

Bauordnungsnovelle 2021 – Ein Überblick

Mit 1. September ist eine umfassende Novelle des Oö. Baurechts in Kraft getreten. So wurden sowohl die Oö. Bauordnung 1994, als auch das Oö. Bautechnikgesetz 2013 in einigen wichtigen Punkten überarbeitet. Durch eine Erweiterung des Katalogs der anzeige- und bewilligungsfreien Vorhaben sowie der bloß anzeigepflichtigen Vorhaben wurde die Bauordnung praxisgerecht liberalisiert, im Sinne einer Modernisierung und Digitalisierung der Verfahren wurden die Beibringungspflichten von diversen Antragsunterlagen eingeschränkt und weiters wurde eine Rechtsgrundlage geschaffen, damit Abweichungen bei bewilligten Gebäuden (Gebäudeteilen) aufgrund deren langen zeitlichen Bestands baurechtlich saniert werden können.

Die wichtigsten Neuerungen der Oö. BauO 1994 im Detail:

- **Ausnahmen vom Anwendungsbereich der Oö. Bauordnung**

Vom Anwendungsbereich der Oö. BauO ausdrücklich ausgenommen sind nunmehr auch Messstellen gemäß § 5 Immissionsschutzgesetz-Luft, herkömmliche jagdliche Ansitzeinrichtungen wie Ansitzleitern, Jagdsitze, Jagdschirme, überdeckte oder begehbare Jagdhochstände mit einer nutzbaren Bodenfläche bis zu 3 m² sowie Wildzäune und Gipfelkreuze, Bildstöcke, Marterl, Fahnenstangen und dergleichen.

- **Entfall von Antragsunterlagen und Neuerungen hinsichtlich Bauplan**

Bei Anträgen um Bauplatzbewilligung und Baubewilligung entfällt die Vorlagepflicht des allgemeinen Grundbuchsauszugs. Die Anzahl der der Baubehörde bei Bauplatzbewilligungsansuchen vorzulegenden Ausfertigungen des Teilungsplans wird auf drei reduziert.

Wird der Baubehörde ein digitaler Bauplan im maximalen Planformat DIN A3 übermittelt, ist dem Baubewilligungsantrag nur mehr eine Planausfertigung in Papierform anzuschließen. Bei den immer häufiger anzutreffenden mobilen Stallungen sind bei der Angabe der „Lage des Bauvorhabens“ im Bauplan die jeweils vorgesehenen Aufstellflächen auszuweisen. Zur leichteren baubehördlichen Prüfung ist die gemäß § 20 Oö. BauTV 2013 erforderliche Infrastruktur für E-Fahrzeuge im Bauplan darzustellen.

Neu ist auch, dass in der Baubeschreibung auf das Thema des Umgangs mit anfallenden Hang- und Oberflächenwässern einzugehen ist und erforderlichenfalls die Baubehörde darüber hinaus ergänzende, von einer Fachperson erstellte wasserbautechnische Projektsunterlagen über die Entsorgung der Hang- und Oberflächenwässer verlangen kann.

- **Erweiterung der anzeigepflichtigen sowie anzeige- und bewilligungsfreien Vorhaben**

Der Anwendungsbereich der „Baufreistellung“ wurde maßgeblich erweitert. So ist etwa bei Wohngebäuden nunmehr kein Bebauungsplan mehr vorgesetzt und wurde das Flächenlimit bei Betriebsgebäuden von bislang 300 m² auf 600 m² ausgedehnt.

Der Anzeigetatbestand für die Herstellung von Schwimmteichen, Schwimm- und sonstigen Wasserbecken wurde um Löschteiche sowie auf eine Wasserfläche von über 50 m² erweitert. Korrespondierend dazu wurden derartigen Vorhaben bis zu 50 m² Wasseroberfläche anzeige- und bewilligungsfrei gestellt.

Desweiteren wurde der Tatbestand der Errichtung oder Änderung von nicht Wohnzwecken dienenden Gebäuden (in Praxis handelt es sich sehr häufig um Garten- oder Gerätehütten) auf eine bebaute Fläche von bis zu 35 m² erweitert. Korrespondierend dazu wurden derartige Nebengebäude mit einer bebauten Fläche bis 15 m² unter gewissen Voraussetzungen (u.a. nur im Bauland) nunmehr sogar anzeige- und bewilligungsfrei gestellt.

Auch das Flächenlimit von anzeigepflichtigen Schutzdächern (etwa Carports) wurde von 35 auf 50 m² bebaute Fläche hinaufgesetzt. Dazu sind künftig Schutzdächer bis zu 15 m² bebaute Fläche unter gewissen Voraussetzungen (u.a. nur im Bauland) anzeige- und bewilligungsfrei. Die Liste der anzeige- und bewilligungsfreien Vorhaben wurde ebenso um private Anlagen zum Grillen, Backen, Dörren oder Selchen erweitert (die Flächenwidmung bleibt weiterhin zu beachten).

- **Erleichterungen bei der Vorprüfung**

Teilweise werden in der Praxis Baubewilligungsanträge bereits eingebracht, obwohl das geplante Vorhaben mit den derzeitigen raumordnungsrechtlichen Voraussetzungen (Flächenwidmung oder Bebauungsplan) nicht vereinbar ist und diese erst geändert oder geschaffen werden müssen. Damit in einer solchen Konstellation das Bauansuchen künftig nicht mehr bereits in Vorprüfung abgewiesen werden muss, besteht künftig die Möglichkeit für die Baubehörde, in solchen Fällen ein vollständiges Ermittlungsverfahren einschließlich einer Bauverhandlung zu führen. Voraussetzung ist dabei allerdings, dass das entsprechende Raumordnungsverfahren bereits eingeleitet wurde und auch mit hoher Wahrscheinlichkeit positiv abgeschlossen werden kann. Freilich ändert diese Neuerung nichts daran, dass die Erteilung der Baubewilligung immer die Konformität des Bauvorhabens mit dem Flächenwidmungs- und/oder Bebauungsplans voraussetzt und erst nach Rechtswirksamkeit der erforderlichen Maßnahmen zulässig ist.

- **Aufhebung bzw. Abänderung von Auflagen und Bedingungen**

Bei Baubewilligungsbescheiden kommt es häufig zu Problemen mit rechtskräftigen Auflagen oder Bedingungen, die aufgrund von Gesetzesänderungen obsolet werden, nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik entsprechen oder aber schon von vornherein rechtlich problematisch waren. Unter gewissen Voraussetzungen können nunmehr solche Auflagen und Bedingungen nachträglich aufgehoben oder abgeändert werden. Solche Änderungen sind nur zugunsten des Bauberechtigten zulässig. Die Nachbarn und teilweise auch die Oö. Umweltschutzbehörde sind dem Verfahren als Parteien beizuziehen, wenn die von der Abänderung oder Aufhebung betroffenen Auflagen oder Bedingungen ihre subjektiven Rechte berühren.

- **Feststellung des rechtmäßigen Bestands**

Mit dem neuen § 49a wurde eine Grundlage geschaffen, um gewisse Härtefälle abzufedern, bei denen Abweichungen vom baubehördlichen Konsens erst nach Jahrzehnten offenkundig werden – wobei diese Abweichungen aber nach der aktuellen Rechtslage nicht (nachträglich) bewilligungsfähig sind – und in der Folge zu baupolizeilichen Beseitigungsaufträgen führen müssten.

Eine nachträgliche rechtliche Sanierung ist zunächst nur bei Gebäuden im Bauland, im Falle einer + Signatur (§ 22 Abs. 2 Oö. ROG 1994) oder im Hofbereich eines (ehemaligen) land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs möglich. Desweiteren muss in der Vergangenheit eine baubehördliche Bewilligung erteilt worden sein. Gänzlich bewilligungslose Objekte („Schwarzbauten“) sind vom Anwendungsfall dieser Bestimmung nicht umfasst und können daher auch nicht rechtlich saniert werden. Eine weitere Voraussetzung ist, dass die Abweichungen seit mindestens 40 Jahren bestehen. Die Feststellung dieses langen Bestands obliegt grundsätzlich der Baubehörde. Ist eine eindeutige Feststellung nicht möglich, so hat der Bauberechtigte das Vorliegen dieser Voraussetzung zumindest glaubhaft zu machen. Die Nachbarn haben im Feststellungsverfahren Parteistellung, aber nur insoweit, als es um das Vorliegen der Voraussetzungen für diese privilegierende Bestimmung geht.

Ein Feststellungsbescheid nach § 49a hat zur Folge, dass für die betreffenden Abweichungen § 49 nicht mehr anzuwenden ist, das Benützungsrecht für das Gebäude gemäß § 44 erlangt wird und erforderlichenfalls Auflagen und Bedingungen gemäß § 46 zur Vorschreibung gelangen.

Auf der Homepage des Oö. Gemeindebunds steht ein Bescheidmuster zum Download bereit.

Die wichtigsten Neuerungen des Oö. BauTG 2013:

- Nachträgliche Wärmedämmung

Bislang war das Aufbringen von Wärmedämmungen an Außenwänden oder Dächern definitionsgemäß als (bewilligungs- bzw. anzeigepflichtiger) Zubau anzusehen. Nunmehr sind solche Maßnahmen, soweit technisch notwendig, vom Zubau-Begriff ausgenommen. Dies gilt auch bei Wärmedämmungen im Zuge der gänzlichen Erneuerung des Dachstuhls, wenn es dadurch zu einer geringfügigen Erhöhung des Gebäudes kommt.

- Trinkwasserversorgung

Die Ausnahme von der Vorlagepflicht eines Nachweises über die ausreichende Versorgung mit einwandfreiem Trinkwasser gilt nun auch im Falle der Versorgung durch eine Wassergenossenschaft. Die Gültigkeitsdauer des erforderlichen Nachweises wurde auf ein Jahr verlängert, wobei nun auch eine Bestätigung über die bedarfsdeckende Menge an Trinkwasser (neben der Qualität) vorzulegen ist. Die Verpflichtung zur Vorlage weiterer Befunde und Gutachten in fünfjährigen Zeiträumen trifft ausschließlich die Eigentümer des Gebäudes.

- Ausnahmen von den Abstandsbestimmungen

Hier wurde einige kleinere Anpassungen vorgenommen. So sind nunmehr etwa auch Almgebäude und Schutzdächer auf einer im Almbuch eingetragenen Alm von den Abstandsbestimmungen ausgenommen. Das Verbot von Türen und Fenstern in Außenwänden im Bauwuch bezieht sich nunmehr auch auf ganze Glaswände (Verglasungen), die Beschränkung gilt jedoch nicht für Gewächshäuser.

- Höhe von Einfriedungen

Bezüglich der zulässigen Höhe von Einfriedungen ist nun auf das „natürliche Gelände“ abzustellen (anstelle der bisherigen Terminologie „über dem jeweils höher gelegenen Gelände“). Weiters rechtfertigen bloße Zwecke des Sichtschutzes im Interesse des Ortsbildschutzes und des Schutzes der Nachbarschaft vor überhohen Einfriedungen keine Überschreitung der 2-Meter-Höhenbeschränkung.

Es ist darauf hinzuweisen, dass im vorliegenden Beitrag nur eine Auswahl der für die Praxis wohl wichtigsten Neuerungen dargestellt wird. Alle baurechtlich relevanten Muster auf der Homepage des OÖ Gemeindebunds wurden bereits angepasst und stehen Ihnen im Downloadbereich in aktueller Fassung zur Verfügung.

MF