

**SAMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG**  
**Gruppe Raumordnung und Umwelt - Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht**

Postanschrift 3109 St.Pölten, Landhausplatz 1

Fernschreibnummer 15507, Telefax (02742) 200 5160  
Parteienverkehr: Dienstag 8 - 12 Uhr  
St.Pölten, Neue Herrengasse, Haus 16

RU1-A-200/235

Bearbeiter (02742) 200  
Dr. Wagner

Durchwahl  
4590

Datum  
6. Juni 2000

Betrifft  
NÖ Bauordnung 1996, 2. Novelle, Motivenbericht

Hoher Landtag!

Zum beiliegenden Gesetzesentwurf wird berichtet:

<b>Landtag von Niederösterreich</b>	
Landtagedirektion	
Eing.:	- 6. JUNI 2000
Ltg.	479/B-23/1
	B- Aussch.

### 1. Allgemeiner Teil

Die Bundesländer, jeweils vertreten durch den Landeshauptmann, haben eine **Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG über die Regelung der Verwendbarkeit von Bauprodukten** abgeschlossen. Diese Vereinbarung hat der Landtag von Niederösterreich am 20. Mai 1999 genehmigt. Gemäß Art. 16 der Vereinbarung ist diese am 17. August 1999 in Kraft getreten. Sie wurde am 1. Oktober 1999 unter **LGBl. 0816-0** kundgemacht.

Die Vertragsparteien kommen in dieser Vereinbarung überein, die Verwendbarkeit von Bauprodukten, für die europäisch technische Spezifikationen nicht vorliegen und von Bauprodukten, für die diese vorliegen, im Sinne der Vereinbarung in ihren diesbezüglichen Materiengesetzen umzusetzen.

Mit der 2. Novelle zur NÖ Bauordnung 1996 soll nun die **Umsetzung** dieser Vereinbarung erfolgen. Die diesbezüglichen Bestimmungen sollen nach Art. 16 Abs. 2 der Vereinbarung **in allen Bundesländern zum gleichen Zeitpunkt in Kraft** treten. Eine Umfrage der Verbindungsstelle der Bundesländer hat ergeben, daß von allen Bundesländern das Inkrafttreten mit 1. Jänner 2001 festgelegt werden wird.

Die 2. Novelle soll auch zum Anlaß genommen werden, Verstöße gegen die Rechtschreibung, sinnstörende Formulierungen und Zitatfehler, die bereits in der Urfassung der NÖ Bauordnung 1996 aufschienen bzw. durch die 1. Novelle im Text entstanden sind, zu beseitigen.

Ebenso sollen Begriffe und Zitate aus dem NÖ Raumordnungsgesetz 1976, die durch die 8. Novelle zu diesem Gesetz eine Änderung erfahren haben, dem neuen Wortlaut angepasst werden. Dies gilt auch für die Regelung der Entschädigung im § 76 NÖ Bauordnung 1996.

Die im **Begutachtungsverfahren** vorgebrachten Anregungen wurden fast zur Gänze in den Novellenentwurf eingearbeitet. Der Vorschlag, bereits baubehördliche Verfahren während des Laufens eines Verfahrens zur Änderung des Flächenwidmungs- bzw. Bebauungsplanes durchzuführen und nur mit der Bescheiderlassung bis zum Tag der Rechtskraft der Änderung der genannten Pläne zuzuwarten, konnte aus verfassungsrechtlichen Bedenken nicht aufgenommen werden. Der Verfassungsgerichtshof würde in einem solchen Fall die von ihm abgelehnte „Anlassgesetzgebung“ als gegeben annehmen. Außerdem wäre in einem solchen Verfahren eine Beurteilung der Nachbarrechte (Immissionsschutz, Belichtung) vor Vorliegen des rechtsgültigen Flächenwidmungs- bzw. Bebauungsplanes nicht möglich. Solche Rechte können nur spätestens in der Bauverhandlung geltend gemacht werden, da sonst die Parteistellung verloren geht (§ 6 NÖ Bauordnung 1996 und § 42 AVG).

Durch die Novelle ergeben sich gegenüber der bisherigen Rechtslage **keine Änderungen der Kompetenzlage** und des **Verhältnisses zu anderen landesrechtlichen Vorschriften**.

Sie hat **keine finanziellen Auswirkungen** für den Bund, das Land oder die Gemeinden. Die in § 44 Abs. 7 (neu) vorgesehene Ausstellung von Übereinstimmungszeugnissen für Bauprodukte, die in der Baustoffliste ÖA angeführt sind, durch die Zulassungsstelle des Landes ist eine Berechtigung und keine Verpflichtung für diese Stelle. Außerdem ist in diesem Fall zu beachten, daß für alle Bauprodukte der Baustoffliste ÖA eine österreichische technische Zulassung (§46), die bisher durch die Zulassungsstelle des Landes erfolgte, nicht mehr erteilt wird. Es können daher Mehrkosten für das Land ausgeschlossen werden.

Den Hersteller von Bauprodukten, für die ein Übereinstimmungszeugnis nach der Baustoffliste ÖA erforderlich ist, treffen die Kosten für diese Ausstellung. Ziel der Baustoffliste ÖA ist jedoch, daß nur für sehr sensible Bauproduktbereiche ein solches

Zeugnis vorgesehen und in den übrigen Fällen eine Übereinstimmungserklärung des Herstellers genügen wird.

Der Regelungsinhalt der 2. Novelle hat keine Auswirkungen auf die Erreichung der Ziele des **Klimabündnisses**. Eine **Mitwirkung von Bundesorganen** ist nicht vorgesehen.

### **Informationsverfahren:**

Die vorgesehenen Änderungen, die technische Vorschriften darstellen, ergeben sich aus der Umsetzung der Vereinbarung über die Regelung der Verwendbarkeit von Bauprodukten. Nachdem diese Vereinbarung bereits entsprechend der EU-Richtlinie 98/34/EG über ein Informationsverfahren auf dem Gebiet der Normen und technischen Vorschriften unter der Notifizierungsnummer 97/770/A notifiziert wurde, ist eine eigene Notifizierung vor Beschlußfassung durch den NÖ Landtag nicht erforderlich.

## **2. Besonderer Teil**

**Zu Z. 1:** Die Änderung des Titels ergibt sich aus der inhaltlichen Änderung des § 44.

**Zu Z. 2:** Grammatikalische Berichtigung: die Definition erfordert die Mehrzahl des Begriffs.

**Zu Z. 3:** Mit der Neudefinition des Dachgeschosses in der 1. Novelle sollte klargestellt werden, wann ein Dachgeschoss als Nebengeschoss anzusehen ist. In der Praxis hat sich nun herausgestellt, daß die Bausachverständigen bei dieser Definition im Hinblick auf die verschiedenen Dachformen und der Verwendung von Dachaufbauten zu verschiedenen Ergebnissen kommen. Die nunmehrige Definition, in der zusätzliche technische Merkmale festgelegt werden ohne einen Gestaltungsfreiraum bei den Dachaufbauten zur Gänze auszuschließen, soll zu einer einheitlichen Interpretation des Dachgeschosses als Nebengeschoss führen. Gleichzeitig sollen auch

die Begriffe Haupt- und Nebengeschoss vereinfacht werden (alles was nicht unter Nebengeschoss fällt, ist Hauptgeschoss).

**Zu Z. 4:** Zitatänderung ergibt sich durch die Einfügung des neuen Abs. 7 im § 44.

**Zu Z. 5:** Durch die verschiedenen Anlässe einer Rückwidmung von Bauland nach den Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 in der Fassung der 8. Novelle entsteht das Problem des rechtlichen Schicksals einer erfolgten Bauplatzerklärung für von der Rückwidmung betroffene Grundstücke. Dies ist insbesondere dann ausschlaggebend, wenn diese Erklärung Grundlage für die Vorschreibung einer Aufschließungsabgabe nach § 38 oder eine Ergänzungsabgabe nach § 39 war.

Die Einfügung in § 11 Abs. 2 soll für die Fälle der Rückwidmung von unbebauten Grundstücken das Erlöschen der Bauplatzerklärung vorsehen.

Durch Änderung des § 42 Abs. 2 soll in diesen Fällen durch die Behörde die erlassenen Abgabenbescheide aufgehoben werden.

Erfolgt in diesen Fällen zu einem späteren Zeitpunkt wieder eine Widmung in Bauland (z.B. wegen Wegfall der Gefährdungen nach § 15 Abs. 3 Z. 1 bis 3 und 6 NÖ ROG 1976) ist spätestens bei Errichtung eines Gebäudes das Grundstück neuerlich zum Bauplatz zu erklären und die Aufschließungsabgabe vorzuschreiben. Würde die Bauplatzerklärung weiterhin dem Rechtsbestand angehören, wäre eine Neuvorschreibung der Abgabe – auch im Falle einer früheren Refundierung im Rahmen des Aufwandersatzes nach § 24 NÖ ROG 1976 – nicht mehr möglich.

Bei bereits bebauten Grundstücken erscheint das Erlöschen der Bauplatzerklärung und die Aufhebung des Abgabenbescheides nicht zielführend, da in diesen Fällen bereits das Recht aus dieser Erklärung durch die Baumaßnahmen in Anspruch genommen wurde und seitens der Gemeinde Aufschließungsmaßnahmen (Verkehrsfläche) erfolgten.

**Zu Z. 6:** Berichtigung eines Zitatfehlers.

**Zu Z. 7:** Anpassung an die Leistungsbestimmungen der §§ 38 Abs. 7 und 76 Abs. 2 (siehe Änderungsanordnung Z. 48).

**Zu Z. 8:** Grammatikalische Berichtigung.

**Zu Z. 9:** Anpassung an die 8. Novelle zum NÖ ROG 1976, LGBl. 8000.

**Zu Z. 10:** Zitatberichtigung aufgrund der 8. Novelle zum NÖ ROG 1976.

**Zu Z. 11:** Grammatikalische Berichtigung.

**Zu Z. 12:** Der Ausdruck „Neu- und Zubau“ wird üblicherweise nur im Zusammenhang mit Gebäuden (siehe § 14 Z.1) verwendet. Andere Anlagen werden errichtet (siehe § 14 Z.2).

**Zu Z. 13:** § 15 Abs. 3 räumt der Behörde kein Ermessen ein, sondern verpflichtet sie zur Untersagung eines angezeigten Vorhabens, wenn ein Widerspruch zu den dort genannten Bestimmungen vorliegt.

**Zu Z. 14 und 16 :** Grammatikalische Berichtigungen.

**Zu Z. 15:** Zitatänderung ergibt sich durch die Einfügung des neuen Abs. 7 im § 44.

**Zu Z. 17:** Die bisherige Formulierung „... Grundstücke, die ... durch eine ... Gemeindestraße aufgeschlossen sind“ würde bei einer grammatikalischen Interpretation dazu führen, dass Voraussetzung für die Vorauszahlungs-Verordnung die Fertigstellung der Straße ist. Wie jedoch aus dem 2. Satz des § 38 Abs. 2 (mit dem Bau der Straße erst begonnen wird bzw. begonnen wurde) und dem 4. Satz des § 38 Abs. 3 (Vorauszahlung ... darf nicht vor Baubeginn fällig gestellt werden), sowie dem Motivenbericht zur 1. Novelle erkennbar ist, ist nicht die Fertigstellung, sondern der Baubeginn für die Vorschreibung bzw. Fälligkeit der Vorauszahlung ausschlaggebend. Durch die Anpassung des 1. Satzes des § 38 Abs. 2 an die nachfolgenden Formulierungen soll dem Willen des Gesetzgebers anlässlich der Einführung der Vorauszahlung der Aufschließungsabgabe entsprochen werden.

**Zu Z. 18:** Mit dem Bundesstatistikgesetz 2000, BGBl. I. Nr. 163/1999, welches am 1. Jänner 2000 in Kraft getreten ist, wurde das bisherige Österreichische Statistische Zentralamt als Anstalt öffentlichen Rechts des Bundes mit dem Namen: Bundesanstalt „Statistik Österreich“ errichtet.

**Zu Z. 19:** Die bisherige Formulierung war irreführend, da sich der abzugfähige Anteil für die Vorauszahlung nach § 38 Abs.2 auf jenes Grundstück bezogen hätte, von dem die Teilfläche abgetrennt und nicht auf den Bauplatz, der durch die Teilfläche vergrößert wurde und der Vorschreibung der Ergänzungsabgabe unterliegt. Für den prozentmäßigen Abzug ist das Verhältnis der hinzugekommenen Teilfläche zum bisherigen Ausmaß des Bauplatzes, sowie die prozentmäßige Höhe der Vorauszahlung ausschlaggebend.

**Zu Z. 20 und 21:** Grammatikalische Berichtigung bzw. Entfernung eines Schreibfehlers anlässlich der 1. Novellierung.

**Zu Z. 22:** Berichtigung eines Zitatfehlers, der sich durch die Einfügung des Abs. 2 im § 38 durch die 1. Novelle ergeben hat.

**Zu Z. 23:** Hinsichtlich der Einfügung siehe Anmerkung zu Z. 5. Die Ergänzung des Zitats ergibt sich aus der Einfügung des Abs. 2 im § 39 durch die 1. Novelle.

**Zu Z. 24:** Berichtigung eines Zitatfehlers, der sich durch die Einfügung des Abs. 2 in § 39 durch die 1. Novelle ergeben hat.

**Zu Z. 25:** Zitatberichtigung (siehe Anmerkung zu Z. 22).

**Zu Z. 26 bis 28 und 30 bis 34:**

Diese Änderungen ergeben sich durch die Umsetzung der Vereinbarung über die Regelung der Verwendbarkeit von Bauprodukten.

Angesichts des langsamen Fortschritts bei der Erstellung europäischer technischer Spezifikationen wird es noch einige Jahre notwendig sein, das Inverkehrbringen und die Verwendung von Bauprodukten national zu regeln. Doch auch bei Vorliegen die-

ser Spezifikationen bleiben den Mitgliedsstaaten Regelungskompetenzen, insbesondere hinsichtlich der Festlegung von Stufen und Klassen und im Zusammenhang mit Anforderungen, die außerhalb des Anwendungsbereiches der Bauproduktenrichtlinien liegen, weil sie zB das Bauwerk oder die Anwendung betreffen. Die Vereinbarung berücksichtigt beide Aspekte, sodaß ihre Anwendbarkeit auch über den Zeitpunkt, ab dem europäische technische Spezifikationen zur Verfügung stehen werden, hinausreicht.

Der Wunsch der österreichischen Baustoffproduzenten nach Übertragung von staatlichen Kontrollen an die Wirtschaft, nach möglichst einfachen legislativen Regulativen, sowie das Streben nach gleichen Marktchancen und einer einheitlichen österreichischen Regelung für die Verwendbarkeit von Bauprodukten haben zu dieser Vereinbarung der Bundesländer geführt.

Die Vereinbarung und damit ihre Umsetzung in der NÖ Bauordnung sieht insbesondere die Schaffung eines Einbauzeichens für Bauprodukte vor, welches – abgestimmt auf den Verwendungszweck – die Verwendbarkeit eines Bauproduktes zum Gegenstand hat. Dabei wurde berücksichtigt, daß für einige Bauprodukte derzeit keine einheitlichen Verwendungsbestimmungen in den Bundesländern bestehen und daher zur Wahrung der Gesetzgebungsautonomie der Länder für solche Produkte (bis zu einer allfälligen Harmonisierung) weiterhin das Instrument der österreichischen technischen Zulassung bestehen bleibt.

Das vorgesehene Einbauzeichen kann vom Hersteller angebracht werden und zwar entweder auf Basis einer Übereinstimmungserklärung seinerseits oder auf Basis eines Übereinstimmungszeugnisses von eigens dazu ermächtigten Stellen. Subsidär oder in bestimmten Fällen sollen diese Aufgaben auch amtliche Stellen ausüben (jedenfalls sollte die Vergabe des Übereinstimmungszeugnisses gesichert sein).

Für Bauprodukte, für die europäische technische Spezifikationen bereits vorliegen, soll die Festlegung der zu erfüllenden Stufen und Klassen, die in den Grundlagendokumenten, in der jeweiligen europäischen technischen Spezifikation oder in Leitlinien für europäische technische Zulassungen vorgesehen sind, in einer eigenen Baustoffliste (ÖE) erfolgen, in die auch weitere Bestimmungen aufgenommen werden können, die außerhalb des Anwendungsbereiches der Bauproduktenrichtlinie liegen.

Gleichzeitig wird das Österreichische Institut für Bautechnik vom Land Niederösterreich mit der Besorgung der durch die Vereinbarung neu entstandenen Aufgaben betraut. Durch diese Beleihung entstehen dem Land keine zusätzlichen Kosten, da

das Institut für alle dadurch von ihm durchzuführenden Verfahren kostendeckende Gebühren einheben wird.

**Zu Z. 29:** Die Änderung in Z. 1 ergibt sich aus der Umsetzung der Vereinbarung über die Regelung der Verwendbarkeit von Bauprodukten.

Die Neuformulierung der Z. 2 ist erforderlich, da die bisherige Formulierung zwar auf Art. 18 der Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG über die Zusammenarbeit im Bauwesen, LGBl. 8207, beruhte, aber im Widerspruch zum Inhalt des Art. 16 der EU-Richtlinie 89/106/EWG zur Angleichung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Mitgliedsstaaten über Bauprodukte steht.

**Zu Z. 35:** Die Übertragung der Verordnungsermächtigung von den Landesregierungen der Vertragsparteien der Art. 15a B-VG Vereinbarung über die Zusammenarbeit im Bauwesen an das Österreichische Institut für Bautechnik soll aufgrund einer einheitlichen Empfehlung der Ländervertreter im Grundsatzausschuss für Rechtsfragen beim OIB erfolgen. Diese geänderte Ermächtigung erspart die Durchführung der bisher in allen neun Bundesländern notwendigen Verordnungs- Erlassungsverfahren. Gleichzeitig soll durch die vorherige Zustimmung der Landesregierung eine Kontrolle der Angemessenheit der verordneten Kostenersätze gewährleistet werden.

**Zu Z. 36:** Anpassung an die 8. Novelle zum NÖ ROG 1976.

**Zu Z. 37 und 38:** Grammatikalische Berichtigungen.

**Zu Z. 39:** Mit der Erweiterung der bisherigen Bestimmung durch Bauteile oder Bauwerke (Türme), die bei der Ermittlung der Gebäudehöhe nicht berücksichtigt werden sollen (soweit keine Beeinträchtigung der Belichtung der Nachbargebäude eintritt), soll für die Zukunft Klarheit über die Behandlung solcher Baumaßnahmen geschaffen werden. Die Regelung für Dachaufbauten ist auch im Zusammenhang mit der neuen Definition des Dachgeschosses als Nebengeschoss zu sehen. Sind Dachaufbauten frontbildend, dann sollen sie bei der Gebäudehöhe berücksichtigt werden.

Kirchtürme und Schlauchtürme von Feuerwehrhäusern sollen auch ohne genaue Festlegung der Höhe im Bebauungsplan oder außerhalb des Geltungsbereiches eines solchen (§ 54) errichtet werden können. Eine ähnliche Regelung – jedoch viel

zu weit und unbestimmter – hat es bereits in der NÖ Bauordnung 1976 (§ 22 Abs.5) gegeben.

**Zu Z. 40:** Durch die 1. Novelle wurde § 69 Abs. 1 Z. 3 durch die Einfügung „höchstzulässige Gebäudehöhe“ ergänzt, um zum Ausdruck zu bringen, daß in anderen als im § 70 Abs. 1 beispielhaft aufgezählten Bebauungsweisen sowohl eine Bebauungshöhe als auch eine höchstzulässige Gebäudehöhe festgelegt werden kann. Die Ausnahmebestimmung des § 53 Abs. 5 1. Satz soll in allen durch den Bebauungsplan festgelegten Bebauungsweisen gelten. Bei den bisherigen Zitaten könnte jedoch eine Einschränkung auf die im § 70 Abs. 1 angeführten Bebauungsweisen abgeleitet werden. Durch die Zitatänderung soll dies ausgeschlossen werden.

**Zu Z. 41 und 43:** Grammatikalische Berichtigungen

**Zu Z. 42:** Die Einfügung ergibt sich aus der notwendigen Gegenüberstellung der Baustrukturen.

**Zu Z. 44:** Zitatänderung ergibt sich durch die Einfügung des neuen Abs. 7 im § 44.

**Zu Z. 45, 47 und 48:** Anpassungen an die Entschädigungsregeln im NÖ ROG 1976 in der Fassung der 8. Novelle. Bei der Valorisierung ist jeweils von dem Zeitpunkt auszugehen, an dem die Leistung erbracht wurde bzw. die Bewertung (§ 76 Abs. 2 Z. 2) erfolgte.

**Zu Z. 46:** Nachdem weder die Bauklasse noch die Bebauungsdichte bei den anderen vier – beispielhaft aufgezählten – Bebauungsweisen beschreibende Merkmale sind, können sie auch im Beispiel „freie Anordnung von Gebäuden“ entfallen, da hier neben der Bauwuchsfreihaltung (genauso wie bei der offenen Bebauungsweise) die Festlegung der höchstzulässigen Geschossflächenzahl und Gebäudehöhe zur Unterscheidung erforderlich ist.

**Zu Artikel II:** Das Inkrafttreten dieser technischen Vorschriften wird in Übereinstimmung mit den anderen Bundesländern festgesetzt.

Die NÖ Landesregierung beehrt sich daher, den Antrag zu stellen:

Der Hohe Landtag wolle die beiliegende Vorlage der NÖ Landesregierung über den Entwurf einer Änderung der NÖ Bauordnung 1996 der verfassungsmäßigen Behandlung unterziehen und einen entsprechenden Gesetzesbeschluß fassen.

NÖ Landesregierung  
Mag. Stadler  
Landesrat

Für die Richtigkeit  
der Ausfertigung

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Stadler', written in a cursive style.