

Die vorliegende Novelle dient – wie es im Allgemeinen Teil des Motivenberichtes heißt – in erster Linie der Umsetzung der Richtlinie (EU) 2015/2193 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. November 2015 zur Begrenzung der Emissionen bestimmter Schadstoffe aus mittelgroßen Feuerungsanlagen in die Luft; mit ihr gehen aber auch verfahrensrechtliche Neuerungen einher. Die gegenständliche Stellungnahme beschränkt sich auf die Darlegung von Bedenken zur beabsichtigten Neufassung des § 21 NÖ BO.

2. Problemstellung

Mit Inkrafttreten der NÖ BO 2014 wurde verfahrensrechtlich ein Systemwechsel vollzogen. War bis dahin eine Bauverhandlung abzuhalten, wenn die Vorprüfung zu keiner Abweisung des Antrages geführt hatte und durfte eine mündliche Verhandlung nur ausnahmsweise unter Vorliegen der Voraussetzungen des § 22 entfallen, so ist seit 1.2.2015 – wie es auch in den Materialien zu § 21 (neu) heißt – „grundsätzlich keine Bauverhandlung (also eine Verhandlung unter Teilnahme der Nachbarn und Parteien) mehr vorgesehen“.

Allfälligen Bedenken begegnen die Materialien vorsorglich; in ihnen findet man festgehalten:

„Die Parteien und Nachbarn sollen aber grundsätzlich nicht in ihren Rechten geschmälert werden; im Gegenteil: durch die ausdrückliche Festlegung, dass sich alle – auch jene, die nicht Parteistellung haben (damit geht die Regelung über § 17 AVG hinaus) – umfassend durch Einsicht in die Unterlagen informieren dürfen, werden im Sinn einer Transparenz des Verfahrens auch jene miteinbezogen, die bislang keine Informationen erhalten hätten. Befürchtungen, es würde etwas – insbesondere vor den Nachbarn – geheim gehalten, können damit bereits im Vorfeld zerstreut werden (Transparenz!). Gleichzeitig wird einem in der Praxis immer wieder kehrenden Problem der Baubehörde – wem in die Unterlagen in welcher Form Einsicht gewährt werden darf, begegnet“¹.

¹ Zitiert nach Pallitsch/Pallitsch/Klewein, Niederösterreichisches Baurecht¹⁰ (2017) 352.

Dementsprechend sieht § 21 NÖ BO 2014 nunmehr vor, dass die von der Baubehörde informierten Eigentümer und Nachbarn in die Antragsunterlagen und allfällige Gutachten Einsicht nehmen können. Einwendungen sind sodann schriftlich binnen einer Frist von 2 Wochen ab Zustellung der Verständigung bei der Baubehörde einzubringen. Werden innerhalb dieser Frist keine Einwendungen erhoben, erlischt die Parteistellung.

Eine § 42 Abs. 3 AVG korrespondierende Bestimmung enthält § 21 Abs. 2 NÖ BO 2014.

3. Zur beabsichtigten Neuerung

a) Mit der intendierten Neufassung des § 21 Abs. 4 sollen nun weder § 21 Abs. 1 noch § 21 Abs. 2 für Vorhaben gelten, die aufgrund ihrer Art und ihrer Situierung auf dem Baugrundstück nicht geeignet sind, subjektiv öffentliche Rechte von Nachbarn zu beeinträchtigen. Derartige Vorhaben werden in den lit. a) und b) demonstrativ genannt.

Zwar gehen die Erläuternden Bemerkungen zu § 21 Abs. 4 davon aus, dass die Beurteilung, ob ein Vorhaben geeignet oder nicht geeignet ist, subjektiv-öffentliche Rechte von Nachbarn zu beeinträchtigen, auf Basis einer „objektive(n) und insbesondere unzweifelhafte(n) Beurteilung der jeweiligen Situation“ erfolgt. Nachbarn haben jedoch im Fall der Gesetzwerdung der Bestimmung im Verwaltungsweg, vor den Verwaltungsgerichten und letztendlich den Gerichtshöfen des öffentlichen Rechts keine durchsetzbare Kontrollmöglichkeit, die ihnen Gewähr gibt, dass das Vorhaben tatsächlich ihre Rechte nicht beeinträchtigt. Weder hat der Nachbar Akteneinsicht, noch gelangt er sonst zu einer inhaltlichen Absprache über Einwendungen, sollte er solche erheben.

Das widerspricht dem Rechtsstaatsprinzip. So haben beide Gerichtshöfe des öffentlichen Rechts zur Gewerbeordnung wiederholt darauf hingewiesen, dass der Nachbar ein rechtliches Interesse darauf hat, ob die Voraussetzungen eines bestimmten Verfahrens (sei es ein Anzeigeverfahren oder ein vereinfachtes Verfahren) vorliegen². Diese Argumentation hat der VwGH zur NÖ BauO zuletzt verfeinert, in dem er ausgesprochen hat, dass mit Erteilung der Bewilligung auch über subjektiv –öffentliche Rechte der Nachbarn erkannt wird und mit Rechtskraft des Bewilligungsbescheides nicht mehr die Konsenslosigkeit eingewandt werden kann. Billige man dem Nachbarn bei der Frage, ob die Voraussetzungen des vereinfachten Bauanzeigeverfahrens vorliegen keine Parteistellung zu, benehme man ihm im Falle einer Fehlbeurteilung der Behörde die Durchsetzbarkeit der ihm vom Gesetzgeber eingeräumten materiellen Berechtigungen³.

Für § 21 Abs 4 gilt nichts Anderes. Benimmt man dem Träger subjektiv-öffentlicher Rechte die Möglichkeit – nach der sonderverfahrensrechtlichen Bestimmung des § 21 – Parteistellung zu erlangen, nimmt man ihm eine effektive Rechtsdurchsetzungsmöglichkeit. Wem der Gesetzgeber materielle Berechtigungen einräumt, dem muss er auch die Möglichkeit eröffnen, diese Berechtigungen einzulösen, anderenfalls läuft der Rechtsschutz leer. Vor diesem Hintergrund erscheint die vorgeschlagene Neufassung § 21 Abs. 4 Z 1 verfassungswidrig, und zwar sowohl im Hinblick auf das rechtsstaatliche Prinzip wie den Gleichheitssatz.

b) Rechtsstaatliche Bedenken erheben sich auch gegen § 6 Abs. 6, der mit Ziffer 2 zum Inhalt des § 21 Abs. 4 erklärt wird. Wird demnach der Beginn der Ausführung des Bauvorhabens angezeigt und mit der Ausführung des bewilligten Vorhabens erst nach einem Jahr begonnen, hat der Nachbar keine Möglichkeit mehr, materiell rechtliche Rechtsverletzungen geltend zu machen⁴.

² VfSlg 16.103/2001, 16.259/2001, 19.617/2012. VwGH 21.11.2001, 2001/04/0199; 12.9.2016, Ra 2015/04/0018.

³ So im Ergebnis VwGH 27.6.2017, Ra 2016/05/0118 = RdU LSK 2018/6.

⁴ Zur „Erkennbarkeit“ bereits *Kastner*, Maßgebliche Rechtslage und übergangene Partei (2001) 72 ff mNw.

4. Ergebnis

Aus den vorstehenden Gründen wird die Neufassung des § 21 Abs. 4 in der vorgeschlagenen Form abgelehnt. Im Übrigen sollte § 15 Abs 2 an die Spruchpraxis des VwGH⁵ angepasst werden.

§ 23
Baubewilligung

Kr:

Zu § 23

Im rot dargestellten Text ist der Beistrich vor dem § - Zeichen überflüssig.

§ 24
Ausführungsfristen

§ 30a Registrierung mittelgroßer Feuerungsanlagen
--

VD:Zu Z 24 (§ 30a):

Die Regelung erscheint noch unvollständig. Wir empfehlen, diese dahingehend abzuändern, dass einerseits auf die Fertigstellungsanzeige abgestellt wird und andererseits eine Verordnungsermächtigung/Verpflichtung zur Erlassung einer Verordnung statuiert wird, in welcher die Landesregierung die entsprechende Datenmeldung näher regelt. Angemerkt wird in diesem Zusammenhang, dass andere Länder eine direkte Eintragung durch den Betreiber vorsehen.

Hinsichtlich der Registrierung stellt sich die Frage einer Veröffentlichungspflicht der Daten (gemäß Art. 5 Abs. 5 der RL (EU) 2015/2913: zuständige Behörde). In diesem Zusammenhang könnte festgelegt werden, dass die Veröffentlichung der Daten auch mittels eines vom Bund zur Verfügung gestellten Registers erfolgen kann.

Zu Abs. 3 stellt sich die Frage, ob dies nicht als Übergangsbestimmung geregelt werden sollte. Das Zitat „LGBl. Nr. xx/2018“ sollte durch das Zitat „LGBl. Nr. XX/XXXX“ ersetzt werden.

StP (SPGV):**Ad § 30a Abs. 4**

Durch die Aufnahme einer 4-wöchigen Eintragsfrist in ein Register zur Meldung an die Landesregierung müsste die Baupolizei der Stadt St. Pölten in 4 Wochen ca. 10.000 Akte durchsehen und diese aufarbeiten. Diese Vorgangsweise ist für größere Gemeinden unmöglich und unzumutbar. Es existieren keine Dateien, aus denen man derartige Anlagen querabfragen könnte.

Bis dato wurden sämtliche für die Behörden erforderlichen Daten durch die Betriebe selbst im EDM eingetragen. Diese Art und Weise der Datenerfassung würde die Arbeit der Behörden erleichtern und einen geringen Mehraufwand für Betriebe darstellen. Es ist daher analog zu den Bundesgesetzen eine Meldeverpflichtung für die Betreiber von Feuerungsanlagen einzuführen.

§ 32**Periodische Überprüfung von Zentralheizungsanlagen mit Heizkesseln, Blockheizkraftwerken und Klimaanlage****VD:**Anregung zu § 32:

§ 32 stellt ab auf Zentralheizungsanlagen mit Heizkesseln (Abs. 1). Es muss sichergestellt sein, dass alle der NÖ BO 2014 unterliegenden mittelgroßen Feuerungsanlagen auch unter diese Bestimmung subsumiert werden können, damit u.a. auch § 32 Abs. 5 ff zur Anwendung gelangen können.

Zu Z 25 (§ 32 Abs. 10 und 11):

In Abs. 10 sollte überlegt werden, ob das Wort „Verfahren“ näher spezifiziert bzw. durch einen anderen Ausdruck (Prüfmodalitäten?) ersetzt werden könnte.

In diesem Zusammenhang wäre zu prüfen, ob nicht bereits die Verordnungsermächtigung in § 43 Abs. 3 NÖ BO 2014 diesen Bereich abdeckt bzw. könnte angedacht werden, erforderlichenfalls diese Verordnungsermächtigung zu erweitern – dies gilt auch oben für § 30a.

In Abs. 11 sollte die Wortfolge „des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft 2015“ entfallen.

Auch sollte die Wortfolge „die in § 30a der NÖ Bautechnikverordnung 2014, LGBl. Nr. 4/2015 in der Fassung LGBl. Nr. xx/2018, verordneten“ durch allgemeine Formulierung ersetzt werden, die z. B. auf die allgemein für solche Feuerungsanlagen geltenden Emissionsgrenzwerte abstellt.

UA:**Zu § 32 Abs 10 und 11:**

Durch die Ergänzung dieser Verordnungsermächtigung werden die Artikel 6 und 7 der Richtlinie (EU) 2015/2193 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25.

November 2015 zur Begrenzung der Emissionen bestimmter Schadstoffe aus mittelgroßen Feuerungsanlagen in die Luft umgesetzt. Dies wäre zu ergänzen durch die NÖ

Sanierungsgebiets- und Maßnahmenverordnung Feinstaub (PM10), LGBl. 8103/1-0.

Beide einschlägigen Verordnungen von Bund und Land NÖ enthalten „Belastete Gebiete Luft“ in NÖ. Weiters sollte ein zeitlicher Rahmen für die Umsetzung der Verordnung festgelegt werden (zum Beispiel zwei Jahre).

WKNÖ:**Zu § 32 Abs 11 NÖ BauO (Verordnungsermächtigung)**

Hinsichtlich der Verordnungsermächtigung für mittelgroße Feuerungsanlagen in Luftbelastungsgebieten ist festzustellen, dass durch den Verweis auf die "Verordnung belastete Gebiete Luft" des Bundes (eine Verordnung nach dem UVP-G) eine - im Vergleich

zu den Vorgaben der Richtlinie über mittelgroße Feuerungsanlagen - strengere Umsetzung gewählt werden soll.

Nach den EU Vorgaben sind nur für jene Gebiete, die die Schadstoff-Grenzwerte der Luftqualitätsrichtlinie nicht einhalten, strengere Grenzwerte für mittelgroße Feuerungsanlagen vorzusehen. Die "Verordnung belastete Gebiete Luft" hat bei der Ausweisung der Gebiete aber strengere österreichische Grenzwerte (nach dem IG-L) als Basis.

In der beabsichtigten Verordnungsermächtigung sollte daher EU-konform gemäß Art 6 Abs 9 der Richtlinie über mittelgroße Feuerungsanlagen ebenso lediglich auf die Grenzwerte der EU-Luftqualitätsrichtlinie verwiesen werden. Ein Gold Plating ist zu vermeiden. § 32 Abs 11 sollte daher lauten:

"(11) Die Landesregierung hat in Gebieten oder Teilgebieten, in denen die Luftqualitätsgrenzwerte gemäß der Richtlinie 2008/50/EG nicht eingehalten werden, zu prüfen, ob für einzelne mittelgroße Feuerungsanlagen in diesen Gebieten strengere als die in § 30a der NÖ Bautechnikverordnung 2014, LGBl. Nr. 4/2015 in der Fassung LGBl. Nr. xx/2018, verordneten Emissionsgrenzwerte zu einer Verbesserung der Luftqualität beitragen können. Erforderlichenfalls hat die Landesregierung durch Verordnung strengere Emissionsgrenzwerte für mittelgroße Feuerungsanlagen in diesen Gebieten festzulegen."

Zu Z 25 des Entwurfs zur Änderung der NÖ Bauordnung 2014 (§ 32 Abs 11 NÖ BO 2014):

Wir schlagen vor, den vorliegenden Entwurf des § 32 Abs 11 NÖ BO 2014 in seinem zweiten Satz präziser zu formulieren, um die Richtlinienkonformität zu unterstreichen. Unsere

Zu Z 25 des Entwurfs zur Änderung der NÖ Bauordnung 2014 (§ 32 Abs 11 NÖ BO 2014):

Wir schlagen vor, den vorliegenden Entwurf des § 32 Abs 11 NÖ BO 2014 in seinem zweiten Satz präziser zu formulieren, um die Richtlinienkonformität zu unterstreichen. Unsere Ergänzungsvorschläge haben wir unterstrichen:

„Die Landesregierung hat in den belasteten Gebieten nach § 1 Abs. 2 Z 3 der Verordnung des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft 2015 über belastete Gebiete (Luft) zum UVP-G 2000, BGBl. II Nr. 166/2015, zu prüfen, ob für einzelne mittelgroße Feuerungsanlagen in diesen Gebieten strengere als die in § 30a der NÖ Bautechnikverordnung 2014, LGBl. Nr. 4/2015 in der Fassung LGBl. Nr. xx/2018, verordneten Emissionsgrenzwerte zu einer Verbesserung der Luftqualität beitragen können. Erforderlichenfalls hat die Landesregierung durch Verordnung strengere Emissionsgrenzwerte für einzelne mittelgroße Feuerungsanlagen in den jeweiligen belasteten Gebieten festzulegen. Dabei sind strengere Emissionsgrenzwerte für mittelgroße Feuerungsanlagen, die der öffentlichen Energieversorgung dienen, nicht zu erlassen, solange mit strengeren Emissionsgrenzwerten für andere mittelgroße Feuerungsanlagen im jeweiligen belasteten Gebiet das Auslangen gefunden werden kann.“

Das Wort „einzelne“ ist im zweiten Satz des § 32 Abs 11 NÖ BO 2014 hinzuzufügen, weil Artikel 6 Absatz 9 der Richtlinie (EU) 2015/2193 von den Mitgliedstaaten zu prüfen verlangt, „ob auf *einzelne* mittelgroße Feuerungsanlagen“ strengere Emissionsgrenzwerte angewendet werden müssen. Der dritte Satz dient der Sicherung der öffentlichen Energieversorgung und damit dem öffentlichen Interesse.

RA:

§ 32 : Jeder verantwortungsbewusste Betreiber wird ohnedies im Sinne dieses Paragraphen handeln. Ich würde ihm aufpassen. (die Lobby der Erzeuger u. Prüfer wird natürlich aufheulen!)

Hätte mich auch gewundert, wenn dies entfallen wäre.

Zu § 32 Abs 11 NÖ BauO (Verordnungsermächtigung)

Zu § 32 Abs 11 NÖ BauO (Verordnungsermächtigung)

Hinsichtlich der Verordnungsermächtigung für mittelgroße Feuerungsanlagen in Luftbelastungsgebieten ist festzustellen, dass durch den Verweis auf die "Verordnung belastete Gebiete Luft" des Bundes (eine Verordnung nach dem UVP-G) eine - im Vergleich

§ 32a

Maßnahmen zur Anpassung der Emissionsgrenzwerte bei bestehenden mittelgroßen Feuerungsanlagen

VD:

Zu Z 26 (§ 32a):

Die Bestimmung des Abs. 2 sollte einerseits allgemeiner gefasst werden und andererseits eine entsprechende Verordnungsermächtigung enthalten. Als Beispiel könnte u.a. § 9 der NÖ Aufzugsordnung 2016 dienen.

Kr:

Zu § 4 Z 14, § 32a und § 70 Abs 11

Ungeachtet der EU-Richtlinie, die den Hintergrund für die geplante Novellierung darstellt, wird darauf hingewiesen, dass bereits bewilligte und/oder in Bau befindliche Feuerungsanlagen in diesem Größenbereich nicht innerhalb der vorgesehenen Frist bis 19.12.2018 fertiggestellt werden können. Durch die geplante Novelle werden/würden für die Betreiber äußerst kostenintensive Umplanungen und Umbaumaßnahmen erforderlich.

Besonders problematisch sind etwaige Verfahren, die im Dezember 2018 anhängig sind. – Auch hängt die Einstufung als Alt-/Neuanlage von diesem Stichtag ab.

Zu § 32a Abs 2: Unseres Erachtens bedeutet es eine ungerechtfertigte Ungleichbehandlung, wenn bestehende Anlagen eine Frist für die Angleichung bis 30.12.2024 bzw. 2029 erhalten, und neuere Anlagen, die erst nach dem 19.12.2018 fertiggestellt werden, sofort in die Definition mittelgroßer Feuerungsanlagen fallen und somit unverzüglich zur Einhaltung der Verordnung der NÖ Landesregierung für mittelgroße Feuerungsanlagen verpflichtet sind.

Lösungsansatz zu § 70 Abs 11: Übergangsfrist bis zB Dezember 2023

UA:

Zu § 32a Maßnahmen zur Anpassung der Emissionsgrenzwerte bei bestehenden mittelgroßen Feuerungsanlagen:

In dem vorliegenden Entwurf der Änderung von Bauordnung und - parallel dazu - Bautechnikverordnung werden die vorgegebenen Mindestkriterien umgesetzt und der Spielraum für Altanlagen vollständig ausgeschöpft. Die Fristen für Altanlagen betragen bis zu 12 Jahre - unabhängig vom Standort (im Ortsgebiet, in einem „Sanierungsgebiet Luft“).

Diese langen Übergangsfristen sind aus der Sicht des Umweltschutzes nicht nachvollziehbar, wenn diese Anlagen im Ortsgebiet aufgestellt und mit Holz beheizt werden. Hier wären die Fristen für Anlagen in verordneten „Sanierungsgebieten Luft“ (NÖ Sanierungsgebiets- und Maßnahmenverordnung Feinstaub (PM10), LGBl. 8103/1-0, und in „belasteten Gebieten (Luft)“ gemäß der Verordnung des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft 2015 vom 24. Juni 2015, BGBl 166/2015, sowie im Ortsgebiet aus Sicht der NÖ Umweltschutzbehörde entsprechend zu halbieren.

§ 33
Kontrollsystem

VD:

Zu Z 27 und Z 28 (§ 33 Abs. 1 bzw. § 37 Abs. 1 Z 4):

Das Wort „Klammerzitat“ kann jeweils durch das Wort „Zitat“ ersetzt werden. Weiters hätten bei den Zitaten die Klammern zu entfallen.

hätten bei den Zitaten die Klammern zu entfallen.

§ 37
Verwaltungsübertretungen

VD:

Zu Z 27 und Z 28 (§ 33 Abs. 1 bzw. § 37 Abs. 1 Z 4):

Das Wort „Klammerzitat“ kann jeweils durch das Wort „Zitat“ ersetzt werden. Weiters hätten bei den Zitaten die Klammern zu entfallen.

Zu Z 29 (§ 37 Abs. 1 Z 9a):

Es sollte zunächst überlegt werden, inwiefern mit dem bestehenden Instrumentarium ausgekommen werden könnte (Vorlage von Prüfberichten, Anwendung von § 32 Abs. 9. Darüber hinaus verweisen wir auf die Möglichkeit, dass generell Verstöße gegen in Verordnungen statuiertes Verhalten sanktioniert werden könnten.

§ 39
Ergänzungsabgabe

§ 48
Immissionsschutz

BD4:

Das Ansinnen Schallreflexionen durch das Bauwerk aus der Beurteilung hinaus zu bringen ist aus technischer Sicht gut, wichtig und richtig, da sonst zB. Baulücken an stark befahrenen Straßen nicht geschlossen werden können. Folgt man dem Wort originär in Bezug auf den Ersterzeuger der Schallwelle so ist alles klar. Das Gebäude ist nicht für das Auto auf der Straße oder den Zug am Gegenhang verantwortlich. Die Reflexion als solche wird jedoch originär vom Gebäude verursacht. Es wäre somit sinnvoll in den Erläuterungen darauf hinzuweisen, dass es um Reflexionen geht. Besser wäre es vermutlich schon den Gesetzestext selbst klarer zu formulieren. Braucht es die Formulierung „von Bauwerken oder deren Benutzung“? Wenn man Bauwerke weglässt wären Reflexionen jedenfalls draußen. Gibt es abgesehen von Reflexionen andere Emissionen, die von Bauwerken ausgehen?

Kr:**Zu § 48**

Es wird angeregt, in die taxative Auflistung des § 48, 1. Spiegelstrich, etwa den Begriff „Kirchenglocken“... aufzunehmen.

UA:**Zu § 48:**

Die Einschränkung der indirekten Emissionen (Spiegelung, Schallreflexion) als nicht mehr prüfrelevant im Verfahren - umgesetzt mit dem Wort „originär“ – zu definieren, kann nicht dazu beitragen, dass die wohl auch berechtigten unzumutbaren Belästigungen der AnrainerInnen nicht mehr vorkommen. Hier wird aufgrund eines VwGH-Erkenntnisses eine Klarstellung getroffen, die AnrainerInnen mit berechtigten Belästigungen auf den Zivilrechtsweg verweist. Im Sinne einer bürgerInnenfreundlichen Vorgehensweise kann dies nicht nachvollzogen werden.

StP:

- Jedenfalls befürworte ich die Neureglung/Klarstellung des § 48 zum Immissionsschutz, der ausdrücklich nur originäre Emissionen umfassen soll. Dadurch sollte die Streitfrage (Haficiuc, LT eins, etc) obsolet werden. Richtig ist mE dann auch die Schlussfolgerung von Mag. Gutkas (lt. LT eins Bescheid), dass Reflexionen weder als subj-öffentl. Recht, noch von Amts wegen zu berücksichtigen / überprüfen sind.

StP (SPGV):**Ad § 48**

Die Ausnahme von Emissionen aus der Nutzung von Pflichtstellplätzen, also der Entfall der Prüfung jener Stellplätze, die über die Pflichtstellplätze errichtet werden, widerspricht den Grundsätzen der Bauordnung. Für die Pflichtstellplätze ist die Ausnahme darin zu begründen, dass die Anrainer sonst die Anordnung von der Bautechnikverordnung oder vom Bebauungsplan unterlaufen könnten. Diese Begründung greift aber bei den überschießenden Stellplätzen nicht. Öffentliches Interesse an der Schaffung von überschießenden Stellplätzen gibt es nicht, andernfalls wären sie im Bebauungsplan anzuordnen. Daher wird hier völlig willkürlich eine Lärm- und Abgasemissionsart aus den Nachbarrechten gestrichen, die für viele Bürger als sehr belastend empfunden wird.

Als Beispiel sei folgende Konstruktion genannt: Der Investor eines Einkaufszentrums befürchtet Nachbarschaftseinsprüche für sein Parkhaus. Also errichtet er ein nicht gewerbliches Parkhaus, also eines, das nicht bewirtschaftet wird. Baubehördlich sind die Emissionen, also Abgase und Lärm, nicht zu relevieren. Nach Errichtung des Parkhauses ändert er sein Betriebskonzept, er zeigt der Gewerbebehörde gemäß § 74 Abs. 6 GewO an, dass das baubehördlich genehmigte Parkhaus nunmehr einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden soll. Damit gilt dieses Parkhaus als genehmigt. Die Nachbarn sind völlig legal um jedes Mitspracherecht betrogen worden. Undenkbar? Diese Vorgangsweise wurde von der Landesklinikenholding bei diversen Parkhäusern angewandt, allerdings haben die Baubehörden damals eine gleichartige Prüfung wie die Gewerbebehörden durchgeführt.

HWEV:

der Niederösterreichische Haus- und Grundbesitzerverband bedankt sich für die Einbindung in die Begutachtungsphase des Gesetzwerdungsverfahrens betr. Änderungen der nö. Bauordnung und Bautechnikverordnung und begrüßt die erfolgende Umsetzung der EU-MCP-Richtlinie sowie die Klarstellungen bzw. Modifizierungen zur Bauordnung.

Lediglich zur geplanten Änderung des § 48 der Bauordnung bestehen insoweit Bedenken als Emissionen von Stellplätzen auch dann als nicht gesundheitsgefährdend bzw. nicht örtlich unzumutbar gelten, wenn die Zahl der tatsächlich errichteten Stellplätze deutlich über die verordnete Mindestzahl der Stellplätze hinausgeht. Unserer Meinung nach sollte hier – vor allem mit Hinblick auf den so erreichten faktischen Ausschluss von zivilrechtlichen nachbarrechtlichen Ansprüchen – eine einzelfallbezogene Abwägung zwischen den Interessen der Beteiligten (also des Errichters der Stellplätze und der Nachbarn) vorgesehen und nicht generell der Errichtung von Stellplätzen der Vorrang gegeben werden.

ZT:**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.

Am:**Zu Z 32: § 48 – Immissionsschutz**

Grundsätzlich ist die Erweiterung der Errichtung von Stellplätzen über das gesetzliche oder verordnete Stellplatzausmaß zu begrüßen.

Die Frage ergibt sich jedoch für die Baubehörden, ob bzw. ab welcher (über das vorgeschriebene Ausmaß hinaus) erhöhten Stellplatzanzahl ein Lärmschutzgutachten künftig von z. B. Nachbarn eingefordert werden kann und damit eingeholt werden muss.

Diese Unklarheit sollte gelöst werden.

GBV:*Zu Ziffer 32 (§ 48 Immissionsschutz)*

Das Abgehen von Pflichtstellplätzen auf die tatsächlich vorgesehene (höhere) Anzahl wird begrüßt, und stellt eine Verwaltungsvereinfachung dar, nachdem bisher bei freiwilliger Mehrschaffung umfangreiche Gutachten (Schall / Gesundheit) beizubringen waren, und daher zur Vermeidung dieser zusätzlichen Nachweise trotz höherem örtlichen Bedarf oft zur Reduktion auf die Mindestanzahl führte.

§ 49
Anordnung von Bauwerken auf einem Grundstück

BD1:

Zu Änderungspunkt 34 (§ 49 Abs. 3 und 3a):

Der im § 49 eingefügte Absatz 3a wird grundsätzlich als sinnvolle Ergänzung zu den Regelungen über die ausreichende Belichtung von Hauptfenstern angesehen.

Jedoch wird vorgeschlagen, diesen Punkt nicht nur auf jene Bereiche einzuschränken, an denen am Nachbargrundstück kein Bauwuch vorhanden ist, sondern auch für Bereiche mit einem Bauwuch zu verlangen. Dies war auch vor 2015 im § 39 Abs. 4 und § 107 Abs. 4 der NÖ BTV 1997 so geregelt, und hat entsprechend gut funktioniert.

Bei dieser Gelegenheit wird auch empfohlen, die Bereiche der Nachbargrundstücke, die für eine ausreichende Belichtung herangezogen werden dürfen, etwas genauer zu definieren, um Klarheit im Vollzug dieser Gesetzesstelle zu haben.

EVN:

Zu Z 34 des Entwurfs zur Änderung der NÖ Bauordnung 2014 (§ 49 Abs 3a NÖ BO 2014)

Die vorgeschlagenen Änderungen können im Bauland-Industriegebiet und im Bauland-Betriebsgebiet zu Abständen zwischen den Gebäuden zwingen, die ohne hinreichende Rechtfertigung zur Verschwendung von Baugrund führen. Daher schlagen wir für das Bauland-Industriegebiet und das Bauland-Betriebsgebiet folgende Ergänzung des § 49 Abs 3a NÖ BO 2014 vor:

„Wenn beide benachbarten Grundstücke, auf denen kein Bauwuch einzuhalten ist, die Widmung „Bauland-Industriegebiet“ oder „Bauland-Betriebsgebiet“ aufweisen, genügt in jedem Fall ein Abstand von 12 m zu bestehenden oder bereits bewilligten Hauptfenstern.“

RA:

§ 49 3 a.) Das hätte man sich sparen können, weil ohnedies sonnenklar ! (Sollte in dieser Richtung etwas passiert sein, dann hat der beurteilende Sachverständige einen Fehler gemacht!) Ausserdem steht in den §§ 50 + 51 das Gleiche.

§ 50 Bauwisch

VD:

Zu Z 36 (§ 50 Abs. 5 und Entfall von § 51 Abs. 6):

Zum Text des nunmehrigen § 50 Abs. 5 ist zu bemerken, dass in § 50 Abs. 4 insofern eine andere Terminologie verwendet wird, als hier das Fahngrundstück direkt angesprochen wird. Es sollte daher Abs. 5 an die Terminologie des Abs. 4 angeglichen werden.

StP (SPGV):**Ad § 50 Abs. 2 und 51 Abs. 4**

„grundbücherlich sichergestelltes Recht“: durch diese Bestimmung kann ein Bebauungsplan mittels zivilrechtlicher Vereinbarung unterlaufen werden. Dies ist eine im österreichischen Verwaltungsrechtssystem bislang unbekanntes Vorgangsweise. Sie ist völlig intransparent und wird dazu führen, dass die Bevölkerung den Organträgern Willkür, Mäuscherei etc. unterstellen werden. Die zivilrechtlichen Vereinbarungen können auch widerrufen werden, sie unterliegen anderen Anfechtungstatbeständen als Gesetze und Verordnungen. Über diese Anfechtungstatbestände urteilen ordentliche Gerichte, die mit Raumordnung bislang keinerlei Erfahrung oder Berührungspunkte hatten. Auch ist zu hinterfragen, wie mit Bauwerken umzugehen ist, die aufgrund einer aufgehobenen zivilrechtlichen Vereinbarung plötzlich zu hoch, zu nah an der Grundgrenze etc. stehen. Sie verlieren ja ihren Konsens nicht, lediglich die Voraussetzungen für die Erteilung des Konsenses sind weggefallen. Diese Bestimmung ist daher absolut abzulehnen. Sie stellt die verfassungsmäßige Gewaltentrennung in Frage.

§ 51 Bauwerke im Bauwuch

VD:

Zu Z 36 (§ 50 Abs. 5 und Entfall von § 51 Abs. 6):

Der Entfall von § 51 Abs. 6 sollte in einer eigenen Änderungsanordnung nach der (derzeitigen) Änderungsanordnung 38 erfolgen.

Kr:**Zu § 51 Abs 5**

Um eine Vereinfachung zu erzielen, wäre es unseres Erachtens sinnvoll, bauliche Anlagen Nebengebäuden im Bauwuch gleichzustellen und die nunmehr geplante Textierung im § 51 Abs 5 beizubehalten.

UA:**Zu § 51 Bauwerke im Bauwuch:**

Die in Abs. 5 getroffene Aufweichung bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen < 3 m durch die Verbindung des derzeit gültigen Textes mit einem „oder“ kann es in Verbindung mit der Neufassung von § 50 zu Problemen kommen. Es wird daher empfohlen, die Verknüpfung mittels „und“ zu versehen oder diese weitere Einschränkung fallen zu lassen.

StP:**Ad § 50 Abs. 2 und 51 Abs. 4**

„grundbücherlich sichergestelltes Recht“: durch diese Bestimmung kann ein Bebauungsplan mittels zivilrechtlicher Vereinbarung unterlaufen werden. Dies ist eine im österreichischen Verwaltungsrechtssystem bislang unbekanntes Vorgangsweise. Sie ist völlig intransparent und wird dazu führen, dass die Bevölkerung den Organträgern Willkür, Mäuscherei etc. unterstellen werden. Die zivilrechtlichen Vereinbarungen können auch widerrufen werden, sie unterliegen anderen Anfechtungstatbeständen als Gesetze und Verordnungen. Über diese Anfechtungstatbestände urteilen ordentliche Gerichte, die mit Raumordnung bislang keinerlei Erfahrung oder Berührungspunkte hatten. Auch ist zu hinterfragen, wie mit Bauwerken umzugehen ist, die aufgrund einer aufgehobenen zivilrechtlichen Vereinbarung plötzlich zu hoch, zu nah an der Grundgrenze etc. stehen. Sie verlieren ja ihren Konsens nicht, lediglich

die Voraussetzungen für die Erteilung des Konsenses sind weggefallen. Diese Bestimmung ist daher absolut abzulehnen. Sie stellt die verfassungsmäßige Gewaltentrennung in Frage.

RA:

§ 51 Absatz 4 Grünlandgrundstücke : Gilt das auch, wenn die Bebauung 300 m entfernt ist?

PF:

Zu § 51 Abs. 1 Zu der nunmehr geplanten Höhenbeschränkung auf 3,0m, sollte auch die bebaute Fläche, wie bei sonstigen Gebäuden im Bauwuch, auf 50m² beschränkt werden. Damit gäbe es eine einheitliche Regelung für die Bauwiche und Nebengebäude im Grünland bei „Geb“.

§ 52 Vorbauten

RA:

§ 52 Abs. 4 : Dies sollte aber auch für neue Dachaufbauten im Kniestock u. Giebelbereich möglich sein. Alles Andere wäre widersinnig, da sich am Dachvorsprung u. somit am Lichteinfallswinkel zum Nachbarn ja nichts ändert ! Trotzdem reiten Sachverständige bei Dachausbauten darauf herum u. man muss mit dem Kniestockmauerwerk um die später konsensmäßig aufgebraachte Wärmedämmung zurückrücken. Das ist nicht nur hässlich, sondern beeinflusst auch das Tragwerkssystem, da die Kniestockmauer nunmehr nicht mehr voll am darunterliegendem Mauerwerk steht.

***Wieder einmal** : Warum nur warum, ist man hier nicht meiner Anregung gefolgt? Gibt es einen einzigen vernünftigen Grund es nicht zu tun?*

§ 53a**Begrenzung der Höhe von Bauwerken und der Geschoßanzahl****VD:**

Zu Z 41 (§ 53a Abs. 3 und Abb. 5):

Wir schlagen folgende Änderungsanordnung vor:

„§ 53a Abs. 3 und Abb. 5 lauten:“

Im Text wären die Anführungszeichen am Schluss von Abbildung 5 zu gestalten.

Zu Abbildung 5 ist zu bemerken, dass diese kaum lesbar ist und daher in einem größeren Maßstab erstellt werden sollte. Auch gehen wir davon aus, dass die handschriftlichen Angaben dann in Maschinschrift erfolgen werden.

ZT:

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!

RA:

§ 53 a.) Verbessert die Situation etwas.

Das wird bei steilen Hanggrundstücken jeweils eine, die Planungskosten erhöhende Doktorarbeit. Aber alle wollen billiger bauen!

§ 54

Bauwerke im Baulandbereich ohne Bebauungsplan

VD:

Zu Z 44 (§ 54 Abs. 4):

Am Anfang des Gesetzestextes fehlt: „(4)“

StP (SPGV):

Ad § 54 Abs. 4

Im gegenständlichen Passus wird eine Ausnahme normiert ohne konkrete Definition der Ausnahmetatbestände anzuführen. Ausnahmen müssen restriktiv ausgelegt werden, um den Grundsatz zu bewahren. Diese Bestimmung bildet einen Widerspruch zum Bestimmtheitsgebot des § 18 B-VG.

§ 55

Bauwerke im Grünland und auf Verkehrsflächen

VD:

Zu Z 45 (§ 55 Abs. 1a):

Die Regelung im letzten Satz erscheint unklar. Es sollten zumindest in den Erläuterungen entsprechende Beispiele angeführt werden.

Kr:

Zu § 55 Abs 1a

Beim letzten Satz wird die folgende Ergänzung (unterstrichen) vorgeschlagen: „*Ausgenommen davon sind Bauwerke gemäß § 51 Abs. 2 und 5 und jene Bereiche, bei denen am seitlich angrenzenden Baulandgrundstück die geschlossene Bauungsweise gilt.*“

§ 63
Herstellung von Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge
sowie Ein- und Ausfahrten

VD:Zu Z 46 (§ 63 Abs. 1):

Es sollte geprüft werden, ob der Begriff „Bauwerk“ in dieser Allgemeinheit zu weit gefasst ist. Es wäre zu überlegen, eine Einschränkung auf die nachfolgend angeführten Ziffern 1 bis 7 vorzunehmen.

Weiters ist zu überlegen, ob auch der letzte Satz in Abs. 1 und eventuell auch noch weitere Absätze dieser Bestimmung entsprechend angepasst werden müssten.

BD4:

Bezüglich der Änderung bei den Stellplätzen fällt bei dieser Formulierung jeglicher Stellplatz samt Zufahrt und eventuell sogar der Verladetätigkeit aus der Beurteilung heraus. Das betrifft auch LKW-Stellplätze und auch Stellplätze auf anderen Grundstücken. In vielen Fällen wird diese Nutzung in einer anderen Materie behandelt. Ausnahmen wären jedenfalls alle von der zweiten Freistellungsverordnung erfassten Betriebsanlagen. Hier muss das klare Bekenntnis zu Lücken vorhanden sein.

Kr:**Zu § 63**

Unseres Erachtens Anpassungsbedarf auch von § 11 NÖ BTV.

WKNÖ:**Zu § 63 Abs 1 NÖ BauO (Abstellanlagen)**

Mit der Novelle soll die Verpflichtung zur Errichtung für Abstellanlagen und damit allenfalls auch die Ausgleichsabgabe nicht mehr nur bei Gebäuden gelten, sondern allgemein auf Bauwerke ausgedehnt werden. Damit sind z.B. auch Tribünen bei Freizeitanlagen erfasst.

Obwohl es sich ohnedies aus dem Genehmigungserfordernis ergeben sollte, ist klarzustellen, dass die Verpflichtung zur Errichtung von Abstellanlagen bzw. die Ausgleichsabgabe nicht für Gebäude vorübergehenden Bestands gelten soll.

§ 64**Ausgestaltung der Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge****StP (SPGV):****Ad § 64 Abs. 1**

Die Aufnahme von dem Wort „bestehenden“ im 3. Aufzählungspunkt schließt eine Ansiedelung von neuen Betrieben im Bauland-Wohngebiet aus. Weiters können auch keine Stellplätze mehr grundbücherlich sichergestellt werden.

Am:**Zu Z 47: § 64 Abs 1 – Ausgestaltung der Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge**

Aus dem Motivenbericht geht hervor, dass keine inhaltliche Änderung vorgesehen ist. Das heißt, dass Abstellanlagen nach wie vor für bestehende und auch für künftige (zulässige) Betriebe (z.B. Ordinationen, Büros etc.) im BW zulässig sind.

Nachdem die erforderlichen Stellplätze auch im Zuge eines Neubaus in einem mit der Bewilligung für das Gebäude vorzuschreiben sind, erscheint der nunmehrige Begriff „bestehende Betriebe“ eher verwirrend als klarstellend, weil ein neuer Betrieb zum Zeitpunkt der Bewilligung ja noch nicht bestehen kann.

Es wird daher vorgeschlagen, die bisherige Textur „zulässige Betriebe“ beizubehalten.

§ 67
Veränderung der Höhenlage des Geländes

VD:

Zu Z 48 (§ 67):

Zu dieser Bestimmung sollte überlegt werden, die Absätze durchnummerieren.

In Abs. 1 letzter Spiegelstrich sollte nach dem Wort „Gemeinderates“ die Wortfolge „nach Abs. 4“ (siehe auch Abs. 2) angefügt werden [bzw. Verweis auf die entsprechende Bestimmung im NÖ ROG 2014 – siehe unten].

In Abs. 1a wird im zweiten Spiegelstrich die Formulierung „Stiegenabgang und eine Garageneinfahrt“ verwendet, im dritten Spiegelstrich hingegen „Stiegenabgänge oder Garageneinfahrten“. Es sollte eine einheitliche Formulierung verwendet werden und auch klargestellt werden, ob die jeweiligen Breiten von Stiegenabgang und Garageneinfahrt zusammenzurechnen sind oder die Garageneinfahrt im ersten Spiegelstrich z. B. alleine 5 m betragen darf.

Darüber hinaus stellt sich die Frage, ob im Hinblick auf § 43 Z 4 (Barrierefreiheit) nicht auch zusätzlich entsprechende Rampen berücksichtigt werden müssten.

Zu Abs. 3 stellt sich die Frage des Verhältnisses zu § 12a und § 14, ob es sich um ein Antragsverfahren bzw. um eines von Amts wegen handelt.

Das gleiche gilt für Abs. 3a.

Wir gehen davon aus, dass die handschriftliche Darstellung durch eine elektronische Darstellung ersetzt werden wird.

Hinsichtlich Abs. 4 vertreten wir die Auffassung, dass dieser in das NÖ ROG 2014 eingegliedert werden sollte, da hier ein raumordnungsrechtliches Thema geregelt wird – Bebauungsplan, welcher eben auch Regelungen hinsichtlich des Bezugsniveaus enthalten kann und Straßenfluchtlinien zu enthalten hat – und auch das entsprechende Verfahren einzuhalten ist.

Zudem könnte in Abs. 4 beim dritten Spiegelstrich verdeutlicht werden, dass es sich – augenscheinlich – um eine fakultative Festlegung handelt.

GBA Kr:

ad § 67 (1a) „Veränderung der Höhenlage des Geländes“: Es wird angeregt die „Ausnahmewidmungen“ beim 1. Spiegelstrich um das **Bauland-Sondergebiet** zu erweitern, da auch bei Bauvorhaben in dieser Widmungsart das Erfordernis von größeren Niveauabsenkungen häufig erforderlich sein wird.

Kr:

Zu § 67

Es wird vorgeschlagen, ein neues Bezugsniveau nicht nur über ein Grundstück sondern über mindestens zwei Grundstücke ohne Verordnung festlegen zu können.

Entsprechend der nachstehenden Skizze:



StP (SPGV):

Ad § 67

Sämtliche Vorschriften und Aussagen zum Bezugsniveau sind für die Normunterworfenen nicht mehr nachvollziehbar und ist weder eine geordnete Planung noch eine ordnungsgemäße Prüfung möglich. Die Regelungen zum Bezugsniveau sind als verfehlt zu bezeichnen und sollten dringend aus der Bauordnung entfernt werden.

UA:**Zu § 67 Veränderung der Höhenlage des Geländes:**

Zu Abs. 1 ist anzufügen, dass als Nachweis für die ausreichende Belichtung jedenfalls eine Vermessung der Oberfläche des Bestandes und der Oberkante der Geländeänderung vorgenommen werden muss. Nur so können Streitigkeiten dauerhaft verhindert werden. Nachträglich können diese Werte nicht rekonstruiert werden.

Die in Abs. 3a vorgeschlagene vereinfachte Festlegung des neuen Bezugsniveaus führt ohne Vermessung des Bestandes und der Veränderung unweigerlich zu Nachbarschaftsstreitigkeiten. Der Bescheid in Abs. 3 ist ohne Vermessung des Bestandes und der Veränderung im Streitfall nicht exekutierbar und daher zu ungewiss. Auch im Motivenbericht wird hierzu angeführt, dass es aufgrund der derzeit geltenden Regelung möglich war, diese zu umgehen. Die geplante geänderte Regelung sollte daher nochmals überdacht und überarbeitet werden, um eine Umgehung bestmöglich zu verhindern.

EVN:

Zu Z 48 des Entwurfs zur Änderung der NÖ Bauordnung 2014 (§ 67 Abs 1a NÖ BO 2014)

Unklar ist, ob der vorgeschlagene Absatz 1a aufgrund seiner Situierung nach Absatz 1 nur für Gelände im Bauland gelten soll. Dies sollte klargestellt werden.

Wenn der vorgeschlagene § 67 Abs 1a NÖ BO 2014 für Gelände auf allen Widmungsarten gelten soll (mit Ausnahme von Bauwerken im Bauland-Betriebsgebiet und -Industriegebiet), so mögen die Ausnahmen erweitert werden um

„– Bauwerke für die Energie- und Wasserversorgung sowie für die Abwasserbeseitigung und Abfallbehandlungsanlagen im Grünland.“

Diese Bauwerke können gemäß § 20 Abs 6 und Abs 2 Z 13 NÖ ROG 2014 auch in Grünland errichtet werden. Es wäre kein Grund ersichtlich, wozu ein über § 7 Abs 1 Z 4 NÖ NSchG 2000 hinausgehendes Verbot der Veränderung der Höhenlage des Geländes im Grünland dienen könnte.

GBV:

Zu Ziffer 48 (§ 67 Abs. 1a Veränderung der Höhenlage des Geländes)

Die Begrenzung des fertigen Geländes mit 1,5 m unter dem Bezugsniveau führt in Hanglage (schiefe Ebene) zu Problemen und sollte für diesen Fall (in sinngemäßer Analogie zu § 4 Zif. 21 bzw. § 53a Abs. 3) mit 3 m limitiert sein.

RA:

§ 67 Veränderung der Höhenlage:

Aus 22 Zeilen sind 62! Zeilen geworden. Der (meist ahnungslose) Gemeinderat bestimmt immer mehr über meinen Privatbesitz obwohl die bestehenden Regeln auch schon weit überzogen sind.

Abs. 4 : Super! Jetzt haben wenigstens wieder ein paar Studienabgänger der TU Wien eine edle Aufgabe. (Und die Einschränkungen der Privatsphäre gehen wieder ein Stück weiter.)

§ 69

Umgesetzte EU-Richtlinien und Informationsverfahren

VD:

Zu Z 49 (§ 69 Abs. 1):

Im Titel der Richtlinie wären die Wortfolge „über Maßnahmen“ zu streichen und zwischen der Abkürzung „Nr. L“ und der Nummer „313“ ein Abstand zu setzen.

§ 70

Übergangsbestimmungen

VD:

Zu Z. 50 (§ 70 Abs. 11):

Nach dem Wort „bewilligten“ sollte unseres Erachtens ein Beistrich gesetzt werden. Es sollte überlegt werden, das Wort „darf“ durch das Wort „muss“ zu ersetzen, dafür könnte die Wortfolge „nur mehr“ entfallen.

In den Erläuterungen sollte angeführt werden, was bei einer verspäteten Anzeige geschieht.

StP (SPGV):

Ad § 70 Abs. 11

Die gegenständliche Regelung wirft die Frage auf, wie mit rechtskräftig bewilligten aber mit 19.12.2018 noch nicht fertiggestellt angezeigten Anlagen umzugehen ist. Verfällt der Konsens, sind sie neu zu genehmigen, was soll damit geschehen. Dies noch verschärft um die Situation, dass sie schon errichtet aber nur die Fertigstellungsmeldung nicht eingebracht ist. Sind dann Abbruchaufträge zu erlassen? Diese Rechtsfolgen sollten unbedingt zumindest in den erläuternden Bemerkungen festgehalten werden, um Rechtssicherheit zu schaffen.

Kr:**Zu § 4 Z 14, § 32a und § 70 Abs 11**

Ungeachtet der EU-Richtlinie, die den Hintergrund für die geplante Novellierung darstellt, wird darauf hingewiesen, dass bereits bewilligte und/oder in Bau befindliche Feuerungsanlagen in diesem Größenbereich nicht innerhalb der vorgesehenen Frist bis 19.12.2018 fertiggestellt werden können. Durch die geplante Novelle werden/würden für die Betreiber äußerst kostenintensive Umplanungen und Umbaumaßnahmen erforderlich.

Besonders problematisch sind etwaige Verfahren, die im Dezember 2018 anhängig sind. – Auch hängt die Einstufung als Alt-/Neuanlage von diesem Stichtag ab.

Zu § 32a Abs 2: Unseres Erachtens bedeutet es eine ungerechtfertigte Ungleichbehandlung, wenn bestehende Anlagen eine Frist für die Angleichung bis 30.12.2024 bzw. 2029 erhalten, und neuere Anlagen, die erst nach dem 19.12.2018 fertiggestellt werden, sofort in die Definition mittelgroßer Feuerungsanlagen fallen und somit unverzüglich zur Einhaltung der Verordnung der NÖ Landesregierung für mittelgroße Feuerungsanlagen verpflichtet sind.

Lösungsansatz zu § 70 Abs 11: Übergangsfrist bis zB Dezember 2023**EVN:**Zu Z 50 des Entwurfs zur Änderung der NÖ Bauordnung 2014 (§ 70 Abs 11 NÖ BO 2014)

Die im Entwurf des § 70 Abs 11 NÖ BO 2014 vorgesehene Fertigstellungsfrist bis 19. Dezember 2018 kann von EVN bei einem bewilligten Vorhaben jedenfalls nicht eingehalten werden. Es ist anzunehmen, dass andere Inhaber von Baubewilligungen ebenfalls die Bauwerke nicht binnen den verbleibenden acht Monaten vollenden werden können. Vorhaben, die bereits die Baubewilligung erhalten haben, sich aber nur mit Förderungen wirtschaftlich umsetzen lassen, bei denen die Gelder noch auf sich warten lassen, würden damit wohl endgültig verhindert werden. Bei geförderten Vorhaben handelt es sich um Bauwerke im öffentlichen Interesse, würden sie doch andernfalls nicht gefördert. Diese gesetzliche De-facto-Vernichtung von Baubewilligungen schädigt neben den Bewilligungsinhabern auch die Bauwirtschaft in Niederösterreich und gegebenenfalls das öffentliche Interesse, wegen dem die Förderung gewährt wird.

Freilich ist der Gesetzgeber nicht völlig frei bei der Gestaltung der Übergangsfristen: Der Entwurf des Motivenberichts verweist insofern zutreffend auf Art 6 Abs 7 der Richtlinie (EU) 2015/2193. Der Landesgesetzgeber könnte jedoch auch auf schonendere Weise sicherstellen, dass mittelgroße Feuerungsanlagen, die erst nach dem 19. Dezember 2018 fertiggestellt werden, die in Anhang II Teil 2 der Richtlinie (EU) 2015/2193 festgesetzten Emissionsgrenzwerte nicht überschreiten:

a. Es gibt genehmigte, aber noch nicht errichtete mittelgroße Feuerungsanlagen, die in ihrer Baubewilligung oder in ihrer gewerberechtlichen Betriebsanlagengenehmigung Emissionsgrenzwerte vorgeschrieben erhalten haben, die den in Anhang II Teil 2 der Richtlinie (EU) 2015/2193

festgesetzten Emissionsgrenzwerte entsprechen. Ihre Fertigstellung nach dem 19. Dezember 2018 widerspräche nicht der Richtlinie. Soweit in den Bewilligungsbescheiden keine Emissionsgrenzwerte vorgeschrieben wurden, sollen die Emissionsgrenzwerte der NÖ BTV 2014 für neue mittelgroße Feuerungsanlagen gelten. Hierzu schlagen wir folgende Formulierung als Ergänzung des vorgeschlagenen § 70 Abs 11 NÖ BO 2014 vor:

„Davon abweichend kann für die am Tag des Inkrafttretens der Änderung der NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014), LGBl. Nr. xx/2018, bereits bewilligten jedoch noch nicht fertiggestellten mittelgroßen Feuerungsanlagen, die ordnungsgemäße Anzeige der Fertigstellung (§ 30) auch später bei der Behörde eingebracht werden, wenn die später fertiggestellte mittelgroße Feuerungsanlage aufgrund anderer behördlicher Bewilligungen Emissionsgrenzwerte festgesetzt wurden, die den in Anhang II Teil 2 der Richtlinie (EU) 2015/2193 festgesetzten Emissionsgrenzwerte entsprechen oder sie unterschreiten. Diese Voraussetzungen sind vom Bauherrn der Anzeige der Fertigstellung (§ 30) anzuschließen. Soweit in diesen Bewilligungsbescheiden keine Emissionsgrenzwerte vorgeschrieben wurden, gelten die Emissionsgrenzwerte der NÖ BTV 2014 für neue mittelgroße Feuerungsanlagen als Bestandteil der Baubewilligung. Die Behörde hat die für die errichtete mittelgroße Feuerungsanlage geltenden Emissionsgrenzwerte und ihre Rechtsgrundlagen (Baubewilligung, andere behördliche Bewilligung oder § 70 Abs 11 Satz 4 NÖ BO 2014) kurz zusammenzufassen und dem Bauherrn zu übermitteln.“

Die Zusammenfassung der geltenden Emissionsgrenzwerte soll der Klarheit dienen, zugunsten der Behörde und dem Bauherrn, und hat keinen Bescheidcharakter.

b. Für eine bereits genehmigte, aber bis zum Dezember 2018 noch nicht errichtete mittelgroße Feuerungsanlage müsste nach dem vorliegenden Entwurf ein ganzes neues Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden. Das kommt dem Bauherrn teuer und belastet die Baubehörde in einem dem Anlass unangemessenen Ausmaß. Der Bundesgesetzgeber nimmt in § 81 Abs 2 Z 9 GewO Änderungen einer Betriebsanlage, die das Emissionsverhalten der Anlage nicht nachteilig beeinflussen, generell von der Genehmigungspflicht aus und verlangt hierfür auch keine Anzeige. Diese Bestimmung könnte als Vorbild für eine Lösung des vorliegenden Problems dienen. Da aber die Richtlinie von den Mitgliedstaaten verlangt, sicherzustellen, dass ab dem 20. Dezember 2018 alle neuen mittelgroßen Feuerungsanlagen den in Anhang II Teil 2 der Richtlinie (EU) 2015/2193 festgesetzten Emissionsgrenzwerte entsprechen, soll die Baubehörde die Möglichkeit erhalten, diese Voraussetzung zu prüfen. Dazu bietet sich die Anzeigepflicht (§ 15) an.

Hierzu schlagen wir die Einfügung eines wie folgt formulierten § 15 Abs 1 Z 1 lit h NÖ BO 2014 vor:

„h) die Änderung einer am Tag des Inkrafttretens der Änderung der NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014), LGBl. Nr. xx/2018, bereits bewilligten, jedoch noch nicht fertiggestellten mittelgroßen Feuerungsanlage, die der Einhaltung der Emissionsgrenzwerte, die für mittelgroße Feuerungsanlagen gelten, dient;“

Klarstellend halten wir fest, dass diese Bestimmung die Änderung einer Bewilligung einer noch nicht errichteten mittelgroßen Feuerungsanlagen betrifft, für die Anlage, deren Änderung der Genehmigung angezeigt wird, daher die Privilegierung für *bestehende* mittelgroße Feuerungsanlagen (Z 4 des Entwurfs zur Änderung der NÖ Bauordnung 2014 zu § 4 Z 14 NÖ BO) nicht gilt.

Erläuterungen - Motivenbericht

VD:

Zum Allgemeinen Teil:

Es kann nicht nachvollzogen werden, dass die Novelle zur NÖ Bauordnung 2014 keine neuen finanziellen Auswirkungen (Kosten) für die öffentliche Verwaltung bewirkt. Augenscheinlich werden nämlich in § 12a Abs. 1 bzw. § 67 neue Aufgaben für die Baubehörden, Festlegung des Bezugsniveaus mit Bescheid, festgelegt.

Darüber hinaus sollte explizit bezüglich Bund und Gemeinden angeführt werden, ob entsprechende finanzielle Auswirkungen bestehen.

Zum Besonderen Teil:

In den Erläuterungen zu Z 6 (§ 4 Z 21) und Z 7 (§ 6 Abs. 2) sollte ausdrücklich angeführt werden, inwiefern sich nunmehr eine Änderung zur derzeitigen Rechtslage ergibt (Einschränkung der Nachbarrechte).

In den Erläuterungen zu Z 10 (§ 12a Abs. 1 und 2) sollte das Verhältnis zu § 14 Z 6 und § 67 Abs. 3 und 3a näher beschrieben werden.

In Z 15 sollte die Überschrift lauten: „**Zu Z 16**“. Weiters hätte ein Doppelpunkt zu entfallen.

Bei Z 16 hätte die Überschrift zu lauten: „ **Zu Z 17**“

Die Erläuterungen zu Z 20 (§ 20 Abs. 1) erscheinen etwas unverständlich.

In den Erläuterungen zu Z 26 (§ 32a) erscheint der Verweis auf Art. 5 Abs. 2 der RL (EU) 2015/2193 unklar.

In den Erläuterungen zu Z 48 (§ 67) sollte durchgehend die Gegenwartsform verwendet werden.

Die Erläuterungen zu Abs. 3 erscheinen unklar.

Im dritten Absatz zu den Erläuterungen zu Abs. 3a wäre das Wort „Beriech“ durch das Wort „Bereich“ zu ersetzen.

Anregungen

VD:Anregung zu § 30:

Es stellt sich die Frage, ob nicht diese Bestimmung im Hinblick auf die Fertigstellung von bewilligten mittelgroßen Feuerungsanlagen adaptiert werden sollte – so könnte z. B. die Verpflichtung aus Anhang III Teil 1 Z 4 der RL (EU) 2015/2193 umgesetzt werden. So sollte geprüft werden, ob nicht schon aufgrund der bestehenden Praxis etwa eine erste Messung bezüglich der Emissionen der Feuerungsanlage schon zu diesem Zeitpunkt vorgelegt werden muss.

BD1:**Neuer Änderungspunkt zu § 44 Abs. 1 und 2:**

Für Gebäude, die keiner Gebäudekategorie gemäß Punkt 3 der Anlage 6 zur NÖ BTV 2014 zugeordnet werden können, ist gedacht, dass für diese nur die Anforderungen an wärmeübertragende Bauteile (§ 44 Abs. 2) gelten sollen. Dies geht aus dem derzeitigen Gesetzestext nicht eindeutig hervor. Man könnte herauslesen, dass diese Gebäude derzeit sowohl in den Absatz 1 (Energieausweis erforderlich) als auch in den Absatz 2 (kein Energieausweis erforderlich) des § 44 der NÖ BO 2014 fallen.

Dies sollte im Gesetz klargestellt werden, indem der § 44 Abs. 2 Zi. 4 als Ausnahme in den § 44 Abs. 1 Zi. 1 lit. f verschoben und im § 44 Abs. 2 Zi. 1 zusätzlich zu lit. a bis d der Verweis auf diese lit. f ergänzt wird.

Mo:**Stellungnahme des NÖ Monitoringausschusses :**

- NÖ Bauordnung 2014 (7. Novelle - Entwurf)
- NÖ Bautechnikverordnung 2014 (2. Novelle – Entwurf)

Der NÖ Monitoringausschuss gibt gem. § 4 Abs.1 Zif.2 NÖ Monitoringgesetz, LGBl. 9291 folgende Stellungnahme zum Entwurf einer Änderung der

NÖ Bauordnung 2014 und der Bautechnikverordnung 2014 ab:

Ziel der vorgelegten Entwürfe ist es im wesentlichen die EU-Richtlinie 2015/2193 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. November 2015 zur Begrenzung der Emissionen umzusetzen.

Es ist unverständlich, dass mit diesen Entwürfen wiederum eine Möglichkeit versäumt wurde, das NÖ Baurecht

- weiter an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen anzupassen,*
- die Vorgaben der UN-Konvention über die Rechte von Menschen mit Behinderungen (UN-BRK) umzusetzen,*
- den konkreten Handlungsempfehlungen des UN-Fachausschusses im Rahmen der 1. Staatenprüfung Österreichs 2013 zu entsprechen.*

Daher regt der NÖ Monitoringausschuss folgendes an:

è Die NÖ Bauordnung 2014 und die NÖ BTV 2014 sind unter dem Aspekt der UN-BRK zu überarbeiten und es sind entsprechende und geeignete Regelungen vorzusehen, um Menschen mit Behinderungen die volle Teilhabe in allen Lebensbereichen zu gewährleisten.

è Die NÖ Bauordnung 2014 und die NÖ Bautechnikverordnung 2014 sind geschlechtergerecht zu formulieren (siehe Leitfaden des Arbeitskreises Gender Mainstreaming „Geschlechtergerechtes Formulieren“:

<http://www.noegov.at/bilder/d10/sprachleitfaden.pdf>.

è Der NÖ Monitoringausschuss weist darauf hin, dass den Verpflichtungen der UN-BRK unabhängig von Vorgaben in den OIB-Richtlinien nachzukommen ist.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass 2018/19 die 2. Staatenprüfung Österreichs durchgeführt wird; dabei werden Bund und Bundesländer über die Umsetzung der UN-BRK und v.a. der 2013 ausgesprochenen Handlungsempfehlungen des UN-Fachausschusses zu berichten haben.

Begründung:

I. Allgemein

Art.9 UN-BRK verlangt, Menschen mit Behinderungen eine unabhängige Lebensführung und die volle Teilhabe in allen Lebensbereichen zu ermöglichen.

Der Bund und die Bundesländer haben somit geeignete Maßnahmen mit dem Ziel zu treffen, für Menschen mit Behinderungen den gleichberechtigten Zugang u.a. zur physischen Umwelt, aber auch zu Informationen, zu Transportmitteln, sowie zu anderen Einrichtungen und Diensten, die der Öffentlichkeit in städtischen und ländlichen Gebieten offenstehen oder für sie bereitgestellt werden, zu gewährleisten.

Diese Maßnahmen, welche die Feststellung und Beseitigung von Zugangshindernissen und -barrieren einschließen, gelten unter anderem für Gebäude, Straßen, Transportmittel sowie andere Einrichtungen in Gebäuden und im Freien, einschließlich Schulen, Wohnhäusern, medizinischen Einrichtungen und Arbeitsstätten.

Barrierefreiheit bedeutet aber nicht nur die Beseitigung von physischen Barrieren, sondern auch die Zugänglichkeit zu Informationen in leicht lesbarer Sprache.

Bund und Bundesländer haben außerdem geeignete Maßnahmen zu treffen, um in Gebäuden und anderen Einrichtungen, die der Öffentlichkeit offenstehen, Beschilderungen in Brailleschrift und in leicht lesbarer und verständlicher Form anzubringen (Art.9/2d UN-BRK).

Art. 19 UN-BRK verpflichtet den Bund und die Bundesländer Menschen mit Behinderungen eine unabhängige Lebensführung und die Einbeziehung in die Gemeinschaft zu gewährleisten. Unter anderem müssen gemeindenahe Dienstleistungen und Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen zur Verfügung stehen und an ihre Bedürfnisse angepasst sein.

Art. 21 UN-BRK verpflichtet den Bund und die Bundesländer das Recht der freien Meinungsäußerung, Meinungsfreiheit und Zugang zu Informationen für Menschen mit Behinderungen zu gewährleisten. Im Umgang mit Behörden sind alle selbst gewählten zugänglichen Mittel, Formen und Formate der Kommunikation durch Menschen mit Behinderungen zu akzeptieren und zu erleichtern.

Art. 30 UN-BRK verpflichtet den Bund und die Bundesländer das Recht von Menschen mit Behinderungen anzuerkennen, gleichberechtigt mit anderen am kulturellen Leben sowie an Erholungs-, Freizeit- und Sportaktivitäten teilzunehmen.

Es sind alle geeigneten Maßnahmen zu treffen, um sicherzustellen, dass Menschen mit Behinderungen u.a. Zugang zu Orten kultureller Darbietungen oder Dienstleistungen, wie Theatern, Museen, Kinos, Bibliotheken und Tourismusdiensten haben, sowie, so weit wie möglich, zu Denkmälern und Stätten von nationaler kultureller Bedeutung; ebenso ist der Zugang zu Sport-, Erholungs- und Tourismusstätten sowie zu Dienstleistungen der Organisatoren von Erholungs-, Tourismus-, Freizeit- und Sportaktivitäten sicher zu stellen.

Des Weiteren ist vom Bund und den Bundesländern sicherzustellen, dass Kinder mit Behinderungen gleichberechtigt mit anderen Kindern an Spiel-, Erholungs-, Freizeit- und Sportaktivitäten teilnehmen können, einschließlich im schulischen Bereich.

Der **NÖ Monitoringausschuss** ist ein unabhängiger und weisungsfreier Ausschuss, der die Einhaltung der Menschenrechte von Menschen mit Behinderungen durch die öffentliche Verwaltung für den Bereich der niederösterreichischen Landeskompetenz überwacht. Er ist gemäß § 4 Abs. 1 Ziff. 1 NÖ MTG berechtigt, Empfehlungen und Stellungnahmen betreffend die Rechte von Menschen mit Behinderungen im Zusammenhang mit Angelegenheiten der UN-Konvention gegenüber der NÖ Landesregierung abzugeben. Weiters obliegt dem NÖ MTA die Abgabe von Stellungnahmen im Begutachtungsverfahren zu Entwürfen von Landesgesetzen und Verordnungen betreffend die Rechte von Menschen mit Behinderungen im Zusammenhang mit Angelegenheiten der UN-Konvention gegenüber der NÖ Landesregierung (§ 4 Abs. 1 Ziff.2 NÖ MTG).

II. Rechtliches

Der NÖ Monitoringausschuss verweist sinngemäß auf seine Stellungnahmen zu den Neufassungen der NÖ Bauordnung und der NÖ Bautechnikverordnung vom

1. August 2014, zur 1. Novelle der NÖ Bautechnikverordnung vom 16. November 2015 sowie zur 5. Novelle der NÖ Bauordnung vom 6. Dezember 2017:

Die NÖ Bauordnung ist neben der NÖ Bautechnikverordnung das Herzstück des Regelungswerkes für das Bauwesen in NÖ.

Das NÖ Baurecht muss sicherstellen, dass Bauwerke und Teile von Bauwerken von Menschen sicher und ohne Gefährdung benützt werden können. Im Mittelpunkt stehen somit die Bedürfnisse von Menschen. Kein Mensch gleicht dem anderen und so sind auch die Bedürfnisse unterschiedlich.

Ausgehend von der Gewährleistung der Grundfreiheiten und Menschenrechte im Sinne der UN-BRK soll durch das NÖ Baurecht gewährleistet werden, dass Menschen mit und ohne Behinderungen in gleichem Maße öffentliche Einrichtungen, Einrichtungen der Gesundheitsdienste, Wohnbauten, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie Lokale und Geschäfte u.ä. aufsuchen können. Bauliche Anlagen sollen für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sein.

Als ein Negativ-Beispiel im NÖ Baurecht wird § 46 Abs. 1 Zif.6 und 7 der NÖ BauO 2014 angeführt:

Danach gelten die Regelungen für barrierefreie Gestaltung für Bauwerke/-teile für „größere Menschenansammlungen“ (Zif.6) und für „Banken, Handelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 750m²“ (Zif.7).

Es widerspricht der UN-BRK, die barrierefreie Gestaltung eines Bauwerkes/-teiles von der Größe einer Menschenmenge oder der Größe einer Verkaufsfläche abhängig zu machen. Öffentlich zugängliche Bauwerke sind barrierefrei zu gestalten.

In den abschließenden Bemerkungen zum 1. Bericht Österreichs zur Umsetzung der UN-BRK (9/2013) empfiehlt der Ausschuss unter Punkt III.B. 24 konkret, dass Normen für die Barrierefreiheit von Gebäuden nicht durch Mindestgröße oder Mindestkapazität beschränkt werden, sondern für alle öffentlichen Einrichtungen gelten sollen.

BA:

Der Behindertenanwalt dankt für die Veröffentlichung des vorliegenden Entwurfes und nimmt dazu wie folgt Stellung:

I. Präambel

Der Behindertenanwalt ist zuständig für die Beratung und Unterstützung von Personen, die sich im Sinne des Bundes-Behindertengleichstellungsgesetzes oder des Behinderteneinstellungsgesetzes diskriminiert fühlen.

Darüber hinaus führt der Behindertenanwalt im Rahmen des § 13c Bundesbehindertengesetz Untersuchungen durch und gibt Empfehlungen und Berichte zur Teilhabe von Menschen mit Behinderung ab.

II. Empfehlungen des Behindertenanwaltes

Vor dem Hintergrund der von Österreich 2008 ratifizierten UN-Behindertenrechtskonvention weist der Behindertenanwalt auf die Wichtigkeit und Notwendigkeit der Wahrung und Förderung von Barrierefreiheit als eines der Grundprinzipien der UN-BRK hin.

Ebenso wird als bekannt vorausgesetzt, dass die UN-BRK gem. Art 4 Zif 5 ohne Einschränkung und Ausnahmen in allen Teilen eines Bundesstaates Gültigkeit hat.

Um Menschen mit Behinderungen ein selbstbestimmtes Leben und die volle Teilhabe in allen Lebensbereichen zu ermöglichen, verpflichtet Art 9 der UN-BRK die Vertragsstaaten, geeignete Maßnahmen zu treffen, um Barrierefreiheit für Menschen mit Behinderungen zu gewährleisten.

Ziel ist, dass Menschen mit Behinderungen gleichberechtigt mit anderen Zugang zur physischen Umwelt, zu Transportmitteln, Information und Kommunikation, einschließlich Informations- und Kommunikationstechnologien und -systemen, sowie zu anderen Einrichtungen und Diensten, die der Öffentlichkeit in städtischen und ländlichen Gebieten offenstehen oder für sie bereitgestellt werden, haben.

Dies schließt auch die Feststellung und Beseitigung von Zugangshindernissen und -barrieren ein.

Der Behindertenanwalt sieht daher in dem – derzeit nicht von der geplanten Novelle erfassten - § 46 betreffend barrierefreie Gebäude einen Verstoß gegen das umfassende Gebot der Barrierefreiheit im Sinne der UN-Behindertenrechtskonvention und regt daher eine entsprechende Nachschärfung der Novellierung an.

BR:

Der Österreichische Behindertenrat ist die Interessenvertretung der Menschen mit Behinderungen in Österreich. In ihm sind 80 Mitgliedsorganisationen und damit mehr als 400.000 Menschen mit Behinderungen organisiert. Auf Grund der Vielfalt der Mitgliedsorganisationen verfügt der Österreichische Behindertenrat über eine einzigartige Expertise zu allen Fragen, welche Menschen mit Behinderungen betreffen.

Der Österreichische Behindertenrat dankt der niederösterreichischen Landesregierung für die Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme und erlaubt sich diese wie folgt auszuführen:

Allgemein

Bereits mit Stellungnahme vom 24.07.2014 zum Entwurf der NÖ Bauordnung 2014 hat der Österreichische Behindertenrat aufgezeigt, dass die Bestimmung betreffend Barrierefreiheit (§ 46 NÖ BauO 2014) nicht der UN-Konvention über die Rechte von Menschen mit Behinderungen (UN-BRK) und den Bestimmungen des Bundes-Behindertengleichstellungsgesetzes (BGStG) entsprechen.

Da auch in der vorliegenden Novelle zum wiederholten Male auf das Thema Barrierefreiheit vergessen wurde, erscheint es dem Österreichischen Behindertenrat als angemessen, nochmals den dringenden Änderungsbedarf hinsichtlich der barrierefreien Gestaltung von Bauwerken in Erinnerung zu rufen.

Zum gegenständlichen Entwurf:

Mit der Ratifikation der UN-BRK im Jahr 2008 hat sich der Staat Österreich (und damit auch die Bundesländer) verpflichtet die UN-BRK bei der (Landes-) Gesetzgebung zu berücksichtigen.

Um Menschen mit Behinderungen ein selbstbestimmtes Leben und die volle Teilhabe in allen Lebensbereichen zu ermöglichen, verpflichtet Art 9 UN-BRK die Vertragsstaaten geeignete Maßnahmen zu treffen, um Barrierefreiheit für Menschen mit Behinderungen zu gewährleisten.

Ziel ist, dass Menschen mit Behinderungen gleichberechtigt mit anderen Zugang zur physischen Umwelt, zu Transportmitteln, Information und Kommunikation, einschließlich Informations- und Kommunikationstechnologien und -systemen, sowie zu anderen Einrichtungen und Diensten, die der Öffentlichkeit in städtischen und ländlichen Gebieten offenstehen oder für sie bereitgestellt werden, haben. Dies schließt auch die Feststellung und Beseitigung von Zugangshindernissen und Barrieren ein.

Gem. der NÖ Bauordnung müssen jedoch nur jene Bauwerke barrierefrei gestaltet werden, die sich im Katalog von § 46 Abs 1 befinden.

Dieser Katalog ist aber weder vollständig (es fehlen z.B. Hotels), noch sind die Ausnahmen sachlich gerechtfertigt (Handelsbetriebe müssen erst ab einer Verkaufsfläche von 750 m² barrierefrei sein).

Abgesehen davon entspricht es nicht der UN-BRK, dass nur ausdrücklich genannte Gebäude barrierefrei sein müssen und bei den anderen Gebäuden Barrieren geduldet werden.

Auch steht der Katalog der NÖ Bauordnung in einem Widerspruch zu dem BGStG. Der Schutz des BGStG zielt nämlich auf das diskriminierungsfreie Angebot von öffentlichen Gütern und Dienstleistungen ab. Dabei kann es auch durch ein, entsprechend den baurechtlichen Bestimmungen errichteten, Gebäude zu einer Diskriminierung von Menschen mit Behinderungen kommen. Die diskriminierte Person kann dann in weitere Folge ihre (finanziellen) Ansprüche gegen die diskriminierende Person bzw. Organisation geltend machen.

Durch die bestehende Regelung fehlt also die dringend erforderliche Rechtssicherheit für Menschen mit Behinderungen und Bauende.

Die Einschränkungen in Abs 2 und 3, dass nur bestimmte Teile (z.B. einer öffentlichen Dienststelle) barrierefrei gestaltet werden müssen, sind keinesfalls mit der UN-BRK vereinbar, weil es dadurch jedenfalls zu einer Diskriminierung von Angestellten mit Behinderungen kommt.

Die Regelung, dass Zubauten und Abänderungen von Bauwerken nicht barrierefrei gestaltet werden müssen, wenn dadurch unverhältnismäßige Mehrkosten entstehen

würden, wird vom Österreichischen Behindertenrat abgelehnt, da es damit zu einer zusätzlichen Aushöhlung der Vorschriften für die Barrierefreiheit in Niederösterreich kommt.

Der Österreichische Behindertenrat ersucht daher um eine grundsätzliche Überarbeitung der NÖ Bauordnung, um Barrierefreiheit im Sinne der UN-BRK darin zu verankern und die bestehenden Widersprüche zum BGStG zu beseitigen.

Im Sinne eines partizipativen Prozesses bietet der Behindertenrat dabei gerne seine Mitarbeit an.

KLA:

Die Barrierefreiheit von Gebäuden ist eine der zentralen Voraussetzungen, um Menschen mit Behinderungen ein selbstbestimmtes Leben und die Partizipation am gesellschaftlichen Leben zu ermöglichen. Durch die Ratifizierung der UN-Konvention über die Rechte von Menschen mit Behinderungen (CRPD) sind die Republik – Bund, Länder und Gemeinden – verpflichtet, die Bestimmungen der CRPD in ihrem Bereich umzusetzen.

Die CRPD beruht unter anderem auf den Grundsätzen der

- Selbstbestimmung,
- Nichtdiskriminierung,
- vollen und wirksamen Teilhabe an der Gesellschaft,
- Diversität,
- Chancengleichheit,
- Barrierefreiheit.

Diese sind als Leitlinien bei allem staatlichen Handeln zu beachten.

Für das Baurecht sind speziell zu beachten:

- Art. 5: Gleichberechtigung und Nichtdiskriminierung
- Art. 9: Barrierefreiheit
- Art. 19: Selbstbestimmt Leben und Einbeziehung in die Gemeinschaft
- Art. 20: Persönliche Mobilität
- Art. 22: Achtung der Privatsphäre
- Art. 24: Bildung
- Art. 27: Arbeit und Beschäftigung

Der Klagsverband hat – wie auch der NÖ. Monitoringausschuss - bereits zur Stammfassung der NÖ BauO 2014 und der Novelle 2017 umfangreiche Stellungnahmen^{1 2} abgegeben, deren Anregungen leider nicht berücksichtigt worden sind.

Der Klagsverband verweist insbesondere auf die Empfehlungen der Staatenprüfung zu Art. 9 CRPD (Punkt 23 und 24)³, die folgendermaßen lauten:

„Barrierefreiheit (Art. 9)

23. Das Komitee lobt den Vertragsstaat für seine Leistungen im Bereich der Barrierefreiheit von Gebäuden, im Transportwesen und von Informationen. Das Komitee stellt fest, dass mehrere Städte und Länder Pläne ausgearbeitet haben, um die Barrierefreiheit von Einrichtungen zu verbessern. Es ist jedoch besorgt, dass die Barrierefreiheit in einigen Gebieten schlecht umgesetzt ist, insbesondere außerhalb der größeren Städte Österreichs. Es ist besonders besorgniserregend, dass in mindestens einem Land eine Mindestanzahl von Personen festgelegt ist, ab der Barrierefreiheit in öffentlichen Einrichtungen erforderlich wird. Zusätzlich sollte sich die Barrierefreiheit auch auf barrierefreie Informationskommunikation in den österreichischen Medien erstrecken, insbesondere auf den ORF.
24. Das Komitee empfiehlt, dass der Vertragsstaat einen übergreifenden inklusiven Ansatz der Barrierefreiheit in Übereinstimmung mit Artikel 9 der Konvention entwickelt. Die Baunormen sollten sich nicht auf Gebäude mit einer Mindestgröße oder Mindestkapazität beschränken, sondern gemäß Artikel 9 für alle öffentlichen Einrichtungen gelten. Das Komitee empfiehlt eine Verkürzung der Fristen für die Etappenpläne, die derzeit in einigen Städten und Ländern eingesetzt werden sowie des Plans für die Untertitelung der ORF-Programme.“

Gerade anlässlich der bevorstehenden zweiten Staatenprüfung Österreichs könnte Niederösterreich die Chance ergreifen, um bauliche Barrierefreiheit als grundlegendes Menschenrecht für Menschen mit Behinderungen zu verwirklichen!

Der Klagsverband empfiehlt daher eine grundlegende Überarbeitung des vorliegenden Entwurfs im Sinn der CRPD und hofft, mit dieser Stellungnahme einen Beitrag zu Gleichstellung und Diskriminierungsfreiheit in Niederösterreich zu leisten!

ÖZIV:

Der ÖZIV Bundesverband - eine Interessenvertretung für Menschen mit Behinderungen - erlaubt sich, zu oben angeführtem Entwurf folgende Stellungnahme abzugeben mit der eindringlichen Bitte, dieser die notwendige Achtung und Ernsthaftigkeit teil werden zu lassen und im Interesse der betroffenen Menschen die geplante Gesetzesänderung zu korrigieren.

Als Verein, der sich für Menschen mit Behinderungen einsetzt, treten wir für die Ermöglichung einer selbstbestimmten und gleichberechtigten Lebensführung von Menschen mit Behinderungen ein, arbeiten an einem Abbau von Barrieren und Vorurteilen und befürworten den Inklusionsgedanken. Wir treten für bedarfsgerechte Angebote für Menschen mit Behinderungen ein und verfolgen so das langfristige Ziel, Menschen mit Behinderungen eine umfassende Teilhabe an der Gesellschaft in allen Facetten zu ermöglichen.

Inhaltlich wollen wir zum Entwurf folgendermaßen Stellung nehmen:

Allgemeines

Bereits mit Stellungnahme vom 30.07.2014 zum Entwurf der NÖ Bauordnung 2014 hat der ÖZIV Bundesverband – neben anderen Organisationen – umfassend aufgezeigt, dass die Bestimmung betreffend Barrierefreiheit (§ 46 NÖ BauO 2014) nicht der UN-Konvention über die Rechte von Menschen mit Behinderungen (UN-BRK) und den Bestimmungen des Bundes-Behindertengleichstellungsgesetzes (BGStG) entsprechen. Am 07.09.2015 hat überdies der ÖZIV Bundesverband in einer gemeinsamen Pressekonferenz mit dem Klagsverband und dem Österreichischen Behindertenrat (vormals: ÖAR) u.a. auf die damit verbundenen Rückschritte betr. Barrierefreiheit öffentlich hingewiesen.

Zu unserem großen Bedauern soll mit der vorliegenden Novelle die damalige Missachtung des Themas Barrierefreiheit weiterhin nicht korrigiert werden. Aus

diesem Grund sehen wir uns leider erneut gezwungen, den dringenden Änderungsbedarf hinsichtlich der barrierefreien Gestaltung von Bauwerken in Erinnerung zu rufen.

Zum gegenständlichen Entwurf

Mit der Ratifikation der UN-BRK im Jahr 2008 hat sich der Staat Österreich (und damit auch die Bundesländer) verpflichtet, die UN-BRK bei der (Landes-) Gesetzgebung zu berücksichtigen. Um Menschen mit Behinderungen ein selbstbestimmtes Leben und die volle Teilhabe in allen Lebensbereichen zu ermöglichen, verpflichtet Art 9 UN-BRK die Vertragsstaaten geeignete Maßnahmen zu treffen, um Barrierefreiheit für Menschen mit Behinderungen zu gewährleisten.

Ziel ist, dass Menschen mit Behinderungen gleichberechtigt mit anderen Zugang zur physischen Umwelt, zu Transportmitteln, Information und Kommunikation, einschließlich Informations- und Kommunikationstechnologien und -systemen, sowie zu anderen Einrichtungen und Diensten, die der Öffentlichkeit in städtischen und ländlichen Gebieten offenstehen oder für sie bereitgestellt werden, haben. Dies schließt auch die Feststellung und Beseitigung von Zugangshindernissen und -barrieren ein.

Gem. der NÖ Bauordnung 2014 müssen jedoch nur jene Bauwerke barrierefrei gestaltet werden, die sich im Katalog von § 46 Abs 1 befinden.

Dieser Katalog ist aber weder vollständig (es fehlen z.B. Hotels), noch sind die Ausnahmen sachlich gerechtfertigt (Handelsbetriebe müssen erst ab einer Verkaufsfläche von 750 m² barrierefrei sein).

Abgesehen davon entspricht es nicht der UN-BRK, dass nur ausdrücklich genannte Gebäude barrierefrei sein müssen und bei den anderen Gebäuden Barrieren geduldet werden. Umgekehrt würde es systemkonform in Verbindung mit dem BGStG erscheinen, wenn das Gesetz ausschließlich Ausnahmetatbestände enthielte (und diese freilich mit dem BGStG kompatibel sind).

Die Einschränkungen in Abs 2 und 3, dass nur bestimmte Teile (z.B. einer öffentlichen Dienststelle) barrierefrei gestaltet werden müssen, sind keinesfalls mit der UN-BRK vereinbar, weil es dadurch jedenfalls zu einer Diskriminierung von Angestellten mit Behinderungen kommt.

Die Regelung, dass Zubauten und Abänderungen von Bauwerken nicht barrierefrei gestaltet werden müssen, wenn dadurch unverhältnismäßige Mehrkosten entstehen würden, ist klar abzulehnen, da es damit zu einer zusätzlichen Aushöhlung der Vorschriften für die Barrierefreiheit in Niederösterreich kommt.

Da in Bezug auf barrierefreies Bauen immer wieder das Kostenargument ins Treffen geführt wird, möchten wir dieses vorab entkräften: Die Studie der ETH Zürich zu den Kosten barrierefreien Bauens weist eindeutig nach, dass barrierefreies Planen und Bauen erheblich geringere Kosten verursacht, wenn es von Anfang an mitgedacht wird. Spätere Adaptierungen kosten ein Vielfaches. Auch unter dem Gesichtspunkt der demografischen Entwicklung unserer Gesellschaft entspricht daher barrierefreies Planen und Bauen den Prinzipien der Nachhaltigkeit und Sparsamkeit.

Der ÖZIV Bundesverband ersucht daher um eine grundsätzliche Überarbeitung der NÖ Bauordnung, um Barrierefreiheit im Sinne der UN-BRK darin zu verankern und bestehende Widersprüche mit dem Diskriminierungsschutz des BGStG dadurch hintanzuhalten.

RU4:

Mit Schreiben vom 6. März 2018 ist der Entwurf einer Änderung (7. Novelle) der NÖ Bauordnung 2014 zur Stellungnahme im Begutachtungsverfahren verschickt worden.

Gegen den vorliegenden Entwurf bestehen aus Sicht der Abteilung Umwelt- und Energierecht dann keine Einwände, wenn die im Folgenden dargelegten Erwägungen berücksichtigt und geänderte Regelungen betreffend Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) in die beabsichtigte Novelle der NÖ BO 2014 aufgenommen werden.

ALLGEMEINE ÜBERLEGUNGEN

Aufgrund der generellen Bestrebungen zur Deregulierung landesrechtlicher Vorschriften ist das NÖ Elektrizitätswesengesetz 2005 (NÖ EIWG 2005) durch den Gesetzesbeschluss LGBl. Nr. 12 /2018 geändert und dem § 5 folgender Absatz 7 angefügt worden:

(7) Die Behörde kann für bestimmte Arten von Erzeugungsanlagen Ausnahmen von der Genehmigungspflicht gemäß Absatz 1 durch Verordnung bestimmen.

Von politischer Seite gibt es den dringenden Wunsch, die Regelungen für die Errichtung von PV-Anlagen zu vereinfachen und hier deregulierend einzugreifen, indem zumindest der Schwellenwert

für die Genehmigung von Photovoltaikanlagen von derzeit mehr als 50 kW auf 200 kW angehoben wird.

Es ist daher geplant, von der Verordnungsermächtigung des § 5 Abs. 7 NÖ EIWG 2005 Gebrauch zu machen und u.a. PV-Anlagen mit einer Modulspitzenleistung von nicht mehr als 200 kWp von der Genehmigungspflicht auszunehmen. Vor Erlassung der Verordnung sollte aber eine Abstimmung mit sonstigen landesrechtlichen, insbesondere bau- und raumordnungsrechtlichen, Bestimmungen herbeigeführt werden.

Nach derzeitiger Rechtslage (§ 5 Abs. 1 NÖ EIWG 2005) ist für die Errichtung von Erzeugungsanlagen, so auch für PV-Anlagen, mit einer Engpassleistung von mehr als 50 kW eine Genehmigung nach diesem Gesetz erforderlich. Die Erteilung der Genehmigung setzt u.a. voraus, dass durch die Errichtung und den Betrieb der Erzeugungsanlage

- das Leben oder die Gesundheit des Betreibers der Erzeugungsanlage und
- das Leben oder die Gesundheit oder das Eigentum oder sonstige dingliche Rechte von Nachbarn nicht gefährdet werden,
- Nachbarn nicht unzumutbar belästigt werden und
- kein Widerspruch zum Flächenwidmungsplan besteht (§ 12 Abs. 1 i.V.m. § 11 Abs. 1 NÖ EIWG 2005).

Wenn für eine Erzeugungsanlage keine Bewilligung nach der NÖ Bauordnung 2014 erforderlich ist, so sind bei der Erteilung der energierechtlichen Genehmigung die bautechnischen Bestimmungen, die Bestimmungen über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, die Bestimmung des § 56 und die zur Umsetzung der MCP-Richtlinie getroffenen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 sinngemäß anzuwenden (§ 11 Abs. 4 NÖ EIWG 2005).

Im Gegenzug findet sich in § 1 Abs. 3 Z. 4 NÖ BO 2014 die Regelung, dass Anlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie vom Anwendungsbereich der NÖ BO 2014 ausgenommen sind, soweit sie einer elektrizitätsrechtlichen Genehmigung bedürfen.

Diese Sonderregelung für Anlagen, die einer elektrizitätsrechtlichen Genehmigung (nach dem NÖ EIWG 2005) bedürfen, ist seinerzeit in die NÖ Bauordnung aufgenommen worden, um „Doppelgenehmigungen“ aufgrund mehrerer (Landes-)Gesetze zu vermeiden. Die bautechnischen Aspekte, Aspekte der Raumordnung und die Aspekte des Schutzes des Ortsbildes sind aufgrund § 11 Abs. 4 NÖ EIWG 2005 im elektrizitätsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Für PV-Anlagen, welche nicht aufgrund obiger Bestimmung vom Anwendungsbereich der NÖ BO 2014 ausgenommen sind, sieht die geltende Rechtslage grundsätzlich nur eine Meldepflicht (§ 16 Abs. 1 Z 7 NÖ BO 2014) vor, es sei, denn die PV-Anlage wird in einer Schutzzone oder einem Altortgebiet errichtet. In diesem Fall besteht eine Anzeigepflicht nach § 15 Abs. 1 Z 3 NÖ BO 2014.

Im Zusammenhang mit PV-Anlagen ist noch die Bestimmung des § 20 Abs. 2 Z 20 NÖ ROG 2014 von Bedeutung. PV-Anlagen (Freiflächenanlagen) im Grünland, ausgenommen auf Gebäudedächern, dürfen nur auf Flächen errichtet werden, die als „Grünland-Photovoltaikanlagen“ gewidmet sind, wenn die Engpassleistung mehr als 50 kW beträgt.

Von besonderer Bedeutung ist, dass sich in letzter Zeit die Vollzugspraxis im Bereich des Gewerbe-rechtes geändert hat. Der Gewerbeordnung unterliegen grundsätzlich jene PV-Anlagen, welche die

elektrische Energie zu dem Zweck erzeugen, dass sie zur Gänze oder zumindest teilweise für die Versorgung des Gewerbebetriebes verwendet wird. Im Jahr 2016 hat sich die Bundesgewerbereferententagung mit der Thematik der Genehmigungspflicht von PV-Anlagen befasst. Die oberste Gewerbebehörde hat dabei festgehalten, dass PV-Anlagen, wenn nicht besondere Umstände des Einzelfalles Grund für eine andere Beurteilung geben, grundsätzlich keine Gefährdungen bzw. Belästigungen bewirken, welche eine Genehmigung als Betriebsanlage erforderlich machen würden. Die Gewerbebehörden gehen aufgrund dieser Vorgaben davon aus, dass für PV-Anlagen - jedenfalls bis zu einer Leistung von 200 kWp - keine Betriebsanlagengenehmigung nach der Gewerbeordnung erforderlich ist. Dies hat auf Grund der derzeit geltenden Rechtslage zur Folge (vgl. § 5 Abs. 2 NÖ EIWG 2005), dass gewerblich genutzte PV-Anlagen, für die keine Betriebsanlagengenehmigung notwendig ist, dem NÖ EIWG 2005 unterliegen. Sie benötigen daher anstelle einer Betriebsanlagengenehmigung eine Genehmigung nach dem NÖ EIWG 2005, wenn die Engpassleistung mehr als 50 kW beträgt.

Ähnlich der Gewerbebehörde hat auch die Elektrizitätsrechtsbehörde zu prüfen, ob von einer PV-Anlage Gefährdungen oder (unzumutbare) Belästigungen für Nachbarn ausgehen. Eine PV-Anlage, die Strom für gewerbliche Zwecke erzeugt, unterscheidet sich in ihren Auswirkungen nicht von einer anderen PV-Anlage. Es wird daher auch die Elektrizitätsbehörde davon ausgehen können (und müssen), dass PV-Anlagen grundsätzlich keine unzulässigen Gefährdungen oder Belästigungen bewirken. Daher bleiben Prüfgegenstand im Elektrizitätsrechtlichen Genehmigungsverfahren nur mehr solche Aspekte (Statik, Brandschutz, Ortsbild, Raumordnung), welche typischerweise der Bauordnung zuzuordnen sind und in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde (Art. 118 B-VG) fallen. Diese Aspekte können daher nur in der NÖ BO geregelt und im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde vollzogen werden. Würde man diese Kompetenzen der Gemeinde weiterhin entziehen und von der NÖ Landesregierung vollziehen lassen, so wäre dies aus unserer Sicht verfassungsrechtlich äußerst bedenklich, zumal die erwähnten Aspekte nur im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinden vollzogen werden dürften, insbesondere wenn davon auszugehen ist, dass PV-Anlagen keine Gefährdungen oder Belästigungen hervorzurufen geeignet sind.

ÄNDERUNGSVORSCHLÄGE

Die Abteilung Umwelt- und Energierecht regt aufgrund der obigen allgemeinen Überlegungen an, dass für die Errichtung von PV-Anlagen auf Freiflächen eine Anzeigepflicht nach der NÖ BO 2014 vorgesehen wird. Das bewirkt, dass die Baubehörde Freiflächenanlagen vor ihrer Errichtung auf ihre Wirkung auf das Ortsbild und auf ihre Übereinstimmung mit der Flächenwidmung prüfen kann. Es lässt sich damit auch vermeiden, dass die für größere Freiflächenanlagen im Grünland vorgesehene Widmung „Grünland-Photovoltaikanlagen“ zu totem Recht wird. PV-Anlagen an Bauwerken sollen weiterhin meldepflichtig bleiben.

Bei PV-Anlagen ist neben der elektrotechnischen Ausführung auch die statische Sicherheit von Belang. Deshalb wäre es sachgerecht, dass der Baubehörde mit der Meldung der Fertigstellung einer PV-Anlage (§ 15 NÖ BO 2014) bzw. der Meldung der Errichtung einer PV-Anlage (§ 16 NÖ BO 2014) neben einem Elektrotattest auch ein statischer Nachweis vorgelegt werden muss.

Darüber hinaus sollte der Baubehörde die Möglichkeit gegeben werden, angezeigte oder gemeldete Bauvorhaben auf ihre Übereinstimmung mit der Bauanzeige oder Meldung zu überprüfen.

Die Abteilung Umwelt- und Energierecht ersucht daher, folgende (weitere) Änderungen in den Gesetzesentwurf aufzunehmen:

1. § 15 Abs. 1 Z 3 lit b) lautet:

„b) jeweils im Hinblick auf den Schutz des Ortsbildes (§ 56)

- die Aufstellung von thermischen Solaranlagen oder deren Anbringung an Bauwerken, die Anbringung von Photovoltaikanlagen an Bauwerken sowie die Anbringung von TV-Satellitenantennen und von Klimaanlage an von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Fassaden und Dächern von Gebäuden;

- die Aufstellung von Pergolen straßenseitig und im seitlichen Bauwich;“

1. Dem § 15 Abs. 1 wird folgende Z 4 angefügt:

„4. die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Freiflächen.“

2. § 15 Abs. 8 lautet:

„Nach Fertigstellung einer Photovoltaikanlage (Abs. 1 Z 3 lit. b und Z 4) sind der Baubehörde ein Elektroattest und ein statischer Nachweis eines befugten Fachmannes (§ 25 Abs. 1) vorzulegen.“

3. § 16 Abs. 1 Z 7 lautet:

„7. die Anbringung von Photovoltaikanlagen an Bauwerken, ausgenommen jene, die nach § 15 Abs. 1 Z 3 lit. b anzeigepflichtig sind.“

4. § 16 Abs. 4 lautet:

„Der Meldung für ein Vorhaben nach Abs. 1 Z 6 (Ladepunkte und Ladestationen) und 7 (Photovoltaikanlagen) ist ein Elektroattest und bei Photovoltaikanlagen auch ein statischer Nachweis anzuschließen.“

5. § 27 Abs. 1 erster Satz lautet:

„(1) Die Baubehörde ist berechtigt, die Übereinstimmung der Ausführung mit der Bewilligung, der Anzeige oder der Mitteilung durch besondere Überprüfungen zu überwachen.“

BMWFV:**Zu Z 34 (§ 30):**

Ein Lageplan mit einem koordinativen Vermessungsergebnis über die lagerichtige Ausführung eines Bauvorhabens stellt für die Aktualisierung der Benützungart „Gebäude“ im Kataster eine wesentliche Grundlage dar.

Es wird daher ersucht dem § 30 folgenden Abs. 6 anzufügen:

„6. Der Bauwerber hat dafür zu sorgen, dass der Lageplan gemäß Abs. 2 Z 1 in elektronischer Form dem zuständigen Vermessungsamt übermittelt wird.“

EVN:Zu § 1 Abs 3 Z 4 NÖ BO 2014

Der vorliegende Entwurf einer Änderung der NÖ Bauordnung dient vorwiegend der Umsetzung der Richtlinie (EU) 2015/2193. Diese Richtlinie regelt auch Feuerungsanlagen, die Bestandteil des Erdgasleitungsnetzes i.S.d. Gaswirtschaftsgesetzes 2011 sind. Zur Klarstellung, dass derartige Feuerungsanlagen nicht der NÖ BO 2014 unterliegen, regen wir die Ergänzung des § 1 Abs 3 Z 4 NÖ BO 2014 um die Wortfolge

„einschließlich der Feuerungsanlagen, die zum Betrieb von Gasverdichterstationen eingesetzt werden;“

an. Derartige Feuerungsanlagen unterliegen dem 13. Teil des Gaswirtschaftsgesetzes 2011, sodass ein Regelungsdefizit nicht zu befürchten ist.

Zu § 4 Z 14 NÖ BO 2014

Wir ersuchen höflich, die Begriffsbestimmungen in den Niederösterreichischen Landesgesetzen den Definitionen der facheinschlägigen ÖVGW-Richtlinien anzupassen. Da das NÖ Gassicherheitsgesetz 2002 (§ 3 Abs 1 NÖ GSG 2002) und das Gaswirtschaftsgesetz 2011 (§ 7 Abs 1 Z 53 GWG 2011) den ÖVGW-Richtlinien die Vermutung der Wiedergabe der Regeln der Technik zukommen lassen, stehen ihre Texte bei den Adressaten der Gesetze zu den Feuerungsanlagen in ständigem Gebrauch. Unterschiede bei den Begriffsbestimmungen führen daher in der Praxis mit Sicherheit zu Verständnis-

und Kommunikationsproblemen. Beispielsweise setzt § 4 Z 14 NÖ BO 2014 in der geltenden Fassung die „Nennwärmeleistung (P_n)“ mit

der höchsten „für den Betrieb der Feuerungsanlage (Nennlast) vorgesehene[n] Wärmeleistung bei Dauerbetrieb“

gleich. In der ÖVGW-Richtlinie G K 11 ist die Nennwärmeleistung hingegen folgendermaßen definiert:

„Quotient aus der vom Gasgerät bei Nennwärmebelastung für den Gebrauchszweck nutzbar abgegebenen Wärmemenge und der Zeit, angegeben auf dem Geräteschild.“

Zu § 14 Z 4 lit b NÖ BO 2014

Der geltende § 14 Z 4 lit. b NÖ BO 2014 macht die Aufstellung von Heizkesseln < 50 kW, die nicht an über Dach geführte Abgasanlagen angeschlossen sind, bewilligungspflichtig. Dies bedeutet, dass auch kleinere Gas-Außenwandgeräte jedenfalls einer Baubewilligung bedürfen. Jedoch brauchen Heizkessel, die an über Dach geführte Abgasanlagen angeschlossen sind, erst ab einer Größe von 50 kW eine Bewilligung. Diese Differenzierung nach der Art der Abgasführung ist sachlich nicht gerechtfertigt.

Bis zur Novelle NÖ LGBl 50/2017 waren diese kleineren Gas-Außenwandgeräte nur meldepflichtig. Die Sicherheit der Gas-Außenwandgeräte ist durch die aktuellen Regeln der Technik (ÖVGW G K-Regeln gemäß § 3 NÖ GSG 2002) hinreichend gewährleistet. Es sind unseres Wissens in der Jahrzehntelangen Praxis keine durch die Bewilligungsfreiheit dieser Anlagen verursachten Missstände hervorgetreten.

Bemerkenswert ist, dass der Motivenbericht (Ltg.-1378/B-23/3-2017, Seiten 11 f) für diese Verschärfung des Bewilligungsregimes für Gas-Außenwandgeräte keinen Grund angeben konnte.

Wir schlagen daher vor, für Heizkesseln mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 50 kW, die nicht an eine über Dach geführte Abgasanlage angeschlossen sind, die Meldepflicht genügen zu lassen. Dafür müsste § 14 Z 4 lit b NÖ BO 2014 entfallen und wäre in § 16 Abs. 1 Z 3 NÖ BO 2014 der Nebensatz „welche an eine über Dach geführte Abgasanlage angeschlossen sind“ zu streichen.

Zu § 57 Abs 1 NÖ BO 2014:

Die NÖ Bauordnung verlangt für Aufenthaltsräume in Gebäuden eine Beheizbarkeit, soweit es nach ihrem Verwendungszweck erforderlich ist. Hierzu muss jede Wohnung über eine Anschlussmöglichkeit an eine Abgasanlage verfügen. Die Absätze 2 und 3 sehen für Wohngebäude mit nicht mehr als zwei bzw. 12 Wohnungen Ausnahmemöglichkeiten vor. Diese Bestimmung dient der Sicherstellung der Beheizbarkeit auch bei Ausfall des primären Heizsystems, verursacht dem Bauherrn aber Kosten, die nicht in jedem Fall durch den genannten Zweck gerechtfertigt sind.

Von der als „Notkamin“ bezeichneten Anschlussmöglichkeit an eine Abgasanlage soll daher abgesehen werden können, wenn ein zweites funktional gleiches oder vergleichbares Heizsystem, das innerhalb von 72 Stunden in Betrieb genommen werden kann, vorhanden ist. Dieses zweite Heizsystem muss mit einem anderen Brennstoff als das erste Heizsystem beschickt werden. Wird das Gebäude mit Fernwärme aus einem Netz versorgt, in das zwei unabhängige Heizquellen mit unterschiedlichen Brennstoffen (z.B. Biomasse und Erdgas) einspeisen, kann auf die Anschlussmöglichkeit an eine Abgasanlage verzichtet werden, weil dadurch derselbe Grad an Versorgungssicherheit erreicht wird.

Der vierte Satz des § 57 Abs 1 NÖ BO 2014 soll daher wie folgt lauten, wobei die vorgeschlagenen Änderungen unterstrichen sind:

„Von der Anschlussmöglichkeit kann abgesehen werden, wenn für die Heizungsanlage die räumliche und bauliche Möglichkeit besteht, einen zusätzlichen Wärmeversorger nutzen oder errichten zu können.“

Für den Motivenbericht schlagen wir entsprechend folgende Erklärung vor:

„Von der als „Notkamin“ bezeichneten Anschlussmöglichkeit an eine Abgasanlage kann abgesehen werden, wenn ein zweites funktional gleiches oder vergleichbares Heizsystem, das innerhalb von 72 Stunden in Betrieb genommen werden kann, vorhanden ist. Dieses zweite Heizsystem muss mit einem anderen Brennstoff als das erste Heizsystem beschickt werden. Wird das Gebäude mit Fernwärme aus einem Netz versorgt, in das zwei unabhängige Heizquellen mit unterschiedlichen Brennstoffen (z.B. Biomasse und Erdgas) einspeisen, kann auf die Anschlussmöglichkeit an eine Abgasanlage verzichtet werden.“

StP (SPGV):

Seitens der Stadt St. Pölten ist im Zuge einer Überarbeitung von Teilbebauungsplänen ein größerer Schutz baukulturell bedeutender und stadtbildprägender Bausubstanz beabsichtigt.

Ein entsprechendes Planungsmittel hierfür ist die Ausweisung von Schutzzonen in Bebauungsplänen. Im Sinne der Sicherung dieser Planungsziele ist die Erlassung einer Bausperre gemäß § 35 NÖ Raumordnungsgesetz ein in NÖ bewährtes Planungs- und Regelungsmittel.

Hierbei ist jedoch festzustellen, dass die Bausperre gemäß § 35 NÖ ROG 2014 explizit nur Auswirkungen auf Vorhaben gemäß § 14 und § 15 (sowie § 11 Abs. 2, gegenständlich irrelevant) hat und somit der seit einigen Jahren in § 16 (Meldepflichtige Vorhaben) Abs. 1 Z. 5 aufgeführte **Abbruch von Bauwerken** (soweit sie nicht unter § 14 Z. 8 und § 15 Abs. 1 Z. 3 lit. A fallen) nicht von einer derartigen Bausperre umfasst ist. Somit kann das Planungsziel einer derartigen Bausperre nicht bzw. nur völlig unzureichend erreicht werden.

Es wird hieraus folgend die Notwendigkeit gesehen, den **Abbruch von „Gebäuden“** (laut Definition gemäß § 4 NÖ Bauordnung i.d.g.F.) zumindest in § 15 Anzeigepflichtige Vorhaben (alternativ § 14 Bewilligungspflichtige Vorhaben) aufzunehmen.

Ergänzend zu obigen Ausführungen zu den geplanten Änderungen werden aufgrund Erfahrungen aus dem Umgang mit der NÖ Bauordnung 2014 seitens der Baupolizei der Stadt St. Pölten nachstehende Vorschläge zur Aufnahme bzw. Änderung vorgebracht:

- Seitens der Stadt St. Pölten ist im Zuge einer Überarbeitung von Teilbebauungsplänen ein größerer Schutz baukulturell bedeutender und stadtbildprägender Bausubstanz beabsichtigt. Ein entsprechendes Planungsmittel hierfür ist die Ausweisung von Schutzzonen in Bebauungsplänen. Im Sinne der Sicherung dieser Planungsziele ist die Erlassung einer Bausperre gemäß § 35 NÖ Raumordnungsgesetz ein in NÖ bewährtes Planungs- und Regelungsmittel. Hierbei ist jedoch festzustellen, dass die Bausperre gemäß § 35 NÖ ROG 2014 explizit Auswirkungen auf Vorhaben gemäß § 14 und § 15 (sowie § 11 Abs. 2, gegenständlich irrelevant) hat und somit der seit einigen Jahren in § 16 (Meldepflichtige Vorhaben) Abs. 1 Z. 5 aufgeführte Abbruch von Bauwerken (soweit sie nicht unter § 14 Z. 8 und § 15 Abs. 1 Z. 3 lit. A fallen) nicht von einer derartigen Bausperre umfasst ist. Somit kann das Planungsziel einer derartigen Bausperre nicht bzw. nur völlig unzureichend erreicht werden. Es wird hieraus folgend die Notwendigkeit gesehen, den Abbruch von „Gebäuden“ (laut Definition gemäß § 4 NÖ Bauordnung i.d.g.F.) zumindest in § 15 Anzeigepflichtige Vorhaben (alternativ § 14 Bewilligungspflichtige Vorhaben) aufzunehmen.

- Gemäß § 57 NÖ Bauordnung 2014 kann von der Anschlussmöglichkeit an eine Abgasanlage bei mehr als 12 Wohnungen abgesehen werden, wenn für die Heizungsanlage ein zusätzlicher Wärmeversorger errichtet wird. Diese Bestimmung beschäftigt die Baubehörde der Stadt St. Pölten seit längerem, Anfragen an das Amt der NÖ LReg, RU1 und BD2, wurden gestellt, die Antworten fielen aber völlig diametral zueinander aus.

DI Länger schrieb im Jahre 2016: „Die derzeitige Formulierung im § 57 der NÖ Bauordnung 2014 ist leider sehr unexakt. Auch der Motivenbericht trägt nicht wirklich zur Klarstellung bei, sondern bringt noch zusätzliche Verunsicherung. Eines der Probleme ist, dass die Begriffe Heizungsanlage, Wärmeerzeuger, und Versorgungsmedium keine Begriffe der Bauordnung sind und auch in der Literatur für diesen speziellen Fall nicht exakt genug definiert sind.

Daher können wir nur empfehlen, diese Begriffe entsprechend der jeweiligen Rechtsansicht möglichst genau auszulegen und anzuwenden.

Bezüglich des Begriffes Heizungsanlage gibt es in der Literatur und in Gesetzen anderer Länder diverse Begriffsbestimmungen, an denen man sich orientieren kann. Nach unserer Ansicht bezieht sich der Begriff jedoch immer nur auf die Heizungsanlage (laut Motivenbericht: Zentralheizungsanlage) innerhalb des Gebäudes. Daraus könnte man den Schluss ziehen, dass der im § 57 geforderte zweite Wärmeversorger für diese Heizungsanlage und nicht für eine externe „Heizungsanlage“ gedacht ist.

Auch wir sind mit der derzeitigen Formulierung nicht einverstanden und arbeiten an einer neuen, eindeutigeren Formulierung, welche wir dann den politischen Entscheidungsgremien im Zuge der nächsten Bauordnungsnovelle vorschlagen werden.“

Dr. Baier schrieb 2018: „In Beantwortung Ihrer rubrizierten Anfrage vom 21. Februar 2018 teilt die Bau- und Raumordnungsrechtsabteilung des Amtes der NÖ Landesregierung mit, dass grundsätzlich auch Infrarotstrahler ein zusätzlicher Wärmeversorger im Sinne des § 57 Abs. 1 der NÖ Bauordnung 2014 sein können. Dazu muss dieses Heizsystem allerdings die Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 Energieeinsparung und Wärmeschutz erfüllen und im Energieausweis entsprechend abgebildet werden können.“

Im Regelwerk FAQs aus BT Jour fixe vom 4.5.2017 wird ausgeführt, „dass ein zusätzlicher Wärmeversorger für die Heizungsanlage errichtet werden muss“ und „Jeder zusätzliche Wärmeversorger für die Heizungsanlage (also auch die E-Heizpatrone) ist grundsätzlich zulässig. Zitat aus „Praxiskommentar zum NÖ Baurecht“ [S. 296]: „... wenn ein zweites, redundantes, d.h. ein funktional gleiches oder vergleichbares, Heizsystem vorhanden ist, also eine alternative Heizquelle errichtet wird, welche mit einem von der „Hauptheizquelle“ unterschiedlichen Brennstoff beschickt wird“.

Aus der Sicht der Stadt St. Pölten sollte die Regelung so lauten, dass der Anschlusszwang an eine Abgasanlage dann entfallen kann, wenn eine Heizung der Aufenthaltsräume jederzeit sichergestellt ist. Dies wird damit begründet, dass z.B. die Fernwärme St. Pölten GmbH, eine Tochter der EVN-AG und der Stadt St. Pölten, Fernwärme aus der Abfallverbrennung in Dünnrohr in St. Pölten anbietet. Bei Ausfall der Leitung stehen Gaskesselanlagen in St. Pölten zur Verfügung, die die Versorgung der Kunden mit Wärme gewährleisten. Die Installation eines zweiten Umformers erscheint unsinnig, da diese Anlage die geringste Störungsanfälligkeit aufweist. Jetzt den Nutzern von Fernwärme mit 100% Versorgungssicherheitsgarantie des Anbieters aber z.B. eine Gasheizung abzuverlangen, erscheint sinnwidrig. Stromheizungen ohne Photovoltaikanlage und Pufferspeicher wären energetischer Wahnsinn, der dem Gesetzgeber nicht unterstellt werden darf. Hier wäre eine eindeutige gesetzliche Klarstellung dringend notwendig.

- § 21 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014 sollte geändert werden, dass das Wort „nachweislich“ gestrichen wird. Diese Regelung ist dem § 356 GewO nachempfunden, dort ist ebenfalls eine nachweisliche Zustellung nicht vorgesehen. Durch die nachweisliche Zustellung entstehen unnötige Kosten, in vielen Fällen (z.B. Zustellung im Ausland) ist eine nachweisliche Zustellung schlicht unmöglich. Damit sind aber viele Verfahren, vor allem in städtischen Gebieten, mit Verfahrensmängeln behaftet. Dies gilt es zu vermeiden.

- § 17 Z. 11 NÖ Bauordnung 2014 nimmt jene Errichtung von Zelten oder ähnlichen mobilen Einrichtungen aus dem Umfang der Bauordnung aus, die nicht dem NÖ Veranstaltungsgesetz und einer Bestandsdauer von bis zu 30 Tagen unterliegen.

Anlagen, die dem NÖ Veranstaltungsgesetz unterliegen, fallen nicht unter die Z. 11, daher ist eine baubehördliche Bewilligung erforderlich.

Daher sollte im § 17 Z. 11 geändert werden, dass nach „LGBl 7070,“ das Wort „welche“ durch die Wortfolge „selbst wenn“ ersetzt wird.

- Zudem sollten auch nur vorübergehende Änderungen des Verwendungszweckes unter den Bestimmungen des § 17 NÖ Bauordnung 2014 subsumiert werden. Häufig werden Gebäude bloß für Einzelereignisse einem anderen als dem genehmigten Verwendungszweck zugeführt, etwa ein Verwaltungsgebäude für einen Ball verwendet. Auch viele Gewerbebetriebe lassen für wenige Tage andere Tätigkeiten in ihrem Gebäude geschehen, die baurechtlich eine Änderung des Verwendungszweckes darstellen, etwa Durchführung einer Hausmesse, Firmenfeier etc. Alternativ könnte man auch im § 15 Abs. 1 Z 1a leg. cit. nach dem Wort „die“ die Wortfolge „nicht bloß vorübergehende“ einfügen. In den Erläuternden Bemerkungen sollte ein Anhaltspunkt für die Zeitdauer gegeben werden, der als „nicht bloß vorübergehend“ angesehen wird. Der Verwaltungsgerichtshof hat dies zur wortgleichen Wendung des § 74 Abs. 1 GewO bereits judiziert, allerdings bezogen auf Bestimmungen der GewO mit Hinweisen auf die GewO, damit wird dieses Judikat nur bedingt auch auf die NÖ Bauordnung anwendbar sein.
- Auslegung der OIB-Richtlinie 4, Punkt 2.1.4: Das Amt der NÖ LReg, RU1 hat mit Schreiben vom 20.2.2018 mitgeteilt, dass „nach der OIB-Richtlinie 4, Punkt 2.1.4. bei Bauwerken mit Aufenthaltsräumen und mehr als drei oberirdischen Geschoßen zusätzlich zu Treppen Personenaufzüge zu errichten sind; bei Bauwerken mit drei oberirdischen Geschoßen ist Platz für den nachträglichen Einbau vorzusehen. Punkt 2.1.5. dieser Richtlinie sieht Anforderungen bezüglich der Haltestellen bzw. Abmessungen dieser Aufzüge vor. Nach Punkt 2.1.5. letzter Satz der Richtlinie 4 kann von diesen Verpflichtungen (und zwar sowohl von der Einhaltung der technischen Anforderungen als auch vom Erfordernis der Errichtung des Aufzugs selbst!) abgewichen werden, wenn ansonsten unverhältnismäßige Mehrkosten entstehen würden.“

Diese Auslegung deckt sich nicht mit jener der Baupolizei der Stadt St. Pölten, zumal der vorletzte Satz der cit. Norm lautet: „Werden Aufzüge nachträglich in ein bestehendes Gebäude eingebaut oder werden bestehende Aufzüge wesentlich verändert, darf von den obigen Anforderungen (Haltestellen, Abmessungen) abgewichen werden, wenn ansonsten unverhältnismäßige Mehrkosten entstehen würden.“ Nachdem der Klammerausdruck eine abschließende Aufzählung enthält, bezieht sich die Ausnahme nach unserer Auslegung auch nur auf diese. Sollte der Gesetzgeber dies tatsächlich anders sehen, wäre es notwendig, dies im Gesetz auch so festzulegen.

- Die Bestimmungen der NÖ Bauordnung sehen vor, dass lediglich die Auswirkungen des errichteten Bauwerkes bzw. dessen Benützung Nachbarrechte erzeugt. Andererseits ist im § 6 die Standsicherheit des Bauwerkes des Nachbarn als subjektiv öffentliches genannt. Damit ist aber klargestellt, dass die Baubehörde die Bauphase nicht zu prüfen hat. In diese Richtung gehen auch die Erkenntnisse des VwGH und des LwVG NÖ, die eine Prüfung der Bauphase durch die Baubehörde negieren. Damit ist aber die größte Gefahr für die Standsicherheit der Gebäude der Nachbarn, nämlich die Schaffung der Baugrube, nicht mehr zu beurteilen, die Nachbarn könne hier die Gefährdung nicht als Nachbarrecht einwenden. Damit stellt sich bare die Frage, welche Bedeutung die Standsicherheit des Bauwerkes der Nachbarn überhaupt noch hat, ha ist kein Gebäude bekannt, dass nach der Errichtung eine Gefahr für die Standsicherheit des Nachbargebäu-

des dargestellt hat. Am ehesten kann dies noch von Schwimmbecken in Hanglage ausgehen, die aber im Wesentlichen vom Anwendungsbereich der Bauordnung ausgenommen sind. Aber auch hier wird bei Hängen wohl eine entsprechende Hangsicherung erfolgen, also ist wiederum die Bauphase der wirklich gefährliche Zeitraum. Auf diesen Problembereich soll aufmerksam gemacht werden.

Kr:

Zu § 48

Es wird angeregt, in die taxative Auflistung des § 48, 1. Spiegelstrich, etwa den Begriff „Kirchenglocken“... aufzunehmen.

Zu § 50 Abs 1

Die Bestimmung des Bauwiches über die halbe Gebäudehöhe führt – bei Nachweisführung der Einhaltung der Bebauungshöhe über die Umhüllende – schon bei Gebäuden der Bauklasse II unseres Erachtens nach zu übertriebenen Bauwichen von bis zu 11 m. (Bei einer Frontlänge über 15 m ist ein Bauwisch entsprechend der gesamten Gebäudehöhe einzuhalten.)

Hier wird angeregt, den seitlichen Bauwisch zumindest für die Bauklassen I und II mit der Hälfte der Bebauungshöhe der jeweiligen Bauklasse zu begrenzen.

RA:

§4 Abs. 6 .:

Ist eine Terrasse nun ein Bauwerk u. ab wann ? Die Sachverständigen handeln hier sehr unterschiedlich !

§4 31 .: Warum muss man die Hauswand bei der Errichtung eines Carports nur dann nicht als Wand heranziehen, wenn Diese konstruktiv getrennt ist? Ich kenne keinen einzigen Fall, wo ein Haus abgetragen wurde, aber das Carport stehenblieb. Warum Quält man dann die Bauwerber (u. uns Planer) mit dieser Bestimmung? Wem schadet das? Dem Anrainer? Sicher nicht. Dem Ortsbild? Sicher nicht. Dem Bauwerber- sicher ja, weil Dieser dann z. B. die Wetterseite und damit sein Fahrzeug nicht mehr gegen Schlagregen u. Schneeeintritt absichern darf. Er hat ja schon eine Wand- nämlich die Hauswand.

Wieso ist das Carport 2017 wieder heimlich still und leise in den § 14 gerutscht? Kann mir das jemand erklären?

§ 5 Abs. 2.: **Die 3- Monatige Entscheidungsfrist ist viel zu lang.** Das schadet der Wirtschaft. Mit immer neuen sogenannten Verbesserungsaufträgen kann man damit ein unbequemes Verfahren endlos lang hinauszögern. (Einige Gemeinden u. leider auch Kollegen machen sich offensichtlich einen Sport daraus). Warum kann man diese Frist nicht verkürzen? In 3 Monaten baue ich an der Front ein Einfa-

milienhaus!

§ 6 : Abs. 1 /3: Die 14 m Breite sollten von den **Bauwerksecken** gelten u. nicht vom Grundstück. Damit würden viele Anrainer ihre Parteistellung verlieren und wir könnten früher bauen. Auch viele selbsternannte Ortsbildplaner müssten dann ihre Weisheiten für sich behalten.

Warum wurde die Frist nicht verkürzt ??? Am Arbeitsaufwand ändert das doch nichts?? Sind die vorhandenen Sachverständigen zu wenig oder zu umständlich? Die Beamten schieben die lange Verfahrensdauer in der Regel auf die Sachverständigen.

Die Definition der Nachbarrechte (§ 6) wird vielfach negiert. Dadurch kommt es zu nicht notwendigen Verzögerungen. Diese Verzögerungen kosten Geld, Nerven, Kreditzinsen u. sind dem Wirtschaftsstandort u. den Bauarbeitsplätzen nicht zuträglich. Also eine dringende Bitte an die Herren Bürgermeister : Rückgrat beweisen u. querulierende Nachbarn auf den Zivilrechtsweg verweisen. Das würde viele Probleme von selbst lösen.

Ob unsere Herren Bürgermeister die Definition der Nachbarrechte auch verstehen, bzw. exekutieren wollen, werden wir sehen. Die Nachbarrechte gehören weg!! Weil die Behörde nichts erlauben darf, was außerhalb der Gesetze liegt. Der Nachbar kann nichts verhindern, was innerhalb der Gesetze liegt. Hier gibt es doch NULL Spielraum. Einige Gemeinden machen jetzt trotzdem Bauverhandlungen (Pardon Lokalausweise nach § 54 AVG) Ich hätte gerne das Geld der vielen unnützen aufgewendeten Stunden und RSB Briefe. Wer, außer der Steuerzahler zahlt das?

§ 10 Abs. 1: Jetzt rutschen wir bei Grenzänderungen in die Bewilligungspflicht? Welche Lobby hat hier am Rädchen gedreht? Warum auf einmal? Die armen- meist ohnedies überforderten Bauämter werden sich freuen! Die Verfahren werden sich endlos ziehen. Wozu soll das gut sein? Die Zivilgeometer wissen doch, was in so einem Fall zu beachten ist. Das ist doch nur ein Beschäftigungsparagraph der niemand nützt aber zusätzlich kostet. Aber vor Allem die Politiker jammern, dass das Bauen immer teurer wird!

BITTE BITTE auflassen! Müssen wir wirklich Alles überregulieren?

§ 10 Abs. 5 : Frist ist viel zu lang! Das sollte man innerhalb von 2 Wochen erledigen können! (und müssen)

§ 11 : Meines Erachtens überflüssig, weil sowieso selbstverständlich. Verwaltungsvereinfachung wäre möglich.

Für was ist dieser Paragraf gut? Arbeitsbeschaffung für die Bürokratie?

§ 14 /6: Jede Veränderung einer Höhenlage durch Anschüttungen oder Abgrabungen

wirkt sich auf Gebäudehöhen aus und ist daher bewilligungspflichtig. Das führt jedoch dazu, dass man den Wunsch vieler Bauherren- mit dem Aushubmaterial ihr Grundstück zu begradigen nicht nachkommen kann. Dazu kommt, wenn man die Aushübe auf Deponien verbringt, dass man ungiftiges Material mit rauchigen stinkigen Lkw`s kilometerweit spazieren führen muss. Das soll umweltfreundlich sein u. daher dem NÖ- Abfallwirtschaftsgesetz entsprechen? Einige Baubehörden konstruieren jetzt aufgrund dieser Bestimmung 2 Verfahren- Nämlich zuerst einen Konsens für die Anschüttung u. erst dann das Baubewilligungsverfahren. 50 Jahre lang sind wir sehr gut mit der individuellen Rege-

lung im Zuge des Bewilligungsverfahrens ausgekommen. Aber wir müssen ja Alles überregulieren, verkomplizieren u. damit verteuern! (Die Politiker verlangen aber, dass wir billig bauen sollen.) Kein Mensch wird generell Anschüttungen verbieten wollen- also warum kann man nicht dies in einem Verfahren abwickeln??? Durch die Einführung des Bezugsniveaus wird es m. Erachtens nach noch undurchsichtiger.

Kann ich jetzt Geländeänderungen im gleichen Bauverfahren abwickeln oder brauche ich 2 getrennte Verfahren? Ja oder nein ? Bitte keine „ Das kommt darauf an „ Antwort.

§ 17 Pkt 8 : Ist es wirklich im Sinne des Gesetzgebers, dass hier Dachvorsprünge mitgerechnet werden? Eine Gerätehütte mit 3,0 x 3,0 m + nur 30 cm Dachvorsprung ist dann ja nicht mehr möglich, weil die überbaute Fläche dann 12,96 m² beträgt!?

Kann man hier die Begriffsbestimmung „ Überbaute Fläche „ auf „bebaute Fläche“ ändern? Warum nicht? Bitte Bitte- wem tut das weh??

§ 17 Pkt 18 : Was ist mit Trockensteinmauern mit regionaltypischem Erscheinungsbild im **Bauland**? Was ist mit Hochwasserschutz- Steinschlichtungen? Ist das bewilligungs- bzw. anzeigepflichtig? Auch dies sollte komplett freigestellt werden.

Als was gilt nun eine Trockensteinschlichtung im Bauland? Als Bauwerk? Als bauliche Anlage, als Stützmauer für deren Herstellung besondere fachliche Kenntnisse erforderlich sind? Braucht man dann auch einen verantwortlichen Bauführer gemäß § 25 ?

§ 18 Abs. 1: Bürgerfreundlicher wäre statt des Grundbuchauszuges ein Blick des Beamten ins Grundbuch (für Gemeinden kostenlos). Stattdessen müssen die Bauwerber oder Planer am Grundbuch antanzen, wertvolle Zeit u, auch Geld, welches zum Bauen fehlt opfern.

Diesem Vorschlag wurde ebenfalls nicht Rechnung getragen, obwohl alle, aber hauptsächlich die Politiker verkünden, billiger bauen zu wollen.

§ 18 Abs. 1 Z 2: Der Nachweis des Fahr- u. Leitungsrechtes ist hinfällig, da dies ohnedies verbüchert sein muss u. im Grundbuch ersichtlich ist.

Warum also steht das noch immer drinnen?

§ 18 Abs. 1 Z 3a.) Ich habe schon wiederholt auf den Umstand hingewiesen, dass eine Baubeschreibung dann nicht erforderlich ist, wenn auf den Plänen alle relevanten zur Beurteilung erforderlichen Umstände ersichtlich sind. Im bürokratischen Wien braucht man Keine. (Kostet Geld u. Zeit !) Meiner unerheblichen Meinung nach unnützer Papierkram.

Jetzt steht die Baubeschreibung noch immer drinnen! Was schreibe ich in eine Baubeschreibung, wenn ich § 19 sowieso komplett einhalte? Sollen wir den Sachverständigenkollegen vielleicht die Gutachten vorverfassen? Einige Sachverständige verlangen bei ordnungsgemäßen vollständigen Plänen keine Baubeschreibung, Andere aber auch oft nur die Bauamtsangestellten wollen Eine und berufen sich immer auf obzitierten Paragraphen.

§ 18 Abs. 4.) Das GWR- Blatt sollte man erst mit der Fertigstellung abgeben müssen. Im Statistikgesetz habe ich nicht gefunden, dass dies nicht möglich ist. ! Einige Daten sind bei Baueinreichung noch gar nicht bekannt! Allfällige Änderungen während der Bauzeit sind nicht erfasst! (Bis zur Bauord-

nungsnovelle haben dies die Bauämter erledigt.)Jetzt machen wir es, Dies kostet dem Bauwerber zusätzlich Geld, welches beim Betonieren fehlt. Die Beamten auf den Gemeinden werden aber trotzdem immer mehr!

Bitte dies erst mit der Fertigstellung exekutieren! Siehe oben! (Soviel zum Wahrheitsgehalt von Statistiken!)

§19 Abs. 1 Pkt 1 c : Brunnen u. Abwasseranlagen sind gemäß §16 nur meldepflichtig. Im Lageplan sind sie jedoch darzustellen.! Wie passt das zusammen? *Dies gilt auch für Unterirdische Leitungen. Noch einmal: Wie passt das zusammen?*

§19 Abs. 1 Pkt 5 : Wie kann man besser eine optische Beurteilung abgeben als mit einer fotorealistischen Visualisierung ? Wenn ich ohnedies 3-D zeichne, warum muss ich extra 4 Ansichten generieren? Hier gehören die Sachverständigen informiert, dass Bilder auch genügen sollten. Die Höhen müssen natürlich aus den Schnitten ersichtlich sein! Senkt die Planungskosten u. damit die Baukosten.

§19 Abs. 2 : Noch einmal : Wenn Alles, lt. Abs. 2 Verlangte, aus den Plänen ersichtlich ist, braucht man doch keine Baubeschreibung! Im bürokratischen Wien gibt`s Keine. Ich habe Alles Verlangte in den Plänen.! (Dort muss es nämlich ohnedies sein !) Es ist sehr mühsam, diesen Umstand den Amtssachverständigen und leider auch manchen nichtamtlichen SV- Kollegen beizubringen. Das Gutachten müssen sie schon selbst verfassen! Dafür werden sie ja bezahlt.

????? Niemand sagt mir, dass ich nicht recht habe u. warum!

§ 19 Abs. 3,4,5,u. 6 : Diese Punkte entfallen ersatzlos? Ich kann`s nicht glauben! S U P E R ! Wenn was einstürzt stehen sowieso wir an der Front vorm Kadi. (Weder ein beurteilender Sachverständiger, noch ein Bauamtsangestellter).

Entfallen jetzt Absatz 3, 4 ,5 u. 6 der BO 2014 oder nicht? Ich lese das nicht heraus??? Wenn Ja: Applaus Applaus.

§ 20 Abs. 2: Hier wäre super,wenn das Wort : *dann hat sie das dem Planverfasser umgehend mitzuteilen*, eingefügt werden könnte . In Zeiten, wo wir ins All fliegen, ist es antiquiert, die Vorprüfung nicht digital durchzuführen. Wir reichen 3-fach , bei Gewerbeverfahren sogar 7-fach, Pläne ein,

jeder Sachverständige der etwas auf sich hält, findet etwas zum Verbessern. Dann wird entweder händisch 3-mal nachgebessert, oder man wirft haufenweise Papier weg. (Und die Kosten steigen! Aber die Papierindustrie will ja auch leben!) **Außerdem liegt mir sehr am Herzen, dass Verbesserungsaufträge möglichst rasch u. digital direkt an den Planverfasser übermittelt werden! Wir reden vom Digitalisierungszeitalter und dann soll das nicht gehen?**

1.) würde Dies die Verfahren wesentlich abkürzen und

2.) Bei den Auftraggebern nicht den Eindruck erwecken, dass wir nicht wissen, wie man einen ordentlichen Einreichplan macht.

Man hat hier nichts am antiquierten System zum Vorteil der Baukosten geändert! Fehlende Unterlagen vom Bauwerber, aber Planverbesserungen direkt digital(meinetwegen in cc an den Bauwer-

ber) vom Planverfasser verlangen. Außerdem sollte für die Vorbegutachtung doch eine Planparie reichen. Erst wenn ein allfälliger Verbesserungsauftrag abgearbeitet ist, reicht man die restl. Parien nach. Ich erlebe auch laufend, dass mehrfache Verbesserungsaufträge mit immer neuen Forderungen von manchen Bauämtern ausgestellt werden. Das verzögert, erhöht die Planungs- u. damit die Baukosten. Meistens bleiben die Ansuchen auch 6 – 8 Wochen in den Bauämtern (speziell südlich der Donau) liegen, bevor man sie überhaupt ansieht. Auch dies ist ein unzumutbarer Umstand. Man verlangt von uns an der Front immer mehr Unterlagen, immer genauere Pläne, bürdet uns immer mehr Verantwortung auf ohne zu bedenken, dass alle diese Umstände das Bauen verteuern. Jetzt ist die ohnedies 8 Wochen lange Behördenfrist auch weg. Na Mahlzeit! Rien ne va plus- Nichts wird mehr gehen. Ich kann es nicht glauben! Diese ganzen Maßnahmen treffen nur den Bauherrn. Der blecht schon viel zu viel, ehe der erste Kubikmeter Beton eingebracht ist. Hier wäre es an der Zeit, dass auch die Landesvertretung tätig wird.

§ 20 Abs. 3 : Dass dies entfällt, hätte ich nicht zu träumen gewagt! Super!

§ 21 : Dass das Wort Bauverhandlung u. damit die Bauverhandlung selbst keinen Eingang mehr gefunden hat, ist super. Da aber nunmehr alle Nachbarn, und nicht nur die, welche eventuell Parteistellung haben, verständigt werden, sind querulierende Anrainer wieder nicht vermeidbar. Kann man in der besagten Verständigung nicht die 3 subjektiv öffentl. Rechte des § 6 aufzählen u. darauf hinweisen, dass Einwendungen außerhalb dieser Rechte **keine Parteistellung begründen und daher unzulässig sind**. Der Zivilrechtsweg ist sowieso immer möglich. Wie geht es weiter, wenn ein Nachbar zulässige Einwendungen erhebt? Steht dann das Verfahren bis zur Entscheidung? Bei ordnungsgemäßer Vorprüfung und allfälliger Verbesserung kann sowieso kein Anrainer mehr einen berechtigten Einspruch machen! Hier ist NULL- Spielraum!!

Ich erlebe immer wieder, dass manche Behörden unzulässige Einwendungen gelten lassen. Verhandlungen u. Besichtigungen werden ausgeschrieben, Schriftverkehr mit Rechtsanwälten geführt, anstatt auf die Unzulässigkeit der Einwendungen klar hinzuweisen u. auf den Zivilrechtsweg zu verweisen. Ich erlebe auch immer wieder, dass sich Nachbarn gefrozzelt fühlen, wenn in der Verständigung darauf hingewiesen wird, dass sie ohnedies keine Parteistellung erwerben können.

Private Anmerkung: Was werden jetzt unsere Bürgermeister machen, wenn es offiziell keine Bauverhandlungen mehr gibt?

§ 25 Abs. 3: Die Befugnis sollte **unbedingt amtlicherseits** mit einem Blick ins Gewerberegister stattfinden! Das geht leichter als eine Vorlage zu verlangen. Eine Befugnis ist nämlich sowieso nicht immer von Dauer!

§ 27 : Behördliche Überprüfungen während der Bauzeit sind nur dann sinnvoll, wenn die Organe die prüfen, die gleiche Verantwortung wie der Bauführer und der Statiker übernehmen! (Dies wird Gott sei Dank kaum gehandhabt).

§ 29: Baueinstellung: Diese Textänderung seit 2014 begünstigt Behördenwillkür! Warum hat man das geändert? Unabhängig von einem möglichen positiven § 14

Verfahren muss man den Ursprungszustand **vorher** wiederherstellen ?? Das ist praxisfremd und bürgerfeindlich! Es wird ohnedies nicht exekutiert- also warum steht es drinnen? Man sollte eine nachträgliche Bewilligung nicht ausschließen, wenn Diese möglich ist, bevor abgebrochen werden muss.

Leider wurde da meinem Vorschlag nicht Rechnung getragen, Welche Lobby hat hier interveniert ?

§ 30 Abs. 4: Die Behörden sollten angewiesen werden, nur komplette Fertigstellungsmeldungen anzunehmen! Immer wieder erlebe ich, dass Kaminbefunde, E- Befunde etc. vorweg abgegeben werden.

§ 30 Allgemein: Einige Gemeinden beschäftigen auch Ihre Sachverständigen mit der Überprüfung der Fertigstellungsmeldungen. **Mich persönlich stört das nicht, aber es kostet Steuergeld u. ist gesetzlich auch nicht gedeckt !! Die Bauamtsangestellten sollten das auch prüfen können.**

Kann man das klären?

§ 32 : Jeder verantwortungsbewusste Betreiber wird ohnedies im Sinne dieses Paragraphen handeln. Ich würde ihm auflassen. (die Lobby der Erzeuger u. Prüfer wird natürlich aufheulen!)

Hätte mich auch gewundert, wenn dies entfallen wäre.

§ 38 : Ohne Rücksicht darauf, ob ein Gehsteig vorhanden ist, oder ob sogar nur eine Privatstraße zur Aufschließung mehrerer Parzellen vorhanden ist, wird die meist sehr hohe Aufschließungsabgabe vorgeschrieben. Gemacht wird nichts, sondern nur kassiert und wird hauptsächlich zur Sanierung maroder Gemeindekassen verwendet. Dieses Geld fehlt uns zum Betonieren u. Mauern und verteuert die Bauvorhaben wesentlich mehr, als z.B. der Entfall des Notkamines. Man sollte auch die Aufschließungsabgabe wieder zweckgebunden verwenden müssen! Alles Andere ist eigentlich nur ABZOCKE !

§ 38 Abs. 7 : Die Beweispflicht für vorher erbrachte- oder nicht erbrachte Leistungen sollte bei der Behörde und nicht beim Grundeigentümer liegen!!

Die Abzocke geht munter weiter ! Immer kompliziertere Berechnungsmethoden, keine Abminderung dort, wo kein Gehsteig gemacht wird. Wie sollen wir an der Front billiger bauen, wenn alle Rationalisierungen, bzw. Einsparungen andererseits in den Moloch Verwaltung fließen?

(Siehe Sendung Bürgeranwalt vom 7.1.2017 Pressbaum)

§ 39 Abs 3 .: Der 2. Absatz sollte den logischen Denkgesetzen folgend dann eine Rückzahlung von zuviel bezahlten Aufschließungskosten bewirken, wenn 2 Grundstücke nach Entrichtung der vollen Aufschließungsabgabe auf 1 Grundstück vereinigt werden.

Wieso ist das nicht möglich? Die Gemeinden sollen angewiesen werden, dies zu exekutieren-oder gilt das Gesetz nur in eine Richtung?

§ 41 Abs. 3.: Wieso wird die Stellplatzabgabe für einen nicht hergestellten Stellplatz mit 30 m² berechnet? Gemäß OIB- Richtlinie 4 Tabelle 2 hat ein Stellplatz 12,5 m²! Der Bauwerber bezahlt also für 2,5 Stellplätze, wenn er 1 vorgeschriebenen Stellplatz nicht errichtet? Auch das ist Abzocke u, verteuert das Bauen.

Keine Antwort ist auch eine Antwort.

§ 43 : Hier hätte genügt : Bauwerke müssen neben den Bestimmungen dieses Gesetzes auch den einschlägigen Regeln der Technik entsprechen. Der Rest sind ohnedies Selbstverständlichkeiten, bzw. in anderen Gesetzen geregelt.

§ 53.) Die Unterteilung in Gebäudefronten ist bei steilen Hanggrundstücken praxisfremd. Es kommt im weitesten Sinn dadurch zur Vergeudung von Baulandressourcen. Warum kann man nicht so wie in Wien die gesamte Fassade abwickeln, die Gesamtfläche durch die Gesamtlänge dividieren u. erhält man dadurch die zulässige Gebäudehöhe. Wem, außer einigen selbsternannten

Ortsbildgestaltern tut das weh? Bei steilen Hanggrundstücken u. deren gibt es in Niederösterreich Viele, ist das eine Vergeudung von Baulandressourcen. Ich kenne Fälle, wo man aufgrund dieser Bestimmung nicht einmal mehr einen vernünftigen Dachgeschoßausbau zusammenbringt.

Die Berechnung der Gebäudehöhe wird immer komplizierter! Wir brauchen bald eigene Gebäudehöehensachverständige! Ist das etwa gewollt?

Was gilt vorrangig: §§ 53, 53a § 51 bzw Lichteinfallswinkel eventuell verschwenkt oder Alles zusammen?

§ 54.) Ich durfte Gott sei Dank nach diesem Paragraphen 10 Jahre lang als nichtamtlicher SV agieren! Hatte 10 Jahre lang keinen einzigen Anrainereinspruch u. alle waren zufrieden. (Aber wir müssen ja Alles überregulieren.)

Dieser § wird leider immer mehr aufgeweicht! Entweder wird er sowieso bald ersatzlos aufgelassen weil alle Gemeinden Bebauungspläne verordnen müssen oder wir brauchen auch dann eigene §54 Sachverständige. Viele, derzeit unterbeschäftigte Ortsbildplaner könnten dann viele Mitarbeiter einstellen. Das wäre dann Arbeitsplatzbeschaffung ! Und das Bauen wird wieder teurer.

§ 56 Allgemein : Wieso gibt es noch immer Kollegen oder ASV, welche Dachfarben, Dachrichtungen u. Neigungen u. Fassadenfarben außerhalb von Schutzzonen vorgeben

§ 70 Pkt. 6 : Die meisten besagten Gebäude haben keine Baubewilligung, aber stehen seit 30 Jahren und mehr. Nun muss man Diese nach § 14 nachträglich genehmigen lassen, einen verantwortlichen Bauführer benennen, den Baubeginn anzeigen und eine Fertigstellungsmeldung machen ! Das ist nicht nur widersinnig, sondern auch bürgerfeindlich. Ich muss für die Behörde bzw.

- 10 -

meine Kunden Verantwortung für eine Statik übernehmen, die ich gar nicht mehr überprüfen kann. Da stehen z.B.Holzschuppen 50 Jahre ohne Brandwand an der Grundgrenze. Wenn es brennt, kann gar nichts passieren aber ich muss eine Brandwand gemäß OIB- Richtlinie herstellen oder es droht ein Abbruchbescheid. Wenn ich in Wien einen 30- jährigen Bestand nachweise, (Kostenlose Luftbildaufnahmen vor 1988 bei der MA 41) dann wird ein Konsens vermutet u. ich habe Ruhe vor Behördenwillkür.

Leider wurde hier neuerlich versäumt, den wesentlich übersichtlicheren u. bürgerfreundlicheren Wiener § 71 a zu übernehmen. Schade ! Schade! Es würde sich auch die versuchte Abzocke mit nachträglich vorgeschriebenen Gebühren aufhören.

Hier die Wiener Formulierung:

Bewilligung für Bauten langen Bestandes

§ 71a. Hat ein Bauwerk zur Gänze oder in wesentlichen Teilen seit mehr als 30 Jahren an derselben Stelle ohne jede Baubewilligung bestanden und kann es auch nach §§ 70 oder 71 nicht bewilligt werden, gilt dieses Bauwerk als mit rechtskräftigem Bescheid gemäß § 71 auf Widerruf bewilligt

In vielen Fällen war es halt früher viel einfacher eventuell auch mündliche Bewilligungen zu erhalten. Einige Gemeinden (Gott sei Dank nicht Viele) wittern aber in den nachträglich vorzuschreibenden Fällen eine Zusatzeinnahme bei den Gebühren. Die Beweislast, dass für Bauten langen Bestandes keine Baubewilligung erteilt wurde, **sollte bei der Behörde- u. nicht beim Bürger liegen!!!!**

LM:

Bis dato fehlen in der NÖ Bauordnung konkrete Bestimmungen zur Umsetzung der OIB Richtlinie 3 - Pkt. 5.1.2. und 5.2.2., welche die Abgase von Feuerstätten in Bezug auf die Allgemeinen Anforderungen an Abgasanlagen bzw. die wirksame Ableitung von Abgasen regelt. Mangels Umsetzbarkeitsbestimmungen, wie dies etwa bei der Belichtung vorgesehen ist, können und halten sich die Baubehörden bei der Genehmigung zur Errichtung von Kaminen ausschließlich an die Vorgabe des 10 Meter-Abstandes nach 5.1.3..

In speziellen Hangsituationen mit Windschatten in der Hauptwindrichtung durch andere Gebäude, Stützmauern, Windverwirbelungen udgl. ist dieser Abstand - auch bei "ordnungsgemäßer" Brennstoffverwendung (Holz) und Beheizung - keinesfalls groß genug. Ausreichende Zugverhältnisse sind nicht gegeben und ein schnelles abziehen des Rauches durch Wind wird unterbunden. Aber auch bei Tiefdruckwetterlage und Nebel, ist die Nutzbarkeit angrenzender Grundstücke und die ausreichende Durchlüftungsmöglichkeit der Nachbarhäuser, beeinträchtigt bzw. oft nicht mehr gegeben. Luftdichte Niedrigenergie- oder Passivhäuser, bei denen ein mehrmalig täglicher Durchlüftungsvorgang unbedingt notwendig ist, werden punkto Hygiene und Gesundheit unbewohnbar und können beispielsweise, wie in unserem Fall, selbst Pkt. 6.4. der OIB 3 nicht mehr erfüllen. Es entsteht, entweder aufgrund der eindringenden Rauchabgase und Feinstaubbelastung oder aufgrund des Sauerstoffmangels, im Haus eine enorme Gesundheitsgefährdung. Auch bauliche Schäden werden in zweiterem Fall durch die permanenten Kondenswasserbildungen ausgelöst.

Es bedarf daher einer konkreten Regelung, wonach zuerst die Grundvoraussetzungen der Punkte 5.1.2. und 5.2.2. erfüllt sein müssen um überhaupt Pkt. 5.1.3. (10 Meter) in Anwendung bringen zu dürfen. Es wäre jedenfalls sinnvoll hier auch ein konkretes Anrainerrecht im Zuge der Baubewilligung einzuräumen, da spezielle Situationen von den Baubehörden alleine oft nicht beurteilt oder bemerkt werden können. Eine nachträgliche Klärung in Zivilrechtsprozessen kann, wie wir bereits konkret bestätigen können, nicht geführt werden. Wie vom Richter ausgeführt, können in einem Immissionsunterlassungsverfahren lediglich die Auswirkungen der Immissionen und diesbezügliche Schadenersatzansprüche (zB. Verrußung der Fassade, usw.) geklärt werden, nicht aber die Ursache und Unterbindung der Immissionen. Dies ist eine Frage der Bauordnung und es wurde sohin auf ein Verwaltungsverfahren verwiesen.

Bei der nun vorliegenden Novelle zur NÖ Bauordnung wurde aus unserer Sicht wiederum verabsäumt Bestimmungen, für eben spezielle Lagen und Hangsituationen, in Bezug auf die ausreichende Belüftbarkeit der Anrainerhäuser und Benützbarkeit der Anrainergrundstücke zu schaffen. Mit einer allgemeinen NÖ-weiten 10 Meter-Abstand-Regelung unterbleibt bei der Errichtung von Kaminen die Berücksichtigung der Hauptwindrichtung (Windgegenden im Flachland im Gegensatz zu Bsp. Schneeberggebiet), ebenso wie die Berücksichtigung von vorhandenem baulichem Bestand und die grundsätzliche Situierung der Gebäude zueinander (dadurch entstehende Windschatten und/oder -verwirbelungen), oder aber auch die Berücksichtigung von Tiefdruck- und Nebelgebetslagen (ebenfalls Unterbindung des Rauchabzuges).

Aus unserer Sicht ist es unbedingt erforderlich den Immissionsschutz nicht nur über die Bestimmungen zu Heizanlagen, sondern auch über die Situierung und generelle Zulässigkeit von Kaminen zu regeln. Als betroffene und besorgte Bürger ersuchen wir daher eindringlich den Entwurf nochmals zu überarbeiten und hier unbedingt Möglichkeiten vorzusehen.

PF:

ich ersuche um Aufnahme von Volieren aus Drahtgeflecht in den § 17 Pkt. 9.

zu § 15 Abs. 1 Z 2 sollte ein weiterer Punkt angeführt werden, der bauliche Änderungen mit neuer angeschlossener Ebene an den Schmutzwasserkanal beinhaltet.

Begründung: Der Einbau z.B. einer Dusche in einem bisher nicht angeschlossenen Geschoß bedarf keiner Bekanntgabe bei der Baubehörde, bewirkt aber eine Ergänzungsabgabe, die der Gemeinde meistens entgeht. Das Kanalgesetz § 13 kennen die meisten Leute nicht.

UA:

Zu § 17 Bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben

Zu Ziffer 7:

Die Freistellung von Wärmetauschern (Luft/Luft-Wärmepumpen) auf kleineren Parzellen und in Reihenhausanlagen ohne gemeinsame Heizungsanlage führt bei der NÖ Umweltanwaltschaft einige Male im Jahr zu Anfragen aufgrund von Belästigungen durch übermäßigen Lärm. Dieses Problem ist in Fachkreisen seit 2010 evident. Daher hat das „Forum Schall“ im Jahr 2013 ein Informationsblatt (dieser Stellungnahme angefügt) zum Lärmschutz im Nachbarschaftsbereich von Luftwärmepumpen in Zusammenarbeit mit dem Umweltbundesamt und dem Lebensministerium erarbeitet und der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt.

In NÖ werden die AnrainerInnen auf den Zivilrechtsweg verwiesen. Das ist ein langwieriger und kostspieliger Weg (Sachverständige, lange Verfahren vor Zivilgerichten). Zielführend wäre daher die Präzisierung, dass Luftwärmepumpen nur dann unter § 17 fallen, wenn die Zielwerte des „Forum Schall“ aus 2013 eingehalten werden.

Forum Schall:

1 ALLGEMEINES

Durch Luftwärmepumpen kommt es immer wieder zu Beschwerden wegen störender Geräusche. Meist dann, wenn die Anlagen im Freien aufgestellt sind. Ein Problem stellen dabei die für diese Anlagen charakteristischen Geräuschemissionen im tieffrequenten Bereich dar, die oft als „Brummen“ wahrgenommen und sehr störend empfunden werden.

2 LÄRMRICHTWERTE

Im Außenbereich, direkt vor Aufenthaltsräumen:

Für die Beurteilung von Lärmstörungen gelten keine gesetzlich festgelegten Grenzwerte. Für die Bemessung von Dauergeräuschen sollte grundsätzlich der Basispegel der vorherrschenden Umgebungsgeräuschsituation herangezogen werden. Der Basispegel beschreibt den immer wiederkehrenden Ruhepegel. Auf Basis von Erfahrungswerten kann davon ausgegangen werden, dass der Basispegel in ruhigen Wohngebieten zur Nachtzeit (22:00 – 06:00 Uhr) zwischen 20 und 25 dB liegt. Um Belästigungen zu vermeiden, wurde aus lärmmedizinischer Sicht in ÖAL-Richtlinie Nr. 6/18 festgelegt, dass Dauergeräusche, wie die tieffrequenten Geräusche von Luftwärmepumpen, unter bzw. im Bereich des Basispegels liegen sollen. Aus diesem Grund ist ein Zielwert von maximal 25 dB für die Nachtzeit im Außenbereich anzustreben. Höhere Werte sind nur dann gerechtfertigt, wenn durch Messungen nachgewiesen wird, dass der Basispegel tatsächlich deutlich höher liegt.

An der Grundstücksgrenze zu Bauland-Wohngebiet

Lärmrichtwerte für Luftwärmepumpen können entsprechend der Flächennutzung aus den Planungsrichtwerten der ÖNORM S 5021:2010 ermittelt werden. Zum Beispiel ist für Flächenwidmungskategorie 2 (darunter fällt z. B. ländliches Wohngebiet) an der Grundstücksgrenze zur Nachtzeit, ein A-bewerteter Schalldruckpegel für Dauergeräusche von maximal 30 Dezibel (dB) bestimmt. Diese Geräuschsituationen sind auch in städtischen Bereichen zu finden. Als Zielwert für die Grundstücksgrenze zu Bauland-Wohngebiet ist daher 30 dB für die Nachtzeit anzustreben. Auch hier gilt, dass nur durch Messungen der tatsächlichen Geräuschsituation höhere Werte zu rechtfertigen sind.

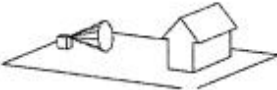
3 SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN

3.1 Auswahl einer „leisen“ Luftwärmepumpe

Die Schalleistungspegel von derzeit im Handel befindlichen Luftwärmepumpen streuen in einem sehr weiten Bereich. Einzelne Geräte, die dem derzeitigen Stand der Schallschutztechnik entsprechen, weisen erfahrungsgemäß Werte für den Schalleistungspegel L_{WA} von 56 dB auf. Den Schalleistungspegel hat der Lieferant bekannt zu geben.

3.2 Abstand zu den betroffenen Nachbarn

Nachstehende Tabelle zeigt Mindestabstände zwischen der Luftwärmepumpe (LWP) und dem Nachbarwohnhaus (Zielwert: 25 dB im Außenbereich). In besonders ruhigen Gebieten, in Kombination mit einem deutlich wahrnehmbaren, tieffrequenten Anteil im Geräusch der Luftwärmepumpe, können größere Abstände erforderlich sein, im Zweifelsfall ist der nächst höhere Abstandswert aus der Tabelle anzusetzen. Für Bereiche mit einem Zielwert von 30 dB, wie er für die Grundstücksgrenze zu Bauland-Wohngebieten anzustreben ist, darf der Abstandswert der vorangegangenen Zeile herangezogen werden.

Standort:		Empfohlene Mindestabstände zwischen der LWP und dem Nachbarwohnhaus: (ohne schallmindernde Maßnahmen: siehe Punkte 3.3 und 3.4)			
		Standard (Abbildungen links)			
A		SCHALLEISTUNGSPEGEL der Luftwärmepumpe	A	B	C
		$L_{w,A}$ [dB]	Abstände in Meter		
		50	7	10	14
		55	13	18	24
		60	22	28	35
		65	32	41	54
		70	49	66	88
		Berechnungsparameter: ISO 9613-2, G=0,6, EH: 1,5 m, IH: 2 m, freie Schallausbreitung, Mitwind, Zielwert: 25 dB am Immissionsort			

3.3 Schallabschirmende Aufstellung vom Nachbarwohnhaus/-grundstück

Die Platzierung der Luftwärmepumpe an einer vom Nachbarn abgewandten Gebäudeseite kann eine Schallpegelminderung von 5 bis 20 dB bewirken und folglich zu einer Reduzierung des Mindestabstandes führen; Achtung: Schallreflexionen durch andere Bauteile unbedingt vermeiden (siehe z. B. Abbildung C). Die Aufstellung am Dach bewirkt in der Regel eine Ausbreitungssituation wie in Abbildung A.

3.4 Drehzahlabenkung oder Abschaltung der Anlage im Abend- und/oder Nachtzeitraum

Hierbei kann der Einbau eines entsprechend dimensionierten Pufferspeichers, welcher im Nachtzeitraum die notwendige Energie liefert, erforderlich sein. Die Machbarkeit und die daraus resultierende Änderung des Gesamtwirkungsgrades sind im Einzelfall durch eine Fachkraft zu prüfen.

Die Einhausung von LWP funktioniert der Erfahrung nach nur dann, wenn es sich um Systemlösungen des betreffenden Herstellers handelt. In diesem Fall erfolgt auch immer eine getrennte Angabe des Schalleistungspegels mit Einhausung.

WrN:

In Bezug auf § 52 Absatz 1 NÖ Bauordnung wird angeregt, dass für die Gemeinden eine Möglichkeit geschaffen wird, eine Ausnahmegewilligung nicht nur bei Fenster und Fensterläden, sondern auch bei Türen und Toren in Fußgängerzonen erteilt werden kann, so dass diese ebenso über die Straßenfluchtlinie aufschlagen dürfen, wenn die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

SP:

ich erlaube mir anzuzeigen, dass ich die **SPAR Österreichische Warenhandels-Aktiengesellschaft** sowie die **INTERSPAR Gesellschaft m.b.H.**, beide Europastraße 3, 5015 Salzburg, rechtfreundlich vertrete.

Meine Mandanten betreiben in Niederösterreich 14 INTERSPAR-Verbrauchermärkte, unter anderem in St. Pölten, Hollabrunn, Klosterneuburg, Krems, Mistelbach, Wiener Neustadt und Amstetten sowie zahlreiche SPAR- und EUROSPAR-Märkte. Als national und international aktive Handelsunternehmen möchten meine Mandanten zur beabsichtigten Änderung der NÖ Bauordnung und dabei insbesondere zu einem immer öfter thematisierten Aspekt Stellung nehmen wie folgt:

Bei der Sanierung und Erweiterung von innerstädtischen Handelsflächen bzw. Betriebsanlagen wie zB Einkaufszentren besteht im dichtbebauten Gebiet oftmals das Erfordernis, über Liegenschaftsgrenzen hinweg funktionsfähige Betriebseinheiten (Nutzungseinheiten) zu bilden. Beispielhaft sei hier der derzeit von der INTERSPAR Gesellschaft m.b.H. beabsichtigte Umbau des bestehenden Marktes in Amstetten angeführt.

Beim genannten Standort ist beabsichtigt, eine neue Tiefgarage über zwei Grundstücke zu errichten. In die Genehmigungsplanung waren bislang nicht nur Nutzer und Fachplaner (ua. Brandschutzsachverständige) eingebunden, sondern es wurden auch intensive Gespräche mit Behörden (Stadtgemeinde Amstetten, RU1-Land NÖ) und Juristen geführt.

Dabei hat sich gezeigt, dass alle Beteiligten durchaus den Wunsch meiner Mandantschaft als Bauherr nach einer einheitlichen und offenen Garage nachvollziehen können und auch teilen. Aus brandschutztechnischer Sicht wäre dies auf Grund der gegenständlich geplanten Garagengröße (gem. OIB RL 2.2 < 4.800 m²) auch durchaus möglich.

Auf Basis der derzeit geltenden Bestimmungen der NÖ-BO 2014 ist diese gewünschte Ausführung jedoch nur bedingt möglich. § 49 Abs 2 NÖ-BO ermöglicht zwar, dass eine Grundstücksgrenze überbaut wird, dies allerdings nur mit baulichen Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden nicht gleicht. Ein Gebäude wird dabei in § 4 Abs 15 NÖ-BO als oberirdisches Bauwerk definiert, welches von Menschen betreten werden kann und dazu bestimmt ist, Menschen, Tiere oder Sachen zu schützen. Auch nach Auskunft der RU1-Land NÖ ist somit eine unterirdische Garage von dieser Definition umfasst und somit ein zusätzlicher Brandabschnitt auszubilden.

Aus Sicht der beteiligten Planer und meiner Mandanten wäre es jedoch sehr sinnvoll, eine auch für die Benutzer der Garage optimale und nachhaltige Lösung zu ermöglichen. So ist eine große übersichtliche Garage freundlicher und bietet letztendlich auch mehr Sicherheit für die Nutzer.

Die zusätzliche und aus brandschutztechnischer Sicht nicht zwingend erforderliche Brandabschnittsbildung entlang der Grundgrenze kann zwar aus gestalterischen Gründen mit Brandschutztores möglichst offen gestaltet werden, hinsichtlich der Größe sind allerdings technische Grenzen gesetzt und Brandschutztores in der Anschaffung als auch im laufenden Betrieb (jährliche Wartung) mit hohen Kosten verbunden.

Bei Betriebsanlagen (zB Einkaufszentren und Verbrauchermärkten) werden daher sinnvollerweise zusammenhängende Garagenflächen geschaffen, die in sich eine Nutzungseinheit und daher auch einen Brandabschnitt bilden. Eine weitere brandabschnittsbildende Trennung, wie im aktuellen § 49 Abs 2 NÖ-BO an der

Grundgrenze gefordert, erscheint daher weder betrieblich noch brandschutztechnisch sinnvoll.

Um solchen Umständen in Zukunft Rechnung tragen zu können, regen meine Mandanten daher an, § 49 Abs 2 NÖ-BO im Zuge der anstehenden Novelle wie folgt zu ergänzen (Ergänzung im Fettdruck und unterstrichen):

„(2) Eine Grundstücksgrenze darf – mit Zustimmung der betroffenen Grundstückseigentümer – nur überbaut werden

- durch bauliche Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden nicht gleicht, und
- durch Bauwerke über Verkehrsflächen oder Gewässer

sofern keine brandschutztechnischen Bedenken bestehen, sowie

- durch Ver- und Entsorgungsleitungen und den dazugehörigen Bauwerken und
- in den Fällen des § 52 Abs. 1 und 4.

Öffnungen in brandabschnittsbildenden Wänden sind bei an der Grundstücksgrenze unmittelbar aneinandergebauten Gebäuden und bei unterirdischen baulichen Anlagen zulässig, sofern sie mit Abschlüssen mit dem entsprechenden Feuerwiderstand ausgestattet sind **oder unterirdische bauliche Anlagen eine Nutzungseinheit und einen einheitlichen Brandabschnitt darstellen und daher keine brandschutztechnischen Bedenken bestehen.**

Durch die vorstehende Klarstellung oder eine sinngleiche Ergänzung könnten somit in Zukunft unterirdische Bauteile ohne aus brandschutztechnischer Sicht ohnedies nicht notwendigen Sicherungen auch über Grundstücksgrenzen hinweg errichtet werden, ohne dass daraus irgendjemanden ein Nachteil entsteht.

Es wird daher eindringlich um wohlwollende Berücksichtigung der vorstehenden Überlegungen im Zuge der anstehenden Novellierung ersucht.

GBV:

Ergänzend dürfen wir im Sinne unserer Anregung vom 09.01.2017 den oft geäußerten Wunsch nach Änderung des § 7 Abs. 6 NÖBO 2014 in Erinnerung bringen, wonach Kranüberfahrten über Anrainergrundstücke (ohne Lasten) von diesen grundsätzlich zu dulden wären, und Nachbarn allfällige Ersatzansprüche am Zivilrechtsweg geltend zu machen hätten. Das derzeit vorgesehene Ermittlungsverfahren durch die Baubehörde gibt „schwierigen Anrainern“ die Möglichkeit zur Verzögerung des Baugeschehens und wird vermehrt missbraucht, wenn die Instanzenzüge des Baubewilligungsverfahrens bereits ausgeschöpft sind.

Ebenso bedarf § 54 Abs. 1 NÖBO 2014 hinsichtlich der Beurteilung von Neu- und Zubauten im ungeregelten Baubereich bezüglich der überwiegend vorherrschenden Bebauung im Umkreis von 100 m dringend einer neuen Festlegung auf das Volumen der Bestandsobjekte anstatt deren Anzahl (derzeit dominieren z.B. 4 Einfamilienhäuser statt 3 Mehrfamilienwohnhäuser – meistens sogar an der gegenüberliegenden Straßenseite – die weitere Bebauung) und wirkt sich besonders bei mehreren Bauetappen negativ aus.

Keine Einwendungen – keine Stellungnahme

NotK:

Die Notariatskammer für Wien, Niederösterreich und Burgenland bedankt sich für die Möglichkeit einer Stellungnahme sowie der Bekanntgabe von Änderungswünschen hinsichtlich des übermittelten Entwurfes der Änderung der NÖ Bauordnung (7. Novelle).

Nach erfolgter Auseinandersetzung mit dem Entwurf unterbleibt seitens der Notariatskammer für Wien, Niederösterreich und Burgenland eine inhaltliche Stellungnahme.

BMWFV:

Einwendungen **Zu Z 24 § 19 Abs. 1 a: Zu Z 34 (§ 30):**

Hinsichtlich der übrigen Änderungen besteht seitens des BMWFV kein Einwand.

GB:

Der Niederösterreichische Gemeindebund bedankt sich für die Übermittlung des gegenständlichen Gesetzesentwurfes und gibt gleichzeitig bekannt, dass gegen den Entwurf keine Bedenken bestehen.

GS4:

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 6.3.2018 und dürfen dazu ausführen, dass gegen den betreffgegenständlichen Entwurf keine Einwendungen bestehen.