

Zusammenfassung der Stellungnahmen  
zur Änderung der NÖ Bauordnung 2014

**Abkürzungsverzeichnis:**

---

<b>AWP</b>	Architekten und Ingenieure ZT GmbH, DI Cyrill Urban
<b>BD1</b>	Abteilung Allgemeiner Baudienst
<b>BKA-VD</b>	Bundeskanzleramt-Verfassungsdienst
<b>GBV</b>	Verband der Gemeinnützigen Bauvereinigung
<b>LAD1-VD</b>	Abteilung Landesamtsdirektion/Recht-Verfassungsdienst
<b>LAD3</b>	Abteilung Gebäude und Liegenschaftsmanagement
<b>LKNÖ</b>	Landes Landwirtschaftskammer NÖ
<b>LVwG</b>	Landesverwaltungsgericht NÖ
<b>MAG KS</b>	Magistrat Krems
<b>MAG STP</b>	Magistrat St. Pölten
<b>MAG WN</b>	Magistrat Wiener Neustadt
<b>NÖ GB</b>	Niederösterreichischer Gemeindebund
<b>NÖ LfV</b>	Niederösterreichischer Landesfeuerwehrverband
<b>NÖ MTA</b>	NÖ Monitoringausschuss
<b>NÖ StB</b>	Österreichischer Städtebund Landesgruppe NÖ
<b>RU3</b>	Abteilung Umwelt-und Energiewirtschaft
<b>SG KG</b>	Stadtgemeinde Klosterneuburg
<b>SG SH</b>	Stadtgemeinde Straßhof an der Nordbahn
<b>T.B.</b>	Privatperson
<b>WKNÖ</b>	Wirtschaftskammer Niederösterreich
<b>WST1</b>	Abteilung Umwelt- und Anlagenrecht

## Inhaltsverzeichnis

---

Allgemeine Anmerkungen.....	3
Änderung der NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014) .....	7
Anmerkungen zu den Erläuterungen (Motivenbericht) .....	52
Sonstige Anmerkungen .....	55

## Allgemeine Anmerkungen

---

### **AWP:**

„Wir begrüßen wir sehr, dass mit dieser Novelle die Möglichkeit zur digitalen Einreichung geschaffen wird und somit ein weiterer Wichtiger Schritt hinsichtlich des „Digitalen Amtes“ vollzogen wird.“

### **BV:**

„Der Gemeinnützige Wohnbau in Niederösterreich kämpft seit Jahren mit überbordeten Rahmenbedingungen auf allen Ebenen. Leistbares Wohnen ist derzeit nicht zu produzieren. Die Gründe dafür sind nicht nur in der Zinspolitik und der allgemeinen Teuerung zu suchen, sondern auch im Bereich der Überregulierung – unter anderem der NÖ Bauordnung!“

### **LAD3:**

„Nach Einschätzung Abt. Gebäude- und Liegenschaftsmanagement LAD3 ist aufgrund gegenständlicher Novellierung mit wesentlichen Erschwernissen / zusätzlichen Kosten für die öffentliche Verwaltung nicht zu rechnen.“

### **LKNÖ:**

„Die NÖ Landes-Landwirtschaftskammer bedankt sich für die Übermittlung des Entwurfs der NÖ Bauordnung 2014 und nimmt wie folgt Stellung:

Die vorliegende Novelle umfasst neben den erforderlichen Umsetzungen europarechtlicher Vorgaben und notwendigen Klarstellungen eine Reihe von Bestimmungen, deren Notwendigkeit weder inhaltlich begründet noch im Kontext der Zielsetzungen der Novelle nachvollziehbar ist. Diese Änderungen, die als „gold plating“ einzustufen sind, führen zu zusätzlichen bürokratischen Belastungen für Bürgerinnen sowie für die Verwaltung.

Angesichts des Wohls der Landesentwicklung, der wirtschaftlichen Lage und des Entbürokratisierungsziels der NÖ Landesregierung, sollten nur zwingend notwendige Änderungen durchgeführt werden. Viele der vorgeschlagenen Neuerungen drohen Bauvorhaben zu erschweren oder zu verhindern und greifen in grundlegende Rechte, wie das Eigentumsrecht, ein. Dies stellt eine unverhältnismäßige Einschränkung dar und konterkariert die standortpolitischen Interessen von Land und Gesellschaft.

## **Conclusio**

Die Novelle enthält zahlreiche Regelungen, die weder notwendig noch zweckmäßig erscheinen und zu unverhältnismäßigen Belastungen oder Einschränkungen für Bürgerinnen, Wirtschaft und Verwaltung führen. Es wird dringend empfohlen, lediglich die zwingend erforderlichen Änderungen vorzunehmen und überschießende Bestimmungen zu streichen bzw. neu zu regeln (LVwG-AV-350/002-2024). Insbesondere Regelungen, die Eigentumsrechte, wirtschaftliche Freiheiten und die Entbürokratisierung untergraben, sollten vorrangig gestrichen werden.“

## **MAG STP:**

### **„NÖ Raumordnungsgesetz**

Neben der nachfolgenden Stellungnahme zur vorliegenden Begutachtung zur 12. Novelle der NÖ Bauordnung 2014 wird seitens der Baubehörde der Stadt St. Pölten dringend auf die fehlende unmittelbare Sanktionierung von Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes und der darauf erlassenen Verordnungen hingewiesen. Dies trifft unter Anderem für raumordnungsrechtliche Bestimmungen zu, welche nicht unmittelbar mit baurechtlichen und bautechnischen Belangen zusammenhängt. Als immer wieder auftretendes Beispiel wird hier die Tierhaltung im Bauland-Wohngebiet angemerkt. Die Haltung von sonstigen Tieren über die übliche Haustierhaltung hinausgehend ist, im Bauland Wohngebiet, entsprechend § 16 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, nicht zulässig. Für die artgerechte Haltung ist üblicherweise die Errichtung eines Stallgebäudes oder ähnliches notwendig, deren Errichtung durch die NÖ Bauordnung 2014 untersagt bzw. ein entsprechender Antrag abgewiesen werden kann.

Jedoch kann es dazu kommen, dass zum Beispiel Hühner unter Tags auf eine Grundstück im Bauland-Wohngebiet, nachts in einem Anhänger gehalten werden, welcher außerhalb des Grundstücks, auf der öffentlichen Verkehrsfläche, abgestellt wird. In diesem Fall würden die Hühner zwar auf dem Grundstück gehalten werden, eine Baubewilligung / Bauanzeige wäre in diesem Fall jedoch nicht zu erwirken.

Um diesem Missstand, der gesetzeswidrigen Tierhaltung, Rechnung zu tragen, sollte das NÖ Raumordnungsgesetz die Möglichkeit bieten, sich selbst exekutieren zu können. Mitunter wäre zudem die Aufnahme entsprechender Strafbestimmungen und Abnahmen der Tiere/Sachen anzustreben.

Selbiges Problem ergibt sich bei Vorschriften im Bebauungsplan, Bäume auf Parkplätzen zu pflanzen (siehe auch geplanten § 64 NÖ BauO idF der 12. Novelle). Bäume sind keine Bauwerke und keine Vorhaben iS der Bauordnung, daher kann die Baubehörde diese – sinnvolle – Maßnahme auch nicht durchsetzen.

Oder das zum Verkauf Bereithalten von zentrumsrelevanten Waren außerhalb der Zentrumszone. Ein Abbruchbescheid für ein Handelsgebäude, weil anstelle von 80

m<sup>2</sup> für zentrumsrelevante Waren 81 m<sup>2</sup> herangezogen werden, erscheint unbillig und unangemessen.

Viele Bestimmungen der Raumordnung stellen daher eine sgn. lex imperfecta dar, was – wie man derzeit in den Medien prominent sieht - zu Problemen führt.“

### **NÖ StB:**

„Von größeren Mitgliedsstädten der Landesgruppe NÖ sind zum Teil sehr ausführliche Stellungnahmen eingelangt, so von den Magistraten der Landeshauptstadt St. Pölten (Stellungnahme der Baubehörde vom 7. 11.2024, die gleichzeitig die Stellungnahme des Geschäftsbereiches Stadtentwicklung beinhaltet, sowie eine Anregung der St. Pöltner Klimakoordinationsstelle) und der Stadt Wiener Neustadt vom 19.11.2024 — die Stellungnahmen beider Statutarstädte liegen dieser Stellungnahme bei. Weiters hat die Stadtgemeinde Amstetten Stellung genommen, die Anregungen wurden in die Stellungnahme der LG NÖ eingearbeitet.

Allgemein ist festzuhalten, dass sich die Städte in ihren Stellungnahmen intensiv mit dem gegenständlichen Entwurf und darüber hinaus auch grundsätzlich mit dem NO Baurecht auseinandergesetzt haben. Dabei wurden zahlreiche Anregungen übermittelt, aber auch Widersprüche aufgezeigt und kritische Einwände vorgebracht, da mit manchen Änderungen der 12. Novelle zum Teil erhebliche Schwierigkeiten für die baubehördliche Praxis einhergehen würden. Zum Beispiel wurde in allen 3 Stellungnahmen die „elektronische Einreichung“ thematisiert, von 2 Städten um eine Definition der Beschleunigungsgebiete ersucht und die geplante Ergänzung des § 52 Abs. 1 Z 2 „Regenwasserfallrohre und Abgasanlagen bis 1 Meter“ kritisch gesehen. Weiters haben sowohl St. Pölten als auch Wiener Neustadt über die aktuelle Novelle hinausgehende, ergänzende Anregungen zu unterschiedlichen Themen übermittelt, wobei beide Statutarstädte um Abhilfe bezüglich der Umsetzung des § 18 NÖ ROG bei Überschreitung des Verkaufsflächenlimits ersucht haben, da es jeweils zu Missständen beim Handel mit zentrumsrelevanten Waren außerhalb von Zentrumszonen kommt.

### **ST. PÖLTEN:**

Die St. Pöltner Baubehörde hat eingangs aus praktischen und/oder Zuständigkeitsgründen um dringende Aufnahme von Sanktionsmöglichkeiten in das NÖ Raumordnungsgesetz ersucht (zB zur Abstellung von Missständen bei gesetzwidriger Tierhaltung, im Falle von Baumpflanzungen auf Parkplätzen oder beim Verkauf von zentrumsrelevanten Waren außerhalb der Zentrumszone).“

### **WKNÖ:**

„Leider wurde im vorliegenden Entwurf die Chance nicht wahrgenommen, über vereinzelte technisch notwendige Adaptierungen hinaus auch Entbürokratisierungsschritte zu setzen oder zumindest von uns geforderte Vereinfachungen z.B. im Hinblick auf die äußerst komplexen Regelungen zur Gebäudehöhe zu setzen.

Andererseits gehen einige in der Novelle enthaltenen Änderungen auf Forderungen der WKNÖ zurück und werden daher ausdrücklich als positiv gesehen.

Dies betrifft insbesondere die Möglichkeit, Unterlagen generell elektronisch einbringen zu können (§ 5 Abs. 7), Klarstellungen in der Anlagendatenbank (§ 33a) sowie die Möglichkeit, Abgasanlagen im Bauwuch zu errichten (§ 52).

Andere wichtige Forderungen der WKNÖ wurden in der Novelle leider nicht berücksichtigt und werden daher wo ein entsprechender Bezug besteht - bei den einzelnen Bestimmungen der Novelle, ansonsten im Anschluss an die Ausführungen zu einzelnen Punkten der Novelle ergänzend vorgebracht.“

## Änderung der NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014)

---

**1.** Im Inhaltsverzeichnis lautet der Eintrag zu § 59:

„(entfällt)“

**2.** § 1 Abs. 2 Z 1 lautet:

„1. die **Zuständigkeit des Bundes** für bestimmte Bauwerke (z. B. Bundesstraßen, Eisenbahn-, Luftfahrts-, Verteidigungs-, Wasserkraft- und öffentliche Schifffahrtsanlagen oder für die Unterbringung von hilfs- und schutzbedürftigen Fremden) sowie“

### **BKA-VD:**

„Zu Z 2 und 5 (§ 1 Abs. 2 Z 1 und Abs. 3):

Im in Aussicht genommenen § 1 Abs. 2 Z 1 soll der Ausdruck „Bergbau-“ entfallen; gleichzeitig soll in § 1 Abs. 3 Z 7 ein Ausnahmetatbestand für Bergbauanlagen gemäß § 118 des Mineralrohstoffgesetzes – MinroG, BGBl. I Nr. 38/1999, aufgenommen werden. In den Erläuterungen wird dazu ausgeführt, dass u.a. Abfallentsorgungsanlagen gemäß § 119a MinroG „nicht unter die Ausnahme der Bauordnung“ fallen sollen.

Das „Bergwesen“ ist gemäß Art. 10 Abs. 1 Z 10 B-VG Bundessache in Gesetzgebung und Vollziehung (vgl. VfSlg. 2192/1951, 2685/1954 und 13.299/1992). Der Begriff „Bergwesen“ im Sinne des Art. 10 Abs. 1 Z 10 B-VG erfasst nach der Judikatur des Verfassungsgerichtshofes „seinem Zweck nach nicht bloß die auf das Gewinnen von ‚Mineralien‘ abzielenden, sondern auch andere, die Erdkruste nutzende Tätigkeiten, sofern diese auf eine für das Gewinnen von ‚Mineralien‘ kennzeichnende Weise erfolgen, also mit Mitteln und Methoden, die sonst für das Gewinnen von ‚Mineralien‘ typisch sind (‚Bergbau‘)“. Darüber hinaus erfasst der Kompetenztatbestand alle damit in engem Zusammenhang stehenden Regelungsaspekte (vgl. VfSlg. 2685/1954; VwGH 23.2.2001, 98/06/0238; Wessely in Altenburger [Hrsg], Kommentar zum Umweltrecht II2 [2020] Vor MinroG, Rz 7). Abfallentsorgungsanlagen im Sinne des § 119a MinroG sind Anlagen zur Sammlung oder Ablagerung von festen, flüssigen, gelösten oder in Suspension gebrachten bergbaulichen Abfällen; sie sind somit als Bergbauanlagen im Sinne des § 118 MinroG zu qualifizieren (vgl. ErlRV 313 BlgNR XXIV. GP, 5; Wessely in Altenburger [Hrsg], Kommentar zum Umweltrecht Band 22 [2020] zu § 119a MinroG, Rz 4 mwN; VfSlg. 13.299/1992).

Aus dem vorstehend Gesagten folgt, dass eine pauschale Unterwerfung von Abfallentsorgungsanlagen gemäß § 119a MinroG unter die NÖ Bauordnung nicht nur in einem Spannungsverhältnis zur skizzierten Kompetenzrechtslage stünde, sondern auch insofern zu einer redundanten Regelung der Materie führen könnte, als etwa §

5 der Bergbau-Abfall-Verordnung, BGBl. II Nr. 130/2010 idF BGBl. II Nr. 132/2013, spezifische Anforderungen an Bau und Betrieb von Abfallentsorgungsanlagen normiert. Vor diesem Hintergrund wird angeregt, die geplante Regelung und die betreffenden Erläuterungen einer Überprüfung zu unterziehen.“

### **LAD1-VD:**

„Zu Z 2 (§ 1 Abs. 2 Z 1):

Es könnte überlegt werden, ob die Wortfolge „oder für die Unterbringung von hilfs- und schutzbedürftigen Fremden“ tatsächlich noch notwendig ist, insbesondere da das Bundesverfassungsgesetz über die Unterbringung und Aufteilung von hilfs- und schutzbedürftigen Fremden, BGBl. I Nr. 120/2015, am 31. Dezember 2018 außer Kraft getreten ist (siehe dazu auch VfSlg. 20.241/2018).“

**3.** § 1 Abs. 3 Z 4 lautet:

„4. Anlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie (§ 2 Abs. 1 Z 22 des NÖ Elektrizitätswesengesetzes 2005, LGBl. 7800), soweit sie einer elektrizitätsrechtlichen Genehmigung bedürfen, elektrische Leitungsanlagen ausgenommen Gebäude (§ 2 des NÖ Starkstromwegegesetzes, LGBl. 7810), sowie Wasserstoff-, Gas-, Erdöl- und Fernwärmeleitungen;“

**4.** § 1 Abs. 3 Z 6 lautet:

„6. Behandlungsanlagen im Sinn des 6. Abschnittes des Abfallwirtschaftsgesetzes 2002, BGBl. I Nr.102/2002 in der Fassung BGBl. I Nr. 84/2024, bei denen die bautechnischen Bestimmungen in diesen Verfahren anzuwenden sind;“

**5.** In § 1 Abs. 3 erhält die bisherige Z 7 die Bezeichnung Z 8. Z 7 (neu) lautet:

„7. Bergbauanlagen gemäß § 118 Mineralrohstoffgesetz, BGBl. I Nr. 38/1999 in der Fassung BGBl. I Nr. 60/2022;“

### **LAD1-VD:**

„Zu Z 5 (§ 1 Abs. 3 Z 7 und 8):

Die Änderungsanordnung sollte lauten:

Im § 1 Abs. 3 erhält die bisherige Ziffer 7 die Bezeichnung Z 8. Z 7 (neu) lautet:“

**6.** Im § 3a werden die Zitate „§ 34 Abs. 3“ durch das Zitat „§ 34 Abs. 4“ und § 35 Abs. 4“ durch das Zitat „§ 35 Abs. 5“ ersetzt.

**LAD1-VD:**

„Zu Z 6 (§ 3a):

Wir schlagen folgende Änderungsanordnung vor:

Im § 3a werden das Zitat „§ 34 Abs. 3“ durch das Zitat „§ 34 Abs. 4“ und das Zitat „§ 35 Abs. 4“ durch das Zitat „§ 35 Abs. 5“ ersetzt.“

7. Im § 4 wird nach Ziffer 13 die Ziffer 13a eingefügt:

„13a. **erneuerbare Energie:** Energie aus erneuerbaren, nichtfossilen Energiequellen, das heißt Wind, Sonne (Solarthermie und Photovoltaik) und geothermische Energie, Salzgradient-Energie, Umgebungsenergie, Gezeiten-, Wellen- und sonstige Meeresenergie, Wasserkraft, Energie aus Biomasse, Deponiegas, Klärgas und Biogas;“

**LAD1-VD:**

„Zu Z 7 (§ 4 Z 13a):

Die Änderungsanordnung sollte lauten:

Nach § 4 Z 13 wird folgende Z 13a eingefügt:“

**NÖ StB:**

„Anstelle der Wortfolge „das heißt“ sollte „wie zum Beispiel“ verwendet werden“

**MAG STP:**

„Anstelle der Wortfolge „das heißt“ sollte „wie zum Beispiel“ verwendet werden. Dies aus dem Grund, da die Wortfolge „das heißt“ als abschließende Regelung verstanden wird und „wie zum Beispiel“ auch zukünftige, noch nicht absehbare Entwicklungen auf dem Gebiet der erneuerbaren Energien berücksichtigen würde.

*13a. erneuerbare Energie: Energie aus erneuerbaren, nichtfossilen Energiequellen, **wie zum Beispiel** Wind, Sonne (Solarthermie und Photovoltaik) und geothermische Energie, Salzgradient-Energie, Umgebungsenergie, Gezeiten-, Wellen- und sonstige Meeresenergie, Wasserkraft, Energie aus Biomasse, Deponiegas, Klärgas und Biogas;“*

**RU3:**

„zu § 4, Zi. 13a; Begriffsbestimmung „erneuerbare Energie“:

Es darf angeregt werden, dass die Begriffsbestimmung der NÖ Bauordnung gleichlautend mit dem Erneuerbaren-Ausbau-Gesetz (EAG) des Bundes ist. Somit wäre zusätzlich noch der Begriff des „erneuerbaren Gases“ anzuführen, da dies im gegenständlichen Entwurf bisher noch nicht umfasst ist. Alle anderen Aufzählungen sind bereits deckungsgleich zum EAG.“

**8.** Im § 4 Z 14 entfällt der Unterabsatz:

„**Kleinf Feuerungen:** Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 400 kW;“

und wird nach dem drittletzten Absatz folgender Unterabsatz eingefügt:

„**Betreiber einer mittelgroßen Feuerungsanlage:** natürliche oder juristische Person, die die Feuerungsanlage betreibt oder kontrolliert;“

### **LAD1-VD:**

„Zu Z 8 (§ 4 Z 14):

In der Änderungsanordnung sollte nach dem Wort „Unterabsatz“ der Doppelpunkt entfallen.

Weiters sollte in der Änderungsanordnung das Wort „Absatz“ durch das Wort „Unterabsatz“ ersetzt werden.“

### **WKNÖ:**

„Zu § 4 Z 14 und § 59:

Die Regelungen bezüglich das Inverkehrbringens von Kleinf Feuerungen sind wie dem Motivenbericht zu entnehmen durch die direkte Anwendung der EU-Verordnungen 813/2013, 2015/1185 und 2015/1189 obsolet und werden daher korrekterweise entfernt.

Für die Praxis stellt sich jedoch das Problem, dass dieser Regelungszusammenhang nicht nachvollziehbar ist, da Kleinf Feuerungen dort aber nicht als solche bezeichnet werden. Damit entsteht bei bloßer Lektüre des Gesetzestextes der Eindruck, als wären diese Bestimmungen ersatzlos entfallen.

Zur besseren Lesbarkeit und Auffindbarkeit der einschlägigen Bestimmungen sollte daher entweder bei § 4 oder bei § 59 im Gesetzestext dezidiert darauf hingewiesen werden, dass für Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 400 kW die zitierten EU-Verordnungen anwendbar sind. Ansonsten besteht die Gefahr, dass der nicht zur Gänze sachkundige Leser von einer ungeregelten Materie ausgeht.“

**9.** § 4 Z 17 lautet:

„17. **Geschoßflächenzahl:** das Verhältnis der Summe der Grundrissflächen aller oberirdischen Geschoße von Gebäuden zur Fläche des Bauplatzes bzw. jenes Bauplatzteils, für den diese Bestimmung des Bebauungsplans gilt;“

### **NÖ GB:**

„§ 4 Z 17: Hier sollte neben Bebauungsplan auch „Flächenwidmungsplan“ eingefügt werden, da über eine neue Bauland-Widmungsart eine GFZ einzuhalten sein könnte“

**SG KG:**

„Zu Z 9 (§ 4 Z 17 NÖ BO 2014)

Aus Sicht der Stadtgemeinde Klosterneuburg sollte nach Bebauungsplan die Ergänzung „*bzw. des Flächenwidmungsplans*“ ergänzt werden.

In der Bestimmung ist ansonsten lediglich die im Bebauungsplan anstatt einer Bebauungsdichte festgelegt GFZ erfasst. Die im Flächenwidmungsplan, aufgrund der in § 16 Abs 1 Zi 1 und Zi 2 NÖ ROG 2014 idgF in den Widmungen Bauland-Wohngebiet und Bauland-Kerngebiet höchstzulässige Geschoßflächenzahl von max. 1, wäre nicht erfasst. Somit wäre die Geschoßflächenanzahl, welche durch den Flächenwidmungsplan normiert wird, weiterhin auf den gesamten Bauplatz zu beziehen.

Diese Unterscheidung nach Geschoßflächenzahlen, die im Bebauungsplan, und Geschoßflächenzahlen, die im Flächenwidmungsplan verordnet werden, wurde in der Praxis zur Verwirrung führen. Insbesondere dann, wenn ein Bauplatz unterschiedliche Baulandwidmungsarten aufweist.“

**10.** § 4 Z 20 lautet:

„20. **Grundrissfläche:** als solche gilt die senkrechte Projektion aller Teile eines Geschoßes, die zumindest zwei Wände und eine Decke oder ein Dach haben (raumbildend sind) auf die Fußbodenoberkante;

**GBV:**

„Zu § 4, Z 20:

Gängige Definition für „raumbildend“ ist fünfseitig umschlossen oder drei Wände und eine Decke / ein Dach.

Frage: Warum wählt NÖ eine eigene Definition?“

**NÖ StB:**

„Z 20: Definition der Grundrissfläche

Da mit dieser Bestimmung noch immer nicht alle Fälle definiert sind (zB 3-seitig offene überbaute Bereiche; 3-seitig offene mehrgeschoßige überbaute Bereiche; Anwendung der Wanddefinition oder die Frage, ob überbaute PKW-Abstellplätze zur Grundrissfläche zählen) wären Fallbeispielskizzen analog der Skizzen in beispielsweise § 53 bzw. §5 2a NÖ Bauordnung 2014 sehr aufschlussreich. Es wird daher um Klarstellung der Auslegungsfragen und Anfertigung der Skizzen ersucht.“

**MAG WN:**

„Mit dieser Bestimmung sind noch immer nicht alle Fälle definiert.

- Wie ist mit 3-seitig offenen überbauten Bereichen umzugehen? Fallen diese nicht unter die Definition „zwei Wände und ein Dach“?

- Wie ist mit 3-seitig offenen mehrgeschoßigen überbauten Bereichen umzugehen? Sind diese pro Geschoß in die Grundrissfläche einzurechnen oder nur einmalig?
- Wie wird die Wanddefinition in diesem Zusammenhang angewandt?

In Verbindung mit der Definition eines „oberirdischen Geschosses“ bleibt offen, ob überbaute PKW-Abstellplätze zur Grundrissfläche zählen.

In diesem Zusammenhang wären Fallbeispielskizzen analog der Skizzen in beispielsweise § 53 bzw. §5 2a NÖ Bauordnung 2014 sehr aufschlussreich.

Es wird um Klarstellung der Auslegungsfragen und Anfertigung der Skizzen ersucht.“

### **MAG KS:**

„Zu § 4 Z 20: Es wird angeregt, ein Formulierung zu wählen, die auch Geschoße umfasst, welche keine Außenwände aufweisen, da sie zB allseitig mit Dachflächen umschlossen sind. (Vgl. allseitiges Mansardendach)“

**11.** § 4 Z 22 entfällt.

**12.** Nach § 5 Abs. 2 wird folgender Abs. 2a eingefügt:

„(2a) Bei einem Antrag nach § 14 für eine **Anlage zur Erzeugung erneuerbarer Energie** hat die Baubehörde erster Instanz die Vollständigkeit des Antrages innerhalb von 45 Tagen nach Eingang des Antrages zu bestätigen oder den Bauwerber aufzufordern, unverzüglich einen vollständigen Antrag einzureichen, falls nicht alle für die Bearbeitung erforderlichen Informationen übermittelt wurden. In Beschleunigungsgebieten ist eine verringerte Frist von 30 Tagen anzuwenden. Sofern das Vorhaben keiner Bewilligung nach einem anderen Gesetz bedarf, hat die Baubehörde erster Instanz über den Antrag **binnen 3 Monaten** ab dem Datum der Bestätigung der Vollständigkeit des Antrages zu entscheiden. Ist für das Vorhaben eine Bewilligung nach einem anderen Gesetz erforderlich, beträgt die Entscheidungsfrist **6 Monate** ab dem Datum der Bestätigung der Vollständigkeit des Antrages. Die Bewilligungsverfahren sind in elektronischer Form durchzuführen. Die Entscheidungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sind nach ihrer Erlassung in der Dauer von mindestens zwei Wochen öffentlich zugänglich zu machen.“

### **LAD1-VD:**

„Zu Z 12 (§ 5 Abs. 2a):

Der Absatz sollte in Unterabsätze gegliedert werden.

Zur Formulierung des zweiten Satzes schlagen wir vor:

„In Beschleunigungsgebieten beträgt die diesbezügliche Frist 30 Tage.“

Der vorletzte Satz (Bewilligungsverfahren in elektronischer Form) sollte als eigener Absatz oder zumindest als letzter Unterabsatz gereiht werden – im Hinblick auf § 70 Abs. 18.“

### **LVwG:**

„Zu Z 12 (§ 5 Abs. 2a) und Z 22 (§ 15 Abs. 5a):

§ 5 Abs. 2a NÖ BO 2014 und § 15 Abs. 5a NÖ BO 2014 stellen in Bezug auf die Entscheidungsfrist auf das Datum der behördlichen Bestätigung der Vollständigkeit des Antrags bzw. der Aufforderung zur Einreichung vollständiger Unterlagen ab, was die Frage aufwirft, was in jenem Fall gilt, in dem die Behörde die Vollständigkeit der Unterlagen zu spät oder gar nicht bestätigt. Beginnt dann die Entscheidungsfrist im letztmöglichen, für die Bestätigung vorgesehen Zeitpunkt (45 Tage ab Einlangen)? Eine Klarstellung zumindest in den Erläuterungen wäre diesbezüglich hilfreich.“

### **NÖ StB:**

„Abs. 2a: Aufnahme und Klärung des Begriffs „Beschleunigungsgebiet“ in den Begriffsbestimmungen“

„Abs. 2a: Zahlreiche Fragen stellen sich zur Form der Bestätigung der Vollständigkeit des Antrages, zur „öffentlich zugänglich-Machung“ der Entscheidungen, aber auch zum technischen Prüfungsinhalt, weshalb um Klarstellung und Bekanntgabe der korrekten Vorgehensweise ersucht wird.“

„Abs. 2a und Abs. 7: Bitte um Rücksichtnahme auf die technischen Möglichkeiten der Behörde bei der elektronischen Einreichung + Vorlage eines Nachweises zur Registrierung“

„Abs. 2a: Die Definition der elektronischen Einbringung ist im Gesetzestext auszuformulieren. Gilt bereits eine E-Mail mit z.B. pdf-Anhang als elektronische Einbringung oder ist eine offizielle digitale Signatur (ID-Austria) erforderlich? Die zwingende Durchführung des Bewilligungsverfahrens in elektronischer Form durch die Baubehörden wird Probleme erzeugen, und zwar

- a) die technischen Ausstattungen auf den Baubehörden wird bis zum Inkrafttreten der Novelle nicht umsetzbar sein;
- b) eine Zustellung der Bewilligungsverfahren in elektronischer Form ist nicht an alle Bevölkerungsteile möglich (Kein digitaler Auftritt von Bürger; Keine Freigabe für elektronische Zustellungen).

Übergangsfristen bzw. Ausnahmemöglichkeiten der elektronischen Form sind zu schaffen.“

### **MAG STP:**

„Es wird um Aufnahme und Klärung des Begriffs „Beschleunigungsgebiet“ in § 4 Begriffsbestimmungen ersucht.

Weiters wird angeregt in Bezug auf die elektronische Einreichung auf die technischen

Möglichkeiten der Behörden, wie im nachfolgenden Text ausgeführt, Rücksicht zu nehmen.

*(...) Ist für das Vorhaben eine Bewilligung nach einem anderen Gesetz erforderlich, beträgt die Entscheidungsfrist 6 Monate ab dem Datum der Bestätigung der Vollständigkeit des Antrages. Die Bewilligungsverfahren sind, **nach Maßgaben der technischen Möglichkeiten der Behörde**, in elektronischer Form durchzuführen. Die Entscheidungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sind nach ihrer Erlassung in der Dauer von mindestens zwei Wochen öffentlich zugänglich zu machen.*

Hier muss eine detailliertere Regelung betreffend der Führung elektronischer Verfahren seitens des Landes getroffen werden. Dies betrifft das Dateiformat, die Datengröße, vor allem aber Standards bzw. Plattformen für die Einreichung, die dauerhafte Sicherung der Unterlagen, den Datenschutz, Sicherheitsstandards usw. Darüber hinaus sind Lösungsvorschläge für die Arbeit mit digitalen Plänen aufzuzeigen, um eine Prüfung dieser durchführen zu können, da bspw. bei pdf-Plänen gängige Leseprogramme keine Tools zur maßstabsgetreuen Distanzmessung anbieten. Auch die Frage der Kosten für die Speicherung und dauerhaften Bereithaltung der Daten, die in immenser Größe anfallen werden, kann nicht den Gemeinden aufgebürdet werden. Diese Datenmengen werden sich ständig vergrößern, bei jeder Systemumstellung werden alle vorhandenen Daten transformiert werden müssen, alles Kosten, über die niemand sprechen will. Die Gemeinden werden bereits jetzt finanziell stetig ausgedünnt, daher ist die Schaffung neuer Aufwendungen ohne Kostenersatz nicht hinnehmbar.

Weiters wäre klarzustellen, wie bzw. wo die Entscheidungen mindestens zwei Wochen öffentlich zugänglich zu machen sind (reicht der Aushang auf einer öffentlich zugänglichen Anlage – WC?). Die Formulierung einer Kundmachungsvorschrift ist das Mindeste, was man an legislativer Qualität fordern kann. Angenommen wird, dass die Kundmachung auf der Amtstafel gemeint wird, dies wäre aber im Gesetzestext abzubilden.“

### **MAG WN:**

„Eine genaue Definition von Beschleunigungsgebieten seitens des Landes NÖ wäre erforderlich, um die Bestimmung korrekt anwenden zu können.

Zur Bestätigung der Vollständigkeit des Antrages ist fraglich in welcher Form diese digital ergehen soll (behördliches Schreiben als PDF per E-Mail?, Mängelschreiben gemäß § 13 Abs. 3 AVG und danach Bestätigung der Vollständigkeit?, Vergebührung?).

Zur „öffentlich zugänglich-Machung“ der Entscheidungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens in der Dauer von mindestens zwei Wochen: auf der digitalen Amtstafel, was passiert, wenn diesbezügliche Eingaben erfolgen? → Ergänzung bei § 48 NÖ Bauordnung 2014 (Immissionsschutz) aber keine Adaptierung des § 6 NÖ Bauordnung 2014 Ferner ist der technische Prüfungsinhalt

nicht klar definiert. Sofern der technische Prüfinhalt (gemäß Anforderungskatalog des Bundesministeriums für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort aus dem Jahr 2019) analog zu den PV-Anlagen angenommen werden kann, würde dies bedeuten, dass die Anlage von befugten Fachleuten elektrisch entsprechend den gesetzlichen Vorgaben errichtet werden muss und mit einem Elektrosicherheitsprotokoll das Auslangen gefunden werden kann.

Dies würde dann eine bau- und maschinenbautechnische Prüfung der Unterlagen im baubehördlichen Vorprüfungsverfahren erforderlich machen und fallweise möglicherweise auch die Beiziehung des lärmtechnischer Amtssachverständigen.

Es wird um Klarstellung und Bekanntgabe der korrekten Vorgehensweise ersucht.“

**13.** Im § 5 wird folgender Abs. 7 angefügt:

„(7) Unterlagen dürfen in elektronischer Form eingebracht werden. In diesem Fall entfällt die Verpflichtung zur Vorlage der Unterlagen in mehrfacher Ausfertigung.“

#### **LAD1-VD:**

„Zu Z 13 (§ 5 Abs. 7):

Im Hinblick auf 13 Abs. 2 AVG schlagen wir folgende Formulierung vor:

„(7) Wenn Unterlagen in elektronischer Form eingebracht werden, entfällt eine allfällige Verpflichtung zur Vorlage von Unterlagen in mehrfacher Ausfertigung.““

#### **BD1:**

„Bisher mussten Planunterlagen in Papierform durch den Bauwerber vorgelegt werden. Diese dienten unter anderem dem Sachverständigen zur Beurteilung des Bauvorhabens. Durch die Schaffung der Möglichkeit, dass Bauwerber die Unterlagen für bestimmte Verfahren in elektronischer Form vorlegen dürfen, stellt sich die Frage, wie der Sachverständige zu Papierplänen kommt. Müssen elektronische Planunterlagen z.B. durch die Gemeinde in entsprechender Plangröße ausgedruckt werden, ist mit zusätzlichen Kosten, vorrangig für die Gemeinde zu rechnen. Bisher wurde dies vom Bauwerber getragen.

Papierpläne haben aus Sicht eines Sachverständigen den Vorteil, dass sie das gesamte Bauvorhaben z.B. im Überblick zeigen und somit eine rasche und effiziente Beurteilung ermöglichen.

Eine Prüfung von elektronischen Planunterlagen am PC durch den Sachverständigen erfordert im Moment noch mehr Zeit. Möglicherweise kann in Zukunft durch den Einsatz von künstlicher Intelligenz die Beurteilung von elektronischen Planunterlagen durch den Sachverständigen ähnlich effizient abgewickelt werden wie mit Papierplänen.“

#### **WKNÖ:**

„Zu § 5 Abs. 7:

Die Möglichkeit, Anträge und Unterlagen generell elektronisch einbringen zu können geht auf Bedürfnisse der Praxis und eine entsprechende Forderung der WKNÖ zurück und wird daher ausdrücklich begrüßt.

In diesem Zusammenhang wäre es zweckmäßig, wenn eine elektronische Eingangsbestätigung verpflichtend vorgesehen wird. Dabei handelt es sich um keinen großen Aufwand; für die Praxis würde dies jedoch eine deutliche Verbesserung im Hinblick auf Rechtssicherheit bedeuten. Aus diesem Grund wurde von der WKNÖ immer eine solche Eingangsbestätigung gefordert.“

### **NÖ MTA:**

„Der NÖ MTA begrüßt, dass mit § 5 Abs. 7 (neu) für alle baurechtlichen Verfahren die Einbringung von Unterlagen in elektronischer Form ermöglicht wird. Dies war bisher bei jenen Unterlagen nicht möglich, für welche eine Einbringung in mehrfacher Ausfertigung vorgesehen war. Durch die Wahlfreiheit zwischen einer elektronischen Einbringung oder einer physischen Einbringung in Papierform kann dies für Menschen mit Behinderungen eine Erleichterung darstellen“

### **NÖ StB:**

„Abs. 2a und Abs. 7: Bitte um Rücksichtnahme auf die technischen Möglichkeiten der Behörde bei der elektronischen Einreichung + Vorlage eines Nachweises zur Registrierung“

„Weiters wird angeregt und ersucht, dass der Landesgesetzgeber hier detailliertere Regelungen betreffend die Führung elektronischer Verfahren trifft und ein Kostenersatz an die Gemeinden vorzusehen ist, da diese durch die neuen Aufwendungen bei elektronischen Bewilligungsverfahren zusätzlich finanziell belastet werden.“

„Klarstellung wie bzw. wo die Entscheidungen mindestens 2 Wochen öffentlich zugänglich zu machen sind.“

„Zum digitalen Verfahren wird um eine Übergangsbestimmung ersucht und das Erfordernis einer einheitlichen digitalen Lösung des Landes NÖ für alle Baubehörden angesprochen (Merkblatt „Digitales Bauverfahren“ der Stadt Wien Baupolizei liegt bei).“

„Die Definition der elektronischen Einbringung ist im Gesetzestext auszuformulieren. Gilt bereits eine E-Mail mit z.B. pdf-Anhang als elektronische Einbringung oder ist eine offizielle digitale Signatur (ID-Austria) erforderlich?“

### **MAG STP:**

„Analog zu (2a) wird die Aufnahme der technischen Möglichkeit der Behörde angeregt, sowie ist der Behörde ein Nachweis zu erbringen, wonach durch den Bauwerber die Registrierung für die elektronische Zustellung erfolgte. Andernfalls

kann seitens der Behörde keine rechtlich gültige Zustellung in elektronischer Form erfolgen.

- (7) *Unterlagen dürfen, nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten der Behörde, in elektronischer Form eingebracht werden. In diesem Fall entfällt die Verpflichtung zur Vorlage der Unterlagen in mehrfacher Ausfertigung. **Den Unterlagen ist zugleich ein Nachweis zur Registrierung für einen elektronischen Zustelldienst vorzulegen.***

### **MAG WN:**

„Das digitale Verfahren ist kurzfristig nur sehr schwer umsetzbar. Es ist eine Übergangsbestimmung erforderlich sowie die Möglichkeit der Baubehörde zumindest eine Parie in Papierform zu fordern. Eine einheitliche digitale Lösung des Landes NÖ für alle Baubehörden erscheint wünschenswert und dringend erforderlich.

Siehe Merkblatt „Digitales Bauverfahren“ der Stadt Wien Baupolizei sowie § 123a Bauordnung für Wien“

### **SG KG:**

„Zu Z 13 (§ 5 Abs. 7 NÖ BO 2014):

Die Änderung der NÖ Bauordnung sieht vor, dass *Unterlagen zukünftig in elektronischer Form eingebracht werden dürfen. In diesem Fall entfällt die Verpflichtung zur Vorlage der Unterlagen in mehrfacher Ausfertigung.*

In der Praxis werden diesbezüglich Schwierigkeiten erwartet:

- Eine Prüfung insbesondere von komplexen Bauvorhaben wird nicht auf herkömmlichen Bildschirmen zu bewältigen sein, weshalb eine zielführende Umsetzung der Bestimmung mit weitreichenden Investitionen im EDV-Bereich für die Gemeinden einhergehen würde. In diesem Zusammenhang muss auch auf die aktuell prekäre kommunale Budgetsituation hingewiesen werden.
- In der Praxis wird das dazu führen, dass seitens der Baubehörde zumindest jeweils eine Planparie geplottet werden muss, um der Prüfpflicht nachkommen zu können. Dies wird die angedachte Bestimmung absurd umführen.
- Auch stellt sich die Frage wie beispielsweise Einsichtnahmen im Zusammenhang mit Verständigungsverfahren mit Parteien und Nachbarn erfolgen werden bzw. wie Einsichtnahmen im Bauarchiv gehandhabt werden, da die analogen Hausakten bei digital eingereichten Bauvorhaben wohl lückenhaft sein würden.

Vor diesen Hintergründen wird dringendst gefordert die angedachte Bestimmung nicht in die NÖ Bauordnung aufzunehmen, bevor nicht sämtliche Unklarheiten geklärt und alle notwendigen Voraussetzungen geschaffen sind.

Bevor eine derartige Regelung sinnvoll umgesetzt werden kann ist z.B. durch entsprechende finanzielle Förderungen durch das Land NÖ sicherzustellen, dass die

technische Infrastruktur (Hard- und Software) in allen Gemeinden zur Verfügung steht.“

### **GBV:**

„Zu § 5 (7):

Eine löbliche Idee, es werden aber eine Reihe von Gemeinden an der EDV-Ausstattung scheitern.“

### **14.** § 7 Abs. 6 lautet:

„(6) Wird die **Inanspruchnahme** fremden Eigentums (Abs. 1 bis 4) **verweigert** oder der Verpflichtung nach Abs. 2 zweiter Satz nicht nachgekommen, hat die **Baubehörde** die Beweissicherung durchzuführen und über Notwendigkeit, Umfang und Dauer der Inanspruchnahme oder Verpflichtung zu **entscheiden** und die Duldung oder Verpflichtung dem belasteten Eigentümer aufzutragen. Dies gilt nicht, wenn die Inanspruchnahme notwendig ist und Gefahr im Verzug vorliegt.“

### **LAD1-VD:**

„Zu Z 14 (§ 7 Abs. 6):

Es stellt sich die Frage, ob der letzte Satz tatsächlich noch notwendig ist. Eine entsprechende Erläuterung sollte erfolgen.“

### **NÖ StB:**

„Da die Umsetzung in der Praxis fast nur Fragen aufwerfen würde (betr. Lokalausweis, Türöffnung, Kosten), wird um Klarstellung und Bekanntgabe der korrekten Vorgehensweise ersucht.“

### **MAG WN:**

„Wie soll die in der Praxis umsetzbar sein? Lokalausweis auf der Liegenschaft des zu Verpflichteten ohne dessen Anwesenheit – was tun bei versperrter Tür? Wird der Lokalausweis aber trotzdem min. 2 Wochen vorher ausgeschrieben? Türöffnung? Vorschreibung der Kosten als Barauslagen?“

Es wird um Klarstellung und Bekanntgabe der korrekten Vorgehensweise ersucht.“

### **15.** § 11 Abs. 5 lautet:

„(5) Für Grundstücksteile, die durch Änderung des Flächenwidmungsplans in Bauland umgewidmet werden oder für die eine Aufschließungszone freigegeben wird oder eine Bausperre abgelaufen ist bzw. aufgehoben wird, gilt Abs. 2 bis 4 sinngemäß.“

**16.** § 12 Abs. 3 lautet:

„(3) Die **grundbücherliche Durchführung** ist von dem zur Grundabtretung verpflichteten Eigentümer zu veranlassen. Die Grundflächen sind frei von in Geld ablösbaren Lasten und geräumt von Bauwerken und Anlagen jeder Art, Gehölzen und Materialien zu übergeben. Solange die abgetretene Grundfläche noch nicht zum Ausbau oder zur Verbreiterung der Verkehrsfläche benötigt wird, darf der Eigentümer des angrenzenden Bauplatzes ihre unentgeltliche **Nutzung** beanspruchen. Hierüber ist mit der Gemeinde eine Vereinbarung zu schließen. Die Räumung der Grundfläche darf während dieses Zeitraums aufgeschoben werden.“

**LAD1-VD:**

„Zu Z 16 (§ 12 Abs. 3):

Da augenscheinlich nur der zweite Satz geändert wird, schlagen wir folgende Änderungsanordnung vor:

§ 12 Abs. 3 zweiter Satz lautet:

Entsprechend wäre dann nur der zweite Satz anzuführen.“

**LKNÖ:**

„Die Novelle sieht eine Erweiterung der Entfernungspflicht auf Anlagen jeder Art im Falle von Grundabtretungen für Verkehrsflächen zugunsten der Gemeinde vor. Nach derzeitiger Rechtslage beschränkt sich die Entfernungspflicht des Grundeigentümers auf Bauwerke. Mit der geplanten Änderung würden nun auch alle konsensual errichtete Anlagen, wie zB einfache Umfriedungen, auf Kosten des Grundeigentümers entfernt werden müssen. Dies stellt einen Eingriff in das Eigentumsrecht dar.

Die Ausweitung der Entfernungspflicht sollte gestrichen werden. Alternativ sollte die Gemeinde die Kosten übernehmen, da sie aus der Grundabtretung profitiert. Dies würde eine faire Lastenverteilung gewährleisten und den Schutz der Eigentümerrechte wahren.“

**NÖ StB:**

„Abs. 3 wäre bezüglich des Begriffs „Anlagen jeder Art“ im Hinblick auf die dingliche Wirkung von Servituten entsprechend zu adaptieren.“

**MAG STP:**

„Die Begrifflichkeit „Anlagen aller Art“ wird äußerst kritisch gesehen, da dies auch Kanal-, Telefon-, Gasleitungen mitumfasst. Diese könnten jedoch mittels Servitut (teilweise Legalservitut) rechtlich verbindlich im von der Grundabtretung betroffenen Bereich verlegt sein. Servitute haben dingliche Wirkung. Die geplante Bestimmung ist daher zu adaptieren.“

**17.** Nach § 15 Abs. 1 Z 1 lit. a wird folgende lit. aa eingefügt:

„aa) die befristete Änderung des Verwendungszwecks von Bauwerken im Katastrophenfall, wenn hiedurch die Sicherheit für Personen oder die Hygiene betroffen werden könnten;“

#### **LAD1-VD:**

„Zu Z 17 (§ 15 Abs. 1 Z 1 lit. a):

In der Änderungsanordnung sollte anstatt der Bezeichnung „lit. aa“ die Bezeichnung „sublit. aa“ verwendet werden.

Der im vorgeschlagenen Gesetzestext verwendete Begriff „befristete Änderung“ erscheint zu ungenau, da keine nähere Präzisierung erfolgt.

Weiters stellt sich die Frage, ob tatsächlich der Begriff „Katastrophenfall“ im Sinne des NÖ Katastrophenhilfegesetzes 2016 (Definition der „Katastrophe“ im § 2 Z 1 bzw. Feststellung des Vorliegens einer Katastrophe im § 13 Abs. 1 Z 1) zu verstehen ist. Nähere Erläuterungen dazu fehlen.“

#### **WKNÖ:**

„Zu § 15 Abs. 1 Z. 1 lit. aa:

Durch diese neue Regelung erfolgt eine Erleichterung für die befristete Änderung des Verwendungszwecks von Bauwerken im Katastrophenfall. Im Katastrophenfall ist oftmals auch die Aufstellung von Zelten notwendig und sollte daher erleichtert werden. Zelte dürfen derzeit aufgrund § 17 Z 11 BO nur mit einer Bestandsdauer bis zu 30 Tagen errichtet werden; diese Frist sollte verlängert werden.

Da Zelte darüber hinaus grundsätzlich als Gebäude im Sinne der NÖ BO gelten, wären die technischen Anforderungen aus der NÖ BTV und den OIB-Richtlinien anzuwenden. Dies ist für Zelte nicht erfüllbar, weshalb im Einzelfall eine Abweichung möglich sein muss und in der BTV entsprechende für Zelte passende Spezifizierungen vorgenommen werden müssen.“

#### **NÖ StB:**

„Ergänzung um das Wort „auch“ im Beisatz, um eine kurzfristige Änderung des Verwendungszweckes zu ermöglichen.

Weiters wäre es aus behördlicher Sicht wünschenswert, wenn lit. aa) einen Tatbestand nach § 17 darstellte. Dann wäre allerdings eine Maximaldauer im Gesetz festzulegen (z. B. 1 Monat nach Erklärung der Beendigung der Katastrophe). Länger dauernde Notstandsbauten wären durch § 23 leg.cit. und somit bewilligungspflichtig bzw. durch § 15 Abs. 1 Z 1 lit, a) gedeckt.

→ Anfügung einer neuen Ziffer 24 in § 17 wie vorgeschlagen“

„§ 15 Abs. 1 Z 1 lit. aa): Es wird um Klarstellung zur zeitlichen „Befristung“ sowie des technischen Prüfinhalts ersucht. Es erschließt sich bei der Änderung des

Verwendungszweckes einer Veranstaltungshalle für die temporäre Unterbringung von Menschen nicht, welche Bestimmungen in Hinblick auf sicherheitstechnische Belange (besonders Brandschutz) sowie Hygiene angewendet werden dürfen. Weiters sollte der Anzeigeleger den Ablauf des Bedarfs der befristeten Änderung des Verwendungszweckes der Baubehörde zur Kenntnis bringen.“

### **MAG STP:**

„In der jetzigen Formulierung ist eine befristete Änderung nur möglich, wenn die Sicherheit für Personen betroffen werden könnte. Dies entspricht nicht der angestrebten Regelung. Es wird daher angeregt das Wort „auch“ im Beisatz zu verwenden, um derartige kurzfristige Änderungen des Verwendungszwecks zu ermöglichen. Dies trifft zum Beispiel zu, wenn eine Sporthalle, ausgelegt für 30 Personen mit Notbetten ausgestattet wird, um eine Notunterkunft zu ermöglichen. Da die Auslegung der Fluchtwege auf 30 Personen abstellt und eine Belegung mit einer höheren Personenanzahl möglich ist, würde durch das Wort auch eine Möglichkeit gegeben sein, die Änderung durchzuführen, auch wenn die Fluchtwege nicht ausreichen. Sollten aber nur 30 Betten aufgestellt werden, wäre auch das möglich.“

Weiters wäre es aus behördlicher Sicht wünschenswert, wenn lit. aa) einen Tatbestand nach § 17 darstellte. Dann wäre allerdings eine Maximaldauer im Gesetz festzulegen (z.B. 1 Monat nach Erklärung der Beendigung der Katastrophe). Länger dauernde Notstandsbauten wären durch § 23 leg.cit und somit bewilligungspflichtig bzw. durch § 15 Abs. 1 Z. 1 lit. a) gedeckt.

### **§ 17 Bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben**

**24)** *die befristete Änderung des Verwendungszwecks von Bauwerken im Katastrophenfall, **auch** wenn hiedurch die Sicherheit für Personen oder die Hygiene betroffen werden könnten; **wenn die Bestandsdauer dieser Änderung den Katastrophenfall um nicht mehr als einen Monat übersteigt.***

### **MAG WN:**

„Es wird um Klarstellung zur zeitlichen „Befristung“ sowie des technischen Prüfinhalts ersucht. Es erschließt sich bei der Änderung des Verwendungszweckes einer Veranstaltungshalle für die temporäre Unterbringung von Menschen nicht, welche Bestimmungen in Hinblick auf sicherheitstechnische Belange (besonders Brandschutz) sowie Hygiene angewendet werden dürfen.“

Ferner erscheint es erforderlich, dass der Anzeigeleger den Ablauf des Bedarfes der befristeten Änderung des Verwendungszweckes der Baubehörde zur Kenntnis bringt.“

### **NÖ GB:**

„§ 15 Abs 1 Z 1 lit aa: die geplante Einfügung des lit aa erachten wir als kritisch, da die Anzeigepflicht nur dann noch bestehen soll, wenn die Sicherheit für Personen

oder die Hygiene betroffen werden könnte; im Umkehrschluss entfällt allerdings sodann die Überprüfung, wenn dargelegt werden kann, dass weder die Sicherheit noch die Hygiene betroffen ist, wer allerdings überprüft dies? Natürlich soll diese Regelegung lediglich Vereinfachungen für den Katastrophenfall bringen (Unterbringung in Turnhallen bei Hochwasserereignissen, etc.), es sollte allerdings an eine mögliche Ausuferung der Bestimmung gedacht werden“

**18.** § 15 Abs. 1 Z 1 lit. f lautet:

„f) die Verwendung eines Grundstücks als Lagerplatz für Material aller Art, ausgenommen Abfälle gemäß § 3 Z 1 des NÖ Abfallwirtschaftsgesetzes 1992, LGBl. 8240, über einen Zeitraum von mehr als 2 Monaten;“

**19.** An § 15 Abs. 1 Z 1 wird folgende lit. h angefügt:

„h) die Veränderung der Höhenlage des Geländes im Grünland, sofern dieser Bereich im Ortsbereich liegt und dafür ein Bebauungsplan gilt;“

### **LKNÖ:**

„Der vorliegende Entwurf zur NO Bauordnung 2014 sieht in § 15 Abs. 1 Z 1 lit. h eine neue Anzeigepflicht für Geländeänderungen im Grünland im Ortsbereich vor. Die Einführung einer generellen Anzeigepflicht für alle Geländeänderungen, unabhängig von deren Umfang, ist als überschießend zu beurteilen. Insbesondere fehlt eine Grenze in Bezug auf die Höhe oder das Ausmaß der Veränderung. Diese Regelung ist im Vergleich deutlich strenger als die bestehenden Bestimmungen des NÖ Naturschutzgesetzes, die eine Bewilligungspflicht außerhalb des Ortsbereiches mit klaren Ausnahmen vorsieht.“

Die vorgeschlagene Änderung wird eine Vielzahl an zusätzlichen Bauanzeigen auslösen, ohne dass der Nutzen in den Erläuterungen hinreichend dargelegt wurde. Es wird lediglich darauf verwiesen, dass solche Veränderungen „orts- und landschaftsbildprägend“ sein könnten. Die NÖ Landes-Landwirtschaftskammer fordert daher, die Bestimmung zu streichen, da sie den erklärten Entbürokratisierungsbestrebungen des Landes widerspricht. Alternativ sollten klare und großzügige Ausnahmegrenzen (wenige Dezimeter sind wohl noch nicht landschaftsbildprägend) eingeführt werden, um unnötige Verfahren und Kosten für Planungsunterlagen zu vermeiden.“

### **NÖ StB:**

„Da sich die Sinnhaftigkeit der Regelung in Abs. 1 lit. h) nicht erschließen lässt, wird um Klärung gebeten und werden gleichzeitig Vorschläge zur Klarstellung übermittelt.“

### **MAG STP:**

„Die Sinnhaftigkeit der Regelung erschließt sich der Behörde nicht und wird daher um Klärung gebeten.

Jedenfalls sollte der Passus „*und dafür ein Bebauungsplan gilt*“ entfallen, andernfalls wäre die Veränderung der Höhenlage des Geländes im Grünland ohne Bebauungsplan ein Tatbestand nach § 17.

Besser wäre die Aufnahme in § 14 Z. 6, wonach die Behörde sämtliche Belange, auch Nachbarrechte (z. B. Trockenheit der Nachbargebäude) zu prüfen hat und dies durch die Bewilligungspflicht auch kann. Kleinräumige Veränderungen der Höhenlage bleiben bewilligungs-, anzeige- und meldefrei.

Wenn die Regelung doch in § 15 aufgenommen werden soll, dann

*h) die Veränderung der Höhenlage des Geländes im Grünland, sofern dieser Bereich im Ortsbereich liegt;*

besser in § 14 Z. 6

*6. die Veränderung der Höhenlage des Geländes und die Herstellung des verordneten Bezugsniveaus ausgenommen im Fall des § 12a Abs. 1 jeweils auf einem Grundstück ~~im Bauland und im Grünland Kleingarten~~ sowie die Erhöhung und Abänderung des Bezugsniveaus gemäß § 67 Abs. 3 und 3a auf einem Grundstück im Bauland;“*

**20.** An § 15 Abs. 1 Z 2 wird folgende lit. f angefügt:

„f) die Herstellung von Ladepunkten mit einer Ladeleistung von mehr als 22 kW in Garagen und Parkdecks;“

### **LAD1-VD:**

„Zu Z 20 (§ 15 Abs. 1 Z 2 lit. f):

Zu dieser Regelung stellt sich die Frage, inwiefern in Analogie zu § 16 Abs. 4 auch festgelegt werden müsste, dass ein Elektroprüfbericht nach Fertigstellung der Behörde anzuschließen ist.

Inhaltlich sollte überlegt werden, ob nicht im Hinblick auf 10.2.3 der OIBRichtlinie 2.2, Ausgabe 2023, generell für ebenerdige eingeschobige Garagen mit einer Nutzfläche von nicht mehr als 250 m<sup>2</sup> diese Anzeigepflicht nicht zur Anwendung gelangt.“

### **NÖ LFV:**

„Zu Z 20 (§ 15 Absatz 1 Z 2 lit. f):

Die OIB-Richtlinie 2.2, Ausgabe 2023, welche in Anhang 2.2 zur NÖ BTV 2014 übernommen werden soll, enthält im Punkt 102.3 besondere bauliche und brandschutztechnische Anforderungen für E-Ladestationen in Garagen und Parkdecks, wenn ihre Ladeleistung über 22 kW liegt. Um die Berücksichtigung dieser Vorgaben zu gewährleisten, bzw. dies auch seitens der Baubehörde überprüfen zu

können, wurde in der 12. Novelle der NÖ Bauordnung zumindest die Anzeigepflicht für diese Anlagen vorgesehen.

Die OIB-Richtlinie 2.2, Ausgabe 2023, sieht in Punkt 10.2.5 für Garagen mit einer Nutzfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> bei Ladestationen für Elektrofahrzeuge bereits mit einer Leistung von jeweils mehr als 4 kW an leicht zugänglicher Stelle für Einsatzkräfte eine geeignete Betätigungseinrichtung für die Notausschaltung der Ladestation vor.

In Punkt 10.2.6 ist für Garagen mit einer Nutzfläche von mehr als 250 m<sup>2</sup> ein Brandschutzplan erforderlich, in dem die Lage der Elektroladestationen sowie der Abschalteneinrichtung auszuweisen ist.

Zu diesen zwei Punkten ist aus feuerwehrafachlicher Sicht festzustellen, dass bereits bei Ladestation für Elektrofahrzeuge mit einer Leistung von jeweils mehr als 4 kW eine für die Feuerwehr nützliche/erforderliche Maßnahme (geeignete Betätigungseinrichtung für die Notausschaltung der Ladestation) zum Schutz der Einsatzkräfte einzurichten ist.

Des Weiteren ist bei größeren Garagen (mehr als 250 m<sup>2</sup> Nutzfläche) ein Brandschutzplan, in dem die Lage der Elektroladestation sowie die Abschalteneinrichtung einzutragen ist, zu erstellen. Diese Einsatzunterlage stellt ein wesentliches Hilfsmittel bei der Durchführung von Feuerwehreinsätzen, als auch wiederum zum Schutz der Einsatzkräfte, dar.

Der Schutz der Einsatzkräfte – Sicherheit der Rettungsmannschaften – ist entsprechend dem § 43 Abs. 1 Z 2 lit. e, ein ganz wesentliches Schutzziel hinsichtlich der Grundanforderungen an Bauwerke.

Unter dem Aspekt, dass die Umsetzung dieser Maßnahmen seitens der Baubehörde überprüft werden können, wie es auch grundsätzlich durch die Z 20 zu §15 Abs. 1 Z 2 lit. f vorgesehen ist, sollte der Wert der Ladeleistung von „mehr als 22 kW“ auf „mehr als 4 kW“ abgeändert werden.

§15 Abs. 1 Zif. 2 lit. f sollte daher lauten:

*„f) die Herstellung von Ladepunkten mit einer Ladeleistung von mehr als 4 kW in Garagen und Parkdecks;*

Zum Schutz der Einsatzkräfte bzw. Sicherheit der Rettungsmannschaften ist die Feuerwehr im Einsatzfall angewiesen, dass die bautechnischen Anforderungen der NÖ Bautechnikverordnung 2014 bzw. OIB-Richtlinie 2023 eingehalten bzw. umgesetzt bzw. ausgeführt werden.

Diese Verantwortung der Umsetzung dieser Maßnahmen, als derzeit nur meldepflichtiges Vorhaben, ausschließlich dem Bauwerber zu überlassen scheint aus feuerwehrafachlicher Sicht nicht ausreichend, zumal der im §16 Abs. 4 NÖ BO 2014 geforderte Elektroprüfbericht für die meldepflichtige Herstellung von Ladepunkten für Elektrofahrzeuge die geforderten Brandschutzeinrichtungen

(Notabschalteeinrichtung, Brandschutzplan, Anordnung der Ladestationen) nicht abdeckt.

Im Sinne der vorgegebenen Schutzziele durch den § 43 Abs. 2 lit. e (Sicherheit der Rettungsmannschaften) und der Gewährleistung der Umsetzung der vorgesehenen technischen Maßnahmen bzw. der erforderlichen Prüfbarkeit der Umsetzung durch die Baubehörde wird die Abänderung durch Herabsetzung der Grenze der Ladeleistung auf 4 kW in Garagen und Parkdecks für anzeigepflichtige Vorhaben als erforderlich erachtet.

Es ergeht daher die höfliche Bitte, dem Vorschlag und Wunsch des NÖ Landesfeuerwehrverbandes zum Schutz der Einsatzkräfte und zur raschen und wirksamen Umsetzung von Einsatzmaßnahmen der Feuerwehren zu entsprechen.“

#### **NÖ StB:**

„Zu § 15 Abs. 1 Z 2 lit. f und § 16 Abs. 1 Z 6: Anzeigepflicht bei Ladepunkten mit Ladeleistung von mehr als 22 kW in Garagen und Parkdecks: Es wird um Klarstellung ersucht, weshalb die freiwillige Herstellung von Ladepunkten nicht meldepflichtig gemäß § 16 Abs. 1 Z 6 NÖ Bo 2014 ist.“

#### **MAG WN:**

„Es wird um Klarstellung ersucht, weshalb die freiwillige Herstellung von Ladepunkten nicht meldepflichtig gemäß § 16 Abs. 1 Z 6 NÖ Bauordnung 2014 ist.“

#### **MAG KS:**

„§15 Abs 1 Z 2 lit f: Wir würden vorschlagen, bei anzeigepflichtigen Ladepunkten, ebenso wie bei den nur meldepflichtigen, die Pflicht zur Vorlage eines Elektroprüfberichts nach Fertigstellung vorzuschreiben.“

**21.** § 15 Abs. 1 Z 3 lautet:

- „3. Vorhaben in Schutzzonen und erhaltungswürdigen Altortgebieten sowie in Gebieten, in denen zu diesem Zweck eine Bausperre gilt (§ 30 Abs. 2 Z 1 und 2 sowie § 35 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung):
  - a) der Abbruch von Gebäuden in Schutzzonen, soweit sie nicht unter § 14 Z 8 fallen;
  - b) jeweils im Hinblick auf den Schutz des Ortsbildes (§ 56)
    - die Aufstellung und der Austausch von thermischen Solaranlagen, Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen oder deren Anbringung an Bauwerken;

- die Anbringung von TV-Satellitenantennen und von Klimaanlage an von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Fassaden und Dächern von Gebäuden;
  - die Aufstellung von Pergolen straßenseitig und in den Bauwichen;
- c) die Änderung im Bereich der Fassadengestaltung (z.B. der Austausch von Fenstern, die Farbgebung, Maßnahmen für Werbezwecke) oder der Gestaltung der Dächer.“

### **LAD1-VD:**

„Zu Z 21 (§ 15 Abs. 1 Z 3):

Wir schlagen folgende Änderungsanordnung vor:

§ 15 Abs. 1 Z 3 lit. b lautet:

„b) jeweils im Hinblick ... Bauwichen;““

**22.** Nach § 15 Abs. 5 werden folgende Abs. 5a und 5b eingefügt:

„(5a) Bei Vorhaben gemäß Abs. 1 Z 2 lit. e und Z 3 lit. b erster Spiegelstrich sind Abs. 4 und 5 nicht anzuwenden. Die Baubehörde hat die Vollständigkeit der Anzeige innerhalb von 45 Tagen nach Eingang der Anzeige zu bestätigen oder den Anzeigeleger aufzufordern, unverzüglich eine vollständige Anzeige einzureichen, falls nicht alle für die Bearbeitung erforderlichen Informationen übermittelt wurden. In Beschleunigungsgebieten ist eine verringerte Frist von 30 Tagen anzuwenden. Die Baubehörde hat die Anzeige binnen einem Monat ab dem Datum der Bestätigung der Vollständigkeit des Antrags zu prüfen.

(5b) Anzeigeverfahren gemäß Abs. 5a sind in elektronischer Form durchzuführen.“

### **LAD1-VD:**

„Zu Z 22 (§ 15 Abs. 5a und 5b):

Zu Abs. 5a stellt sich die Frage des Verhältnisses bei Vorhaben gemäß Abs. 1 Z 3 zu § 15 Abs. 2.

Der vorletzte Satz sollte entsprechend unserem Vorschlag zu Z 12 (§ 5 Abs. 2a) geändert werden.“

### **BD1:**

„Bei Vorhaben im Sinne des § 15 Abs. 1 Ziff. 2 lit. e und Ziff. 3 lit. b sind nicht nur Anlagen zur Erzeugung von erneuerbarer Energie und Wärmepumpen enthalten. Unter Ziff. 3 lit. b sind im ersten Spiegelstrich neben der Aufstellung und dem Austausch von thermischen Solaranlagen, Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen auch die Anbringung von TV-Satellitenantennen und Klimaanlage enthalten.

Das würde dann bedeuten, dass auch Klimaanlage und TV-Satellitenantennen in Schutzzonen und erhaltungswürdigen Altortgebieten sowie in Gebieten, in denen zu diesem Zweck eine Bausperre gilt [...] in beschleunigten Verfahren im Sinne der RED II Richtlinie zu bearbeiten sind. Ist das beabsichtigt?“

### **NÖ MTA:**

„[Der NÖ MTA begrüßt, dass mit § 5 Abs. 7 (neu) für alle baurechtlichen Verfahren die Einbringung von Unterlagen in elektronischer Form ermöglicht wird.] Jedoch sieht §15 Abs. 5b NÖ Bauordnung 2014 vor, dass Anzeigeverfahren gemäß Abs. 5a par.cit. nur in elektronischer Form durchzuführen sind. Die ausschließliche und verpflichtende Einbringung von Unterlagen auf elektronischem Weg kann bedeuten, dass Menschen mit Behinderung Unterstützung von Dritten bei der Einbringung von Unterlagen bei der Baubehörde benötigen.

Art 9 UN-BRK verlangt, Menschen mit Behinderungen eine unabhängige Lebensführung und die volle Teilhabe in allen Lebensbereichen zu ermöglichen. Das heißt, dass auch die Einbringung von Unterlagen ohne Unterstützung möglich sein muss.

Der NÖ Monitoringausschuss regt daher an, die Wahlfreiheit zwischen einer elektronischen Einbringung und einer physischen Einbringung in Papierform für alle Anträge und Verfahren sicherzustellen.“

### **NÖ StB:**

„Abs. 5a: Zahlreiche Fragen stellen sich zur Form der Bestätigung der Vollständigkeit des Antrages, zur „öffentlich zugänglich-Machung“ der Entscheidungen, aber auch zum technischen Prüfungsinhalt, weshalb um Klarstellung und Bekanntgabe der korrekten Vorgehensweise ersucht wird.“

„Abs. 5b: Bitte um Rücksichtnahme auf die technischen Möglichkeiten der Behörde bei der elektronischen Einreichung + Vorlage eines Nachweises zur Registrierung“

### **MAG STP:**

„Analog zu (§ 5 2a und 7) wird die Aufnahme der technischen Möglichkeit der Behörde angeregt, sowie ist der Behörde ein Nachweis zu erbringen, wonach durch den Bauwerber die Registrierung für die elektronische Zustellung erfolgte. Andernfalls kann seitens der Behörde keine nachweisliche Zustellung erfolgen.

- (3) *Der Anzeige sind zumindest eine zur Beurteilung des Vorhabens ausreichende, maßstäbliche Darstellung und Beschreibung des Vorhabens in zweifacher Ausfertigung anzuschließen. **Im Falle eines Anzeigeverfahrens in elektronischer Form (Abs. 5a), ist den Unterlagen zugleich ein Nachweis zur Registrierung für einen elektronischen Zustelldienst vorzulegen.***

(...)

5b) Anzeigeverfahren gemäß Abs. 5a sind, **nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten der Behörde**, in elektronischer Form durchzuführen.“

**23.** Im § 15 Abs. 6 tritt anstelle des Zitates „Abs. 4 oder 5“ das Zitat „Abs. 4, Abs. 5 oder Abs. 5a vierter Satz“.

**24.** Im § 15 Abs. 7 tritt anstelle des Zitates „Abs. 4 oder Abs. 5 zweiter Satz“ das Zitat „Abs. 4, Abs. 5 zweiter Satz oder Abs. 5a vierter Satz“.

**25.** § 15 Abs. 8 lautet:

„Wird bei einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb ein Vorhaben nach § 15 Abs. 1 Z 1 lit. a im Bauland angezeigt, welches nicht der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung dient, ist das Grundstück zum Bauplatz zu erklären, wenn dieses noch nicht zum Bauplatz erklärt wurde und auch nicht nach § 11 Abs. 1 Z 2 bis 6 als solcher gilt. Wenn eine Voraussetzung für die Bauplatzerklärung fehlt, ist das Vorhaben gemäß Abs. 6 zu untersagen.“

#### **LAD1-VD:**

„Zu Z 25 (§ 15 Abs. 8):

Die Änderungsanordnung sollte lauten:

Im § 15 wird folgender Abs. 8 angefügt:

„(8) Wird bei einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb ein Vorhaben nach Abs. 1 Z lit. a im Bauland ...“

Im Text sollte Fettdruck verwendet werden.

Da es sich bei der Bauplatzerklärung um einen Bescheid handelt, stellt sich die Frage, wie dies mit der Frist nach Abs. 4 (sechs Wochen) vereinbar ist.

Darüber hinaus sollte überlegt werden, ob die Bestimmung eher in § 11 geregelt werden sollte.“

#### **LKNÖ:**

„Die Novelle sieht vor, dass bei anzeigepflichtigen Änderungen des Verwendungszwecks von Bauwerken land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, die nunmehr nicht mehr land- und forstwirtschaftlich genutzt werden, eine Bauplatzerklärung zu erfolgen hat. Das gilt nicht nur für gewerbliche Nutzungsänderungen, sondern auch für private Zwecke. Dieser Bestimmung zufolge würde eine Aufschließungsabgabe fällig werden, wenn die ehemalige Maschinenhalle als Hackschnitzzellager (Brandschutz) für den daneben wohnenden Sohn verwendet wird.“

Gleiches würde zB auch gelten, wenn der Schweinestall (aufgrund des Spaltenbodenverbotes) an eine Baufirma vermietet wird oder für private Zwecke genutzt werden soll (zB Festigkeit und Standsicherheit).

Die geplante Änderung dient ausschließlich der Abgabenoptimierung und erschwert Nutzungsänderungen leerstehender Gebäude. Dieser Tatbestand konterkariert damit eine effiziente Flächennutzung und widerspricht den Zielen der Reduktion des Bodenverbrauchs.

Gerade im land- und forstwirtschaftlichen Bereich handelt es sich zudem oftmals um große Grundstücke, was eine hohe Abgabenlast nach sich ziehen würde.

Die NÖ Landes-Landwirtschaftskammer fordert die Streichung dieses neuen Tatbestandes, da sie kontraproduktiv für eine nachhaltige Flächennutzung ist und die betroffenen Eigentümer überproportional belastet.“

**26.** § 16 Abs. 1 Z 1 lautet:

„1. die Errichtung, ortsfeste Aufstellung, der Austausch und die Entfernung von Klimaanlage, Wärmepumpen und Heizungsanlagen mit elektrischer Widerstandsheizung jeweils mit einer Nennleistung von mehr als 70 kW in oder in baulicher Verbindung mit Gebäuden, ausgenommen jene Anlagen, die nach § 15 Abs. 1 Z 3 lit. b anzeigepflichtig sind;“

### **LAD1-VD:**

„Zu Z 26 (§ 16 Abs. 1 Z 1):

Hinsichtlich der Diktion „in oder in baulicher Verbindung mit Gebäuden“ stellt sich die Frage zur Formulierung in Z 2 „Errichtung von Klimaanlage ... auf Bauwerken“.

Anregung zu § 16 Abs. 2:

Es sollte überlegt werden, ob auch diese Bestimmung bezüglich der Heizungsanlagen erweitert werden müsste.“

### **RU3:**

„zu § 16, Abs. (1), Zi. 1:

Es ist unseres Erachtens zu prüfen und entsprechend sicherzustellen, dass mit der hinzugekommenen Textpassage die Errichtung von neuen elektrischen Widerstandsheizungen nicht angeregt oder erleichtert wird, da die Installation eines solchen Heizsystems aus energiewirtschaftlicher Sicht klar abzulehnen ist und bisher aufgrund der Anforderungen aus dem Energieausweis in der Praxis nicht möglich war.“

**27.** § 16 Abs. 1 Z 6 lautet:

„6. Die Herstellung von nach § 64 erforderlichen Ladepunkten für Elektrofahrzeuge, soweit sie nicht unter § 15 Abs. 1 Z 2 lit. f fallen;“

**28.** § 17 Z 7a lautet:

„7a. die Anbringung von Außenjalousien und Rollläden zur unmittelbaren Beschattung von Fenstern und Türen sowie von textilen, aufrollbaren oder faltbaren Markisen und Sonnensegeln mit einer überbauten Fläche von nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> an bewilligten Bauwerken sofern diese nicht raumbildend eingesetzt werden und nicht unter § 15 Abs. 1 Z 3 lit. c fallen;“

#### **LAD1-VD:**

„Zu Z 28 (§ 17 Z 7a):“

Die Änderungsanordnung sollte lauten:

Nach § 17 Z 7 wird folgende Z 7a eingefügt:“

#### **GBV:**

„Zu § 17, Z 7a:“

Die Ausnahme von Sonnensegeln, Markisen etc. mit bis zu 50 m<sup>2</sup> wird zu einem unkontrollierten Wildwuchs führen. Wird – im Gegensatz der Vorgaben im NÖ Gestaltungsbeirat im Sinne der NÖ Wohnbauförderung – besonders im Geschosswohnbau sowie Reihen- und Doppelhausbau für nicht sinnvoll erachtet, bzw. wird zu System führen die seitens der Verwaltung der Bauträger zu Streitereien führen wird.“

#### **NÖ StB:**

„Einfügung eines Beistrichs zur Klarstellung in Z 7a.“

#### **MAG STP:**

„Einfügen eines erforderlichen Beistrichs „,“ nach „... an bewilligten Bauwerken“ und vor „sofern ...“:“

*7a. die Anbringung von Außenjalousien und Rollläden zur unmittelbaren Beschattung von Fenstern und Türen sowie von textilen, aufrollbaren oder faltbaren Markisen und Sonnensegeln mit einer überbauten Fläche von nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> an bewilligten Bauwerken, sofern diese nicht raumbildend eingesetzt werden und nicht unter § 15 Abs. 1 Z 3 lit. c fallen;“*

Dieser Beistrich ist notwendig um klarzustellen, dass sich die Einschränkung „nicht raumbildend und nicht unter § 15 ...“ auf alle aufgezählten Maßnahmen und nicht nur auf jene nach dem letzten Beistrich bezieht“

**29.** Im § 17 Z 14 wird folgender Satz angefügt:

„erfüllen Photovoltaikanlagen, thermische Solaranlagen oder Teile davon weitere Funktionen (z. B. Photovoltaikpaneele als Carport, Absturzsicherung oder Einfriedung), so ist diese weitere Nutzung gesondert baurechtlich und bautechnisch zu beurteilen;“

### **LAD1-VD:**

„Zu Z 29 (§ 17 Z 14):

Die Änderungsanordnung sollte lauten:

Im § 17 Z 14 lautet:

Es ist daher in der Folge die gesamte Ziffer anzuführen.“

### **RU3:**

„zu § 17, Zi. 14; Aufstellung von Photovoltaikanlagen:

Es sollte bei der textlichen Ergänzung sichergestellt werden, dass nicht die Energieerzeugungsanlage selbst baurechtlich beurteilt werden muss - denn dies würde die generelle genehmigungsrechtliche Freistellung im Bauland bis 1.000 kWp konterkarieren - sondern lediglich die grundlegende Konstruktion (z.B. Carport-Unterkonstruktion, Absturzsicherung) des zugehörigen Bauwerks davon betroffen ist.“

### **WST1:**

„Diese geplante Bestimmung behindert aus unserer Sicht die PV-Ausbaupläne, vor allem auf den politisch tendenziell bevorzugten versiegelten Flächen oder bei Agri-PV Anlagen. Es spricht nichts dagegen, wenn PV-Anlagen auch eine Funktion als Unterstand haben (z.B. für Futtermittel, landwirtschaftliche Gerätschaften etc.), deswegen benötigen diese nicht unbedingt eine baurechtliche Beurteilung.

Probleme können sich dabei z.B bei nachträglicher Unterstellung ergeben. In diesem Fall müsste die Gemeinde ein zeitaufwändiges Maßnahmenverfahren führen, dass den Zielen der Energiewende eventuell zuwiderläuft.

Aus Sicht der Abteilung Umwelt- und Anlagenrecht wird daher angeregt, die geplante Einfügung in § 17 Z 14 NÖ Bauordnung 2014 entfallen zu lassen.“

### **30. § 17 Z 17 lautet:**

„17. die temporäre Herstellung von Wetterschutzeinrichtungen bei Gastgärten, wenn sie einer Prüfung in einem gewerberechtlichen Verfahren unterliegt;“

### **NÖ StB:**

„Folgende textliche Änderung wird angeregt: Streichung des Wortes „temporär“ - die Herstellung von Wetterschutzeinrichtungen bei Gastgärten, wenn sie einer Prüfung in einem gewerberechtlichen Verfahren unterliegen;“

**31.** Im § 18 Abs. 4 wird das Zitat „BGBl. I Nr. 1/2013“ durch das Zitat „BGBl. I Nr. 78/2018“ ersetzt.

**32.** Im § 23 wird folgender Abs. 10 angefügt:

„(10) Im Baubewilligungsbescheid vorgeschriebene Auflagen sind auf begründeten Antrag des dadurch Verpflichteten mit Bescheid abzuändern oder aufzuheben, wenn und soweit die Voraussetzungen für ihre Vorschreibung nicht mehr vorliegen. Nachbarn gemäß § 6 Abs. 1 sind als Parteien dem Verfahren beizuziehen, wenn die von der Abänderung oder Aufhebung betroffenen Auflagen ihre subjektiv-öffentlichen Rechte berühren.“

#### **LAD1-VD:**

„Zu Z 32 (§ 23 Abs. 10):

Es könnte überlegt werden, diese Bestimmung als Abs. 4 zu normieren.

Zu dieser Bestimmung wäre zu überlegen, ob eine korrespondierende Bestimmung nun auch in § 14 erforderlich ist.“

#### **WKNÖ:**

„Zu § 23 Abs. 10:

Die Möglichkeit, Auflagen nachträglich abzuändern bzw. aufzuheben ist für die Praxis wichtig und wird ausdrücklich begrüßt.“

#### **NÖ StB:**

„Abs. 10: Aufgrund der aufgetretenen Fragen (Inwiefern muss der Antrag begründet sein? Verständigung der Nachbarn - Nachbarstellung? Von Amts wegen ist diesbezüglich keine Aufhebung möglich) wird um Klarstellung und Bekanntgabe der korrekten Vorgehensweise ersucht.“

„Anhand dieser Textierung können z.B. Notkammine, welche nicht als Auflage vorgeschrieben wurden, da sie in den Antragsbeilagen dargestellt und beantragt wurden, nicht abgeändert bzw. aufgehoben werden. Eine Änderung der Textierung ist anzustreben.“

#### **MAG WN:**

„Es erscheint fraglich inwiefern der Antrag begründet sein muss? Verständigung der Nachbarn - Nachbarstellung? Von Amts wegen ist diesbezüglich keine Aufhebung möglich.“

Es wird um Klarstellung und Bekanntgabe der korrekten Vorgehensweise ersucht.“

**33.** § 24 Abs. 1 Z 1 erster Spiegelstrich lautet:

„- binnen **2 Jahren** ab dem Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung begonnen oder“

**NÖ StB:**

„Anregung betreffend Rechtskraft:

Es wäre wünschenswert, ausdrücklich im Gesetz festzuhalten, dass die Beschwerde an das LVwG ein ordentliches Rechtsmittel darstellt und (bei Anrufung) erst nach dessen Entscheidung Rechtskraft eintritt.“

**MAG STP:**

„Den beigeschlossenen Erläuterungen ist zu entnehmen, dass die Rechtskraft eintritt, wenn kein weiteres ordentliches Rechtsmittel mehr zulässig oder die Rechtsmittelfrist ungenützt verstrichen ist. Dies, im spätestens Fall, wenn das Landesverwaltungsgericht über eine eventuelle Beschwerde entschieden hat.

Es wäre wünschenswert ausdrücklich im Gesetz festzuhalten, dass die Beschwerde an das LVwG ein ordentliches Rechtsmittel darstellt und (bei Anrufung) erst nach dessen Entscheidung Rechtskraft eintritt.“

**MAG KS:**

„§ 24 Abs 1: In Literatur und Rechtsprechung wurde die Frage der Rechtskraft bis dato nicht einheitlich beantwortet; dies da die Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht zT als außerordentliches Rechtsmittel gesehen wurde. – Die Gesetzesmaterialien gehen jetzt eindeutig davon aus, dass es sich beim Beschwerdeverfahren vor dem Landesverwaltungsgericht um ein ordentliches Rechtsmittel handelt. Bitte um Reflexion, ob dies so intendiert war; gegebenenfalls wäre diesfalls auch eine Klarstellung im Gesetzestext sinnvoll.“

**34.** § 24 Abs. 2 lautet:

„(2) Wird im Fall des Erlöschens der Baubewilligung aufgrund der nicht fristgerechten Fertigstellung neuerlich um die Erteilung der Baubewilligung für das betreffende Bauvorhaben angesucht und wird diese erteilt, so ist das Bauvorhaben innerhalb der nicht verlängerbaren Frist von 4 Jahren nach dem Eintritt der Rechtskraft der neuerlichen Baubewilligung fertig zu stellen, andernfalls diese neuerliche Baubewilligung erlischt.“

**LAD1-VD:**

„Zu Z 34 (§ 24 Abs. 2):

Wir schlagen vor, nach der Wortfolge „4 Jahren“ das Wort „nach“ durch das Wort „ab“ zu ersetzen.“

**35.** § 24 Abs. 4 zweiter Spiegelstrich lautet:

„- das Bauvorhaben nach wie vor dem Flächenwidmungsplan, im Geltungsbereich eines Bebauungsplans auch diesem, dem Zweck einer Bausperre sowie den jeweils damit zusammenhängenden Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung, und den sicherheitstechnischen Vorschriften nicht widerspricht.“

**36.** Im § 24 Abs. 6 wird folgender Satz angefügt:

„Wird eine Entscheidung, mit der die Ausführung eines Vorhabens untersagt wurde, aufgehoben, beginnt die Frist zur Ausführung mit dem Eintritt der Rechtskraft der aufhebenden Entscheidung zu laufen.“

**LAD1-VD:**

„Anregung zu § 24 Abs. 6 erster Satz:

Es sollte überlegt werden, ob in diesem auch auf § 15 Abs. 5a verwiesen werden sollte.

Zu Z 36 (§ 24 Abs. 6):

Es könnte überlegt werden, die Wortfolge „zu laufen“ entfallen zu lassen.“

**MAG STP:**

„Wenn im Zuge der Vorprüfung ein Widerspruch bereits zu den gesetzlichen Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes (z. B. Widmungsfrage) festgestellt wird, erfolgt in der Regel keine weitere inhaltliche Prüfung des Antrags und werden die Arbeiten untersagt. Sollte jedoch im weiteren Verfahren nunmehr die Baubehörde II. Instanz oder das Landesverwaltungsgericht diese Entscheidung aufheben, wäre das angezeigte Vorhaben ohne (vollständige) inhaltliche Prüfung zur Kenntnis genommen und könnte errichtet werden. Es wird daher vorgeschlagen, mit der Aufhebung der Untersagung eine Rückverweisung an die Baubehörde erster Instanz zwingend im Gesetz vorzusehen. Wird dies nicht gemacht, werden die Baubehörden gezwungen, eine vollständige inhaltliche Prüfung auch bei jenen Projekten vorzunehmen, die nach Auffassung der ersten Instanz schon bei einer Genehmigungsvoraussetzung scheitert. Ähnliche Fälle und damit verbundene Probleme hat es bei LVwG-Entscheidungen im gewerblichen Berufszugangsrecht gegeben. Hier würde das Problem zur Regel erhoben.“

- (6) *Das Recht zur Ausführung eines Vorhabens nach § 15 erlischt, wenn mit seiner Ausführung nicht binnen 2 Jahren ab dem Ablauf der Fristen nach § 15 Abs. 4 und 5 begonnen worden ist. Abs. 1 Z 2 und 3 gilt sinngemäß. Wird eine Entscheidung, mit der die Ausführung eines Vorhabens untersagt wurde, aufgehoben, **hat die Rechtsmittelbehörde oder –gericht die***

***Bauanzeige an die Behörde erster Instanz zurückzuverweisen, die über den Antrag binnen 4 Wochen neuerlich zu entscheiden hat und beginnt die Frist zur Ausführung mit dem Eintritt der Rechtskraft der Entscheidung zu laufen.***

**37.** § 24 Abs. 8 lautet:

„(8) Die Zeit eines Verfahrens vor dem Verfassungsgerichtshof oder dem Verwaltungsgerichtshof wird in diese Fristen nicht eingerechnet.“

**38.** § 30a Abs. 2 erster Satz lautet:

„Die Betreiber von mittelgroßen Feuerungsanlagen haben sich mit den Daten und Informationen nach Abs. 1 gleichzeitig mit der Inbetriebnahme der erstmals bewilligten oder der abgeänderten mittelgroßen Feuerungsanlage im Elektronischen Datenmanagement (EDM) des Bundes zu registrieren.“

**NÖ GB:**

„§ 30 a Abs 2: Hier wäre zu überlegen, zusätzlich zum Betreiber auch den Eigentümer zu erfassen, zumal dieser ebenso Verfahrenspartei ist.“

**MAG KS:**

„§ 30a: In dieser Bestimmung wird der „Betreiber“ anstelle des Eigentümers der Feuerungsanlage genannt. In der Praxis gibt es oft Probleme festzustellen, wer der Betreiber ist. – Abhilfemöglichkeit?“

**39.** Im § 32 Abs. 9 wird das Zitat „§ 34 Abs. 3“ durch das Zitat „§ 34 Abs. 4“ ersetzt.

**40.** Nach § 32 Abs. 9 wird folgender Abs. 9a eingefügt:

„(9a) Bei mittelgroßen Feuerungsanlagen betreffen die Verpflichtungen der Abs. 1 bis 10 den Betreiber der Feuerungsanlage.“

**41.** § 32a Abs. 2 lautet:

„(2) Die Betreiber haben bei bestehenden mittelgroßen Feuerungsanlagen **geeignete Maßnahmen** zu setzen, dass die nach der Brennstoffwärmeleistung jeweils festgelegten Emissionsgrenzwerte nicht überschritten werden und haben dies der Behörde

- bei mittelgroßen Feuerungsanlagen mit einer Brennstoffwärmeleistung von mehr als 5 MW bis spätestens 30. Dezember 2024 und
- bei allen übrigen mittelgroßen Feuerungsanlagen bis spätestens 30. Dezember 2029 **nachzuweisen.**“

**42.** § 33 Abs. 2 lautet:

„Die im Laufe eines Jahres gemäß § 33a Abs. 4 in die Anlagendatenbank eingetragenen **Prüfberichte** für Zentralheizungsanlagen, Blockheizkraftwerke, Heizungsanlagen mit elektrischer Widerstandsheizung, Wärmepumpen und Klimaanlage sind von der Baubehörde **stichprobenartig** auf die Vollständigkeit der geforderten Angaben zu **überprüfen.**“

**MAG KS:**

„§ 33 (2): In Zusammenhang mit dieser Bestimmung stellt sich – trotz der vorgesehenen Korrektur – die Frage, ob die Behörde ab 01.07.2022 in Hinsicht auf die „Zentralheizungsanlagen, Blockheizkraftwerken, Heizungsanlagen mit elektrischer Widerstandsheizung, Wärmepumpen und Klimaanlage im Sinn des § 32 sowie der Ergebnisse ihrer periodischen Überprüfungen nach § 32 Abs. 7 und der Anlagen nach Abs. 6“ wirklich nur mehr die Aufgabe haben soll, die (dann wohl gemäß § 33a NÖ BauO) in den elektronischen Datenbanken erfassten „Anlagendaten“ stichprobenartig auf die Vollständigkeit der geforderten Angaben (gemäß Abs 8 leg cit wohl Name, Adresse, Anlagengröße, Energieausweisdaten, Prüfberichtsdaten und Baujahr der Anlage) zu überprüfen, oder ob der Baubehörde in diesem Zusammenhang noch weitere Aufgaben erwachsen.

Dies auch und insbesondere in Hinblick darauf, dass die Baubehörde gemäß § 33a Abs 9 NÖ BauO ausdrücklich auch Dritte als Auftragsverarbeiter heranziehen kann.

Sollen die Behörden bzw. diese Dritten lediglich stichprobenartig die Vollständigkeit der geforderten Angaben überprüfen müssen oder wird zB auch erwartet, die Vollständigkeit der Eingaben als solches zu überprüfen, also auch und insbesondere, ob die verpflichteten Eigentümer bzw. befugten Fachmänner auch wirklich alle zu erfassenden Fälle, wie Anlagen-Errichtungen, periodische Überprüfungen, feuerpolizeiliche Beschauen, Kehrungen etc, auch in der elektronischen Datenbank erfassen?“

**43.** In § 33a Abs. 1 Z 2 entfällt das Zitat „nach § 32 Abs. 7“.

**44.** § 33a Abs. 4 lautet:

„Die **Anlagendaten** und die **Prüfberichte** über die periodischen Überprüfungen gemäß Abs. 8 sind für jeweils **bewilligungs-, anzeige- und meldepflichtige Vorhaben** in elektronischer Form durch die damit betrauten **befugten Fachleute** in die Datenbank einzutragen. Die Eintragung hat dabei binnen 4 Wochen ab Fertigstellung der Anlagen bzw. Durchführung der Überprüfungen zu erfolgen.“

#### **LAD1-VD:**

„Zu Z 44 (§ 33a Abs. 4):

Am Anfang des Textes fehlt die Absatzbezeichnung.

Weiters sollte überlegt werden, inwiefern das Wort „einzutragen“ durch das bereits in Abs. 6 verwendete Wort „einzupflegen“ verwendet werden sollte – einheitliche Terminologie.“

#### **WKNÖ:**

„Zu § 33a:

Die Klarstellungen und Zitatpassungen gehen auf Problemstellungen aus der Praxis und diesbezügliche Forderungen der WKNÖ zurück und werden daher begrüßt.“

**45.** Im § 33a Abs. 8 wird das Zitat „Personen nach Abs. 2 und 4“ durch das Zitat „Personen nach Abs. 2, 4 und 5“ ersetzt.

#### **LAD1-VD:**

„Zu Z 45 (§ 33a Abs. 8):

In den Zitaten könnte jeweils die Wortfolge „Personen nach“ entfallen.“

**46.** § 37 Abs. 1 Z 1 und 2 lauten:

- „1. Ein bewilligungspflichtiges Vorhaben (§ 14) ohne rechtswirksame Baubewilligung ausführt oder ausführen lässt oder ein so errichtetes oder abgeändertes Bauwerk oder Vorhaben benützen oder benützen lässt,
2. ein anzeigepflichtiges Vorhaben (§ 15) ohne Anzeige, trotz Untersagung oder vor Ablauf der Frist nach § 15 Abs. 4, 5 oder 5a ausführt oder ausführen lässt oder ein anzeigepflichtiges, aber nicht angezeigtes, oder untersagtes Bauwerk oder Vorhaben benützt oder benützen lässt.“

#### **LAD1-VD:**

„Zu Z 46 (§ 37 Abs. 1 Z 1 und 2):

Am Anfang von Z 1 sollte das Wort „Ein“ durch das Wort „ein“ ersetzt werden.

Weiters sollte die Wortfolge „Vorhaben benützen“ durch die Wortfolge „Vorhaben

benützt“ ersetzt werden.

Am Ende von Z 2 sollte der Punkt durch einen Beistrich ersetzt werden.“

### **LVwG:**

„Vereinheitlichung der Terminologie hinsichtlich „Vorhaben“ bzw.

„Bauvorhaben“ und Legaldefinition:

Bereits jetzt kommen an vielen Stellen der NÖ BO 2014 die Begriffe „Vorhaben“ bzw. „Bauvorhaben“ vor. Nunmehr soll insbesondere auch in § 37 Abs. 1 Z 1 und 2 der Begriff „Vorhaben“ eingefügt werden. Aus diesem Anlass wäre eine Klarstellung wünschenswert, ob unter „Vorhaben“ und „Bauvorhaben“ dasselbe zu verstehen ist; wenn ja, sollte die Terminologie insoweit im gesamten Gesetz vereinheitlicht werden. Wünschenswert wäre auch eine Definition des Begriffs (oder allenfalls der unterschiedlichen Begriffe) in § 4.“

**47.** Im § 37 Abs. 1 Z 3 entfällt das Zitat „nach § 32 Abs. 7“.

**48.** § 37 Abs. 1 Z 9a lautet:

9a. als Betreiber einer mittelgroßen Feuerungsanlage

- die Emissionsgrenzwerte für mittelgroße Feuerungsanlagen (§ 26 NÖ BTV 2014) nicht einhält,
- die ersten oder regelmäßigen Messungen (§ 26 Abs. 4 bis 6 NÖ BTV 2014) nicht durchführen lässt,
- die laufenden Aufzeichnungen über den Betrieb mittelgroßer Feuerungsanlagen der zuständigen Behörde nicht ohne vermeidbare Verzögerung vorlegt (§ 26b NÖ BTV 2014) oder

als Betreiber einer bestehenden mittelgroßen Feuerungsanlage

- nicht oder nicht rechtzeitig geeignete Maßnahmen zur Einhaltung der verordneten Emissionsgrenzwerte setzt (§ 32a Abs. 2),

**49.** Im § 37 Abs. 1 Z 11 wird das Zitat „§ 35 Abs. 4“ durch das Zitat „§ 35 Abs. 5“ ersetzt.

**50.** § 37 Abs. 1 Z 13 entfällt.

**51.** § 37 Abs. 2 Z 1 lautet:

„1. Abs. 1 Z 1, 6, 7, 12 und 15 sind mit einer Geldstrafe von € 1.000,- bis zu € 10.000,-, zugleich für den Fall ihrer Uneinbringlichkeit mit einer Ersatzfreiheitsstrafe bis zu 2 Wochen,“

#### LAD1-VD:

„Zu Z 51 (§ 37 Abs. 2 Z 1):

Es sollte weiterhin das Wort „Geldstrafe“ fett gedruckt werden.“

#### 52. An § 38 Abs. 3 wird folgender Satz angefügt:

„Werden die Grenzen von Grundstücken, für die eine Vorauszahlung geleistet wurde, geändert (§ 10), sind bei der Vorschreibung der Aufschließungsabgabe die entrichteten Teilbeträge jeweils anteilmäßig zu berücksichtigen.“

#### LAD1-VD:

„Zu Z 52 (§ 38 Abs. 3):

Im Hinblick auf die Textgegenüberstellung sollte die Änderungsanordnung wohl lauten: Im § 38 Abs. 3 wird folgender Unterabsatz angefügt:“

#### 53. § 38 Abs. 5 lautet:

„(5) Der **Bauklassenkoeffizient** beträgt:

in der Bauklasse I		1,00 und
bei jeder weiteren zulässigen Bauklasse	um je	0,25 mehr,
in Industriegebieten und verkehrsbeschränkten Industriegebieten ohne Bauklassenfestlegung		2,00

Ist eine höchstzulässige Gebäudehöhe festgelegt, ist der Bauklassenkoeffizient von jener Bauklasse abzuleiten, die dieser Gebäudehöhe entspricht.

Im **Baulandbereich ohne Bebauungsplan** beträgt der Bauklassenkoeffizient **mindestens 1,25**, sofern nicht eine Höhe eines Gebäudes bewilligt wird oder zulässig ist, die einer höheren Bauklasse entspricht als der Bauklasse II.“

#### SG SH:

„Die Novelle der NÖ Bauordnung 2014, insbesondere dem § 38 Abs. 5 (Entfall der GFZ) Würde erhebliche finanzielle Einbußen bedeuten.

Es ist daher nicht nachvollziehbar, warum man durch solch eine Maßnahme die finanzielle Situation der Gemeinde, welche die Bebauungsdichte mittels GFZ geregelt hat, erheblich verschlechtert.

Für die Stadtgemeinde Strasshof an der Nordbahn bedeutet diese Maßnahme eine geschätzte Verringerung von 25 % bei der Vorschreibung von Anschließungskosten.

Es ergeht das Ersuchen, diese Änderung in der Bauordnung betreffend den § 38 Abs. 5 noch zu überdenken, da diese Veränderung nicht nur die Stadtgemeinde Strasshof, sondern alle Gemeinden in Niederösterreich, die eine Bebauungsdichte mittels GFZ festgelegt haben, betrifft.“

**54.** Im § 39 Abs. 3 erster Satz lautet der erste Spiegelstrich:

„- bei einer Grundabteilung (§ 10 Abs. 1 NÖ Bauordnung, LGBl. Nr. 166/1969, und NÖ Bauordnung 1976 bzw. NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200) nach dem 1. Jänner 1970 ein Anschließungsbeitrag bzw. nach dem 1. Jänner 1989 eine Ergänzungsabgabe oder“

**55.** § 42 Abs. 3 lautet:

„(3) Die **Höhe des Richtwertes** ist vom **Gemeinderat** mit einer **Verordnung** tarifmäßig auf Grund der durchschnittlichen Grundbeschaffungskosten für 1 m<sup>2</sup> Grund im Wohnbauland festzusetzen. Sind die Grundbeschaffungskosten für einen Spielplatz innerhalb eines Gemeindegebietes in einzelnen Orten oder Ortsteilen um mehr als die Hälfte verschieden hoch, so ist der Richtwert nach Maßgabe der Kostenunterschiede für einzelne Orte oder Ortsteile verschieden hoch festzusetzen.“

**56.** Im § 44a werden folgende Abs. 3 und 4 angefügt:

„(3) Gebäudetechnische Systeme, die

1. ausdrücklich unter ein vereinbartes Kriterium für die Gesamtenergieeffizienz oder eine vertragliche Abmachung mit einem vereinbarten Niveau der Energieeffizienzverbesserung wie Energieleistungsverträge im Sinn des § 2 Abs. 2 Z 13 der Energieeffizienz-Richtlinienverordnung, BGBl. II Nr. 394/2015 in der Fassung BGBl. II Nr. 83/2019, fallen, oder
2. von einem Versorgungsunternehmen oder einem Netzbetreiber betrieben werden und demnach systemseitigen Maßnahmen zur Überwachung der Effizienz unterliegen,

sind von den Überprüfungen gemäß § 32 Abs. 2 und 4 ausgenommen, falls die Gesamtwirkungen eines solchen Ansatzes denen, die bei Anwendung der Bestimmungen des § 32 Abs. 2 und 4 bestehen, gleichwertig sind.

- (4) Gebäude, die mit Systemen für die Gebäudeautomatisierung und -steuerung ausgestattet sind, sind von Überprüfungen nach § 32 Abs. 2 und 4 ausgenommen.“

### LAD1-VD:

„Zu Z 56 (§ 44a Abs. 3 und 4):

Zunächst sollte überlegt werden, diese Bestimmung in bzw. bei § 32 zu regeln. Weiters empfehlen wir, entsprechend Fettdruck zu verwenden.

Zum Zitat „§ 2 Abs. 2 Z 13 der Energieeffizienz-Richtlinienverordnung, BGBl. II Nr. 394/2015 in der Fassung BGBl. II Nr. 83/2019,“ merken wir an, dass diese Bestimmung nicht mehr gilt. Es sollte überlegt werden, auf § 37 Z 19 Bundes-Energieeffizienzgesetz zu verweisen.“

**57.** § 46 Abs. 2 lautet:

- „(2) Bei **Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen je vertikaler Erschließungseinheit (z. B. Treppenhaus)** muss abhängig von der Anzahl der oberirdischen Geschoße und von der Anzahl der Wohnungen der jeweiligen vertikalen Erschließungseinheit die in der Tabelle angeführte Anzahl der Wohnungen gemäß den bautechnischen Bestimmungen über barrierefreie Wohngebäude (allgemein zugängliche Bereiche barrierefrei, Wohnungen anpassbar) geplant und ausgeführt werden:

Anzahl der durch die vertikale Erschließungseinheit erschlossenen oberirdischen Geschoße	Anzahl der Wohnungen der vertikalen Erschließungseinheit	Anzahl der Wohnungen gemäß den Bestimmungen über Barrierefreiheit
≤ 3	3 – 5	1
	6 – 8	2
	9 – 12	3
	> 12	Alle
> 3	> 2	Alle

Jene Räume und Flächen, die für die Wohnungen gemäß den Bestimmungen über Barrierefreiheit erforderlich sind (Einstellräume für Kinderwagen und Mobilitätshilfen, Abstellräume, Abfallsammelräume oder -stellen; Stellplätze für Kraftfahrzeuge), müssen ebenfalls barrierefrei erreichbar sein.“

### BKA-VD:

„Zu Z 57 (§ 46 Abs. 2):

Es wird nicht übersehen, dass bereits im geltenden § 46 Abs. 2 der NÖ Bauordnung 2014 – NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015, die Wendung „Bestimmungen über

barrierefreie Wohnungen“ verwendet wird. Im Interesse der Klarheit wird jedoch angeregt, die Wendung „gemäß den Bestimmungen über Barrierefreiheit“ zu konkretisieren.“

### **LAD1-VD:**

„Zu Z 57 (§ 46 Abs. 2):

Im letzten Satz im Klammerausdruck sollte der Strichpunkt durch einen Beistrich ersetzt werden.“

**58.** § 48 erster Satz lautet:

„**Emissionen** durch Lärm, Geruch, Staub, Abgase und Erschütterungen, die originär von Vorhaben nach §§ 14 und 15 oder deren Benützung ausgehen, sowie bei Windkraftanlagen (§ 14 Z 7) zusätzlich Emissionen durch Eis- und Schattenwurf dürfen Menschen weder in ihrem Leben oder ihrer Gesundheit gefährden noch örtlich unzumutbar belästigen.“

### **LKNÖ:**

„Die Novelle sieht eine erhebliche Ausweitung des Immissionsschutzes vor, die nun alle Vorhaben nach §§ 14 und 15 erfassen soll. Dies hätte weitreichende Konsequenzen wie einen unabschätzbaren Bedarf an Sachverständigen für Gutachter Tätigkeiten und mögliche zivilrechtliche Verfahren. Diese Änderung beeinträchtigt wirtschaftliche Tätigkeiten in den Bereichen Landwirtschaft, Gewerbe und Energie. Es greift darüber hinaus auch in den privaten Lebensbereich ein und schränkt die Nutzung bzw. die Errichtung massiv ein.

Eine derartige Ausweitung wird von der NÖ Landes-Landwirtschaftskammer strikt abgelehnt, insbesondere vor dem Hintergrund einer fehlenden Folgenabschätzung. Zudem ist diese Änderung aufgrund der allgemeinen Zielsetzung der Novelle nicht erforderlich („gold plating“), da sie unverhältnismäßig ist und erhebliche rechtliche und wirtschaftliche Risiken birgt.“

### **NÖ StB:**

„§ 48 Immissionsschutz:

Es wird um Klarstellung hinsichtlich anzeigepflichtiger Vorhaben ersucht.“

### **MAG WN:**

„Auch bei anzeigepflichtigen Vorhaben? Es wird um Klarstellung ersucht.“

**59.** Im § 49 Abs. 2 entfällt der zweite Satz.

### **GBV:**

„Zu § 49 (2):

Der Entfall der Möglichkeit von Öffnungen an der Grundgrenze verunmöglicht z.B. zusammenhängende Garagen und verteuert bei größeren Bauvorhaben unnötig.“

### **T.B.:**

„Zur beabsichtigten Änderung des § 49 – Entfall des Zusatzes

~~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~~

würde ich gerne einerseits die Begründung dieser Änderung erfahren und möchte darauf aufmerksam machen, dass dies grundstücksübergreifende Tiefgaragen unmöglich machen würde. Derzeit hat das Tor an der Grundgrenze nur den Brandwiderstand der Wand zu erfüllen. Mit Wegfall dieser näheren Beschreibung würde ein Tor auch die Festigkeitsqualifikation – R benötigen, was nicht möglich ist. Eigentlich sind jegliche Öffnungen somit ausgeschlossen – verstehe ich das richtig?

Bitte um Berücksichtigung dieses sehr relevanten Umstandes“

**60.** Im § 52 Abs. 1 Z 2 wird folgende Wortfolge angefügt:

„Regenwasserfallrohre und Abgasanlagen bis 1 m,“

### **LAD1-VD:**

„Zu Z 60 (§ 52 Abs. 1 Z 2):

Wir schlagen folgende Änderungsanordnung vor:

§ 52 Abs. 1 Z 2 lautet:“

### **GBV:**

„Zu § 52, Abs 1, Ziffer 2:

Bemerkenswert die Tatsache, dass künftig mit Regenwasserfallrohre und Abgasanlagen bis 1 m ÜBER DIE STRASSENFLUCHTLINIE gebaut werden darf!“

### **WKNÖ:**

„Zu § 52 Abs. 1 Z.2:

Regenwasserfallrohre und Abgasanlagen in den jeweiligen Bauwich ragen zu lassen, ist eine dringende Forderung aus der Praxis und wird ausdrücklich begrüßt.“

### **NÖ StB:**

„Es werden Bedenken zur Zulässigkeit der Auskragung von Regenwasserfallrohren und Abgasanlagen bis 1 m über die Straßenfluchtlinie geäußert und Änderungsvorschläge übermittelt.“

„Abs. 1 Z 2: Abgasanlagen bis 1 m über Straßenfluchtlinie werden kritisch gesehen. Dies ist besonders dann der Fall, wenn die Baufluchtlinie mit der Straßenfluchtlinie ident ist. Abgasanlagen und Regenwasserfallrohre dürften dann bis zu 1,00 m in den Gehsteig hineinragen. Dies könnte, je nach örtlichen Gegebenheiten, dazu führen, dass die Durchgangsbreite stark eingeschränkt wird (Barrierefreiheit, Mindestdurchgangsbreite etc.) In Vorgartenbereichen wird dies als weniger kritisch beurteilt.“

### **MAG STP:**

„Die Zulässigkeit der Auskragung von Regenwasserfallrohren und Abgasanlagen bis 1 m über die Straßenfluchtlinie wird insofern bedenklich angesehen, dass keine Einschränkung betreffend der Höhe, wo dies erlaubt sein soll, getroffen wird. Regenfallrohre mit einem Abstand von 1 m zu Gebäudefassade im Gehsteig einmünden zu lassen bzw. Abgasanlagen mit einer Entfernung von 1 m zur Gebäudefassade zu ermöglichen, birgt die Gefahr der massiven Behinderung für Nutzer des Gehsteigs.

Eine Auskragung im Bereich der Hauptgesimse und Dachvorsprünge von 1 m wäre normalerweise in Ordnung, senkrecht der Gebäudefassade sollte eine deutliche Einschränkung auf maximal 30 cm festgelegt werden (Durchmesser des Regenablaufrohres plus Abstand zur Gebäudefassade). Die Anbringung von straßenseitigen – vor allem über die Straßenfluchtlinie ragenden - Abgasanlage sollte generell unterbunden, und wenn, dann ausschließlich in Ausnahmefällen ermöglicht werden. Die Möglichkeit für Abgasanlagen wird auch im Hinblick auf das Ortsbild als bedenklich angesehen.

#### *§ 52 Vorbauten über die Straßenfluchtlinie und in die Bauwiche*

(1) *Über die Straßenfluchtlinie sind – unabhängig von der Widmung als öffentliche Verkehrsfläche – folgende Vorbauten zulässig:*

...

2. *vorstehende Bauteile, die der Gliederung und Gestaltung der Schauseiten dienen, vorgesezte Photovoltaikanlagen sowie vorgesezte Konstruktionen für begrünte Fassaden (z. B. Rankgerüste von begrünten Fassaden), bis 15 cm, Regenwasserfallrohre und Abgasanlagen bis 1 m,*

3. ***Hauptgesimse und Dachvorsprünge samt Regenwasserfallrohren sowie starre Verschattungseinrichtungen bis 1 m,***

(...)

6. ***Abgasanlagen in gesonderten Ausnahmefällen bis max. 30 cm, wenn für die Errichtung aufgrund der Anlage keine geeignete Alternative vorliegt, eine Sondernutzungsvereinbarung gem. §***

**18 NÖ Straßengesetz vorliegt und das Ortsbild hierdurch nicht beeinträchtigt wird.“**

**MAG WN:**

„Abgasanlagen bis 1 m über Straßenfluchtlinie werden kritisch gesehen. Dies ist besonders dann der Fall, wenn die Baufluchtlinie mit der Straßenfluchtlinie ident ist. Abgasanlagen und Regenwasserfallrohre dürften dann bis zu 1,00 m in den Gehsteig hineinragen. Dies könnte, je nach örtlichen Gegebenheiten, dazu führen, dass die Durchgangsbreite stark eingeschränkt wird (Barrierefreiheit, Mindestdurchgangsbreite etc.)

In Vorgartenbereichen wird dies als weniger kritisch beurteilt.“

**61.** § 53a Abs. 1 erster Satz lautet:

„Die gemäß § 53 ermittelten **Gebäudehöhen** müssen **der Bebauungshöhe h** (**Bauklasse** oder der **höchstzulässige Gebäudehöhe**) entsprechen.“

**BKA-VD:**

„Zu Z 61 (§ 53 Abs. 1 erster Satz):

Der vorgeschlagene Satz dürfe der bereits geltenden Rechtslage entsprechen. Die Darstellung in der Textgegenüberstellung weist aber darauf hin, dass das Wort „der“ im Klammerausdruck entfallen sollte. Eine Überprüfung wird angeregt.“

**LAD1-VD:**

„Zu Z 61 (§ 53a Abs. 1 erster Satz):

Im Klammerausdruck muss das Wort „der“ entfallen – siehe dazu auch die Textgegenüberstellung.“

**62.** Im § 53a Abs. 1 lautet die dritte Zeile nach Abb. 2:

h ... Bebauungshöhe h (Bauklasse oder höchstzulässige Gebäudehöhe)

**63.** Im § 54 Abs. 1 wird nach dem fünften Satz folgender Satz eingefügt:

„Bestehende Hauptgebäude in der Umgebung verwirklichen dann keine gesetzliche Bebauungsweise gemäß § 31 Abs. 1 Z 1 bis 4 NÖ ROG 2014, wenn sie im Hinblick auf die Anordnung auf dem Grundstück nach der geltenden Rechtslage nicht bewilligungsfähig sind.“

**LAD1-VD:**

„Zu Z 63 (§ 54 Abs. 1):

Die Änderungsanordnung sollte lauten:

Im § 54 Abs. 1 wird nach dem 4. Unterabs. folgender Unterabs. eingefügt:

### **GBV:**

„Zu § 54:

Es werden nur konsensfähige Objekte berücksichtigt – wie soll das in der Praxis funktionieren? Als Bauwerber muss man im Gutachten sodann alle Objekte auf aktuelle Konsensfähigkeit überprüfen?

Diese Regelung steht der Nachverdichtung im Ortskern und damit der Wiederbelebung sowie Stärkung der Zentren diametral entgegen, da die Formulierung es verunmöglicht. Auflage sollte – außer in erhaltenswürdigen, denkmalgeschützten Bereichen – ersatzlos entfallen.“

### **NÖ GB:**

„§ 54: Beim letzten Wort der Einfügung sollte es „wären“ anstatt „sind“ heißen.“

### **AWP:**

„Ad §54, 7. Absatz:

Diesbezüglich wäre jedenfalls zu spezifizieren, mit welcher Genauigkeit zu prüfen ist, ob die bestehenden Hauptgebäude in der Umgebung hinsichtlich der Anordnung auf dem Grundstück nach der geltenden Rechtslage bewilligungsfähig sind. Ist z.B. eine grobe Prüfung anhand des NÖ-Atlas (Grundgrenzen und Luftbild) ausreichend? Sollte eine höhere Genauigkeit erforderlich sein, wäre die Prüfung mit wirtschaftlich nicht darstellbarem Aufwand verbunden bzw. wäre diese teils gar nicht möglich.“

**64.** § 56 Abs. 1 erster und zweiter Satz lauten:

„Bauwerke, Abänderungen an Bauwerken, sonstige Vorhaben allenfalls in Verbindung mit Bauwerken oder Veränderungen der Höhenlage des Geländes, die einer Bewilligung nach § 14 oder einer Anzeige nach § 15 bedürfen, sind – unter Bedachtnahme auf die dort festgelegten Widmungsarten – so zu gestalten, dass sie dem gegebenen Orts- und Landschaftsbild gerecht werden.

**Bauwerke** dürfen hinsichtlich **Bauform, Material und Farbgebung, Ausmaß ihres Bauvolumens und Anordnung auf dem Grundstück** von der bestehenden Bebauung innerhalb des Bezugsbereiches **nicht offenkundig abweichen** oder diese im Falle einer feststellbaren Abweichung **nicht wesentlich beeinträchtigen**.“

### **LKNÖ:**

„Die Erweiterung des § 56 Abs. 1 mit „sonstigen Vorhaben allenfalls in Verbindung mit Bauwerken“ ist äußerst unbestimmt. Der Begriff umfasst nach den Erläuterungen insbesondere Maschinen in Verbindung mit Bauwerken, kann aber auch eine Vielzahl anderer Vorhaben umfassen, die in den Erläuterungen nicht ausgeführt wurden. Eine solche Ausweitung wird nicht von den allgemeinen Zielsetzungen der Novelle gedeckt und ist überschießend.

Weiters wird das zusätzliche Prüfkriterium „Material“ hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes eingeführt. Dies stellt eine unzumutbare Einschränkung der Bauherrenfreiheit dar. Insbesondere bei spezifischen Bauwerken, wie Hallen oder landwirtschaftlichen Nutzgebäuden, könnten weitreichende praktische Probleme entstehen, da bestimmte Baumaterialien für die Funktionalität unabdingbar sind. Diese Regelung erschwert Bauvorhaben erheblich, ohne dass ein klarer Mehrwert erkennbar ist.

Sowohl die Ausweitung auf sonstige Vorhaben als auch das neue Prüfkriterium Material sind zu streichen, um Vorhaben nicht unverhältnismäßig einzuschränken bzw. im schlimmsten Fall zu verhindern“

#### **GBV:**

„Zu § 56 – zweiter Absatz:

Die Ergänzung „Material“ verschärft den sowieso schon den schwierigen § 56! Eventuell -wie § 54- nur in erhaltenswürdigen, denkmalgeschützten Bereichen anwendbar. Bedeutet der Ansatz, wo bisher nur Betonhäuser stehen künftig nicht mit Holz gebaut werden darf? Wo einmal VWS ist, bleibt VWS für die ewige Zukunft? Hier muss dringend klar definiert werden.“

#### **NÖ GB:**

„§ 56 Abs 1 2 Satz letzter Halbsatz: hier sollte es „... nicht offenkundig abweichen oder das Ortsbild im Falle einer...“ anstatt „... nicht offenkundig abweichen oder diese im Falle einer...“, also „das Ortsbild“ anstatt „diese“ einfügen, da nicht die Bebauung, sondern nur das Ortsbild beeinträchtigt werden könnte.“

**65.** Im § 58 erhält der bisherige Abs. 1a die Bezeichnung Abs. 2 und entfällt der bisherige Abs. 2:

#### **LAD1-VD:**

„Zu Z 65 (§ 58 Abs. 2):

Die Änderungsanordnung sollte lauten:

§ 58 Abs. 2 entfällt. Im § 58 erhält der Absatz 1a die Bezeichnung Abs. 2.“

**66.** § 59 entfällt.

**67.** Im § 64 wird nach Abs. 9 folgender Abs. 9a eingefügt:

„(9a) Werden oberirdische Stellplätze für Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen außerhalb von Gebäuden errichtet, sind diese ökologisch und klimaschonend auszugestalten und demgemäß während der gesamten Nutzungsdauer zu erhalten. Die Landesregierung hat mit **Verordnung** Anforderungen dafür festzulegen.“

#### **BKA-VD:**

„Zu Z 67 (§ 64 Abs. 9a):

Nach Art. 18 Abs. 2 B-VG sind Verordnungen nur „auf Grund der Gesetze“ zu erlassen; eine Verordnung darf bloß präzisieren, was in den wesentlichen Konturen bereits im Gesetz selbst vorgezeichnet wurde (etwa VfSlg. 11.639/1988 und die dort zitierte Vorjudikatur sowie VfSlg. 14.895/1997). Soll ein Gesetz mittels Durchführungsverordnung konkretisiert werden, müssen also alle wesentlichen Merkmale der beabsichtigten Regelung bereits aus dem Gesetz ersehen werden können (Prinzip der Vorausbestimmung des Verordnungsinhaltes durch das Gesetz; vgl. VfSlg. 4644/1964, 4662/1964, 5373/1966 und 7945/1976); eine bloße formalgesetzliche Delegation, die der Verwaltungsbehörde eine den Gesetzgeber supplierende Aufgabe zuweist, stünde mit Art. 18 Abs. 1 B-VG in Widerspruch (zB VfSlg. 4072/1961, 14.512/1996, 16.902/2003, 17.476/2005 und 19.352/2011).

Gemäß dem in Aussicht genommenen § 64 Abs. 9a hat die Landesregierung mit Verordnung die Anforderungen für die ökologische und klimaschonende Ausgestaltung und Erhaltung von Stellplätzen festzulegen. Um dem Gebot des Art. 18 Abs. 1 B-VG zu entsprechen und die Festlegung der Merkmale einer ökologischen und klimaschonenden Ausgestaltung von Stellplätzen nicht zur Gänze dem Ordnungsgeber zu überantworten, wird angeregt, diese bereits im Gesetz festzulegen.“

#### **LAD1-VD:**

„Zu Z 67 (§ 64 Abs. 9a):

Der letzte Satz könnte als Unterabsatz normiert werden; bzw. es könnte überlegt werden, die Bestimmung in Abs. 11 aufzunehmen.

Zum ersten Satz stellt sich die Frage, warum hier auf „Wohngebäude“ mit mehr als zwei Wohnungen abgestellt wird – in Abs. 4 wird generell auf „Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen“ abgestellt. Die sachliche Rechtsfertigung sollte überlegt bzw. erläutert werden.“

#### **GBV:**

„Zu § 64 (9a):

Es wird auf die Verordnung der NÖ Landesregierung verwiesen – wie schaut diese aus? Die Gefahr besteht aus Sicht der Bauträger, dass „außerhalb des Gebäudes“

heißen wird, dass auch unter Carports versickerungsfähige Böden gemacht werden müssen. Mit Natur im Garten wurden ohnedies schon „klimafitte“ Parkplätze beschrieben – sollte reichen!“

### **WKNÖ:**

„Zu § 64 Abs. 9a:

Nach dieser Bestimmung müssen Stellplätze für Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen klimaschonend ausgestaltet werden. Nach der Textierung ist diese Bestimmung auch für bestehende Wohngebäude anwendbar und zwar auch dann, wenn bloß ein einzelner zusätzlicher Stellplatz errichtet wird oder ein bestehender (bereits befestigter) Grundstücksteil (z.B. bisherige Zufahrt als Stellplatz verwendet werden soll.

Der Motivenbericht begründet die neue Bestimmung damit, dass dies bei größeren Parkflächen kein besonderer Aufwand wäre. Dies trifft aber für die nachträgliche Errichtung zusätzlicher einzelner Stellplätze gerade nicht zu, weshalb diese Bestimmung (dem Sinn des Motivenbericht entsprechend) auf die Neuerrichtung „größerer Parkflächen“ (wie dies der Begründung im Motivenbericht entspricht) beschränkt werden sollte, also beispielsweise dann, wenn zusätzlich eine Parkfläche mit mehr als 4 Stellplätzen errichtet wird. Ansonsten stellt diese neue Bestimmung eine weitere bürokratische Belastung und Verteuern dar.“

### **AWP:**

„Ad §64 Abs. 9a):

Dass Stellplätze zukünftig ökologisch und klimaschonend ausgeführt werden soll, ist prinzipiell positiv zu betrachten, wobei jedoch auch eingeräumt werden muss, dass dies Mehrkosten in einer Zeit verursacht, in der sich der Wohnbau aufgrund multipler Einflussfaktoren immer stärker der Leistbarkeit entzieht. Jedenfalls sollten aber die exakten Anforderungen an die Ausführung zeitgleich mit der Novelle bekanntgegeben werden.“

### **NÖ StB:**

„Zu Abs. 9a werden seitens der Baubehörde Bedenken zum Geltungsbereich der Bauordnung geäußert: „Baumbehörde“?

Die Klimakoordinationsstelle beim Magistrat der Landeshauptstadt St. Pölten hat hingegen die Ergänzung von § 64 durch Abs. 9a begrüßt und dazu angemerkt, dass nicht nur Stellplätze im Bereich von Wohngebäuden klimarelevant sind. Vielmehr ist dahingehend auf die hohe Flächeninanspruchnahme durch Stellplätze im Bereich von Betrieben - im Speziellen Einkaufszentren, Fachmarktzentren, freistehende Handelsbetriebe etc. - zu verweisen. Die versiegelte Fläche absorbiert nicht nur Wärme und trägt so zu städtischen Hitzeinseln bei, sondern beeinträchtigt auch die natürliche Regenwasserabsorption.

Es wurde daher angeregt, die für Wohngebäude vorgesehene Regelung des Absatz 9a auch auf Stellplätze in Betriebs-, Industrie- und Sondergebieten auszuweiten.“

**MAG STP:**

„Den erläuternden Bemerkungen ist hierzu zu entnehmen, dass Parkplätze so zu errichten sind, dass sie verpflichtend einen Zusatznutzen erbringen (wie bspw. Verbesserung der Versickerung und Wasserspeicherung, Nutzung für Energieerzeugung, Verbesserung des Mikroklimas und **Beschattung durch Bäume**). Durch Einfügung dieser Maßnahme wird die Baubehörde zu einer „**Baum**behörde“, da somit eine baubehördliche Bewilligung für die Pflanzung eines Baumes erteilt wird. Nun stellt sich die Frage, wie die Behörde vorzugehen hat, wenn der bewilligte Baum geschnitten werden muss. Ist hierfür eine Bewilligung/Anzeige erforderlich, da andernfalls die gesetzliche Bestimmung (Beschattung) mitunter nicht mehr erfüllt werden würde? Stellt das Absterben eines Baumes dann ein Baugebrechen im Sinne des § 34 NÖ Bauordnung 2014 dar? Wird hierdurch nicht der

**§ 1 Geltungsbereich**

(1) *Dieses Gesetz regelt das **Bauwesen** im Land Niederösterreich.*  
missverstanden?

Noch dazu sollen in § 12 Abs. 8 NÖ Bautechnikverordnung Regelungen für die Ausgestaltung festgelegt werden. Die Flora fällt jedoch nicht in die Bautechnik und wären daher gärtnerische Regelungen aus bautechnischer Sicht äußerst fragwürdig.

Diese Bestimmung zeigt eindrucksvoll die in der Einleitung zu dieser Stellungnahme dargestellte Notwendigkeit der Aufnahme von Sanktionsmöglichkeiten in das Raumordnungsgesetz, da viele dort festgelegten Sachverhalte von der Baubehörde nicht geprüft werden können und sollen.“

**MAG KS:**

„§ 64 (9a): Wir würden anregen, dbzgl eine Ausnahme für barrierefreie Stellplätze vorzusehen bzw. in der noch zu erlassenden Verordnung auf die diesbezüglich zu beachtenden Besonderheiten einzugehen.“

**68.** Im § 67 Abs. 1a lauten der zweite und dritte Spiegelstrich:

- „- bei Wohngebäuden mit nicht mehr als 2 Wohnungen und bei Nebengebäuden: Treppenabgänge, Gebäudezugänge und Garageneinfahrten mit einer Breite von insgesamt nicht mehr als 5 m pro Gebäude,
- bei sonstigen Hauptgebäuden: Treppenabgänge, Gebäudezugänge und Garageneinfahrten mit einer Breite von insgesamt nicht mehr als 8 m pro Gebäude.

**69.** Im § 69 Abs. 1 wird in Z 13 am Ende der Punkt durch einen Beistrich ersetzt und folgende Z 14 und 15 angefügt:

„14. Richtlinie (EU) 2018/2001 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Dezember 2018 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen, Amtsblatt Nr. L 328 vom 21. Dezember 2018, S. 82, in der Fassung der Berichtigung Amtsblatt Nr. L 041 vom 22. Februar 2022, S. 37,

15. Richtlinie (EU) 2023/2413 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Oktober 2023 zur Änderung der Richtlinie (EU) 2018/2001, der Verordnung (EU) 2018/1999 und der Richtlinie 98/70/EG im Hinblick auf die Förderung von Energie aus erneuerbaren Quellen und zur Aufhebung der Richtlinie (EU) 2015/652 des Rates, Amtsblatt Nr. L 2023/2413 vom 31. Oktober 2023.“

#### **LAD1-VD:**

„Zu Z 69 (§ 69 Abs. 1 Z 14 und 15):

In Z 14 sollte im Hinblick auf die Einheitlichkeit zu den anderen Richtlinienzitate jeweils die Abkürzung „S.“ durch das Wort „Seite“ ersetzt werden.“

**70.** Im § 70 wird folgender Absatz 18 angefügt:

„(18) § 5 Abs. 2a vorletzter Satz und § 15 Abs. 5b in der Fassung LGBl. Nr. XX/XXXX treten mit 21. November 2025 in Kraft. Die übrigen Änderungen laut LGBl. Nr. XX/XXXX treten mit dem der Kundmachung folgenden Tag in Kraft. Die bei Inkrafttreten **anhängigen Verfahren** sind nach den bisherigen Bestimmungen zu Ende zu führen. § 4 Z 22, § 37 Abs. 1 Z 13 und § 59 treten mit dem der Kundmachung folgenden Tag außer Kraft.“

#### **LAD1-VD:**

„Zu Z 70 (§ 70 Abs. 18):

Im ersten Satz sollte nach dem Wort „Fassung“ die Wortfolge „des Landesgesetzes“ eingefügt werden.

Der zweite Satz und der letzte Satz könnten entfallen.

Der dritte Satz sollte analog zu Abs. 16 formuliert werden.“

## Anmerkungen zu den Erläuterungen (Motivenbericht)

---

### LAD1-VD:

#### „Zum Allgemeinen Teil:

Dieser könnte etwas gestrafft werden. So stellt sich die Frage der Notwendigkeit des zweiten und dritten Absatzes auf Seite 2.

Zum vorletzten Absatz auf Seite 2 ist unklar, warum die Bestimmung nunmehr „auch“ in die NÖ Bauordnung 2014 übernommen wird.

Zu den Ausführungen auf Seite 2 f hinsichtlich der Vereinbarung nach Art. 15a B-VG über das Inverkehrbringen von Kleinf Feuerungsanlagen und die Überprüfung von Feuerungsanlagen und Blockheizkraftwerken müsste in Betracht gezogen werden, diese Vereinbarung zu kündigen.

Die Ausführungen auf Seite 4, dass eine zusätzliche Mitwirkung von Bundesorganen nicht vorgesehen wird, werden so nicht geteilt. Unseres Erachtens erscheint eine Zustimmung der Bundesregierung erforderlich. Insbesondere wäre zu überprüfen, ob im Rahmen der Novelle LGBl. Nr. 32/2021, welcher eine Erweiterung des Aufgabenbereiches durch § 35 Abs. 4 iVm § 35 Abs. 5 zum Gegenstand hatte, eine entsprechende Zustimmung der Bundesregierung eingeholt wurde.

#### Zum Besonderen Teil:

Zu Z 2 und 5, zu Z 7 und zu Z 67:

Die „Bauordnung“ sollte vollständig zitiert werden: „NÖ Bauordnung 2014“ oder „NÖ BO 2014“

Zu Z 4:

Der Verweis auf § 54 AWG 2002 erscheint unklar.

Zu Z 8 und 11:

Der erste Satz ist augenscheinlich nicht vollständig.

Beim letzten Satz sollte die Gegenwartsform verwendet werden – dies gilt auch für weitere Ausführungen.

Zu Z 12:

Im dritten Absatz sollte die Notwendigkeit des vorletzten Satzes zweiter Halbsatz und des letzten Satzes überprüft werden – insbesondere erscheint nicht klar, worauf die Annahme beruht.

Im vorletzten Absatz sollte überprüft werden, inwiefern die apodiktische Aussage im vorletzten Satz etwas relativiert werden sollte – dies insbesondere unter Berücksichtigung der Aussagen in den Besprechungen zum gegenständlichen Vertragsverletzungsverfahren.

Zu Z 13:

Zu den Ausführungen könnte auch entsprechende Judikatur – falls vorhanden – zitiert werden.

Zu Z 16:

Die Ausführungen könnten dahingehend ergänzt werden, dass es sich augenscheinlich gerade nicht um den Anlagenbegriff nach § 4 Z 6 NÖ BO 2014 handelt.

Zu Z 17:

Zum einen fehlen Ausführungen, was unter „Katastrophenfall“ verstanden wird, zum anderen stellt sich die Frage, inwiefern eine Richtlinienkonformität dieser Bestimmung gegeben ist.

Zu Z 19:

Das „Naturschutzgesetz“ sollte vollständig zitiert werden.

Zu Z 20 und 27:

Aus Gründen der Sachlichkeit stellt sich die Frage, warum dann nur für die erforderlichen Ladepunkte gem. § 16 Abs. 4 ein Elektroprüfbericht erforderlich ist, nicht jedoch für die zusätzlichen freiwillig hergestellten Ladepunkte – bei diesen sind dann keine z.B. brandschutztechnischen Erfordernisse gegeben?

Zu Z 22:

In der zweiten Zeile sollte das Wort „thermischen“ durch das Wort „thermische“ ersetzt werden.

Zu Z 28:

Im zweiten Absatz wird ausgeführt: „Die hier normierten – mobilen – Anlagen bedürfen ...“. Einerseits ist nicht klar, was unter „mobilen“ verstanden wird, andererseits erschließt sich dieses Erfordernis nicht aus dem Gesetzestext.

Zu Z 33, 34, 36 und 37:

Zum dritten Absatz sei der Vollständigkeit halber angemerkt, dass auch ein Rechtsmittelverzicht möglich wäre.

Zu Z 38:

Der Begriff „MCP-Richtlinie“ kommt augenscheinlich des Weiteren nicht vor. Es könnte die Bezeichnung „MCP-“ entfallen.

Zum vierten Absatz sollte überlegt werden, die Wortfolge „bzw. deren Rechtsnachfolger gemäß § 9“ zu streichen und stattdessen vor dem Wort „Eigentümer“ das Wort „jeweiligen“ einzufügen.“

## Sonstige Anmerkungen

---

### LVwG:

„Verfahrensvereinfachungen im Hinblick auf zivilrechtliche Vorfragen: Regelmäßig stehen in Baubewilligungsverfahren zivilrechtliche Vorfragen betreffend das Grundeigentum gegenüber der eigentlichen Bewilligungsfähigkeit im Vordergrund. Die Verfahren werden dadurch zu ausgelagerten (für die Parteien wesentlich kostengünstigeren) Zivilverfahren, was – vor allem mangels der ZPO bzw. dem AußStrG vergleichbaren verfahrensrechtlichen Instrumenten – vielfach zu langen Verfahrensdauern führt.

Dem könnte durch zwei legislative Maßnahmen begegnet werden, die insoweit eine wesentliche Verfahrensvereinfachung bedeuten würden:

- Anordnung **in § 6 Abs. 1**, dass die Frage des Eigentums (mit Ausnahme des Vorliegens einer rechtskräftigen Zuschlagsentscheidung in einem Zwangsversteigerungsverfahren, weil dies leicht feststellbar ist) nach dem Grundbuchsstand zu beurteilen ist. Dadurch würden insbesondere schwierige Fragen des außerbücherlichen Eigentumserwerbs bei Grenzüberbauten und Ersitzungen zu den Zivilgerichten verlagert.

- Ergänzende Anordnung **nach § 19 Abs. 1a erster Gedankenstrich**, dass bei Fehlen eines Grenzkatasters der Grenzverlauf nach der digitalen Katastermappe des Grundbuchs zu beurteilen ist, es sei denn, es liegt eine Grenzvermessung oder ein Plan vor, welcher auf der Grundlage der Vermessungsverordnung 2016, BGBl. II Nr. 307/2016, durchgeführt oder verfasst wurde. Damit würde verhindert, dass das Baubewilligungsverfahren zu einem ausgelagerten (im dritten Gedankenstrich angeführten) Grenzfeststellungsverfahren wird.

Festzuhalten ist, dass sowohl dem Eigentümer des Baugrundstücks als auch den Nachbarn stets der Zivilrechtsweg zur Geltendmachung der Vorfragen offensteht. Durch die vorgeschlagene Anordnung würden die Streitigkeiten also nur dorthin verlagert, wo sie nach der Intention von § 1 JN hingehören, nämlich zu den Zivilgerichten. Ergänzend könnte für den Fall, dass Zivilverfahren (Klage auf Grundbucheintragung bzw. Feststellung eines außerbücherlichen Eigentumserwerbs, Grenzfeststellungsverfahren) bereits anhängig sind, in Erwägung gezogen werden, eine verpflichtende Aussetzung des Baubewilligungsverfahrens bis zur Klärung der im Zivilverfahren behandelten Vorfragen anzuordnen (eine vergleichbare Anordnung existiert etwa schon in § 23 Abs. 9 für Beschwerdeverfahren, wenn ein Verfahren zur Nichtigerklärung einer Baubewilligung eingeleitet wird).“

### RU3:

„Zu §33a; Energieausweis- und Anlagendatenbank:

Wir dürfen darauf hinweisen, dass die Nacherfassung von Heizungsanlagen und die zugehörige Eintragung in die Anlagendatenbank künftig auch für Anlagen  $\leq 70$  kW gelten sollte, da mit derzeitiger Regelung (Erfassung  $> 70$  kW) der Hauptanteil der bestehenden Wärmepumpen nicht erfasst wird. Bisher weist die Anlagendatenbank somit eine große Lücke auf. Mit Blick auf den Ausstieg von fossilen Energieträgern im Raumwärmebereich ist eine möglichst vollständige Datenlage der Bestandsheizung jedoch zwingend nötig und daher diese Änderung des Grenzwertes zur Erreichung der Klima- und Energieziele bedeutend.“

### **LKNÖ:**

„Bewilligungspflichtige Vorhaben (§ 14 Z 9 NÖ BO 2014):

Bereits im Zuge der 8. Novelle der NÖ Bauordnung 2014 wurde nachfolgende Anpassung gefordert. Ein aktuelles Judikat mit der Geschäftszahl LVwG-AV-350/002-2024 unterstreicht die Notwendigkeit und Dringlichkeit dieses Anpassungsbedarfes:

Gemäß § 14 Z 9 NÖ BO 2014 bedarf die Aufstellung von Maschinen oder Geräten in baulicher Verbindung mit Bauwerken, die nicht gewerbliche Betriebsanlagen sind, wenn die Standsicherheit tragender Bauteile, der Brandschutz oder Rechte nach § 6 verletzt werden könnten, einer Baubewilligung.

Die bestehende Regelung wird in der Praxis als zu streng erachtet und führt dazu, dass zum Beispiel bereits das Aufstellen einer neuen Schrottmühle bei baulicher Verbindung mit einem Bauwerk eine Bewilligungspflicht auslöst. Das Aufstellen von Maschinen oder Geräten in baulicher Verbindung mit Bauwerken war vor der Novelle LGBl. Nr. 50/2017 lediglich ein anzeigepflichtiges Vorhaben.

Gegenüber dem Bewilligungsverfahren bringt das Anzeigeverfahren den Vorteil, dass der Verfahrensablauf wesentlich einfacher ist. In der Regel reicht die maßstäbliche Darstellung und Beschreibung des Vorhabens in zweifacher Ausfertigung für die Beurteilung aus. Die Unterlagen können auch seitens des Bauwerbers erstellt bzw. von der Maschinenlieferfirma zur Verfügung gestellt werden und ein befugter Planer und Bauführer sind nicht notwendig. Das Einholen von erforderlichen Gutachten ist sowohl im Anzeige- als auch im Bewilligungsverfahren zulässig.

Eine generelle Bewilligungspflicht für das Aufstellen von Maschinen oder Geräten in baulicher Verbindung mit Bauwerken erachtet die Kammer im Hinblick auf den Verfahrens- und Kostenaufwand - sowohl für den Antragsteller als auch die Baubehörde - als zu weitgehend bzw. überschießend, insbesondere wenn es sich um eine bloße Nachbeschaffung handelt (zB Fütterungs- oder Entmistungsanlagen).“

Das Aufstellen von Maschinen und Geräten in baulicher Verbindung mit Bauwerken sollte daher aus Sicht der LK NÖ wieder in ein anzeigepflichtiges Vorhaben gemäß § 15 NÖ BO 2014 übergeführt und somit auf die Vorgängerversion bzw. die Stamfassung der NÖ Bauordnung 2014 zurückgegriffen werden.

### **GBV:**

„Wohnen ist ein unverzichtbares Grundrecht, und die Schaffung von leistbarem Wohnraum ist eine zentrale Herausforderung für die Zukunft. Die anstehende Novelle der NÖ Bauordnung berücksichtigt leider nicht die notwendigen, mutigen Veränderungen, die es brauchen würde, um dieses Ziel zu erreichen. Die Ausstattung der Wohnungen und die damit verbundenen Errichtungskosten hängen maßgeblich von den gesetzlichen Rahmenbedingungen ab, wie etwa der Raum- und Bauordnung. Die Landesgruppe der Gemeinnützigen Bauvereinigungen stellt daher ein 6-Punkte-Programm vor, um den dringend notwendigen Wandel hin zu einem leistbaren Wohnungsmarkt in Niederösterreich zu unterstützen:

- Die Landesgruppe fordert eine Zusammenlegung der Zuständigkeiten für Raumordnung und Bauordnung
  - Mit dem Ziel der Entbürokratisierung bei gleichzeitiger Optimierung von Abläufen in zeitlicher und technischer Hinsicht. Dies würde zu einer erheblichen Kostensenkung bei Neubau- und Sanierungsprojekten führen
- Spezifikationen der Bauordnung für Neubau und Sanierung

Besonders im Bereich der Sanierung fordert die Landesgruppe pragmatische Lösungen:

- Einführung von „Low-Tech“ in der Sanierung um Kosten zu sparen
- Der Entfall der Stellplatzverpflichtung bei Bestandsgebäuden
- Pragmatische Lösungen für Bestandsgebäude
  - Was 100 Jahre funktioniert hat, darf ohne Zwangsaufgaben weiterleben. Bei Bestandsgebäuden sollen Sanierungen ohne unnötige Auflagen erfolgen, sodass auch historische Gebäude als „junges Wohnen in alten Gemäuern“ weiterverwendet werden können.
  - Sanieren muss für Bauträger in technischer und wirtschaftlicher Hinsicht wieder attraktiv werden
- Denkmalpflege sollte dort erfolgen, wo sie kulturell notwendig ist, jedoch nicht im sozialen Wohnbau. Viele innerörtliche Gebäude haben Potential zur Sanierung, ohne durch übermäßige Denkmalaufgaben erdrückt zu werden.
- Nachverdichtung bei Bestandsgebäuden

- Förderung von Nachverdichtung durch gezielte Höhenentwicklung sowohl in urbanen als auch in ländlichen Gebieten
- Neubau mit Bedacht und kostensparenden Rahmenbedingungen
  - Die Branche fordert vehement den dreigeschossigen Vollausbau in der Bauklasse II.
    - Reduktion der Baukosten bis zu 20 % und den Neubau von leistbarem Wohnraum ermöglichen
- Nachhaltigkeit in der Haustechnik
  - Die Auflagen der OIB-Richtlinien und der NÖ Bauordnung, die den Einsatz von Haustechnik betreffen, sollen überprüft und gegebenenfalls reduziert werden, um die Erhaltungs- und Wartungskosten für die Bewohner zu minimieren. Die Diskussion über den Einsatz von Wärmepumpen als technische Lösung muss auf ihre tatsächliche Wirksamkeit und ihre Kosten-Nutzen-Bilanz hin überprüft werden.
- Reduktion von Autoabstellplätzen im Neubau
  - Die Landesgruppe fordert Anreizmodelle für Baubehörden und Bauträger zu schaffen, um künftig weniger Autoabstellplätze neu errichten zu müssen. Voraussetzung sind funktionierende Mobilitätskonzepte, die den Bedürfnissen der Bewohner gerecht werden.
- Dringende nachhaltige Novelle der NÖ Bauordnung im Gleichklang mit der NÖ Raumordnung
  - Die Landesgruppe fordert eine zielorientierte und nachhaltige Novellierung der NÖ Bauordnung die im engen Einklang mit der NÖ Raumordnung erfolgt. Ziel muss es sein, die Bauordnung zu entrümpeln, Bürokratie abzubauen und gleichzeitig das Ziel des leistbaren Wohnens zu fördern.
- Fazit – Mutige Reformen für die Zukunft
  - Die 12. Novelle der NÖ Bauordnung stellt laut der Landesgruppe der Gemeinnützigen Bauvereinigungen keinen ausreichenden Beitrag zur Lösung des Problems des leistbaren Wohnens dar. Es bedarf mutigerer Reformen, die nicht nur den bürokratischen Aufwand reduzieren, sondern auch praktikable Lösungen für Neubau, Sanierung und die Nutzung bestehender Gebäude bieten. Nur so kann es gelingen, den Wohnungsmarkt in Niederösterreich zukunftsfähig und leistbar zu gestalten.“

**NÖ StB:**

„Seitens der Stadt Wiener Neustadt wurden darüber hinaus Änderungsvorschläge zur NÖ Bauordnung 2014 übermittelt (bzw wird um Klarstellung ersucht). Die insgesamt 12 Punkte betreffen folgende Materien bzw. Rechtsfragen:

- Ausbau von Dachböden im Rahmen einer bestehenden Gebäudehülle (in bestimmten Fällen sollte die verordnete GFZ nicht prüfrelevant sein)
- Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen gemäß § 66a NÖ BO 2014 (Berücksichtigung von Modulflächen von gemäß Abs. 1 und Abs. 2 errichteten PV-Anlagen auch auf den freien Flächen des Bauplatzes)
- § 35 Abs. 4 (Anfrage zur Bedarfsprüfung)
- Sonderfall Konzessionsvoraussetzung für das mit PKW betriebene
- Beförderungsgewerbe (Präzisierung der Bestimmung)
- § 18 Antragsbeilagen (Abs Ia: Änderung auf „nicht mehr als 15m<sup>2</sup>“ in Z 1)
- § 52 Abs. 1 Vorbauten über die Straßenfluchtlinie und in die Bauwiche (Novellierungsvorschlag zur Zulässigkeit von Schutzdächern bis 1,5 m)
- Vorübergehende Betreuungseinrichtungen zum Zwecke der Grundversorgung, Notstandsbauten und Bauwerke vorübergehenden Bestandes (Es wird vorgeschlagen, Bauwerke vorübergehenden Bestandes und Notstandsbauten gesetzlich gleichzustellen und in beiden Fällen das Abweichen von § 20 Abs. 1 Z 1 bis 5 sowie von den bautechnischen Vorschriften, wenn die Sicherheit von Personen und Sachen gewährleistet ist, zu ermöglichen.)
- § 41 Stellplatz-Ausgleichsabgabe für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Änderungsvorschlag, dass die Ausgleichsabgabe spätestens bei der Fertigstellungsmeldung zu entrichten ist.)
- § 21 Abs. 1 Verfahren mit Parteien und Nachbarn (Ergänzungsvorschlag, dass die mündliche Verhandlung optional durchgeführt werden kann, wenn die Baubehörde dies für zweckmäßig hält.)
- Fristenlauf bei nachträglicher Baubewilligung (Erforderlich wäre ein Instrument zur Verkürzung der Ausführungsfristen.)
- Dach bei Pergola (Um Aufnahme einer Dach-Definition wird ersucht.)
- § 18 NÖ ROG 2014 (Bitte um Klarstellung insb. betr. zentrumsrelevante Waren)“

**MAG WN:****„1. Ausbau von Dachböden im Rahmen einer bestehenden Gebäudehülle:**

Ähnliche Themenstellungen werden sowohl im NÖ ROG als auch in der NÖ BO bereits wie folgt behandelt:

§16, Abs. 5 NÖ ROG 2014 idgF:

[...]

Zur Sicherung des strukturellen Charakters darf die Widmungsart Bauland-Wohngebiet mit dem Zusatz „maximal zwei Wohneinheiten“ oder „maximal drei Wohneinheiten“ verbunden werden; unter dieser Bezeichnung dürfen nicht mehr als zwei bzw. drei Wohnungen (§ 4 Z 32a NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung) pro Grundstück errichtet werden. Im Rahmen der bestehenden Gebäudehülle (ausgenommen Gaupen) darf bei Wohngebäuden, die vor der Eintragung der Beschränkung der Wohneinheiten im Flächenwidmungsplan bewilligt wurden, eine Wohneinheit zusätzlich – höchstens jedoch insgesamt vier – geschaffen werden.

[...]

§53a, Abs 5 NÖ BO 2014 idgF:

[....]

In Schutzzonen und erhaltungswürdigen Altortgebieten darf davon zur Erhaltung der vorhandenen Struktur abgewichen werden.

Bei am 1. Februar 2015 bestehenden Gebäuden dürfen durch den Ausbau von bisher nicht ausgebauten Dachräumen (§ 4 Z 16) innerhalb der bestehenden Gebäudehülle weitere Geschoße geschaffen werden.

[...]

Aus der Sicht der Stadt könnte in Anlehnung an die o.a. Gesetzestexte eine Formulierung geschaffen werden, dass im Falle des Ausbaus von Dachböden im Rahmen einer bestehenden Gebäudehülle (ausgenommen Gaupen) auch außerhalb von Schutzzonen (wobei ein Stichtag zu definieren wäre) die verordnete GFZ nicht prüfrelevant ist, um Nachverdichtungspotentiale im Sinne einer Förderung der Innenentwicklung auch hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden entsprechend nützen zu können.

## **2. Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen gemäß § 66a NÖ Bauordnung 2014:**

Der NÖ Landesgesetzgeber nimmt bei Neubauten sowie bei der Verpflichtung gemäß Abs. 3 (Errichtung von Klimaanlage mit Nennleistung von mehr als 12 kW) nicht darauf Bedacht, dass es auf der gegenständlichen Liegenschaft auch schon bestehende Photovoltaikanlagen geben könnte, die den projektierten Energiebedarf leisten.

Es sollte auf den gesamten Energiebedarf der Liegenschaft sowie das gesamte Potenzial der Energieerzeugung der Liegenschaft als Gesamtheit abgestellt werden. Besonders Wirtschaftstreibenden, welche schon tagtäglich - ressourcenschonend - durch den Betrieb vorhandener Photovoltaikanlagen einen Beitrag zur Energiewende leisten, sollte nicht die finanzielle Bürde der Neuerrichtung von Photovoltaikanlagen auf Neubauten bzw. bei der Errichtung von Klimaanlage mit einer Nennleistung von mehr als 12 kW bei schon ausreichender Photovoltaikmodulfläche auf der Liegenschaft aufgetragen werden.

Demgemäß kann es nicht dem Ziel und Zweck der Umsetzung der energiepolitischen Ziele des NÖ Landesgesetzgebers entsprechen, Bestands-Photovoltaikanlagen auf einer Liegenschaft bei der Errichtung eines Neubaus bzw. bei der Errichtung von Klimaanlage mit mehr als 12 kW Nennleistung nicht zu berücksichtigen.

Es wird eine Adaptierung der gesetzlichen Bestimmung wie folgt empfohlen:

Auszug aus NÖ Bauordnung 2014

(..)

§ 66a

Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen

(1) Bei Neu- und Zubauten von Bauwerken im Bauland mit einer bebauten Fläche der Gebäude oder mit einer überbauten Fläche der baulichen Anlagen von jeweils mehr als 300 m<sup>2</sup> ist

- am Bauwerk eine Photovoltaikanlage zu errichten, deren Modulfläche zumindest 25 % der bebauten bzw. überbauten Fläche beträgt, oder

- das Bauwerk so auszuführen, dass auf 50 % der hierzu solartechnisch geeigneten Dachflächen (Abs. 5) nachträglich ohne größere Umbauten eine Photovoltaikanlage errichtet werden kann. Dazu ist auf diesen 50 % der solartechnisch geeigneten Dachflächen zusätzlich zu den normgemäßen Lasten eine Flächenlast von zumindest 25 kg pro m<sup>2</sup> bezogen auf die geneigte Dachfläche anzusetzen.

Jede Kombination dieser beiden Varianten ist zulässig.

Bei mehreren Bauwerken auf einem Grundstück können die Flächen für die Photovoltaikanlage beliebig auf die Bauwerke am Grundstück aufgeteilt werden.

(2) Auf Neu- oder Zubauten von Nicht-Wohngebäuden ist eine Photovoltaikanlage zu errichten, wenn gemäß § 44 Abs. 1 ein Energieausweis erstellt werden muss und in diesem ein außeninduzierter Kühlbedarf  $KB^*RK$  bezogen auf das Referenzklima größer als null ausgewiesen ist. Die Modulfläche der Photovoltaikanlage muss zumindest 0,01 m<sup>2</sup> je kWh/a jährlichem außeninduzierten Kühlbedarf  $Q^*c,a,sk$  bezogen auf das Standortklima betragen.

Die Modulflächen von gemäß Abs. 1 und 3 errichteten Photovoltaikanlagen dürfen berücksichtigt werden.

(3) Werden auf Bauwerken Klimaanlage mit einer Nennleistung von jeweils mehr als 12 kW errichtet, ist am Bauwerk eine Photovoltaikanlage zu errichten. Die

Modulfläche der Photovoltaikanlage muss zumindest 2 m<sup>2</sup> je kW der Summe der Nennleistungen dieser Klimaanlage betragen.

Alt:

Die Modulflächen von gemäß Abs. 1 und 2 errichteten Photovoltaikanlagen und von auf dem Bauwerk bereits bestehenden Photovoltaikanlagen dürfen berücksichtigt werden.

**Neu:**

**Die Modulflächen von gemäß Abs. 1 und 2 errichteten Photovoltaikanlagen, von auf dem Bauwerk sowie auch von auf dem Bauwerk umgebenden freien Flächen des Bauplatzes bereits bestehenden Photovoltaikanlagen dürfen berücksichtigt werden.**

Bei bestehenden Bauwerken sind die Photovoltaikanlagen nur in jenem Ausmaß herzustellen, als hiezu ausreichend tragfähige und solartechnisch geeignete Dachflächen (Abs. 5) am Bauwerk zur Verfügung stehen.

(4) Für Bauwerke in Schutzzonen oder erhaltungswürdigen Altortgebieten und für denkmalgeschützte Gebäude gelten die Abs. 1 bis 3 nur dann, wenn durch die Einhaltung der Anforderungen aus diesen Bestimmungen kein Widerspruch zu den Zielen der Schutzzonen, der erhaltungswürdigen Altortgebiete oder des Denkmalschutzes entsteht. Bauwerke vorübergehenden Bestandes sind von Abs. 1 bis 3 ausgenommen.

(5) Solartechnisch geeignet sind Dachflächen, die am 20. März jedes Jahres länger als 9 Stunden von der Sonne bestrahlt werden und bei denen die Sonnenstrahlen nicht während der ganzen Tageszeit sehr flach auf die Dachfläche einfallen. Dies sind jedenfalls alle Dachflächen, die – unabhängig von der Ausrichtung – eine Neigung von weniger als 15° haben und alle Dachflächen, die Richtung Osten, Süden oder Westen ausgerichtet sind. Beschattungen durch Teile desselben Bauwerkes, durch bestehende Bauwerke am selben Grundstück, durch zulässige Gebäude auf den Nachbargrundstücken oder durch das Gelände dürfen bei der Berechnung der Sonneneinstrahlungszeiten abgezogen werden.

(..)

**3. § 35 Abs. 4 NÖ Bauordnung 2014**

§ 35 Sicherungsmaßnahmen und Abbruchauftrag

(..)

(4) Die Baubehörde hat dem Eigentümer oder Verfügungsberechtigten von verpflichtend herzustellenden Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge (§ 63 Abs. 1) deren zweckwidrige Nutzung zu verbieten, wenn sie dem Verwendungszweck des Bauwerks, dem die Abstellanlagen bewilligungs- oder anzeigegemäß zugeordnet wurden, dauerhaft entzogen werden oder deren Benutzbarkeit für die Nutzer des

Bauwerks zeitlich oder örtlich eingeschränkt wird. Ausgenommen davon ist die befristete Überlassung von einzelnen Stellplätzen, wenn und solange ein für das Bauwerk bestehender Bedarf nicht vorliegt.

(..)

#### Anfrage zur Bedarfsprüfung:

Unstrittig ist, dass durch diesen Absatz ausdrücklich eine Verwaltungsübertretung normiert werden sollte, die sich auf das Verbot der dem bewilligten Zweck widersprechenden Nutzung von Abstellanlagen, die nach § 63 errichtet werden müssen („Pflichtstellplätze“), also jene, die aufgrund des Gesetzes oder einer Verordnung (§ 14 BTV, Bebauungsplan oder Verordnung nach § 63 Abs 2) herzustellen sind, bezieht.

Ausgenommen sind einzelne Stellplätze, die vom jeweiligen Nutzungsberechtigten nicht benötigt werden (zB. Wohnungsinhaber ohne Kraftfahrzeug), wobei dies allerdings wegen möglicher Änderungen der Umstände (Eigentümer-, Mieterwechsel) nur befristet zulässig sein soll (LGBl 2021/32).<sup>1</sup>

Aus dieser Bestimmung erschließt sich nicht, inwiefern die Baubehörde die Bedarfsprüfung vornehmen soll sowie bei welcher Anzahl es sich noch um die zeitlich befristete Überlassung von „einzelnen“ Pflichtstellplätzen handle.

Besonders bei Gebäuden mit einer großen Anzahl an Pflichtstellplätzen aufgrund ihrer Nutzungsart zB. Shopping-Center ist einerseits eine Bedarfsprüfung nicht umsetzbar (oftmals sind kurzzeitig nicht alle Geschäftseinheiten vermietet) und andererseits gibt es schon Anfragen von Shopping-Center-Betreibern die mehr als 50 Pflichtstellplätze zeitlich befristet an Anrainer/andere Gewerbetreibende vermieten wollen.

Es gibt Klärungsbedarf hinsichtlich der Bedarfsprüfung (periodisch auftretende Prüfungspflicht der Baubehörde?) an sich sowie zum Anwendungsfall der erlaubten Vermietung von „einzelnen“ Pflichtstellplätzen.

#### **Sonderfall Konzessionsvoraussetzung für das mit PKW betriebene Beförderungsgewerbe:**

Der Bewerber der Konzession für das „mit PKW betriebene Beförderungsgewerbe“ hat entsprechend dem beabsichtigten Konzessionsumfang (Fahrzeuganzahl) in der in Aussicht genommenen Standortgemeinde oder einer dran unmittelbar angrenzenden Gemeinde über die erforderlichen Abstellplätze außerhalb von Straße mit öffentlichem Verkehr zu verfügen.

Leider passiert es besonders oft, dass als Pflichtstellplätze gemäß § 63 NÖ Bauordnung 2014 bewilligte Stellplätze von Taxiunternehmen angemietet werden

---

<sup>1</sup> Riegler/Koizar, NÖ BauO4.02 § 35 NÖ BO 2014 (Stand 1.7.2021, rdb.at)

und dann ein und derselbe Pflichtstellplatz von mehreren Taxiunternehmen als Stellplatz für die Konzessionserlangung nachgewiesen wird.

Durch Vorlage eines zeitlich befristeten Mietvertrages weist so der Konzessionswerber der Gewerbebehörde die Voraussetzung dar, die Prüfung der Aktualität der privatrechtlichen Mietverträge für ein und denselben Pflichtstellplatz kann jedoch weder der Gewerbebehörde noch der Baubehörde obliegen.

Es wird vorgeschlagen, diese gesetzliche Bestimmung hinsichtlich der oben angeführten Problematik zu präzisieren.

#### **4. § 18 Abs. 1a NÖ Bauordnung 2014**

(..)

(1a) Abweichend von Abs. 1 Z 2 bis 5 ist dem Antrag auf Baubewilligung für  
1. die Errichtung eines eigenständigen Bauwerks (§ 14 Z 1 und 2) mit einer überbauten Fläche von jeweils nicht mehr als 10 m<sup>2</sup> und einer Höhe von nicht mehr als 3 m,

(..)

Aufgrund der Tendenz der größeren Ausführung handelsüblicher Gartenhäuser erscheint es zeitgemäß diese Bestimmung hinsichtlich der maximalen Größe der überbauten Fläche auf „nicht mehr als 15 m<sup>2</sup>“ zu ändern.

#### **5. § 52 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014**

Lt. Motivenbericht zur NÖ Bauordnung 2014 wird mit der Regelung des § 52 Abs 1 lediglich eine Ausnahme vom baurechtlichen Verbot der Überbauung einer Grundstücksgrenze geschaffen, sie ersetzt nicht das zivilrechtliche Zustimmungserfordernis des betroffenen Grundeigentümers.

Im Fall einer öffentlichen Verkehrsfläche ist das idR die Gemeinde, welche natürlich – wenn beispielsweise durch die verbleibende Gehsteigbreite ein gefahrloses Benützen nicht mehr gewährleistet wird – ihre Zustimmung durchaus verweigern kann (bzw. gegebenenfalls auch muss) (LGBl 2021/32)<sup>2</sup>

Schon betreffend den Ausnahmetatbestand für ältere Baubestände vorletzter Satz des § 52 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014:

„Türen und Tore dürfen nicht über die Straßenfluchtlinie aufschlagen. Dies gilt nicht für

- Türen und Tore von vor dem 1. Februar 2015 bewilligten Bauwerken in Schutzzonen und erhaltungswürdigen Altortgebieten, wenn die Verkehrssicherheit

---

<sup>2</sup> siehe Riegler/Koizar, NÖ BauO4.02 § 52 NÖ BO 2014 Rz 5 (Stand 1.7.2021, rdb.at)

nicht beeinträchtigt wird, und  
- Balkontüren.“

wurde im Motivenbericht argumentiert, dass dieser Ausnahmetatbestand zulässig ist, unter entsprechender Berücksichtigung der Verkehrssicherheit, da ein Umbau bzw. ein bauliches Zurückversetzen der bisherigen Eingänge in das Rauminnere oft nicht möglich ist und dies auch mit gewerberechtlich notwendigen Adaptierungen im Zuge von Geschäftsübernahmen hinderlich sein kann.

In einem Anlassfall aus Wiener Neustadt handelt es sich um ein ursprünglich befristet bewilligtes Schutzdach (über die gesamte Gebäudelänge ausgeführt) eines Geschäftslokals in der Fußgängerzone im Altstadtgebiet. Ein allfälliger Rückbau wäre aufgrund der Ausführung des Schutzdaches in Verbindung mit einer Glasfassade mit einem enormen finanziellen Aufwand für den Liegenschaftseigentümer verbunden.

Weiters profitieren die Fußgänger im gegenständlichen Fall vom Regenschutz und eine Anmietung der Geschäftsfläche im Herzen der Fußgängerzone stellt augenscheinlich nicht nur für potentielle Geschäftstreibende in Wiener Neustadt, sondern auch für die Stadt Wiener Neustadt einen positiven Mehrwert dar, weshalb die gegenständliche Novellierung des § 52 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014 gewünscht wird.

## **6. Änderungsvorschlag zu § 52 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014**

### § 52

Vorbauten über die Straßenfluchtlinie und in die Bauwiche

(1) Über die Straßenfluchtlinie sind – unabhängig von der Widmung als öffentliche Verkehrsfläche – folgende Vorbauten zulässig:

1. Licht-, Luft- und Putzschächte sowie Einbringöffnungen (z. B. Einwurf- und Montageöffnungen) bis 1 m,
2. vorstehende Bauteile, die der Gliederung und Gestaltung der Schauseiten dienen, vorgesetzte Photovoltaikanlagen sowie vorgesetzte Konstruktionen für begrünte Fassaden (z. B. Rankgerüste von begrünten Fassaden), bis 15 cm
3. Hauptgesimse, Dachvorsprünge und starre Verschattungseinrichtungen bis 1,0 m
4. Balkone, Erker, und Schutzdächer bis 1,5 m, wenn ihre Gesamtlänge je Geschoß höchstens ein Drittel der Gebäudelänge des Hauptgebäudes ohne Vorbauten und ihr Abstand von seitlichen Grundstücksgrenzen mindestens 3 m beträgt,
5. Werbezeichen bis 1,5 m

Über einer Fahrbahn und bis zu 60 cm außerhalb ihres Randes ist ein Vorbau erst ab einem Höhenabstand von 4,5 m, über einem Gehsteig ab einem Höhenabstand von

2,5 m zulässig. Türen und Tore dürfen nicht über die Straßenfluchtlinie aufschlagen. Dies gilt nicht für

- Türen und Tore von vor dem 1. Februar 2015 bewilligten Bauwerken in Schutzzonen und erhaltungswürdigen Altortgebieten, wenn die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird, und
- Balkontüren.

Fenster und Fensterläden dürfen nur dann über die Straßenfluchtlinie aufschlagen, wenn die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

**Neu: In Schutzzonen und erhaltungswürdigen Altortgebieten sind Schutzdächer bis 1,5 m zulässig, ohne Einschränkung auf die Gesamtlänge je Geschoß und Abstand von den seitlichen Grundstücksgrenzen, sofern diese bereits vor dem 1. Februar 2015 bewilligt waren und wenn die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.**

(...)

**7. Vorübergehende Betreuungseinrichtungen zum Zwecke der Grundversorgung, Notstandsbauten und Bauwerke vorübergehenden Bestandes**  
**§16 a NÖ Bauordnung 2014**

§ 16a. (1) Das Land Niederösterreich hat die Errichtung von Betreuungseinrichtungen sowie die für diese Zwecke bestimmte Erweiterung und Abänderung bestehender Bauwerke und die Änderung des jeweiligen Verwendungszwecks bestehender Bauwerke, wenn

- sie einem nur vorübergehenden, höchstens auf fünf Jahre befristeten Bedarf dienen sollen und
- ein schriftlicher Vertrag nach Abs. 2 abgeschlossen wurde,

der Baubehörde spätestens 2 Wochen vor dem Beginn der Ausführung des Vorhabens schriftlich zu melden.

(..)

(4) Bei Vorhaben nach Abs. 1 gelten die Kriterien im Sinn des § 20 Abs. 1 Z 1 bis 5 sowie die Erfordernisse des Abschnittes II. nicht.

Es müssen jedoch

- die Sicherheit von Personen,
- die Hygiene,
- die Standsicherheit, die Trockenheit und der Brandschutz der baubehördlich bewilligten oder angezeigten Bauwerke der Nachbarn (§ 6 Abs. 1 Z 4) und
- bei Neu- und Zubauten die ausreichende Belichtung (§ 4 Z 3) der Hauptfenster

zulässiger Gebäude der Nachbarn (§ 6 Abs. 2 Z 3) gewährleistet sein, wobei technische Anforderungen in geeigneten Fällen auch durch gleichwertige organisatorische Maßnahmen (wie z.B. Betriebsvorschriften) erfüllt werden dürfen.

Bei bestehenden bewilligten Gebäuden mit einem der Unterbringung von Personen dienenden Verwendungszweck (z.B. Wohngebäude, Heime, Beherbergungsstätten udgl.) gelten die Voraussetzungen des zweiten Satzes insofern als erfüllt, als der jeweilige bautechnische Zustand – auch im Hinblick auf die Anzahl der unterzubringenden Personen – von der Bewilligung umfasst bzw. gedeckt ist.

(..)

#### § 23 NÖ Bauordnung 2014

(..)

(7) Bauwerke vorübergehenden Bestandes (Ausstellungsbauten, Tribünen u. dgl.) dürfen einmalig für die Dauer von höchstens 5 Jahren bewilligt werden.

Notstandsbauten, die im Katastrophenfall errichtet werden, sind auf die Dauer ihres Bedarfs zu bewilligen, wobei § 20 Abs. 1 Z 1 bis 5 nicht gilt.

(..)

#### § 9 NÖ Bautechnikverordnung 2014

Bauwerke vorübergehenden Bestandes und Notstandsbauten

(1) Bauwerke vorübergehenden Bestandes und Notstandsbauten dürfen von den bautechnischen Vorschriften dieser Verordnung und deren Anlagen abweichen, wenn aufgrund ihrer Lage, Größe oder ihres Verwendungszwecks die Sicherheit von Personen und Sachen gewährleistet ist.

(2) Zur Erreichung eines erforderlichen Sicherheitsniveaus können anstelle von bautechnischen Maßnahmen auch Betriebsvorschriften oder andere Maßnahmen (z. B. Markierungen, Hinweisschilder, anlagentechnische oder organisatorische Brandschutzmaßnahmen) vorgesehen bzw. vorgeschrieben werden.

Vorweg ist festzuhalten, dass der Katastrophenfall in § 23 Abs. 7 zweiter Satz nicht definiert wird. Kann ein globaler Katastrophenfall angenommen werden zB. Krieg in Europa oder wird der Katastrophenfall auf Niederösterreich beschränkt zB. Unwetterkatastrophe im Donaauraum, der niederösterreichische Bürger obdachlos macht? Kann die Corona- Pandemie als Katastrophenfall im Hinblick auf die Aufstellung von Impf- und Testcontainern bewertet werden?

Es stellt sich die Frage der Ungleichbehandlung von Bauwerken vorübergehenden Bestandes und Notstandsbauten im Hinblick auf die Bestimmung des § 20 Abs. 1 Z1 bis 5. Diese ist nämlich im ersten Fall anzuwenden, hingegen gilt sie im zweiten Fall nicht.

Da gemäß § 9 Bautechnikverordnung 2014 in beiden Fällen von den bautechnischen Vorschriften abgewichen werden kann, ist nicht nachvollziehbar, warum § 20 Abs. 1 Z1 bis 5 nur bei Notstandsbauten nicht gelten soll.

Es wird vorgeschlagen, Bauwerke vorübergehenden Bestandes und Notstandsbauten gesetzlich gleichzustellen und in beiden Fällen das Abweichen von § 20 Abs. 1 Z1 bis 5 sowie von den bautechnischen Vorschriften, wenn die Sicherheit von Personen und Sachen gewährleistet ist, zu ermöglichen.

### **8. § 41 NÖ Bauordnung 2014 Stellplatz-Ausgleichsabgabe für Kraftfahrzeuge und Fahrräder**

Besonders bei großvolumigen Bauvorhaben eröffnet sich immer wieder der Problemsachverhalt des Zeitpunkts des Entstehens der Abgabenschuld hinsichtlich der Stellplatz-Ausgleichsabgaben für Kraftfahrzeuge und Fahrräder.

Generell wird die Baubewilligung für ein beantragtes Bauvorhaben erteilt und gleichzeitig gemäß § 41 Abs. 1 NÖ BO 2014 eine Stellplatz-Ausgleichsabgabe für Kraftfahrzeuge und Fahrräder vorgeschrieben, sofern die Voraussetzungen gemäß § 41 NÖ Bauordnung 2014 erfüllt sind.

Bei vielen projektierten Bauvorhaben werden bereits im Zuge des Baubewilligungsverfahrens bekannt, dass die erforderlichen Pflichtstellplätze zu einem späteren Zeitpunkt errichtet werden (z. B. wenn der Bauwerber ein geeignetes Nachbargrundstück erwirbt) bzw. werden bei der Fertigstellungsmeldung baubewilligungspflichtige Maßnahmen bekannt, die eine Verringerung der Pflichtstellplätze nach sich ziehen. Ähnlich verhält sich der Sachverhalt, wenn ohne bewilligungspflichtige Maßnahmen der Verwendungszweck eines Gebäudes geändert oder ohne bewilligungspflichtige Maßnahmen Pflichtstellplätze abgeändert oder ersatzlos aufgelassen werden.

Der Abgabentatbestand hinsichtlich der Stellplatz-Ausgleichsabgabe für Kraftfahrzeuge und Fahrräder ist jedoch bereits mit dem Abspruch der Baubehörde im Baubewilligungsbescheid über die Anzahl der zu errichtenden bzw. der fehlenden Stellplätze verwirklicht (VwGH 2011/17/0172).

Für viele Bauwerber erscheint es sehr unbefriedigend, dass eine schon geleistete Stellplatzausgleichsabgabe nicht refundiert wird, wenn die erforderlichen Pflichtstellplätze zu einem späteren Zeitpunkt errichtet werden können oder im Zuge der Fertigstellung des Bauvorhabens eine verringerte Anzahl an Pflichtstellplätzen (für Kraftfahrzeuge und Fahrräder) ausreichen würde. Besonders im Hinblick darauf, dass die Pflichtstellplätze erst nach Fertigstellung gemäß § 30 NÖ Bauordnung 2014 des Bauvorhabens genutzt werden dürfen.

Unzweifelhaft, aber unzureichend scheinen die Instrumente der BAO, welche bei Wegfall der Baubewilligung als Titel für die Abgabenschuld, eine Refundierung der Stellplatzausgleichsabgabe ermöglichen. Diese Instrumente der BAO sind bei dem oben angeführten Sachverhalt jedoch nicht anwendbar.

Es wird daher vorgeschlagen § 41 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014 dahingehend zu ändern, dass die Ausgleichsabgabe spätestens bei der Fertigstellungsmeldung zu entrichten ist.

## **9. Verfahren mit Parteien und Nachbarn**

§ 21 Abs.1 regelt:

Führt die Vorprüfung (§ 20) zu keiner Abweisung des Antrages, hat die Baubehörde die Parteien und Nachbarn (§ 6 Abs. 1 und 3) nachweislich vom geplanten Vorhaben nach § 14 zu informieren und darauf hinzuweisen, dass bei der Baubehörde in die Antragsbeilagen und in allfällige Gutachten Einsicht genommen werden darf.

Gleichzeitig sind die Parteien und Nachbarn – unter ausdrücklichem Hinweis auf den Verlust ihrer allfälligen Parteistellung – aufzufordern, eventuelle Einwendungen gegen das Vorhaben schriftlich binnen einer Frist von 2 Wochen ab der Zustellung der Verständigung bei der Baubehörde einzubringen. Werden innerhalb dieser Frist keine Einwendungen erhoben, erlischt die Parteistellung. **Eine mündliche Verhandlung im Sinn der §§ 40 bis 44 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 in der Fassung BGBl. I Nr. 161/2013, findet nicht statt.**

(...)

Die Praxis und die sich daraus ergebenden Erfahrungen haben gezeigt, dass der Wegfall der mündlichen Verhandlung nicht immer zur Vereinfachung und Beschleunigung des Baubewilligungsverfahrens führt. Insbesondere bei größeren Bauvorhaben mit vielen Nachbarn ergeben sich oftmals Fragen, die im Zuge der Einsichtnahme in die Einreichunterlagen nicht geklärt werden können, sodass von den Nachbarn „sicherheitshalber“ Einwendungen erhoben werden. Die Behandlung der Einwendungen sowie nachfolgende Rechtsmittelverfahren können zusätzlich zu Verzögerungen beim Bauvorhaben führen. Erfahrungen bzw. Vergleich mit der früheren Rechtslage hinsichtlich der mündlichen Verhandlung haben gezeigt, dass Unklarheiten bzw. Missverständnisse bei der Bauverhandlung vom Bauwerber bzw. Planverfasser leichter aufgeklärt werden können, sodass tendenziell weniger Einwendungen erhoben werden.

Es wird daher vorgeschlagen, die Bestimmung des § 21 Abs. 1 dahingehend zu ergänzen, dass die mündliche Verhandlung iSd §§ 40 bis 44 AVG optional durchgeführt werden kann, wenn die Baubehörde dies für zweckmäßig hält.

## **10. Fristenlauf bei nachträglicher Baubewilligung**

Sofern seitens der Baubehörde zB. Im Rahmen eines baupolizeilichen Verfahrens festgestellt wird, dass ein Bauwerk konsenslos errichtet wurde und der Bauwerber

diesbezüglich dann nachträglich eine Baubewilligung erlangt, eröffnet die NÖ Bauordnung 2014 kein Instrument die Ausführungsfristen zu verkürzen.

Es ist festgelegt, dass eine Nutzung erst nach Fertigstellung erlaubt ist, dies wird jedoch in der Praxis nicht „ernst“ genommen. Die Vollstreckung des Nutzungsverbots ist kaum durchführbar. Nachträgliche Baubewilligungen ziehen somit eine große Menge an Verwaltungsaufwand nach sich. Unbestritten ist, dass seitens der Behörde bei Feststellung der Nutzung eines noch nicht fertiggestellten Bauvorhabens ein Verwaltungsstrafverfahren eingeleitet werden kann.

Oftmals kann jedoch die Nutzung im Zuge eines baupolizeilichen Verfahrens nicht festgestellt werden und der Zeitpunkt der Errichtung für ein allfälliges Verwaltungsstrafverfahren ist unklar.

Erforderlich wäre ein Instrument zur Verkürzung der Ausführungsfristen bei nachträglichen Baubewilligungen, damit diese Verfahren nicht seitens des Bauwerbers mit allfälligen Ansuchen um Fristverlängerungen verzögert werden.

### **11. Dach bei Pergola**

Unter einer „Pergola“ (= Rankgerüst) ist ein nicht überdeckter Laubengang in einem Garten zu verstehen, wobei die auf Stützen liegenden Unterzüge ein Gebälk tragen, das von Pflanzen umrankt ist. Nur ein Gerüst, das für das „Ranken“ von Pflanzen erforderlich ist, stellt somit eine Pergola dar.

Eine Pergola (= Rankgerüst) stellt gemäß NÖ Bauordnung 2014 ein bewilligungs-, anzeige- und meldefreies Vorhaben dar.

Enthält eine Konstruktion aber einen „Wandteil“ bzw. ein „Dach“, dann handelt es sich nicht mehr um eine Pergola.

Es gibt keine „Dach“-Definition in der NÖ Bauordnung 2014. Um Klarstellung im Gesetzestext wird ersucht.

### **12. § 18 NÖ ROG 2014**

Ausgangssituation:

Ein Handelsbetrieb wurde außerhalb der Zentrumszone baubehördlich bewilligt, da in den Antragunterlagen explizit angeführt wurde, dass keine zentrumsrelevanten Waren auf einer Verkaufsfläche größer als 80 m<sup>2</sup> angeboten werden. Aufgrund von Eingaben von Mitbewerbern wurde ein Lokalausweis durchgeführt und eine deutliche Überschreitung dieses Flächenmaßes für zentrumsrelevante Waren festgestellt.

Es stellt sich die Frage, wie die Baubehörden mit der Umsetzung des § 18 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 vorzugehen haben.

Da das NÖ Raumordnungsgesetz keine Möglichkeiten zur Eigenexekution kennt, sind Missstände hinsichtlich einer Überschreitung des Verkaufsflächenlimits entsprechend § 34 sowie § 35 Abs. 3 NÖ Bauordnung 2014 zu ahnden, was als Folge die Verlagerung hin zum Internethandel haben kann.

Als wesentliche Vorfrage ist aber zu beantworten, welche konkrete Waren unter die Warengruppen der Warengruppenverordnung zu subsumieren sind. Problematisch erscheint, dass ein und dasselbe Produkt als zentrumsrelevant oder als nicht zentrumsrelevant eingestuft werden kann (Beispiel: Aluleiter mit 2 Sprossen kann als Haushaltsartikel oder als Eisenware angesehen werden etc.).

Um Klarstellung wird ersucht.

### **WKNÖ:**

„Zu § 33a:

Wir weisen jedoch darauf hin, dass eine Klarstellung im Hinblick auf die Erfassung von Wärmepumpen mit einer Nennwärmeleistung bis 70 KW in der Anlagendatenbank nach wie vor nicht erfolgt ist. Die Einbeziehung derartiger Wärmepumpen ergibt sich nur aus der Zusammenschau mit dem Motivenbericht zur 8. Novelle der NÖ BO.

Die Unklarheit ergibt sich daraus, dass Wärmepumpen mit einer Nennwärmeleistung bis 70 KW keine meldepflichtigen Vorhaben im Sinne von § 16 Abs. 1 Z 1 BO sind und nur dann anzeigepflichtig sind, wenn sie sich in Schutzzonen befinden (§ 15 Abs. 1 Z 3 lit b BO).

Gem. § 33a Abs. 6 BO wird aber zur Aufnahme in die Anlagendatenbank auf „Anlagen im Sinne des § 16 Abs. 1 Z 1“ verwiesen; dieses Zitat ist jedoch irreführend, da es sich hier ja gerade um Wärmepumpen mit einer Nennwärmeleistung über 70 KW handelt. Nach dem Motivenbericht wird klar, dass hier generell Anlagen gemeint sind, die ansonsten (also außer im Hinblick auf die Aufnahme in die Datenbank) nicht in den Geltungsbereich der Bauordnung fallen, also gerade Anlagen mit der genannten geringeren Nennwärmeleistung unter 70 KW.

Dies könnte in § 33a Abs. 6 relativ leicht klargestellt werden, in dem der irreführende Verweis auf „§14 Z. 4 und § 16 Abs. 1 Z 1 bis 3a“ durch eine verbale Umschreibung ersetzt wird, sodass § 33a Abs. 6 lauten könnte wie folgt:

*„(6) Bei Errichtung von Zentralheizungsanlagen, Blockheizkraftwerken, Heizungsanlagen mit elektrischer Widerstandsheizung, Wärmepumpen und Klimaanlage, die jeweils aufgrund ihrer geringeren Nenn- bzw. Nennwärmeleistung keiner periodischen Überprüfung unterliegen oder*

*ansonsten nicht in den Geltungsbereich dieses Gesetzes fallen, sind die Anlagendaten durch vom Errichter beauftragte befugte Fachleute binnen 4 Wochen in die Datenbank nach Abs. 1 Z 2 einzupflegen.“*

Durch den Entfall der Verweise wäre die Bestimmungen nicht nur klar formuliert, sondern auch deutlich leichter lesbar.“

### **Ergänzende Forderungen:**

Im Zuge des von uns angestoßenen und mittlerweile breit diskutierten Themas der Entbürokratisierung sollten auch die Bestimmungen der Bauordnung ganz grundsätzlich auf ihre Notwendigkeit und insbesondere der Möglichkeit ihrer Vereinfachung evaluiert werden. Nicht mehr zeitgemäße Bestimmungen sollten angepasst werden oder allenfalls auch entfallen. Folgende Forderungen wurden von uns bereits ausgearbeitet, aber bislang nicht berücksichtigt:

#### **Stellplätze bzw. Stellplatzausgleichsabgabe**

In diesem Sinn haben wir bereits wiederholt gefordert, dass insbesondere in Ortszentren die Notwendigkeit zur Vorschreibung von Stellplätzen für diverse Umbaumaßnahmen oder bei Widmungsänderungen entfallen sollte.

Der Druck auf den Wirtschaftsstandort Innenstadt hat sich in den letzten Jahren weiter erhöht, was uns auch von vielen Gemeinden kommuniziert wurde. Leider ist zu verzeichnen, dass von den bestehenden Regelungen, wonach Gemeinden im eigenen Bereich auf die Abgabe verzichten können, sogut wie gar nicht Gebrauch gemacht wird. Es ist daher notwendig, hier praxistaugliche Bestimmungen zu finden, die den Gemeinden auch Rechtssicherheit im Hinblick auf den Finanzausgleich geben.

Zumindest aber sollte den Gemeinden ein stärkeres Instrumentarium in die Hand gegeben werden, von den erforderlichen Stellplätzen abzusehen, als dies bisher in § 63 BO der Fall ist. Die Erfahrungen in der Praxis zeigen, dass die Gemeinden von den bereits bestehenden Möglichkeiten kaum bzw. keinen wahrnehmbaren Gebrauch machen.

Jedenfalls ist die Stellplatzausgleichsabgabe nicht mehr zeitgemäß und sollte entfallen. Sie verhindert faktisch die Änderung der Nutzung von Objekten in dicht verbauten Gebieten und verhindert, dass sich Unternehmen in Ortszentren ansiedeln. Wenn die Errichtung eines Stellplatzes daher faktisch nicht möglich ist, soll dafür nicht quasi strafweise eine Ausgleichsabgabe entrichtet werden müssen.

Primär sollte aber bereits die nachträgliche Errichtung von Stellplätzen gar nicht erst vorgeschrieben werden.

#### **Vorsorgekamin**

Die Unsicherheiten mit der Energieversorgung und die Überflutungen haben gezeigt, wie wichtig es ist, über einen Kamin zu verfügen, an den relativ schnell und

unproblematisch ein Ofen angeschlossen werden kann. In diesem Sinne halten wir unsere Forderung, Neugebäude weiterhin bzw. wiederum mit einem Vorsorgekamin auszustatten, für weiterhin aufrecht und angesichts der aktuellen Ereignisse auch dringend geboten. Die Erfahrungen in der Hochwassersituation haben gezeigt, dass beispielsweise ein Kachelofen aber auch ein Einzelofen sofort nach Austrocknung relativ problemlos wieder in Betrieb genommen werden kann, während andere Heizsysteme tage- und wochenlang nicht funktionsfähig waren.

Aufgrund der langen Lebenszyklusdauer eines Gebäudes ist es sinnvoll und nachvollziehbar, dass die Errichtung einer jederzeit betriebstauglichen Abgasanlage die Möglichkeit schafft, durch die Aufstellung von Öfen und Herden Unabhängigkeit von temporären Auswirkungen durch mangelnde Energieversorgung, Stromausfällen (Blackoutsicherheit) und Preisschwankungen sowie in Katastrophensituationen wie Überschwemmungen für Konsumenten zu schaffen.

### **Berechnung der Gebäudehöhe vereinfachen**

In der Praxis machen die Bestimmungen bezüglich der Berechnung der Gebäudehöhe immer wieder Probleme, weshalb wir unsere Forderung auf Vereinfachung der diesbezüglichen Bestimmungen (§ 53 BO) aufrechterhalten. Dies wäre auch ein deutlicher Schritt in Richtung Vereinfachung und Entbürokratisierung.

### **Keine Verpflichtung zu begrünten Fassaden**

In § 30 Abs. 2 Z.22 NÖ ROG wird die Möglichkeit vorgesehen, in einem Bebauungsplan verpflichtend die Begrünung von Fassadenflächen vorzuschreiben. Diese Bestimmung wird von immer mehr Gemeinden angewendet wodurch sich Probleme nicht nur mit dem Brandschutz ergeben, sondern auch die Lebensdauer der Fassaden deutlich beeinträchtigen. Im Hinblick auf die Forderung nach leistbarem Wohnraum sollte dies als verpflichtende Bestimmung jedenfalls entfallen.

### **Kennzeichnungspflicht des Bauführers am Bauplatz**

Für alle an einem Bauvorhaben beteiligten Betriebe und Behörden wäre es zweckmäßig, wenn der Bauführer am Bauplatz kenntlich gemacht werden würde. Dies würde für alle Beteiligten Rechtssicherheit bringen und für Gewerbebetriebe keinen besonderen Mehraufwand darstellen, weil Gewerbetreibende ohnehin auf Baustellen ihre Kennzeichen (Bautafeln) anzubringen haben und die Offenlegung des Bauführers auch in anderen Bundesländern (z.B. Wien) ohnehin verpflichtend ist. Auch für den Auftraggeber wäre die Bauführerbestellung damit transparent.

### **Erleichterungen bei der barrierefreien Gestaltung von Bauwerken**

Im Sinne der politischen Forderung nach leistbarem Wohnraum sollte im Hinblick auf die Anzahl der gesetzlich geforderten barrierefreien Wohnungen überdacht werden (§ 46 BO). Es sollte hier ein ausgewogenes Verhältnis im Hinblick auf barrierefreie Ausgestaltung von Wohnungen einerseits und leistbarem Wohnraum andererseits gefunden werden.“

**AWP:**

„Der Wohnbau befindet sich derzeit – bedingt durch mehrere Einflussfaktoren - in einer starken Krise. Diese Einflussfaktoren sind u.a. steigende Baupreise, Kaufkraftverlust durch Inflation, höhere Kreditzinsen, hohe Kreditauflagen (FMA KIM-Verordnung), Reduktion der Fördermittel und kontinuierlich steigende Anforderungen an die Ausführung von Wohngebäuden hinsichtlich Gebäudetechnik, Barrierefreiheit und Heizwärmebedarf. Zumindest beim letzten Punkt bestünden aber hinsichtlich des Baugesetzes Möglichkeiten, die Anforderungen zu reduzieren. Leider wird mit dieser Novelle davon aber fast kein Gebrauch gemacht. Mindestens bei der Sanierung könnte der Gesetzgeber hier deutlichere Vereinfachung ermöglichen. Auch fehlt die – in anderen Bundesländern bereits erfolgte – dringende Überarbeitung der Stellplatzverpflichtung. Es wäre zu hinterfragen, ob nicht statt einer Mindestpflichtstellplatzanzahl eine maximale vorgegeben werden sollte und z.B. bei Sanierungen die Stellplatzverpflichtung eventuell sogar in Gänze entfällt.

Zudem wäre dringend eine Klarstellung erforderlich, dass die Vorgabe der 0,5 Pflichtstellplätze pro Wohneinheit im Betreuten Wohnen auch für „Begleitetes Wohnen“ und „Barrierefreies Wohnen“ gemäß NÖ Wohnbauförderung gilt, da es Gemeinden gibt, die aufgrund der nicht gleichlautenden Benennung darauf bestehen, dass beim „Begleiteten Wohnen“ und „Barrierefreien Wohnen“ gemäß ihren Bebauungsbestimmungen 2,0 Pflichtstellplätze pro Wohneinheit herzustellen sind – und das bei größtenteils Wohneinheiten mit nicht mehr als 40m<sup>2</sup>. Hier wäre jedenfalls auch sehr begrüßenswert, wenn gleichzeitig auch die 0,5 Pflichtstellplätze pro Wohneinheit als Maximum vorgegeben werden.“