

13.11.2025

ABÄNDERUNGSANTRAG

der Abgeordneten Krumböck, BA, Mag. Keyl und Mag. Samwald

zum Antrag der Abgeordneten Kaufmann, MAS, Mag. Keyl, Krumböck, BA und Dorner betreffend Landesgesetz, mit dem die NÖ Bauordnung 2014 geändert wird (NÖ Sanierungsvereinfachungsgesetz), Ltg.-774/XX-2025

Mit Antrag vom 19. August 2025 wurde der Entwurf einer Novelle der NÖ Bauordnung in den Landtag eingebracht. Ziel dieser Novelle sollte sein, zeitgemäße rechtliche Rahmenbedingungen zu schaffen, um Bauen und Sanieren leistbarer und einfacher zu machen. Am 21. August 2025 hat der Bau-Ausschuss des NÖ Landtages beschlossen, für den gegenständlichen Antrag ein Begutachtungsverfahren durchzuführen.

Nach Abschluss dieses Begutachtungsverfahrens sollen die notwendigen Anpassungen im Rahmen des gegenständlichen Abänderungsantrages in den Gesetzesentwurf aufgenommen werden. Das Ziel des Antrages, Bauen und Sanieren leistbarer und einfacher zu machen, bleibt dabei unverändert.

Zu den einzelnen Bestimmungen:

Zu § 1 Abs. 2 Z 1:

Die Bergbauanlagen werden nun in § 1 Abs. 3 Z 7 angeführt. Die Wortfolge „oder für die Unterbringung von hilfs- und schutzbedürftigen Fremden“ wird gestrichen, 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.

Zu § 1 Abs. 3 Z 4:

Zu elektrischen Leitungsanlagen wird mit der Änderung der Reihenfolge klargestellt, dass sich der Passus „soweit sie einer elektrizitätsrechtlichen Genehmigung bedürfen“ nur auf die Anlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie bezieht, zumal das NÖ ElWG 2005 die Genehmigungspflicht nur für Erzeugungsanlagen vorsieht.

Durch die Ausnahme betreffend Gebäude im Zusammenhang mit elektrischen Leitungsanlagen vom Geltungsbereich der Bauordnung haben sich wiederholt Fragen bei der Errichtung von Trafogebäuden und ähnlichen Bauwerken gestellt. Im Zuge des Ausbaus erneuerbarer Energie werden Trafostationen in jüngster Zeit vermehrt begehrbar gestaltet, wodurch sie den Gebäudebegriff der NÖ Bauordnung erfüllen würden. Im Hinblick auf die relevanten Regelungsziele (Höhe, Ortsbild) entspricht diese Konstruktionsart jedoch weiterhin der bisherigen Ausgestaltung von Trafostationen für Freileitungen. Der Einschub „ausgenommen Gebäude“ kann daher entfallen, ohne dass es hierdurch zu einer wesentlichen Änderung der Rechtslage kommt.

Reine Speicheranlagen sind keine elektrischen Leitungsanlagen und unterliegen daher nach wie vor der Bauordnung. Batteriespeicher sind jedoch bewilligungs- und meldefreie (§ 17 Z 14) und somit gemäß Abs. 3 Z 7 vom Geltungsbereich ausgenommen.

Im Rahmen der EU-Wasserstoffstrategie ist der Auf- und Ausbau eines Wasserstoffleitungsnetzes bzw. in Österreich großteils die Nutzung von bestehenden Gasleitungen zum Wasserstofftransport geplant. Wie bei Gasleitungen soll daher für Wasserstoffleitungen eine Ausnahme vom Geltungsbereich der NÖ BO 2014 bestehen.

Zu § 1 Abs. 3 Z 6 bis 8:

Neben einer Zitatberichtigung wird durch die Änderung der Formulierung in § 1 Abs. 3 Z 6 von „wobei“ auf „bei denen“ klargestellt, dass nur solche Behandlungsanlagen vom Geltungsbereich der NÖ BO 2014 ausgenommen sind, für die die Verfassungsbestimmungen des § 38 Abs. 1 und 2 AWG 2002 gelten (bei denen also die bautechnischen Bestimmungen im Verfahren anzuwenden sind).

Dies gilt für gemäß § 37 AWG 2002 genehmigungspflichtige Behandlungsanlagen, wobei gemäß § 38 Abs. 2 AWG 2002 im abfallwirtschaftsrechtlichen Genehmigungs-

und Anzeigeverfahren die bautechnischen Bestimmungen des jeweiligen Bundeslandes anzuwenden sind und in diesen Fällen eine baubehördliche Bewilligungspflicht entfällt. Da dies bei den nach § 54 AWG 2002 genehmigungspflichtigen Behandlungsanlagen (öffentlich zugängliche Altstoffsammelzentren und Sammelstellen für Problemstoffe) nicht der Fall ist, bedürfen diese einer baubehördlichen Bewilligung.

Durch das explizite Anführen der Bergbauanlagen in § 1 Abs. 3 Z 7 wird unmissverständlich klargestellt, dass diese vom Geltungsbereich der NÖ BO 2014 ausgenommen sein sollen. Die Definition der Bergbauanlage ergibt sich dabei aus § 118 Mineralrohstoffgesetz in der Fassung BGBl. Nr. 50/2025 (MinroG) und ist darunter jedes für sich bestehende, örtlich gebundene und künstlich geschaffene Objekt zu verstehen, das den im § 2 Abs. 1 MinroG angeführten Tätigkeiten zu dienen bestimmt ist. Bergbaufremde Anlagen in Bergbaugebieten gemäß § 153 Abs. 2 iVm § 156 MinroG fallen nicht unter die Ausnahme der NÖ BO 2014.

Der bisherige § 1 Abs. 3 Z 7 wird zur Z 8 und erfolgt überdies aufgrund des Entfalls des Anzeigeverfahrens eine Anpassung der Formulierung.

Zu § 3a:

Es erfolgen Zitatberichtigungen, welche durch die Verschiebung von Absätzen in den §§ 34 und 35 NÖ BO 2014 mit der Novelle LGBl. Nr. 32/2021 notwendig wurden. Dabei soll jedoch keine Änderung hinsichtlich der Mitwirkung der Bundespolizei erfolgen, wodurch die Mitwirkungspflicht nicht für die durch die angeführte Novelle eingefügten baubehördlichen Überprüfungen gemäß § 35 Abs. 4 NÖ BO 2014 gelten soll. Bei diesen Überprüfungen betreffend zweckwidrige Nutzung von Abstellanlagen ist nicht zu erwarten, dass eine Mitwirkung der Bundespolizei notwendig sein wird.

Zu § 4 Z 3 und § 4 Z 21:

Es soll eine Erleichterung geschaffen werden, sodass die Lichteintrittsfläche von Hauptfenstern unter dem Bezugsniveau liegen kann. Das Bezugsniveau wird daher aus den Definitionen für die ausreichende Belichtung und Hauptfenster gestrichen. Es ist dadurch in einem gewissen Rahmen auch die Errichtung von Aufenthaltsräumen unter

dem Gelände möglich. § 67 Abs. 1a (Abgrabung nicht mehr als 1,5 m) und Anlage 3 zur NÖ BTV 2014, Punkt 11.1 sind wie bisher zu beachten.

Zu § 4 Z 8:

Aufgrund der Liberalisierung von Bauten im Bauwisch (siehe dazu § 51 Abs. 2) wird es ermöglicht, dass auch Hauptgebäude oder Teile von Hauptgebäuden im Bauwisch errichtet werden können. Deshalb musste die Definition des Bauwischs entsprechend angepasst werden.

Zu § 4 Z 17:

Analog zur Bebauungsdichte bzw. auch anderer Festlegungen in einem Bebauungsplan wird dem Umstand Rechnung getragen, dass auch eine Geschoßflächenzahl nicht für ein ganzes Grundstück gelten muss oder auch unterschiedliche Geschoßflächenzahlen auf einem Grundstück festgelegt sein können. Geschoßflächenzahlen können im Flächenwidmungsplan bei bestimmten Widmungen oder im Bebauungsplan festgelegt werden.

Zu § 4 Z 20:

Die Definition der Grundrissfläche wird analog zur bebauten Fläche formuliert und dient damit der Erleichterung bei der praktischen Anwendung.

Zu § 5 Abs. 2 erster Satz:

Aufgrund des Entfalls der Anzeigepflicht sind auch die diesbezüglichen Verfahrensbestimmungen größtenteils obsolet. Es gilt somit nunmehr einheitlich für alle Baubewilligungsverfahren eine Entscheidungsfrist von 3 Monaten, sofern das Vorhaben keiner Bewilligung nach einem anderen Gesetz bedarf. Unbeschadet dieser materiellrechtlichen Sonderbestimmung ist § 73 Abs 1 AVG weiterhin anzuwenden, sodass Behörden verpflichtet sind, über Anträge von Parteien ohne unnötigen Aufschub den Bescheid zu erlassen.

Zu § 5 Abs. 2a:

Aufgrund des Entfalls des Anzeigeverfahrens und des Ausbaus des vereinfachten Bewilligungsverfahrens ist eine Anpassung der Formulierung erforderlich.

Die Verfahrensbestimmungen und Fristen betreffend Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie, die sich aus der Umsetzung der RED III Richtlinie ergeben, werden entsprechend angepasst aus dem früheren Anzeigeverfahren für das vereinfachte Verfahren übernommen und in die Struktur des bestehenden Abs. 2a eingefügt.

Durch die Anpassung des Grenzwertes in § 15 Z 8 (vormals § 15 Abs. 1 Z 2 lit. e) von bisher 50 kW auf 100 kW (Grenzwert in Artikel 16d Abs. 2 der RED III Richtlinie) ist für diese Anlagen keine gesonderte Regelung über die Entscheidungsfristen erforderlich. Da das bisherige Anzeigeverfahren die Wirkung einer Genehmigungsfunktion hatte, wenn keine Untersagung erfolgte, ist es notwendig die Genehmigungsfiktion entsprechend dem Wortlaut von Art. 16 Abs. 2 der RED III Richtlinie aufzunehmen (§ 5 Abs. 2a vorletzter Satz).

Durch die geänderte Bezugnahme auf § 15 Z 13 lit. b (Kapazität von höchstens 100 kW) wird sichergestellt, dass die Umsetzung der RED III Richtlinie auf die nach Artikel 16d Abs. 2 dieser Richtlinie erforderlichen Anlagen beschränkt ist und Anlagen mit einer Kapazität von mehr als 100 kW hiervon ausgenommen sind. Dadurch wird Golden Plating vermieden.

Die Entscheidungsfrist von einem Monat muss gemäß Art. 16e Abs. 1 der RED III Richtlinie auch für Wärmepumpen mit weniger als 50 MW angewandt werden. Im Gegensatz zu den Solarenergieanlagen ist bei den Wärmepumpen jedoch in der RED III Richtlinie keine Genehmigungsfiktion vorgesehen, wodurch der vorletzte Satz nur für thermischen Solaranlagen und Photovoltaikanlagen gilt.

Zu § 5 Abs. 3 erster Satz:

Aufgrund des Entfalls des Anzeigeverfahrens und des Ausbaus des vereinfachten Bewilligungsverfahrens ist eine Anpassung der Formulierung erforderlich.

Es wird klargestellt, dass auch in den neuen vereinfachten Bewilligungsverfahren nach § 15 eine Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht keine aufschiebende Wirkung hat.

Zu § 5 Abs. 4:

Der Ausschluss der aufschiebenden Wirkung von Beschwerden in baupolizeilichen Verfahren nach § 29 soll auf die Maßnahmen nach Abs.1 (Baueinstellung) eingeschränkt werden und für Maßnahmen nach Abs. 2 (Beseitigung bzw. Wiederherstellung des konsensgemäßen Zustandes) nicht gelten, insbesondere da die Maßnahmen nach Abs. 2 ausdrücklich auch ungeachtet eines anhängigen Antrags auf Baubewilligung zu verfügen sind.

Damit werden Aufträge nach § 29 Abs. 2 den baupolizeilichen Aufträgen nach § 34 Abs. 2 und § 35 gleichgestellt, bei denen ebenfalls die aufschiebende Wirkung nicht ausgeschlossen wird, und gleichzeitig die Rechtssicherheit erhöht.

Zu § 6 Abs. 1 letzter Satz:

Aufgrund des Entfalls der Anzeigepflicht und des Ausbaus des vereinfachten Bewilligungsverfahrens ist der Verweis (§ 15) richtigzustellen.

Bereits im bisherigen vereinfachten Bewilligungsverfahren (§ 14 iVm § 18 Abs. 1a) sowie im bisherigen Anzeigeverfahren hatten Nachbarn keine Parteistellung. Dies soll nun auch für das neue vereinfachte Bewilligungsverfahren nach § 15 klargestellt werden.

Der Tatbestand der Abänderung von Bauwerken (Z 11) nimmt jedoch explizit auf die mögliche Verletzung von Nachbarrechten nach § 6 Bezug. Für diese Vorhaben wird klargestellt, dass sie trotz Abwicklung im vereinfachten Verfahren eine Parteistellung der Nachbarn auslösen. Eine solche Parteistellung im vereinfachten Bewilligungsverfahren ist jedoch als Ausnahme zu verstehen. Für alle anderen Vorhaben nach § 15 gilt wie bisher, dass sie keine Parteistellung der Nachbarn auslösen.

Zu § 6 Abs. 2 Z 3 lit b erster Spiegelstrich:

Aufgrund der Änderung des § 51 ist eine Richtigstellung des Zitats in der Klammer erforderlich.

Zu § 6 Abs. 6:

Die Möglichkeit des ausdrücklichen Verzichtes auf die Parteistellung soll auch für Vorhaben gemäß § 15 Z 11 geschaffen werden.

Zu § 7 Abs. 6:

Durch den Entfall der Bezugnahme auf Abs. 5 erster Satz ist klargestellt, dass bei der Beweissicherung durch die Baubehörde die Anwesenheit des Verpflichteten nicht zwingend notwendig ist und dadurch insbesondere die in der Praxis oftmals versuchten Verzögerungen des Duldungsverfahrens durch den Verpflichteten hintangehalten werden können. Sollte die Anwesenheit des Verpflichteten für die Baubehörde unbedingt erforderlich sein, kann diese gemäß § 19 AVG eine Ladung bzw. einen Ladungsbescheid erlassen und vollstrecken. Bei Gefahr in Verzug ist wie bisher kein Verfahren zur Festlegung von Umfang und Dauer der Inanspruchnahme notwendig.

Zu § 11 Abs. 1 Z 4:

Aufgrund des Entfalls des Anzeigeverfahrens und des Ausbaus des vereinfachten Bewilligungsverfahrens ist eine Anpassung des Zitates erforderlich.

Zu § 11 Abs. 5:

Nach § 11 Abs. 2 Z 4 ist die Bauplatzerklärung für ein Grundstück im Bereich einer Bausperre gemäß § 26 oder § 35 NÖ ROG 2014 unzulässig, wenn sie dem Zweck dieser Bausperre widerspricht. Da – so wie bei Flächenwidmungen oder Aufschließungszonen – auch nur Teilflächen von einer Bausperre betroffen sein können, soll die Bauplatzerklärung für den nicht betroffenen Teil – wenn dafür die Voraussetzungen nach Abs. 2 erfüllt sind – ausdrücklich zulässig sein. Nach dem Ablauf der Bausperre oder deren Aufhebung kann auch dieser Grundstücksteil zum Bauplatz erklärt werden.

Zu § 12 Abs. 1 erster Satz:

Aufgrund des Entfalls der Anzeigepflicht entfällt auch die Sonderbestimmung für Straßengrundabtretungen bei anzeigepflichtigen Einfriedungen. Einfriedungen, die keine baulichen Anlagen sind, sollen keine Straßengrundabtretung mehr auslösen.

Da die Grundflächen gemäß Abs. 3 geräumt von Bauwerken (ausgenommen Hauptgebäude), Gehölzen und Materialien zu übergeben sind, tritt dadurch im Hinblick auf den Umfang und die Durchsetzbarkeit der Straßengrundabtretung keine Änderung ein. Bei Einfriedungen, die keine baulichen Anlagen sind, ist zudem nicht von einem so hohen Wert und Aufwand auszugehen, dass hier ein besonderer Schutz des Grundstückseigentümers erforderlich scheint. Zudem ist die Lage der Straßenfluchtlinie in den meisten Fällen als bekannt vorauszusetzen (Bebauungsplan, Verlauf in der Natur, Bewilligungsbescheide, ...).

Durch den Entfall der Anzeigepflicht ist auch die Unterteilung der Vorhaben in anzeigepflichtige (Z 1) und bewilligungspflichtige (Z 2) hinfällig.

Die bisherigen lit. a bis d werden inhaltsgleich zu Z 1 bis 4. In Z 2 erfolgt eine Korrektur des Zitates statt auf den früheren § 18 Abs. 1a auf den neuen § 15 Z 9 (vereinfachtes Verfahren). Inhaltlich ergeben sich dadurch keine Änderungen.

Zu § 12 Abs. 2 zweiter Satz (Entfall):

Aufgrund des Entfalls der Anzeigepflicht entfällt auch die Sonderbestimmung über die Straßenfluchtlinie und das Niveau von Verkehrsflächen im Bescheid über die Grundabtretung im Zusammenhang mit anzeigepflichtigen Vorhaben. Für bewilligungspflichtige Vorhaben ist dies bereits bisher in § 23 Abs. 5 geregelt und wird so beibehalten.

Zu § 12 Abs. 2a:

Aufgrund des Entfalls der Anzeigepflicht entfällt auch die Sonderbestimmung über die Straßenfluchtlinie und das Niveau von Verkehrsflächen im Bescheid über die Grundabtretung im Zusammenhang mit anzeigepflichtigen Vorhaben. Für bewilligungspflichtige Vorhaben ist dies bereits bisher in § 23 Abs. 5 geregelt und wird so beibehalten.

Zu § 12 Abs. 3:

Die Ergänzung der „oberirdischen Anlagen jeder Art“ dient der Klarstellung, dass auch solche Anlagen, die keiner baurechtlichen Bewilligungs- oder Anzeigepflicht unterliegen, den Zweck einer Grundabtretung vereiteln können und zu entfernen sind. „Anlagen jeder Art“ im Sinne des § 12 Abs. 3 sind daher nicht gleichzusetzen mit der Definition der baulichen Anlage nach § 4 Z 6 NÖ BO 2014. Im Vergleich zum öffentlichen Begutachtungsverfahren erfolgt eine Einschränkung auf „oberirdische Anlagen aller Art“, womit klargestellt ist, dass z. B. unterirdische Kanal-, Telefon- und Gasleitungen nicht vom Grundeigentümer zu entfernen sind.

Zu § 12a Abs. 1 erster Satz:

Aufgrund des Entfalls des Anzeigeverfahrens und des Ausbaus des vereinfachten Bewilligungsverfahrens ist eine Anpassung der Bestimmung erforderlich.

Nach wie vor tritt das Gebot zur Herstellung des Bezugsniveaus nur beim Neubau eines Gebäudes (§ 14 Z 1) oder bei der Errichtung einer baulichen Anlage (§ 14 Z 2) ein. Bereits aus diesem Grund ist ein Vorhaben gemäß § 15 nicht geeignet, ein Gebot zur Herstellung des Bezugsniveaus auszulösen. Der entsprechende Halbsatz kann daher entfallen.

Zu § 13 Abs. 2:

Aufgrund des Entfalls des Anzeigeverfahrens und des Ausbaus des vereinfachten Bewilligungsverfahrens ist eine Anpassung der Zitate erforderlich.

Zu § 14 (allgemein):

Im Zuge des Entfalls der Anzeigepflicht wurde das vereinfachte Verfahren ausgebaut und weiterentwickelt. Tatbestände, die bisher unter § 14 fielen und von der Sonderbestimmung des § 18 Abs. 1a betroffen waren, werden zukünftig direkt in § 15 geregelt, sofern sie weiterhin bewilligungspflichtig sind. Dadurch entfallen einige Bestimmungen in § 14 ganz bzw. fallen Vorhaben nur noch bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen unter § 14. Gleichzeitig wurden alle Bewilligungstatbestände auf die Notwendigkeit einer Bewilligung im normalen Verfahren geprüft, insbesondere im

Hinblick darauf, dass das vereinfachte Verfahren nach § 15 zukünftig in bestimmten Fällen auch die Berücksichtigung von Nachbarrechten ermöglicht.

Durch eine Änderung des Einleitungssatzes wird klargestellt, dass die Vorhaben des § 15 als Spezialbestimmungen zu den Tatbeständen des § 14 anzusehen sind. Fällt sohin ein Vorhaben unter einen Tatbestand gemäß § 15 ist ein vereinfachtes Bewilligungsverfahren durchzuführen.

Um eine lückenlose Struktur der Aufzählung beizubehalten, rücken die Ziffern 6 bis 8 inhaltsgleich auf die Stelle freiwerdender Ziffern nach und erhalten die Bezeichnung Z 5 bis 7.

Zu § 14 Z 3:

Sämtliche Tatbestände des § 18 Abs. 1a werden nunmehr in § 15 übernommen, weshalb eine Aufzählung der genannten Aspekte dort erfolgt und unter § 14 entfallen kann. Inhaltlich ergibt sich durch diese Klarstellung der Zuordnung keine Änderung. Eine mögliche Verletzung von Rechten nach § 6 führte bisher dazu, dass ein Bewilligungsverfahren nach § 14 Z 3 zu führen war, da die Berücksichtigung von Nachbarrechten im Verfahren nach § 18 Abs. 1a ausgeschlossen war. Durch die nunmehrige Berücksichtigung von Nachbarrechten im vereinfachten Verfahren nach § 15 (siehe Ausführungen zu § 6 Abs. 1) ist für die Abänderung von Bauwerken, durch die Rechte nach § 6 verletzt werden könnten, kein Bewilligungsverfahren nach § 14 mehr erforderlich. Abänderungen, die Rechte nach § 6 verletzen könnten, fallen daher zukünftig unter § 15 (vereinfachtes Verfahren). § 14 Z 3 regelt daher nunmehr lediglich die Abänderung von Bauwerken, wenn die Standsicherheit tragender Bauteile beeinträchtigt werden könnte.

Zu § 14 Z 4:

Sämtliche Tatbestände des § 18 Abs. 1a werden nunmehr in § 15 übernommen, weshalb eine Klarstellung zur Bewilligungspflicht von Heizkesseln vorgenommen werden muss. Heizkessel, die die Kriterien des § 16 Abs. 1 Z 3 oder 3a erfüllen bleiben meldepflichtig. Alle übrigen Heizkessel mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 400 kW sind im vereinfachten Verfahren zu bewilligen (§ 15 Z 12); alle

übrigen Heizkessel mit einer Nennwärmeleistung von mehr als 400 kW sind im Verfahren gemäß § 14 Z 4 zu bewilligen.

Zum Entfall des § 14 Z 5:

Für die baubehördliche Beurteilung der Lagerung brennbarer Flüssigkeiten ab einem Ausmaß von insgesamt 1000 Liter außerhalb gewerblicher Betriebsanlagen sind keine besonderen Anforderungen an die Antragsunterlagen erforderlich. Zudem war für solche Vorhaben bereits bisher keine Überwachung durch einen Bauführer nach § 25 Abs. 2 notwendig.

Aufgrund der Energiewende ist zudem damit zu rechnen, dass die Lagerung großer Mengen brennbarer Flüssigkeiten in Zukunft für Heizungsanlagen praktisch nicht mehr relevant sein wird, sondern nur noch im Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Betriebsmitteln vorkommt.

Die Lagerung brennbarer Flüssigkeiten ab einem Ausmaß von insgesamt 1000 Liter außerhalb gewerblicher Betriebsanlagen fällt daher zukünftig unter § 15 (vereinfachtes Bewilligungsverfahren).

Zum Entfall des § 14 Z 9:

Für die Aufstellung von Maschinen und Geräten in baulicher Verbindung mit Bauwerken, die bisher unter § 18 Abs 1a (vereinfachtes Bewilligungsverfahren) fiel, wird kein Regelungsbedarf mehr erkannt. Diese Vorhaben fallen daher künftig unter § 17 Z 15.

Zu § 15:

Bei der bisherigen Anzeigepflicht nach § 15 löste ein Nicht-Handeln der Behörde eine Rechtsfolge aus. Dies führte in der Praxis wiederholt zu Schwierigkeiten und schwer zu lösenden Fragestellungen. Beispielsweise war oft unklar, welche Rechtsfolge es hatte, wenn unvollständige Unterlagen vorgelegt wurden und die Baubehörde dies nicht mitteilte. Für den Anzeigenleger war dabei oftmals nicht erkennbar, welche Bedeutung einer ausbleibenden Reaktion der Behörde beizumessen war und ob es einen Vertrauensschutz bei Schweigen der Behörde gab.

Nach ständiger Rechtsprechung der Höchstgerichte gilt der Grundsatz, dass ein bewilligungspflichtiges Vorhaben, für das eine Bauanzeige erstattet und von der Behörde als solche behandelt wird, nicht zu einem anzeigepflichtigen Vorhaben wird. Wenn beispielsweise ein Bürger bzw. eine Bürgerin die geplante Errichtung einer baulichen Anlage lediglich der Behörde anzeigt (obwohl eine Bewilligungspflicht gemäß § 14 Z 2 vorliegen würde), die Behörde die Frist des § 15 ungenutzt verstreichen lässt und der Bürger bzw. die Bürgerin ebendiese bauliche Anlage errichtet, liegt ein konsensloser Bau vor, der – wenn die bauliche Anlage nicht genehmigungsfähig ist – im Rahmen eines baupolizeilichen Beseitigungsauftrages entfernt werden müsste (vgl. VwGH 2000/05/0059, VwGH 2003/05/0181 usw.).

Um die Rechtssicherheit sowohl für die Betroffenen als auch für die Behörden zu steigern, entfällt daher das Anzeigeverfahren in der bisherigen Form. Vorhaben, die bisher unter die Anzeigepflicht fielen, werden künftig in einem vereinfachten Bewilligungsverfahren behandelt. In verfahrenstechnischer Hinsicht ergeben sich dadurch kaum Änderungen, da auch bisher schon Bauanzeigen nach demselben Maßstab zu prüfen waren wie Anträge auf Bewilligung. Hinzu kommt lediglich die Ausstellung eines Bescheides, der aber im vereinfachten Verfahren in der Regel keine besonderen Anforderungen erfüllen muss. Der diesbezüglich geringe administrative Mehraufwand wird durch die Stärkung der Rechtssicherheit aller Beteiligten somit mehr als aufgewogen.

Entscheidend ist, dass es für die Antragstellerinnen und Antragsteller durch die Umstellung zu keiner Mehrbelastung kommt. Vielmehr dient die Umstellung alleine dem Zweck zusätzlicher Rechtssicherheit für die Bürgerinnen und Bürger.

Aus Anlass dieser grundsätzlichen Überarbeitung erfolgt eine Neubewertung der einzelnen Tatbestände, wobei für manche Tatbestände die Bewilligungspflicht gänzlich entfällt, freie Vorhaben nach § 17 ausgebaut werden und bewilligungspflichtige Vorhaben, die bisher § 14 unterlagen, nach Möglichkeit im vereinfachten Verfahren behandelt werden.

Für diese vereinfachten Verfahren gelten – wie schon bisher für Verfahren nach § 18 Abs. 1a – geringere Anforderungen an die Antragsbeilagen und die Bestellung von Bauführern. Grundsätzlich ist bei solchen Vorhaben auch eine Parteistellung von

Nachbarn nicht vorgesehen, sofern dies in einzelnen Bestimmungen nicht ausdrücklich anders geregelt ist.

Aus Anlass der Überarbeitung erfolgt außerdem eine Neustrukturierung der vormaligen Anzeigetatbestände, die um die bisher unter § 18 Abs. 1a geregelten Vorhaben ergänzt werden. Die Gliederung in Ziffern, lit. und Spiegelstriche entfällt und die Aufzählung orientiert sich zukünftig an den Aufzählungen in § 14 und § 17.

Da sämtliche Verfahrensvorschriften nunmehr in Abschnitt D (§§ 18 bis 23) geregelt werden, entfallen die Absätze 2 bis 7 mit den Verfahrensbestimmungen für das vormalige Anzeigeverfahren. Dadurch ist auch die Bezeichnung „Abs. 1“ nicht mehr erforderlich.

Die nunmehrigen Ziffern 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8 und 13 wurden aus den bisherigen Anzeigetatbeständen bis auf folgende Ausnahmen unverändert übernommen:

- In Z 1 konnte der – rein deklaratorische – Hinweis (Vorhaben ohne bauliche Maßnahmen) entfallen, da bewilligungsbedürftige bauliche Abänderungen ohnehin in eigenen Tatbeständen erfasst sind (§ 14 Z 3 bzw. § 15 Z 11).
- In Z 3 (Verwendung eines Grundstücks als Stellplatz für Fahrzeuge und Anhänger) wird im Zuge der Umstrukturierung der Tatbestände wegen des engen Regelungszusammenhangs die Herstellung und Veränderung von Grundstücksein- und -ausfahrten (bisher § 15 Abs. 1 Z 2 lit. c) mitgeregelt. Inhaltlich ergeben sich dadurch keine Änderungen.
- In Z 4 (Verwendung eines Grundstücks als Lagerplatz) erfolgt eine Anpassung des Zitates ohne inhaltliche Auswirkungen.
- In Z 6 (Konditionierung in Räumen bestehender Gebäude) konnte der – rein deklaratorische – Hinweis „ohne bewilligungsbedürftige bauliche Abänderung“ entfallen, da bewilligungsbedürftige bauliche Abänderungen ohnehin in eigenen Tatbeständen erfasst sind (§ 14 Z 3 bzw. § 15 Z 11).
- In Z 8 wird der Grenzwert für die Bewilligungspflicht von Photovoltaikanlagen an den entsprechenden Grenzwert in der RED III Richtlinie angepasst und von 50 kW auf 100 kW angehoben. Da Artikel 16d Abs 2 der RED III Richtlinie gesonderte Verfahrensbestimmungen und Entscheidungsfristen für Anlagen mit einer Kapazität von höchstens 100 kW vorsieht, kann dadurch eine gesonderte Regelung für Anlagen zwischen 50 kW und 100 kW entfallen. Die Anpassung dient

damit der Deregulierung und Verwaltungsvereinfachung. Gleichzeitig ist aufgrund immer leistungsfähigerer Paneele nicht mit einer wesentlich größeren Inanspruchnahme von Flächen zu rechnen.

- In Z 13 lit. a wird klargestellt, dass der Abbruch von Gebäuden in Schutzzonen erfasst ist, soweit sie nicht unter § 14 Z 7 fallen; andernfalls liegt – wie schon bisher – eine Bewilligungspflicht vor.
- In Z 13 lit. b wird nunmehr für alle in den nachfolgenden Sublitera angeführten Vorhaben allgemein festgehalten, dass eine Bewilligungspflicht nur an von allgemein zugänglichen Bereichen einsehbaren Flächen und Gebäudeteilen besteht. Die Formulierung „allgemein zugängliche Bereiche“ entspricht der Formulierung in § 56 Abs. 2 zum Schutz des Ortsbildes, dem im Wesentlichen auch die Festlegung von Schutzzonen dient. Der Begriff „Flächen“ umfasst auch die Bauwiche, auf die bisher im dritten Spiegelstrich abgestellt wurde. Der Begriff „Gebäudeteile“ umfasst wie bisher Fassaden und Dächer.

Diese Änderung gilt auch für bereits bestehende verordnete Schutzzonen und Altortgebiete.

In sublit. cc wird statt dem Begriff „Pergola“ nunmehr der Begriff „freistehendes Rankgerüst“ verwendet, da der Begriff „Pergola“ in der Alltagssprache mittlerweile eine weitergehende Bedeutung erhalten hat. Die Umformulierung dient somit der Klarstellung, dass mit dem baurechtlichen Begriff Pergola nach wie vor nur ein Rankgerüst wie im ursprünglichen Wortsinn gemeint ist. Durch die Einschränkung auf „freistehende Rankgerüste“ soll klargestellt werden, dass damit keine Rankgerüste für Fassadenbegrünungen gemeint sind.

- In Z 13 lit. c wird durch die Ergänzung der beispielhaften Aufzählung in der Klammer klargestellt, dass auch Sonnenschutzeinrichtungen im Hinblick auf die Fassadengestaltung zu berücksichtigen sein können.

Gleichzeitig entfallen von den bisherigen anzeigepflichtigen Vorhaben folgende Tatbestände, sodass diese nunmehr keiner Bewilligung mehr bedürfen:

- Einfriedungen, die keine baulichen Anlagen sind, waren bisher ausschließlich deshalb anzeigepflichtig, da sie eine Straßengrundabtretung auslösen konnten. Dies soll künftig nicht mehr der Fall sein (siehe oben zu § 12). Da grundsätzlich nur Bauwerke der Bauordnung unterliegen, gibt es somit keine Notwendigkeit

einer Bewilligungspflicht für solche Einfriedungen. Einfriedungen, die bauliche Anlagen darstellen, fallen hingegen künftig unter Z 10.

- Pflichtstellplätze sind Teil des baurechtlichen Konsenses. Eine Abänderung oder Auflassung ist daher ohne Änderung des Konsenses nicht bewilligungsfähig bzw. handelt es sich nicht um Pflichtstellplätze, wenn die Abänderung oder Auflassung bewilligt werden kann. Daher kann die Anzeige- bzw. Bewilligungspflicht entfallen.
- Die Aufstellung von Folientunneln für Zwecke der Land- und Forstwirtschaft und Gärtnerei auf Grundstücken im Grünland wird gänzlich bewilligungs- und meldefrei und fällt zukünftig unter § 17 NÖ BO 2014.
- Die nachträgliche Herstellung einer Wärmedämmung bei Gebäuden fällt als Sonderfall der Fassadensanierung zukünftig unter die Meldepflicht nach § 16 Z 8. Da in § 34 klargestellt wird, dass auch bei meldepflichtigen Vorhaben sämtliche Bewilligungsvoraussetzungen einzuhalten sind, ergeben sich dadurch abgesehen vom Entfall der Anzeigepflicht keine Änderungen hinsichtlich der Voraussetzungen und Anforderungen für die Durchführung des Vorhabens. Siehe hierzu auch die Erläuterungen zu § 16 Z 8 sowie zu § 34 Abs. 1.

Zur Lagerung brennbarer Flüssigkeiten siehe oben zu § 14 Z 5.

Die nunmehrigen Ziffern 9, 10, 11 und 12 wurden aus den bisherigen Tatbeständen des § 18 Abs. 1a bis auf folgende Ausnahmen unverändert übernommen:

- Z 10 betrifft künftig Einfriedungen, die bauliche Anlagen darstellen. Nur diese sind nach dieser Ziffer bewilligungspflichtig. Einfriedungen, die keine baulichen Anlagen sind, sind hingegen künftig bewilligungsfrei.
- In Z 11 (Abänderungen von Bauwerken) werden nunmehr sämtliche Voraussetzungen, die vormals in § 14 Z 3 angeführt waren, aber bereits nach der bisherigen Rechtslage im vereinfachten Verfahren nach § 18 Abs. 1a Z 2a zu behandeln waren, in § 15 festgehalten. Daraus ergibt sich keine inhaltliche Änderung.
- In Z 12 (Austausch von Heizkesseln) wird eine Klarstellung zur Bewilligungspflicht vorgenommen (siehe oben zu § 14 Z 4).

Zu § 16 Abs. 1 Z 1, Z 5 und § 16 Abs. 2:

Es erfolgte die Beseitigung eines Redaktionsversehens, da für Heizungsanlagen mit elektrischer Widerstandsheizung mit einer Nennleistung von mehr als 70 kW infolge einer Richtlinienumsetzung zwar eine regelmäßige Überprüfungspflicht und ein Anlagendatenblatt vorgesehen wurde, ein baurechtlicher Anknüpfungspunkt allerdings bislang fehlt. In § 16 Abs. 2 erster Satz wurde der Klammerausdruck entfernt, sodass der Absatz auch auf elektrische Widerstandsheizungen anwendbar ist.

Weiters ist in § 16 Abs. 1 Z 1 und 5 auf Grund des Entfalls des Anzeigeverfahrens und des Ausbaus des vereinfachten Bewilligungsverfahrens eine Anpassung der Formulierungen erforderlich.

Zu § 16 Abs. 1 Z 6, Z 6a und § 16 Abs. 4:

Die Formulierung in § 16 Abs. 1 Z 6 wurde geändert, sodass nun noch klarer hervorgeht, dass diese Bestimmung ausschließlich für Ladepunkte gilt, die gemäß § 64 Abs. 3 bis 8 verpflichtend zu errichten sind.

In der OIB-Richtlinie 2.2, Ausgabe 2023, Punkt 10.2.3 ist festgelegt, dass nur Ladestationen für Elektrofahrzeuge mit einer Leistung von jeweils höchstens 22 kW in Garagen und Parkdecks angeordnet werden dürfen. Diese Leistungsbegrenzung gilt nicht für ebenerdige eingeschobige Garagen mit einer Nutzfläche von nicht mehr als 250 m². Eine weitere Ausnahme besteht sodann nur, wenn in Brandabschnitten eine automatische Löschanlage oder automatische Brandmeldeanlage mit automatischer Alarmweiterleitung vorhanden ist. Um die Berücksichtigung dieser Vorgaben zu gewährleisten bzw. dies auch seitens der Baubehörde überprüfen zu können, ist zumindest eine Meldepflicht für die Ladepunkte mit einer Ladeleistung von mehr als 22 kW (ausgenommen ebenerdige eingeschobige Garagen mit einer Nutzfläche von nicht mehr als 250 m²) vorzusehen. Weiters ist aus Anlass der Meldung neben dem Elektroprüfbericht auch ein Brandschutzplan vorzulegen. Dies ist auch in der OIB-Richtlinie 2.2, Ausgabe 2023, Punkt 10.2.6 vorgesehen.

Von der Festlegung einer Meldepflicht für Ladepunkte mit einer Leistung von mehr als 4 kW bei Garagen mit einer Nutzfläche von mehr als 50 m² (Notausschaltung gemäß OIB-Richtlinie 2.2, Ausgabe 2023, Punkt 10.2.5 erforderlich) wurde zur Vermeidung

eines zusätzlichen Aufwandes abgesehen. Davon wäre eine größere Anzahl von Ladepunkten (zB Doppelgaragen mit Versorgung über Starkstrom) betroffen gewesen.

Zu § 16 Z 8:

Zur Sanierung von Fassaden sind sämtliche Änderungen im Bereich der Fassadengestaltung zu zählen, einschließlich der Änderung der Fassadensysteme und der nachträglichen Wärmedämmung. Diese Vorhaben sollen zukünftig nicht mehr bewilligungs- bzw. anzeigepflichtig sein.

Durch Ergänzung des § 34 Abs. 1 zweiter Satz wird sichergestellt, dass auch bei meldepflichtigen Änderungen die Beibehaltung der Bewilligungsvoraussetzungen als Erhaltung des Bauwerks im konsensmäßigen Zustand gilt. Es sind somit – trotz Entfalls der Bewilligungs- bzw. Anzeigepflicht – sämtliche baurechtliche und bautechnische Bestimmungen einzuhalten, widrigenfalls ein Baugebrechen im Sinne des § 34 vorliegt. Siehe hierzu auch die Erläuterungen zu § 34 Abs. 1.

Zu § 17 (Überschrift und Einleitungssatz):

Aufgrund des Entfalls des Anzeigeverfahrens ist eine Anpassung der Formulierung in der Überschrift und im Einleitungssatz erforderlich.

Zu § 17 Z 2:

Es wird klargestellt, dass von der Bewilligungsfreiheit auch Schwimmbecken sowie die erforderlichen technischen Anlagen (Pumpen, Filter, etc.) und Schächte umfasst sind.

Zu § 17 Z 3a:

Es wird klargestellt, dass beim Austausch von Türen und Fenstern die Auswirkungen auf das Bauwerk zu berücksichtigen sind, und zwar eingeschränkt auf die von allgemein zugänglichen Bereichen wahrnehmbaren Teile des Bauwerks. Der Austausch von Türen und Fenstern in Bereichen, die nicht ortsbildwirksam sind, soll dadurch ohne Einschränkungen bewilligungs- und meldefrei sein.

Unter denselben Voraussetzungen soll weiters auch die vertikale bodengerichtete Fensterflächenvergrößerung zulässig sein. Dies setzt voraus, dass kein Eingriff in das bestehende Überlager des nach unten vergrößerten Fensters erfolgt. Auswirkungen

auf die Standsicherheit tragender Bauteile können in diesem Fall ausgeschlossen werden.

Aufgrund § 34 Abs. 1 zweiter Satz sind auch bei bewilligungs- und meldefreien Vorhaben die Bewilligungsvoraussetzungen (und somit die geltenden baurechtlichen und -technischen Anforderungen wie beispielsweise Absturzsicherungen, etc.) einzuhalten.

Zu § 17 Z 5:

Aufgrund des Entfalls des Anzeigeverfahrens und des Ausbaus des vereinfachten Bewilligungsverfahrens ist eine Anpassung der Formulierung erforderlich.

Zu § 17 Z 6:

Für die Herstellung von Sonnenschutzeinrichtungen bis 50 m² überbaute Fläche sowie deren Anbringung an Bauwerken soll grundsätzlich keine Bewilligung erforderlich sein; Eine Ausnahme ist für Einrichtungen in Schutzzonen vorgesehen: hier ist im Hinblick auf die möglichen Auswirkungen auf die Fassadengestaltung eine Bewilligungspflicht im vereinfachten Verfahren vorgesehen.

Die Aufzählungen in den Klammern sind demonstrativ und sollen verdeutlichen, dass hiervon keine Gebäude oder massive bauliche Anlagen mit geschlossenen Dächern (Terrassenüberdachungen, Sommergärten, etc.) umfasst sind. Vielmehr gilt die Bewilligungsfreistellung für ausfahrbare und mobile Einrichtungen. An die in der beispielhaften Aufzählung enthaltenen Produkte sind aus baurechtlicher Sicht keine besonderen Anforderungen bei der Herstellung zu stellen. Daher kann eine Bewilligungspflicht entfallen. Die überbaute Fläche ist in § 4 Z 30 definiert.

Zu § 17 Z 7:

Aufgrund des Entfalls des Anzeigeverfahrens und des Ausbaus des vereinfachten Bewilligungsverfahrens ist eine Anpassung der Formulierung erforderlich.

Zu § 17 Z 8:

Die bisherige Einschränkung der Bewilligungsfreiheit auf Gerätehütten hat in der Vergangenheit häufig zu schwierigen Abgrenzungen geführt. Durch den allgemeineren

Begriff Gartenhütte soll der diesbezügliche Verwaltungsaufwand reduziert und die Rechtssicherheit erhöht werden. Da auch Gartenhütten nur bis zu einer überbauten Fläche von nicht mehr als 10 m² und einer Höhe von nicht mehr als 3 m bewilligungsfrei sind, ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die Nutzung von Grundstücken zu rechnen.

Unter dem Begriff „Gewächshaus“ ist wie bisher ein mit Glas oder Folie abgedeckter, hausartiger Bau, in dem unter besonders günstigen klimatischen Bedingungen Pflanzen gezüchtet werden, zu verstehen.

Gleichzeitig entfällt die Einschränkung auf Grundstücke im Bauland. Da bewilligungsfreie Gartenhütten nach wie vor ein Wohngebäude voraussetzen, kommen dafür im Wesentlichen nur landwirtschaftliche Hofstellen und erhaltenswerte Gebäude im Grünland in Frage. Durch den Entfall der Einschränkung ist nunmehr auch bei diesen die bewilligungsfreie Errichtung einer Gartenhütte und eines Gewächshauses zulässig.

Zu § 17 Z 8a:

Die vormals anzeigepflichtige Aufstellung von begehbaren Folientunnels soll nunmehr im Grünland bewilligungsfrei werden. Durch die Einschränkung auf Zwecke der Land- und Forstwirtschaft und der Gärtnerei soll diese Erleichterung jenen zugutekommen, die solche Anlagen für ihren Betrieb benötigen. Die Errichtung von Folientunnels durch Private, die diese für ihren Eigenbedarf oder im Rahmen einer Hobbytätigkeit nutzen, ist hiervon nicht umfasst.

Gleichzeitig erfolgt eine Klarstellung, dass nur Folientunnels für Pflanzen und nicht für andere Zwecke (etwa Tierhaltung) bewilligungsfrei sind. Außerdem wird die Ermächtigung auf sonstige Schutz- und Stützvorrichtungen für Pflanzen (z.B. Vogel- oder Hagelnetze, Rankhilfen für Weinstöcke, Stellagenkultur für Erdbeeren, etc.) ausgeweitet, wobei dies auch wieder nur für Zwecke der Land- und Forstwirtschaft und der Gärtnerei gilt.

Zu § 17 Z 8b:

In Industrie- und Betriebsgebieten werden oftmals Container zur (kurzfristigen) Lagerung von Waren aufgestellt. Durch die neue Bestimmung zur Aufstellung von

Containern mit einem maximalen Volumen von insgesamt 260 m³ soll die Aufstellung von bis zu 3 Stück 45-Fuß-High-Cube Containern bzw. eine entsprechend höhere Stückzahl kleinerer Container im Betriebs- und Industriegebiet ermöglicht werden. Aus Sicherheitsgründen dürfen diese ohne Bewilligung nur eingeschossig, also nebeneinander, aufgestellt werden. Dadurch wird der Verwaltungsaufwand verringert, während gleichzeitig keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Zu § 17 Z 9:

Statt dem Begriff „Pergola“ wird nunmehr der Begriff „freistehendes Rankgerüst“ verwendet, da der Begriff „Pergola“ in der Alltagssprache mittlerweile eine weitergehende Bedeutung erhalten hat. Die Umformulierung dient somit der Klarstellung, dass mit dem baurechtlichen Begriff Pergola nach wie vor nur ein Rankgerüst wie im ursprünglichen Wortsinn gemeint ist. Durch die Einschränkung auf „freistehende Rankgerüste“ soll klargestellt werden, dass damit keine Rankgerüste für Fassadenbegrünungen gemeint sind.

Aufgrund des Entfalls des Anzeigeverfahrens und des Ausbaus des vereinfachten Bewilligungsverfahrens ist zudem eine Anpassung des Zitates erforderlich.

Zu § 17 Z 11:

Ziel der Bestimmung war es immer schon, Einrichtungen auszunehmen, für die gemäß § 10 NÖ Veranstaltungsgesetz keine Bewilligung notwendig ist. Die Formulierung, „welche nicht dem Veranstaltungsgesetz unterliegen“ war in dieser Hinsicht missverständlich. Dies soll durch die neue Formulierung „für die keine Bewilligung nach dem NÖ Veranstaltungsgesetz erforderlich ist“ klargestellt werden.

Zu § 17 Z 12:

Auf Grund des vorübergehenden Bestandes stellt die temporäre Aufstellung von Verkaufsständen, Lager- und Verkaufscontainern für Waren der Pyrotechnik in der Regel keine bewilligungspflichtige Betriebsanlage dar und unterliegt auch sonst keiner gewerberechtlichen Genehmigungspflicht. Es sind für diese jedoch gewerberechtliche Vorschriften zu beachten, insbesondere die Pyrotechnik-Lagerverordnung 2023. Um die Bewilligungsfreiheit weiterhin sicherzustellen, wird

dafür nicht mehr auf das Vorliegen einer gewerberechtlichen Genehmigungspflicht sondern auf die Anwendbarkeit gewerberechtlicher Vorschriften abgestellt.

Zu § 17 Z 14:

Aufgrund des Entfalls des Anzeigeverfahrens und des Ausbaus des vereinfachten Bewilligungsverfahrens ist eine Anpassung der Zitate erforderlich.

Zu § 17 Z 15:

Für die Aufstellung von Maschinen und Geräten in baulicher Verbindung mit Bauwerken, die bisher unter § 18 Abs 1a (vereinfachtes Bewilligungsverfahren) fiel, wird kein Regelungsbedarf mehr erkannt. Diese Vorhaben sollen daher künftig bewilligungs- und meldefrei sein.

Zu § 17 Z 17:

Nicht nur gewerberechtliche Bewilligungsverfahren, sondern auch Anzeigeverfahren nach der Gewerbeordnung sollen dazu führen, dass eine Wetterschutzeinrichtung bei Gastgärten keiner baurechtlichen Bewilligungspflicht unterliegt.

Zu § 17 Z 24:

Durch die befristete Änderung des Verwendungszwecks von Bauwerken im Katastrophenfall für die Dauer ihres Bedarfs soll eine rasche und unbürokratische Reaktion auf Katastrophenfälle ermöglicht werden.

Unter Katastrophenfall ist dabei nicht nur eine Katastrophe im Sinne des NÖ Katastrophenhilfegesetz 2016 (NÖ KHG 2016) zu verstehen, sondern vielmehr jedwedes unvorhersehbares Ereignis bei dem eine große Anzahl an Personen betroffen ist (beispielsweise Zugunglücke, lokale Hochwasserereignisse oder lokale Stromausfälle).

Zu § 17 Z 25:

Im Vergleich zur bisherigen Rechtslage (§ 26 Abs. 2) soll durch den neuen Tatbestand die Aufstellung der Baustelleneinrichtung für alle Bauvorhaben (z. B. auch für bewilligungs- und meldefreie Bauvorhaben) ohne weitere Bewilligung möglich sein,

sofern die Baustelleneinrichtung für die Durchführung des Vorhabens erforderlich ist und die Dauer der Aufstellung auf den für die Bauführung notwendigen Zeitraum beschränkt ist.

Unter Baustelleneinrichtung sind beispielsweise Gerüste, Lagercontainer, Werkzeugcontainer, Baubüros, Sanitärcontainer, Pausenräume und dergleichen zu verstehen. Etwaige Wohnmöglichkeiten für Arbeiter auf einer Baustelle fallen nicht unter den Ausnahmetatbestand.

Zu § 18 Abs. 1 Z 3 lit. e und Z 6:

Aufgrund des Entfalls des Anzeigeverfahrens und des Ausbaus des vereinfachten Bewilligungsverfahrens ist eine Anpassung der Zitate erforderlich.

Zu § 18 Abs. 1a:

Die Anforderung an die Unterlagen für vereinfachte Verfahren soll weiterhin in § 18 Abs. 1a geregelt werden. Dadurch wird klargestellt, dass auch das vereinfachte Verfahren grundsätzlich – mit den entsprechenden Erleichterungen – ein „normales“ Bewilligungsverfahren im Sinne der Bauordnung ist und die Verfahrensvorschriften des Abschnitts D grundsätzlich anwendbar sind. Hierzu zählt beispielsweise die Möglichkeit für die Baubehörde nach § 19 Abs. 3, die Vorlage weiterer Unterlagen zu verlangen, soweit dies zur Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Es wird dabei zwar grundsätzlich zu berücksichtigen sein, dass der Gesetzgeber durch die Zuordnung eines Vorhabens zum vereinfachten Verfahren geringere Anforderungen für erforderlich erachtet, dennoch kann im Einzelfall auch hier die Vorlage ergänzender Unterlagen zur Beurteilung des Vorhabens erforderlich sein bzw. soll diese Möglichkeit nicht im Vorhinein ausgeschlossen werden.

Die Vorlage eines Energieausweises bzw. eines Nachweises über den möglichen Einsatz hocheffizienter alternativer Energiesysteme in zweifacher Ausfertigung wurde im Wesentlichen inhaltsgleich aus dem bisherigen § 15 Abs. 3 übernommen, wobei der Hinweis darauf, dass die Baubehörde im Einzelfall von der Überprüfung desselben absehen kann, entfällt, da dies für Bewilligungsverfahren ohnehin allgemein in § 20 Abs. 1 zweiter Satz geregelt ist.

Darüber hinaus wurde die Formulierung angepasst und das Zitat berichtigt, jedoch ohne inhaltliche Änderung.

Zu § 18 Abs. 4:

Es handelt sich um eine Zitatberichtigung bzw. -aktualisierung.

Zu § 19 Abs. 1 Z 6:

Aufgrund des Entfalls des Anzeigeverfahrens ist eine Anpassung der Formulierung erforderlich.

Hierbei kann es sich selbstverständlich lediglich um Einfriedungen handeln, die als bauliche Anlagen gemäß § 14 Z 2 bewilligungspflichtig sind. Einfriedungen, die keine baulichen Anlagen sind, sind nunmehr bewilligungs- und meldefrei (siehe oben zu § 12).

Zu § 19 Abs. 1a erster Satz:

Aufgrund des Entfalls des Anzeigeverfahrens und des Ausbaus des vereinfachten Bewilligungsverfahrens ist eine Anpassung des Zitates erforderlich.

Darüber hinaus soll, entsprechend den Erläuterungen zu Ltg.-1378/B-23/3-2017 und Ltg.-228/B-23-2018 gesetzlich klargestellt werden, dass auch Pläne von gewerblichen Ingenieurbüros der baubehördlichen Beurteilung des Grenzverlaufs zugrunde gelegt werden dürfen.

Zu § 20 Abs. 1:

Aufgrund des Entfalls des Anzeigeverfahrens und des Ausbaus des vereinfachten Bewilligungsverfahrens ist eine Anpassung der Formulierung erforderlich.

Darüber hinaus wurde die Formulierung angepasst, und in Ziff. 7 um die Übereinstimmung mit den Bestimmungen des NÖ Wasserleitungsanschlussgesetzes, LGBl. 6951, ergänzt.

Zu § 21 Abs. 1 erster Satz:

Aufgrund des Entfalls des Anzeigeverfahrens und des Ausbaus des vereinfachten Bewilligungsverfahrens ist eine Anpassung der Formulierung erforderlich.

Da ohnehin nur Vorhaben nach § 14 und § 15 einer Vorprüfung (§ 20) und in der Folge einem Verfahren mit Parteien und Nachbarn (§ 21) unterliegen, ist ein Zitat des § 14 und/oder § 15 hier nicht erforderlich und kann entfallen.

Zu § 21 Abs. 3 und 4:

Die Inhalte der Absätze 3 und 4 werden zur besseren Verdeutlichung des Zusammenhanges getauscht.

Die mögliche Beeinträchtigung von subjektiv-öffentlichen Rechten nach § 6 bei der Abänderung von Bauwerken führt nicht mehr zu einer Bewilligungspflicht nach § 14 Z 3, sondern fällt künftig unter § 15 Z 11. Da sämtliche Vorhaben nach § 15 in § 21 Abs. 3 lit. c einheitlich geregelt werden, entfällt § 21 Abs. 3 lit. a. Die lit. b bis d erhalten die Bezeichnung a bis c.

In lit. c wird klargestellt, dass die Abs. 1 und 2 nur für Vorhaben gemäß § 15 Z 11 gelten, wenn Nachbarrechte auch verletzt werden könnten. Damit entspricht der Anwendungsbereich dem bisherigen § 21 Abs. 4 Z 1 lit. a (*Abänderungen an oder in einem Bauwerk (§ 14 Z 3), sofern subjektiv-öffentliche Rechte nicht beeinträchtigt werden können*).

Bei allen übrigen Vorhaben des § 15 entfällt die Information der Nachbarn und – mangels Parteistellung – auch die Möglichkeit Einwendungen zu erheben.

Entsprechend § 21 Abs. 4 ist der Bescheid bei allen übrigen Vorhaben des § 15 auch nur Parteien (und keinen Nachbarn) zuzustellen.

Aufgrund des Entfalls des Anzeigeverfahrens und des Ausbaus des vereinfachten Bewilligungsverfahrens ist zudem eine Anpassung der Formulierung erforderlich.

Zu § 21 Abs. 4a:

Wie bisher (hinsichtlich anzeigepflichtigen Vorhaben) sollen auch zukünftig Vorhaben nach § 15 mit einem Vorhaben nach § 14 gemeinsam behandelt werden, wenn der Antragsteller bzw. die Antragstellerin die Vorhaben gemeinsam einreicht.

Eine getrennte Verfahrensführung ist weiterhin zulässig, wenn diese im Interesse der Zweckmäßigkeit, Raschheit, Einfachheit und Kostenersparnis gelegen ist.

Zu § 22 Abs. 3:

Aufgrund des Entfalls des Anzeigeverfahrens und des Ausbaus des vereinfachten Bewilligungsverfahrens ist eine Anpassung des Zitates erforderlich.

Zu § 23 Abs. 1 letzter Satz:

Die für die Fertigstellungsanzeige erforderlichen Unterlagen für vereinfachte Verfahren sind in § 30 Abs. 5 geregelt. Auch für diese Vorhaben soll mit Erstattung der Fertigstellungsanzeige das Recht zur Benützung des Bauvorhabens umfasst sein. Statt einzeln auf die Abs. 2, 3 und 5 zu verweisen, erfolgt ein allgemeiner Verweis auf § 30, da die Abs. 1 und 4 ohnehin keine Hinweise auf Unterlagen enthalten.

Zu § 23 Abs. 2a:

Wie bisher (hinsichtlich anzeigepflichtiger Vorhaben) sollen auch zukünftig Vorhaben nach § 15 mit einem Vorhaben nach § 14 gemeinsam behandelt werden, wenn der Antragsteller bzw. die Antragstellerin die Vorhaben gemeinsam einreicht. Die Behörde kann hierbei in einem Bescheid entscheiden.

Eine getrennte Verfahrensführung ist weiterhin zulässig, wenn diese im Interesse der Zweckmäßigkeit, Raschheit, Einfachheit und Kostenersparnis gelegen ist.

Zu § 23 Abs. 3 dritter Satz:

Aufgrund des Entfalls des Anzeigeverfahrens und des Ausbaus des vereinfachten Bewilligungsverfahrens ist eine Anpassung der Formulierung erforderlich.

Zu § 23 Abs. 4:

In der Praxis ergeben sich Probleme mit rechtskräftigen Auflagen in Baubewilligungsbescheiden, die auf Grund von Gesetzesänderungen obsolet werden oder nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik entsprechen (z. B. Vorschreibung von Notkaminen oder Blitzschutzanlagen). Die die Abänderung und Behebung von Bescheiden betreffenden allgemeinen Bestimmungen des § 68 AVG werfen allerdings in diesem Zusammenhang zahlreiche komplexe Fragestellungen auf, die auch unter Berücksichtigung der einschlägigen verwaltungsgerichtlichen Judikatur oftmals nicht in eindeutiger Weise gelöst werden können.

Nach dem Vorbild des § 21b Wasserrechtsgesetz 1959 und § 46 Abs. 4 Oö. Bauordnung 1994 soll daher eine Bestimmung aufgenommen werden, die die Aufhebung oder Abänderung von Auflagen auf begründeten Antrag des zur Erfüllung der Auflage Verpflichteten ermöglicht. Antragsberechtigt ist dazu der Adressat des Baubewilligungsbescheides oder dessen Rechtsnachfolger im Sinne § 9 Abs. 1 und 2 NÖ BO 2014 unabhängig von der bereits erfolgten Ausführung des bewilligten Bauvorhabens. Es sind dadurch auch nur Anträge zugunsten des Verpflichteten zu erwarten.

Sofern subjektiv-öffentliche Rechte von Nachbarn gemäß § 6 Abs. 2 berührt werden können, sind diese dem Verfahren im Rahmen eines Parteiengehörs beizuziehen und ihnen der Bescheid auch zuzustellen. Dies gilt unabhängig davon, ob sie im ursprünglichen Bewilligungsverfahren oder im Rahmen des Parteiengehörs Einwendungen erhoben haben.

Zu § 24 Abs. 4 2. Spiegelstrich:

Da ein Bauvorhaben auch dann nicht neu bewilligt werden kann, wenn es dem Zweck einer Bausperre widerspricht (s. § 20 Abs. 1 Z 3), ist dies auch im Fall einer Verlängerung der Bewilligung zu ergänzen.

Zu § 24 Abs. 6:

Dieser Absatz enthielt besondere Bestimmungen für die Ausführungsfristen im Anzeigeverfahren. Aufgrund des Entfalls des Anzeigeverfahrens kann diese Sonderbestimmung entfallen.

Zu § 25 Abs. 1 erster Satz und Abs. 1a:

Wie bereits bisher soll im vereinfachten Bewilligungsverfahren die Verpflichtung des Bauherrn zur Beauftragung von Fachleuten entfallen. Eine Ausnahme davon soll für die Erstellung des Energieausweises gelten.

Zu § 25 Abs. 2 erster Satz:

Aufgrund der Umstrukturierung der Bewilligungstatbestände erfolgt eine Umformulierung samt Richtigstellung der Zitate ohne inhaltliche Änderungen.

Zu § 26:

Die Ermächtigung zur Aufstellung der Baustelleneinrichtung nach § 26 Abs. 2 wird nunmehr in § 17 für alle Bauvorhaben geregelt. Aufgrund des Entfalls des Abs. 2 ist auch die Bezeichnung Abs. 1 nicht mehr erforderlich.

Zu § 29 Abs. 1 Z 1 und Abs. 2:

Aufgrund des Entfalls des Anzeigeverfahrens und des Ausbaus des vereinfachten Bewilligungsverfahrens ist eine Anpassung der Formulierung erforderlich.

Durch den Einschub „unter Gewährung einer angemessenen Frist“ soll analog zu § 34 Abs. 2 auch hier klargestellt werden, dass für die verfügte Maßnahme eine angemessene Frist zu gewähren ist.

Zum Entfall des § 30 Abs. 1 zweiter Satz:

Die Bestimmung sah vor, dass anzeigepflichtige Abweichungen (§ 15) in der Fertigstellungsanzeige darzustellen waren. Aufgrund des Entfalls der Anzeigepflicht kann es auch keine anzeigepflichtigen Abweichungen mehr geben. Die Bestimmung kann daher entfallen.

Zu § 30 Abs. 2 Z 2, 2a und 3:

Die Bestimmung regelte, welche Unterlagen bei anzeigepflichtigen Abweichungen (§ 15) der Anzeige nach Abs. 1 anzuschließen waren. Aufgrund des Entfalls der Anzeigepflicht kann es auch keine anzeigepflichtigen Abweichungen mehr geben. Die Bestimmung kann daher entfallen.

Um eine lückenlose Struktur der Aufzählung beizubehalten, erhält die Ziffer 2a die Bezeichnung Z 2. Entsprechend ist das Zitat in Z 3 zu berichtigen.

Zu § 30 Abs. 5:

Aufgrund des Entfalls des Anzeigeverfahrens und des Ausbaus des vereinfachten Bewilligungsverfahrens ist eine Anpassung der Formulierung und der Zitate erforderlich.

Zu § 33 Abs. 1:

Aufgrund des Entfalls des Anzeigeverfahrens und des Ausbaus des vereinfachten Bewilligungsverfahrens ist eine Anpassung der Zitate erforderlich.

Zu § 33a Abs. 4:

Die Verpflichtung zur Eintragung der Überprüfungsberichte in die Anlagendatenbank durch die betrauten befugten Fachleute ist bereits jetzt aus § 33a Abs. 4 iVm § 33a Abs. 8 ableitbar. Dazu erfolgt nun eine klarere Formulierung in § 33a Abs. 4. Weiters ist in dieser Bestimmung auf Grund des Entfalls des Anzeigeverfahrens eine Anpassung der Formulierung erforderlich.

Zu § 34:

Aufgrund des Entfalls des Anzeigeverfahrens und des Ausbaus des vereinfachten Bewilligungsverfahrens ist eine Anpassung der Formulierung und der Zitate, ohne inhaltliche Änderung, erforderlich.

Gleichzeitig erfolgt eine Ergänzung, dass nicht nur bei bewilligungs- und meldefreien, sondern auch bei meldepflichtigen Vorhaben sämtliche Bewilligungsvoraussetzungen einzuhalten sind. Da dies bei bewilligungspflichtigen Vorhaben (§§ 14 und 15) ohnehin zu prüfen ist und bereits bisher hinsichtlich freier Vorhaben (§ 17) vorgesehen war, soll eine diesbezügliche unbeabsichtigte Gesetzeslücke betreffend meldepflichtige Vorhaben (§ 16) geschlossen werden. Im Ergebnis wird somit klargestellt, dass unabhängig von der Einteilung des Vorhabens jedenfalls die Bewilligungsvoraussetzungen beizubehalten sind, wobei zu den Bewilligungsvoraussetzungen auch die allgemeinen baurechtlichen und -technischen Anforderungen zählen, unabhängig davon, ob sie explizit in den Bewilligungsbescheid aufgenommen wurden.

Zu § 35:

Aufgrund des Entfalls des Anzeigeverfahrens und des Ausbaus des vereinfachten Bewilligungsverfahrens ist eine Anpassung der Formulierung und der Zitate, ohne inhaltliche Änderung, erforderlich.

Durch den Einschub „unter Gewährung einer angemessenen Frist“ in Abs. 2 soll analog zu § 34 Abs. 2 auch hier klargestellt werden, dass für die verfügte Maßnahme eine angemessene Frist zu gewähren ist.

Zu § 37 Abs. 1 Z 1 und 2:

Da § 14 nicht nur Bauwerke zum Inhalt hat, sondern auch Vorhaben, die die Bauwerkseigenschaft nicht erfüllen, aber ebenfalls einer Strafsanktion unterstellt werden sollen, wird der Begriff des Bauwerks entsprechend der Überschrift des § 14 durch jenen des Vorhabens ergänzt.

Aufgrund des Entfalls des Anzeigeverfahrens entfällt die Strafnorm nach der Z 2 für anzeigepflichtige Vorhaben. Gleichzeitig wird für das neue vereinfachte Verfahren nach § 15 eine eigene Strafnorm vorgesehen. Da es sich bei den Vorhaben im vereinfachten Verfahren um vergleichsweise geringfügige Vorhaben handelt, sollen Vorhaben im vereinfachten Bewilligungsverfahren wie die vormaligen anzeigepflichtigen Vorhaben in Abs. 1 Z 2 geregelt werden.

Zu § 37 Abs. 1 Z 3:

Es wird berücksichtigt, dass die Regelung des § 32 Abs. 7 seit dem 1. 7. 2022 nicht mehr gilt. Statt der fehlenden Vorlage des Befundes vom Prüfer an die Baubehörde gemäß § 37 Abs. 1 Z 3 iVm § 32 Abs. 7 ist die fehlende oder nicht korrekte Eintragung in die Datenbank durch die befugte Person bereits gemäß § 37 Abs. 1 Z 9b strafbar. § 37 Abs. 1 Z 3 umfasst daher nur mehr die Nichterfüllung von Auflagen sowie die unterlassene Vorlage anderer Bescheinigungen oder Befunde als nach § 32 Abs. 7 (allenfalls § 16 Abs. 2a, 2b und 3; § 30 Abs. 2 und 5).

Zu § 37 Abs. 1 Z 13 und Abs. 2 Z 1

Da die der Strafbestimmung zugrundeliegenden Bestimmungen aufgehoben werden, sind auch die entsprechenden Sanktionen obsolet.

Zu § 38 Abs. 3:

Analog zu § 39 Abs. 1 erfolgt eine Klarstellung, dass dann, wenn sich das Ausmaß der Grundstücke, für die die Vorauszahlung geleistet wurde, geändert hat, auch die

Vorleistung mit jenem Anteil, der dem Ausmaß des neuen Grundstückes entspricht, anzurechnen ist.

Zu § 38 Abs. 5 und § 39 Abs. 3 erster Satz, fünfter und sechster

Spiegelstrich:

Die Geschoßflächenzahl war ursprünglich nur mit der Bebauungsweise der „freien Anordnung der Gebäude auf einem Grundstück“ und der Festlegung einer höchstzulässigen Gebäudehöhe verknüpft. Nach der NÖ Bauordnung 1976 sollte in diesem Fall der Bauklassenkoeffizient von der Hälfte der höchstmöglichen Gebäudehöhe berechnet werden. Mit der NÖ Bauordnung 1996 wurde dies umgestellt auf die – auch in der NÖ BO 2014 übernommene – Ableitung des Bauklassenkoeffizienten von der Geschoßflächenzahl für die Berechnung der Abgabe. Nach der Auflassung dieser gesetzlichen Bebauungsweise mit dem NÖ Raumordnungsgesetz 2014 wurde die Geschoßflächenzahl zwar beibehalten, sie entspricht aber jetzt einzig der Bebauungsdichte. Als Grundlage für den Berechnungsfaktor Bauklassenkoeffizient, der allein auf die höhenmäßige Ausnutzbarkeit abstellt, ist sie daher nicht (mehr) geeignet und soll diese Systemwidrigkeit bereinigt werden.

Durch die Möglichkeit der Überschreitung der durch eine Bauklasse bestimmten Bebauungshöhe durch Ausnützung der neuen Ausnahme gemäß § 53a Abs. 1a sollen den Gemeinden keine Verluste bei der Aufschließungs- und Ergänzungsabgabe entstehen. Die Bestimmungen wurden daher angepasst.

In § 39 Abs. 3 war zudem aufgrund des Entfalls des Anzeigeverfahrens und des Ausbaus des vereinfachten Bewilligungsverfahrens eine Anpassung der Formulierung und der Zitate erforderlich.

Zu § 41 Abs. 2:

Die vormalige Anzeigepflicht für die Abänderung oder ersatzlose Auflassung von Pflichtstellplätzen wird aufgehoben. Hierzu wird auf die Ausführungen zu § 15 verwiesen.

Da die Abänderung oder ersatzlose Auflassung von Pflichtstellplätzen eine Abänderung des Konsenses darstellt, ist dies nur in einem Bewilligungsverfahren möglich. In

diesem hat die Behörde gegebenenfalls die Zahl der nicht hergestellten Pflichtstellplätze festzustellen und die Stellplatz-Ausgleichsabgabe vorzuschreiben.

Zu § 42a:

Für die Gemeinden wird die Möglichkeit geschaffen, den vom Gemeinderat per Verordnung festzulegenden Einheitssatz der Aufschließungsabgabe (§ 38 Abs. 6) sowie die Ausgleichsabgaben für Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (§ 41 Abs. 3 und 5) an den Baukostenindex zu binden. Dadurch wird eine automatische jährliche Erhöhung (Indexanpassung) ermöglicht und der Verwaltungsaufwand der Gemeinden reduziert.

Darüber hinaus soll es möglich sein, die Indexanpassung an einen Schwellenwert zu binden. Erst wenn dieser überschritten ist, tritt eine Anpassung des Einheitssatz der Aufschließungsabgabe (§ 38 Abs. 6) bzw. der Ausgleichsabgaben für Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (§ 41 Abs. 3 und 5) ein.

Ausgangsbasis der Anpassung soll stets die Veränderung der Indizes von Juni des vorangegangenen Jahres zu Juni des aktuellen Jahres sein. Die Änderung der Beträge tritt mit 1. Jänner des folgenden Jahres ein.

Der angepasste Betrag ist auf volle 10 Cent zu runden und vom Bürgermeister an der Amtstafel kundzumachen.

Zu § 46 Abs. 2:

Im ersten Satz erfolgt an Stelle des bisherigen Klammerausdruckes eine übersichtliche Aufgliederung der Voraussetzungen für Wohngebäude nach Spiegelstrichen, ohne eine inhaltliche Änderung der derzeitigen Rechtslage herbeizuführen. Im Zuge dessen wird auch ergänzt, dass mit dem Begriff „Erschließungseinheit“ in der Regel ein Treppenhaus gemeint ist. Wie im bisherigen Klammerausdruck des ersten Satzes wird in der dritten Spalte der Tabelle sowie im letzten Satz klargestellt, dass die angeführte Anzahl der Wohnungen auch anpassbar ausgeführt werden kann.

Statt dem Verweis auf bautechnische Bestimmungen über barrierefreie Wohnungen im bisherigen ersten Satz wird nach der Tabelle konkret formuliert, wie anpassbare Wohnungen errichtet werden müssen. Es wurden dazu die wesentlichen Teile aus der Anlage 4 der NÖ BTV 2014, Punkt 7.4.2 übernommen. Dadurch wird eindeutiger,

welche technischen Regelungen für die jeweiligen Gebäudeteile gelten und tritt ebenfalls keine Änderung der derzeitigen Rechtslage ein.

Zu § 48 erster Satz:

Die Regelungen stellen bisher nur auf Bauwerke iSd § 4 Z 7 ab. Es ist daher fraglich, ob diese bei sonstigen Vorhaben, die – aus technischer Sicht nicht als Bauwerke gelten (z.B. Maschinen nach der Maschinensicherheitsverordnung 2010, BGBl. II Nr. 282/2008 idF BGBl. II Nr. 204/2018, wozu aus technischer Sicht auch Windkraftanlagen und Hochregallager gezählt werden) anwendbar sind. Da davon Emissionen ausgehen können, ist eine Klarstellung erforderlich. Es sollen daher nun alle nach § 14 oder 15 bewilligungspflichtigen Vorhaben (zB auch Windkraftanlagen, Verwendung eines Grundstücks als Stellplatz oder Lagerplatz gemäß § 15 Z 3 und 4) unter die Bestimmung fallen, auch wenn es sich dabei nicht um Bauwerke handelt. Bei Windkraftanlagen sollen aufgrund von möglichen Gefährdungs- und Belästigungssituationen auch die aus Eis- und Schattenwurf resultierenden Emissionen im baubehördlichen Bewilligungsverfahren prüfungsrelevant sein.

Zu § 48a:

Wird ein Gebäude saniert oder seine Nutzung geändert, muss das Bestandsgebäude häufig auf den aktuellen Stand der Technik gebracht werden. Dies führt oftmals zu zahlreichen Auflagen und hohen Kosten. Bauführungen bei bestehenden Bauten im Rahmen von Sanierungen und Nachverdichtungen sollen nun einfacher und billiger werden. Dies trägt zum Bodensparen bei, reduziert Leerstände und belebt die Ortszentren. Es sollen Erleichterungen für bestimmte Aufstockungen, Abänderungen ohne flächigen Zubau und Nutzungsänderungen geschaffen werden. Eine allfällige Erhöhung der Anzahl von Nutzungseinheiten ist dabei unerheblich.

Die Unterscheidung in der Sanierung gegenüber dem Neubau ist mit Blick auf die Kosten von Nachrüstungen im Rahmen einer Sanierung, den Schutz des Bodens, der Reduktion der Flächenversiegelung und der Attraktivierung von Leerständen sachlich gerechtfertigt.

Die Erleichterungen sollen bei vor dem 1. Februar 2015 baubehördlich bewilligten Bauwerken gelten. Das Datum 1. Februar 2015 wurde gewählt, da zu diesem

Zeitpunkt die NÖ BO 2014 in Kraft getreten ist und mit der NÖ BTV 2014 auch erstmals die bautechnischen Vorschriften aus den OIB-Richtlinien übernommen wurden. Auch bei bereits bestehenden Erleichterungen (§ 49 Abs. 5, § 52 Abs. 1, 2 und 4, § 53a Abs. 10, § 66 Abs. 1) wird auf dieses Datum Bezug genommen. Als baubehördlich bewilligt gelten auch Bauwerke mit vermutetem Konsens laut der Rechtsprechung des VwGH (ua VwGH vom 13.12.1985, 83/17/0221) oder mit Feststellungsbescheid gemäß § 70 Abs. 6.

Als vertikale Zubauten (Aufstockungen) sind Zubauten zu verstehen, bei denen die bebaute Fläche nicht vergrößert wird. Die Erleichterungen sollen nicht für horizontale Zubauten gelten, da sich dadurch die bebaute Fläche und die Bodenversiegelung erhöht. Zu den vertikalen Zubauten zählen z. B. flächenmäßige Ausbauten bestehender Geschoße (z. B. Ausbau bis zur Fläche des darunterliegenden Geschoßes) sowie Aufstockungen. Da durch die Maßnahme die Sicherheit von Personen nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf, wird eine generelle Beschränkung der Aufstockungsmöglichkeit auf eine bestimmte Geschoßanzahl als nicht erforderlich erachtet. Da in der Regel die möglichen Beeinträchtigungen umso größer sind, je mehr Geschoße aufgestockt werden, ergibt sich automatisch eine Grenze der Erweiterungsmöglichkeit. Andererseits sollen aber umfangreichere Aufstockungen nicht ausgeschlossen sein, wenn sich dadurch keine negativen Auswirkungen auf die Sicherheit von Personen ergeben.

§ 48a ermöglicht Abweichungen von den aktuellen bautechnischen Anforderungen sowohl beim bestehenden Bauwerk als auch bei den Bauwerksteilen des vertikalen Zubaus, wenn durch die Änderung der Bestandssituation keine wesentliche Beeinträchtigung der Sicherheit von Personen eintritt. Bei der Beurteilung ist dabei vom Schutzniveau des rechtmäßigen Bestands auszugehen, der bisher so existieren konnte und auch weiterhin so existieren soll. Eine Nachrüstung dieses (rechtmäßigen) Bestandes soll bei einer Änderung der Bestandssituation nur dann notwendig sein, wenn andernfalls eine wesentliche Verschlechterung des Sicherheitsniveaus zu erwarten ist.

Folgende Fälle sind dabei denkbar:

- In einer Wohnhausanlage mit 20 Wohnungen entspricht der (im rechtmäßigen Bestand) bewilligte Fluchtweg nicht mehr den heutigen sicherheitsrelevanten Anforderungen. Nun soll die Wohnhausanlage um zwei Wohnungen (vertikal) erweitert werden. Durch die Änderung der Bestandssituation (zwei zusätzliche Wohneinheiten) wird das Sicherheitsniveau des (bisherigen) rechtmäßigen Bestandes nicht wesentlich verschlechtert, da lediglich zwei Wohnungen (10% des bisherigen Bestandes) hinzukommen.
- In einer Wohnhausanlage mit 8 Wohnungen in zwei Ebenen (Erdgeschoss und Obergeschoss) entspricht die Standsicherheit (Statik) nicht mehr den heutigen sicherheitsrelevanten Anforderungen. Nun soll die Wohnhausanlage um ein Geschoß (vertikal) erweitert werden. Nach der Erweiterung würde die errechnete Nutzlast lediglich 80 kg/m² betragen. Durch die Änderung der Bestandssituation (Aufstockung um ein weiteres Geschoß) wird das Sicherheitsniveau des (bisherigen) rechtmäßigen Bestandes wesentlich verschlechtert. Daher muss – zur Bewilligung der Aufstockung – die Standsicherheit auf den aktuellen Stand der Technik nachgerüstet werden.

Falls durch das Vorhaben eine Beeinträchtigung der Sicherheit von Personen eintreten könnte, ist eine Bestätigung von einer unabhängigen gewerberechtlich oder nach dem Ziviltechnikergesetz 2019 befugten Person darüber vorzulegen, dass die Beeinträchtigung nicht wesentlich ist. Die Behörde hat sich bei der Beurteilung an ebendiese Bestätigung zu halten, wenn im Verfahren nicht augenscheinlich Zweifel an der Richtigkeit dieser Bestätigung auftreten. Falls es zu keiner Beeinträchtigung der Sicherheit von Personen kommen kann, ist eine solche Bestätigung nicht erforderlich. Dies entspricht im Wesentlichen bereits zahlreichen bestehenden Ausnahmen für Bestandsbauten (z. B. Anlage 2, Punkt 12, Anlage 2.1, Punkt 6, Anlage 2.2, Punkt 12, Anlage 2.3, Punkt 6, Anlage 3, Punkt 14, Anlage 4, Punkt 9 und Anlage 5, Punkt 6 der NÖ BTV 2014).

Von den Erleichterungen müssen Anforderungen ausgenommen werden, welche auf Grund EU-rechtlicher Regelungen einzuhalten sind. Dies betrifft hauptsächlich die

Anforderungen zur Energieeinsparung und zum Wärmeschutz (§ 44, § 44a, Anlage 6 zur NÖ BTV 2014), welche auf Grund der Richtlinie (EU) 2018/844 einzuhalten sind und wegen der Richtlinie (EU) 2024/1275 künftig noch verschärft werden müssen. Die umgesetzten EU-Regelungen sind in § 69 angeführt und betreffen unter anderem § 43a (elektronische Kommunikation) und § 45a (Hausinstallationen für Trinkwasser).

Zu § 49 Abs. 2:

Die Regelung, unter welchen technischen Voraussetzung Öffnungen in brandabschnittsbildende Wände bei an Grundgrenzen unmittelbar angebauten Gebäuden und unterirdischen Anlagen zulässig sind, ist vollinhaltlich durch die Anlage 2 zur NÖ BTV 2014, Punkte 4.1 und 4.3 abgedeckt und kann somit an dieser Stelle entfallen. Es soll dadurch keine Änderung der Rechtslage eintreten. Auch nach der derzeitigen Rechtslage ist bei über Grundstücksgrenzen reichenden Gebäuden, Gebäudeteilen (zB statisch mit einem Gebäude verbundene Tiefgarage) oder unterirdischen baulichen Anlagen eine brandabschnittbildende Wand erforderlich, wobei unter den angeführten Umständen Öffnungen zulässig sind.

Zu § 49 Abs. 5:

Wie bereits bisher für Personenaufzüge (§ 49 Abs. 5) und Wärmeschutzverkleidungen (§ 52 Abs. 4) vorgesehen soll im Rahmen der Sanierung die Überschreitung der verordneten Bebauungsdichte auch zur Errichtung oder Erweiterung von Abfallsammelräumen und Abstellanlagen für Fahrräder ermöglicht werden. Davon umfasst sind jeweils lediglich Bedarf deckende Vorhaben, die je nach Größe der Wohnhausanlage zu definieren sind.

Zu §§ 51 – 53a allgemein:

Durch die neue Regelung, dass in Zukunft auch Hauptgebäude oder Teile von Hauptgebäuden in den seitlichen und hinteren Bauwichen errichtet werden dürfen, sind die Grundüberlegungen in den §§ 53 und 53a entsprechend nachzuführen.

Bisher ging man davon aus, dass alle Gebäudefronten von Hauptgebäuden außerhalb der Bauwiche liegen, von diesen Gebäudefronten wurden dann die

Gebäudehöhen berechnet und daraus ergab sich der Bauwich. Mit der neuen Regelung liegen nun auch Gebäudefronten von Hauptgebäuden im Bauwich. Für diese Gebäudefronten gelten jedoch andere Höhenbeschränkungen als für Gebäudefronten außerhalb des Bauwiches.

Es ist daher klar zwischen Gebäudefronten im Bauwich und Gebäudefronten außerhalb des Bauwiches zu unterscheiden: für Gebäudefronten im Bauwich gilt die Höhenbeschränkung gemäß § 51 und für Gebäudefronten außerhalb des Bauwiches die Höhenbeschränkungen gemäß § 53a.

Zu § 51:

Durch Änderungen in § 51 Abs. 2 soll eine Liberalisierung von Bauten im Bauwich erfolgen. Es wird dabei ermöglicht, dass auch Hauptgebäude oder Teile von Hauptgebäuden in den Bauwich reichen.

Damit sollen hauptsächlich Teile von Hauptgebäuden ohne Aufenthaltsräume im Bauwich ermöglicht werden (zB Garagen, welche keine statische Trennung zum Hauptgebäude aufweisen und daher zu diesem zählen). Grundsätzlich sind auch Hauptgebäudeteile mit Aufenthaltsräumen im Bauwich zulässig, wobei auch in Zukunft auf die notwendige Belichtung (§ 51 Abs. 5 neu) und den Brandschutz (NÖ BTV 2014, Anlage 2, Punkt 4) Bedacht zu nehmen ist.

Bisher war in § 51 Abs. 2 Z 3 festgelegt, dass bei Bauwerken im Bauwich die Höhe der Fronten an keiner Stelle mehr als 3m betragen darf. Nunmehr soll diese Höhe alleine für die der Grundstücksgrenze zugewandten Front sowie die Teile der anderen Fronten im Bauwich gelten. Durch die Änderung werden zB auch Pultdächer ermöglicht, deren höherer Teil bereits außerhalb des Bauwiches liegt.

Weiters wird das zulässige Ausmaß der Gebäude und baulichen Anlagen im Bauwich von derzeit 100 m² auf 150 m² erhöht. Dies bewirkt eine bessere Ausnutzbarkeit des Bauplatzes, insbesondere bei größeren Grundstücken bei offener Bebauungsweise. Darüber hinaus erfolgen weitere Umstellungen zur besseren systematischen Eingliederung der inhaltlichen Änderungen.

Die bisher weitergehendere Möglichkeit des Abs. 4 (alt) wird nunmehr in Abs. 2 Z 3 zusammengefasst. Inhaltlich wird sie dahingehend erweitert, dass nicht nur

Hauptgebäude, sondern auch Nebengebäude im hinteren Bauwich errichtet werden dürfen.

Abs. 4 erlaubt wie bisher die Errichtung von baulichen Anlagen im vorderen und – sofern es sich um keine Gebäude oder baulichen Anlagen gemäß Abs. 2 handelt – im seitlichen und hinteren Bauwich.

Eine wesentliche Änderung zur derzeitigen Rechtslage tritt durch § 51 Abs. 6 erster Satz ein, wonach sämtliche Bauwerke im Bauwich nur zulässig sind, wenn die ausreichende Belichtung der Hauptfenster bestehender bewilligter Gebäude auf Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt wird. Dies dient der Absicherung der Bestandssituation von bewilligten Hauptgebäuden. Denn mit Blick auf die Sanierung von Altgebäuden muss sichergestellt sein, dass diesen bestehenden bewilligten Gebäude nicht die Belichtung der Hauptfenster verbaut werden kann.

§ 51 Abs. 6 zweiter Satz betrifft die Belichtungsprüfung für über 3 m hohe Bauwerke im Bauwich, welche bisher in § 51 Abs. 2 Z 3, Abs. 4 und Abs. 5 enthalten war. Dabei wurde an Stelle der bisherigen Formulierung „Hauptfenster zulässiger Gebäude“ die Formulierung „Hauptfenster künftig zulässiger Gebäude“ entsprechend den Definitionen in § 4 Z 21 verwendet. Dies war erforderlich, da die erste Definition auch bestehende bewilligte Gebäude umfasst, deren Belichtungsprüfung jedoch durch § 51 Abs. 6 erster Satz bereits geregelt wird. Überdies konnte der Satz betreffend Grünlandgrundstücke im bisherigen § 51 Abs. 4 entfallen, da auf bestehende Bauwerke in allen Widmungen bereits in § 51 Abs. 6 erster Satz Rücksicht genommen wird. Zusammengefasst enthält § 51 Abs. 6 zweiter Satz daher keine Änderungen zur bisherigen Praxis der Belichtungsprüfung für über 3 m hohe Bauwerke im Bauwich.

Zu § 52 Abs. 1 Z 2:

Die Ergänzung der angeführten Bauteile entspricht dem Bedarf in der Praxis, insbesondere auch dann, wenn derartige Bauteile bei bestehenden Gebäuden notwendig werden. Über die Ergänzung in Abs. 1 werden diese Vorbauten durch die jeweiligen Verweise auch in den jeweiligen Bauwichen in Abs. 2 und 3 zulässig. Werden Vorbauten gemäß § 52 Abs. 1 und 4 über Straßenfluchtlinien gebaut, ist dies

wie bisher gemäß § 49 Abs. 2 nur mit Zustimmung des betroffenen Grundeigentümers möglich. Es ist auch bei den in § 52 Abs. 1 Z 2 aufgenommenen Regenfallrohren und Abgasanlagen möglich, dass der Straßenerhalter als Grundstückeigentümer die Zustimmung ganz oder hinsichtlich einer bestimmten Ausführung verweigert. Es kann dadurch wie bisher sichergestellt werden, dass eine ausreichende Durchgangsbreite und Durchgangshöhe auf Gehsteigen und Fahrbahnen bestehen bleibt.

Zu § 52 Abs. 4:

Im Sinne der Vereinfachung von Sanierungen sollen Wärmeschutzverkleidungen bis 20 cm an vor dem 1. Februar 2015 baubehördlich bewilligten Gebäuden auch angebracht werden dürfen, wenn dadurch eine im Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan festgelegte Geschoßflächenzahl überschritten würde. Es erfolgt dazu eine Angleichung zur Regelung betreffend Überschreitung der Bebauungsdichte. Bei größeren Renovierungen sind gemäß § 44 Abs. 1 Z 3 die Anforderungen an die Energieeinsparung und den Wärmeschutz einzuhalten. Die Regelung ist daher insbesondere erforderlich, um größere Renovierungen zu erleichtern, wenn der Gebäudebestand bereits die Geschoßflächenzahl erreicht. Es wäre sonst nur die Anbringung einer innenliegenden Wärmedämmung möglich, welche in vielen Fällen nicht zweckmäßig ist.

Die Ausnahme gilt auch für die maximale Geschoßflächenzahl 1, welche sich aus den Widmungen Bauland-Wohngebiete und Bauland-Kerngebiete ergibt, da es sich dabei ebenfalls um eine Geschoßflächenzahl handelt, welche sinngemäß im Flächenwidmungsplan festgelegt ist.

Zu § 53 Abs. 2 und 3:

Im § 53 wird klargestellt, dass nun zwischen Gebäudefronten im Bauwich und Gebäudefronten außerhalb des Bauwiches unterschieden wird. Bei dieser Gelegenheit wird gleich eine übersichtlichere Formulierung der Bildung von Gebäudefronten gewählt, mit der auch Fragen aus dem laufenden Vollzug klargestellt werden.

Zu § 53a (Überschrift):

Da die Regelung der Geschoßanzahl entfällt, ist die Überschrift entsprechend anzupassen.

Zu § 53a Abs. 1:

Es handelt sich um eine sprachliche und grammatikalische Richtigstellung sowie eine Anpassung an die geänderten Voraussetzungen für Bauführungen im Bauwisch.

Zu § 53a Abs. 1a:

Durch die gegenständliche Bestimmung soll sich – unter gewissen Voraussetzungen – die Möglichkeit ergeben, im gesamten Bereich der bebauten Fläche bei Neubauten oder Sanierung die Bauklasse um 1,5 m zu überschreiten. Durch das geringfügige Überbauen der Bauklasse soll mehr Flexibilität ermöglicht, die verbaute Fläche bei Gebäuden besser nutzbar gemacht und kein zusätzlicher Bodenverbrauch bewirkt werden. Derzeit sind zB in der Bauklasse II drei Vollgeschoße, welche den gesamten Bereich der bebauten Fläche umfassen, unmöglich. Das dritte Geschoß wird deshalb zumeist nicht oder nur „zurückgesetzt“ errichtet. Durch diese Möglichkeit wird mehr Wohnraum auf der gleichen Bodenfläche geschaffen. Vor diesem Hintergrund scheint die Bestimmung sachlich gerechtfertigt.

Die Ausnahmebestimmung ist nur anwendbar, wenn im Bebauungsplan die Bebauungshöhe in Form einer Bauklasse iSd § 4 Z 5 (§ 31 Abs. 2 NÖ ROG 2014) festgelegt ist oder in Baulandbereichen ohne Bebauungsplan gemäß § 54 Abs. 3 Bestimmungen über Bauklassen sinngemäß anzuwenden sind. § 53 Abs. 1a ist nicht anwendbar, wenn im Bebauungsplan eine höchstzulässige Gebäudehöhe iSd § 30 Abs. 1 Z 3 NÖ ROG 2014 bestimmt ist.

Die Ausnahme soll nur für Gebäude mit Flachdächern gelten. Dadurch sollen eine weitere Aushöhlung der Höhenfestlegungen im Bebauungsplan sowie die erhebliche Überschreitung der bisherigen Grenzen verhindert werden und keine weiteren unausgebauten Dachräume entstehen.

Durch die zusätzliche Möglichkeit ist es nicht notwendig, dass diese bereits vergrößerte Höhe in Teilbereichen (§ 53a Abs. 1 letzter Satz) um einen weiteren Meter überschritten wird.

Für die Berechnungsmöglichkeit der zulässigen Gebäudehöhe in Form der Umhüllenden (§ 53a Abs. 2) ergeben sich keine Änderungen. § 53a Abs. 3 (Höhe von zurückgesetzten Geschoßen oder zurückgesetzten Bauteilen) bleibt ebenfalls unberührt. Im Anwendungsbereich des Abs. 1a wird die Begrenzung der Höhe abweichend zu § 53a Abs. 4 gesondert geregelt (Bebauungshöhe + 3 m) um klarzustellen, dass keine weiteren zurückgesetzten Geschoße mehr errichtet werden dürfen. Es ist dabei von der Bebauungshöhe laut der Bauklasse und nicht von deren Erhöhung um 1,5 m auszugehen.

Zusätzliche Belichtungsprobleme sind durch die Regelung nicht zu erwarten, weil abhängig von der konkreten größeren Gebäudehöhe (§ 53) ein größerer Bauwuch gemäß § 50 Abs. 1 einzuhalten ist. Die Ausnahme kann auch nicht ausgenutzt werden, wenn iSd § 53a Abs. 8 die Belichtung von Häusern auf der gegenüberliegenden Straßenseite beeinträchtigt werden kann.

Die Überschreitung der Bauklasse durch Ausnutzung der Ausnahme gemäß § 53a Abs. 1a ist für die Berechnung von Aufschließungs- und Ergänzungsabgaben relevant (siehe Änderungen in § 38 Abs. 5 und § 39 Abs. 3).

Zu § 53a Abs. 5:

Derzeit darf – mit einigen Ausnahmen - die Anzahl der Geschoße die Bauklasse um nicht mehr als den Wert 1 überschreiten. Diese Beschränkung der Geschoßanzahl soll künftig entfallen. Der Entfall stellt überdies eine Verwaltungsvereinfachung dar.

Zu § 53a Abs. 9:

Neben der Wiedererrichtung eines rechtmäßig errichteten, bestehenden Gebäudes im Bereich ohne Bebauungsplan (siehe § 54 Abs. 3a) soll auch eine Wiedererrichtung im geregelten Bauland ermöglicht werden. Hierbei sind jedoch die planungsrechtlichen Vorgaben der Gemeinde zu beachten.

Eine Abweichung vom Bebauungsplan kann nur dann vorgesehen werden, wenn dies für einen objektiv abgrenzbaren Bereich aus fachlicher Sicht zulässig ist und vom Gemeinderat beschlossen wird. Zur Prüfung der fachlichen Zulässigkeit empfiehlt sich die Beiziehung einer geeigneten Person im Sinne des § 13 Abs. 4 des Raumordnungsgesetzes, LGBL Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung.

Bei Erfüllung der Voraussetzungen soll dem Gemeinderat ein Vorgriff auf eine Änderung des Bebauungsplans ermöglicht werden. Im nachfolgenden Änderungsverfahren sind die Voraussetzungen für die Änderung entsprechend den allgemeinen Verfahrensgrundsätzen fachlich zu begründen.

Die Bestimmung ist nur dann anwendbar, wenn vor dem Abriss des bestehenden Gebäudes, die Baubewilligung für den Neubau eines Gebäudes in Form einer Wiedererrichtung innerhalb der Grundrissfläche und der Gebäudehöhe des bestehenden Gebäudes beantragt wird und die Zustimmung des Gemeinderates eingeholt wird.

Die Zustimmung liegt im freien (raumplanerischen) Ermessen des Gemeinderates. Auf eine Zustimmung des Gemeinderates besteht kein subjektives Recht.

Bei Anwendung der Bestimmung unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben liegt im Hinblick auf die §§ 10, 20 und 23 kein Widerspruch zum Bebauungsplan vor.

Zu § 54 Abs. 3a:

Durch die gegenständliche Bestimmung sollen rechtmäßig errichtete, bestehende Gebäude innerhalb derselben Form und Größe wiedererrichtet werden können, auch wenn sie nicht mehr den heutigen gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich Bauklasse, Gebäudehöhe, Bebauungsweise oder Bauwich entsprechen. Dabei soll die Gemeinde in Bebauungsplänen weiter die zukünftige Entwicklung gestalten können. Die Änderung betrifft daher nur Bereiche ohne Bebauungsplan.

Die Bestimmung ist nur dann anwendbar, wenn vor dem Abriss des bestehenden Gebäudes, die Baubewilligung für den Neubau eines Gebäudes in Form einer Wiedererrichtung innerhalb der Grundrissfläche und der Gebäudehöhe des bestehenden Gebäudes beantragt wird.

Bei einem Abstand von unter 2 m zum Nachbargrundstück ergibt sich aus den aktuellen brandschutztechnischen Vorschriften (NÖ BTV 2014, Anlage 2, Punkt 4), dass der Einbau von Fenstern in der Regel nicht möglich ist. Dazu wird die Regelung getroffen, dass der Istzustand (des bereits bestehenden Gebäudes) im Hinblick auf den Brandschutz (durch das wiedererrichtete Gebäude) nicht verschlechtert werden darf. Dadurch werden in vertretbarem Ausmaß Fenster in der Brandwand des neuen

Gebäudes ermöglicht, wenn das alte Gebäude auch bereits Öffnungen in der Brandwand aufwies.

Bei Anwendung der Bestimmung unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben liegt im Hinblick auf die §§ 10, 20 und 23 kein Widerspruch zum Bebauungsplan vor.

Zu § 55 Abs. 1a:

Die Änderungen betreffend den Bauwich (Abstand zu Grundgrenzen) in § 51 sollen auch für die Regelung betreffend Mindestabstände von Bauwerken im Grünland zu Widmungsgrenzen im Bauland übernommen werden. Es erfolgte dazu eine Anpassung an die geänderte Reihenfolge der Absätze in § 51 und eine Anpassung von Formulierungen.

Zu § 55 Abs. 3:

Aufgrund des Entfalls des Anzeigeverfahrens und des Ausbaus des vereinfachten Bewilligungsverfahrens ist eine Anpassung der Zitate erforderlich.

Zu § 56 Abs. 1 erster Satz:

Die Regelungen stellen bisher nur auf Bauwerke iSd § 4 Z 7 ab. Es ist daher fraglich, ob diese bei sonstigen Vorhaben, die – aus technischer Sicht nicht als Bauwerke gelten (z.B. Maschinen nach der Maschinensicherheitsverordnung 2010, BGBl. II Nr. 282/2008 idF BGBl. II Nr. 204/2018, wozu aus technischer Sicht auch Windkraftanlagen und Hochregallager gezählt werden) anwendbar sind. Da diese das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen können, ist eine Klarstellung erforderlich. Weiters ist in dieser Bestimmung auf Grund des Entfalls des Anzeigeverfahrens eine Anpassung der Formulierung erforderlich.

Zu § 58 Abs. 2 und § 59:

Mit der Vereinbarung nach Art. 15a B-VG über das Inverkehrbringen von Kleinf Feuerungen und die Überprüfung von Feuerungsanlagen und Blockheizkraftwerken wurden Kleinf Feuerungen als technische Einrichtungen bis zu einer Nennwärmeleistung von 400 kW, die dazu bestimmt sind, zum Zweck der Gewinnung von Nutzwärme für die Raumheizung und Warmwassergewinnung definiert

und wurde dieser Begriff in der Folge auch in das NÖ Baurecht (NÖ BO 2014, NÖ BTV 2014) übernommen. Mittlerweile wurde der Inhalt dieser Vereinbarung weitgehend durch EU-Verordnungen ersetzt, welche diesen Begriff jedoch nicht beinhalten. Durch die direkte Anwendung der Verordnungen (EU) 813/2013, 2015/1185 und 2015/1189 sind die Regelungen zum Inverkehrbringen und zur Inbetriebnahme nicht mehr relevant und ist die maßgebliche Bestimmung des § 59 zu beheben.

Die sich auf Kleinf Feuerungen beziehende Verordnungsermächtigung des § 58 Abs. 2 NÖ BO 2014 kann wegen direkter Anwendbarkeit der genannten EU-Verordnungen, wegen vorhandenen anderen Verordnungsermächtigungen und teilweise mangels Notwendigkeit entfallen (z. B. zur entfallenden Z 1: ua Anhang II Punkt 5 Verordnung EU 813/2013; zur entfallenden Z 2 auch im Hinblick auf die noch weiter in der NÖ BTV 2014 bestehenden Emissionsgrenzwerte für den Betrieb: Verordnungsermächtigung gemäß § 43 Abs. 3 iVm § 43 Abs. 1 Z 3 lit. b NÖ BO 2014 vorhanden; zur entfallenden Z 3: Verordnungsermächtigung gemäß § 32 Abs. 10 NÖ BO 2014 vorhanden; zur entfallenden Z 4: Verordnungsermächtigung gemäß § 43 Abs. 3 iVm § 43 Abs. 1 Z 6 vorhanden; zur entfallenden Z 5: Thematik betrifft Gebäudeeffizienz und wird in OIB-Richtlinie 6 geregelt; zur entfallenden Z 6: ausreichende Regelungsmöglichkeit bereits in § 58 Abs. 1 zweiter Spiegelstrich NÖ BO 2014 vorgeschrieben; zur entfallenden Z 7: Verordnungsermächtigungen gemäß § 58 Abs. 3 und § 43 Abs. 3 NÖ BO 2014 vorhanden).

Zu § 63 Abs. 1a:

Bei Gebäuden für Begleitetes Wohnen, Barrierefreies Wohnen oder Junges Wohnen ist nicht mit einem erhöhten Bedarf an Stellplätzen zu rechnen. Insbesondere aufgrund der Wohnform und dem Alter der Bewohner kann davon ausgegangen werden, dass nicht für jede Wohnung ein Stellplatz vorgesehen werden muss. Daher wird klargestellt, dass die Mindestanzahl bei ebenj enen Wohnformen grundsätzlich nur die Hälfte betragen soll.

Davon umfasst sollen ausschließlich Projekte sein, die die Kriterien für eine zielgruppenspezifische Förderung für die Wohnform „Begleitetes Wohnen“, „Barrierefreies Wohnen“ oder „Junges Wohnen“ gemäß § 30 Z 3 der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 erfüllen.

Der Gemeinderat kann, wie bereits bisher, davon abweichende Bestimmungen treffen (§ 63 Abs. 2).

Zu § 63 Abs. 1b:

Bei Sanierungen oder Nutzungsänderungen soll es auch zu Erleichterungen bei der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge kommen.

Anders als in § 48a Abs. 1 soll jedoch nicht der gänzliche vertikale Zubau, sondern lediglich der räumlich begrenzte Ausbau eines unausgebauten Dachraumes (Dachboden) begünstigt sein. Insbesondere aufgrund der Mehrbelastung für die öffentliche Verkehrsplanung scheint diese Unterscheidung als notwendig und kann die generelle Aufstockung (ohne Dachbodenausbau) nicht begünstigt werden.

Davon abweichend sollen auch unterschiedliche Zeitpunkte für den gänzlichen Entfall der Verpflichtung festgelegt werden. Aufgrund städtebaulicher Strukturen und der öffentlichen Verkehrsplanung würde ein gänzlicher Entfall der Stellplatzverpflichtung bei Sanierung von Bestandgebäuden, die vor dem 1. Februar 2015 errichtet wurden, zu massiven Auswirkungen für die Gemeinden und die Parkraumbewirtschaftung führen. Daher soll, anders als in § 48a Abs. 1, nicht auf den Bestand am 1. Februar 2015 abgestellt werden. Vielmehr soll erst das 20-jährige Bestehen des Gebäudes zum gänzlichen Entfall der Verpflichtung bei Sanierung oder Nutzungsänderung führen. Als Stichtag wird hierbei auf den ersten Baubescheid für das Bestandsobjekt abgestellt.

Besteht das Gebäude seit weniger als 20 Jahren ist lediglich der Entfall der Verpflichtung zur Errichtung von bis zu zwei Stellplätzen vorgesehen, wenn diese aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, insbesondere der Verkehrs- und Parkplatzsituation, nur von untergeordneter Bedeutung sind und die Kosten für die Errichtung für die Eigentümer unverhältnismäßig wären.

Für die Beurteilung der örtlichen Gegebenheiten ist insbesondere auf umliegende öffentliche Parkflächen oder Parkhäuser Bedacht zu nehmen. Sind solche öffentlichen Parkmöglichkeiten in ausreichender Anzahl und Größe vorhanden, sind die gesetzlich vorgesehen Pflichtstellplätze von untergeordneter Bedeutung.

Die Beurteilung der Unverhältnismäßigkeit hat stets auf Basis der Wirtschaftlichkeit des Unternehmens und der Kosten zu erfolgen. Eröffnet beispielsweise jemand in einer Einfamilienhaussiedlung einen Massagesalon und müsste aufwändigste Umbauarbeiten oder teure Zukäufe tätigen, um die Stellplatzverpflichtung zu erfüllen kann dies unter Umständen als unverhältnismäßig angesehen werden. Die Errichtung von Stellplätzen bei Betrieben, die einen hohen Bedarf an ebendiesen vermuten lassen (z.B. Handelsbetriebe, Gaststätten, etc.), ist niemals als unverhältnismäßig anzusehen. Auch hierbei wird – anders als bei § 48a – nicht auf den Bestand am 1. Februar 2015 abgestellt. Um Umgehungen und Missbrauch hintanzuhalten, gilt diese Bestimmung jedoch nur für Gebäude, deren ursprüngliche Bewilligung vor dem 1. März 2026 erteilt wurde. Gebäude, die nach dem Inkrafttreten dieser Novelle bewilligt wurden, können somit nicht in den Genuss der Ausnahmeregelung gelangen.

Zu § 63 Abs. 7, § 65 Abs. 4 und § 66 Abs. 6:

Zur Abänderung oder ersatzlosen Auflassung von Pflichtstellplätzen siehe oben zu § 15.

Da dies künftig als bewilligungspflichtige Abänderung des Konsenses behandelt wird, ist auch hierzu keine besondere Verfahrensvorschrift mehr erforderlich.

Aufgrund des Entfalls der genannten Maßnahmen ist die Aufgliederung in Spiegelstriche nicht weiter erforderlich.

Zu § 66 Abs. 4 erster Spiegelstrich:

Zukünftig ist für die Anwendung der Ausnahmeregelung eine Wegentfernung von 500 m (statt bisher 400 m) zu einem öffentlichen Spielplatz ausschlaggebend.

Zu § 67 Abs. 1a:

Der Begriff des Stiegenabganges wird durch aktuelle Begriffe ersetzt (OIB-Richtlinien sprechen immer von Treppen statt Stiegen) und wird durch die neue Formulierung gleichzeitig klargestellt, dass nicht nur jeweils einer der genannten Treppenabgänge, Gebäudezugänge und Garageneinfahrten, sondern mehrere gleichartige Anlagen möglich sein sollen, sofern dadurch die zulässige Breite nicht überschritten wird.

Zu § 69 Abs. 2:

Zu gegenständlicher Novelle war eine Notifizierung als technische Vorschrift im Sinne der Richtlinie (EU) 2015/1535 des Europäischen Parlaments und des Rates über ein Informationsverfahren auf dem Gebiet der technischen Vorschriften und der Vorschriften für die Dienste der Informationsgesellschaft erforderlich. Gemäß Art. 9 dieser Richtlinie ist ein Hinweis auf diese Richtlinie aufzunehmen und war daher § 69 Abs. 2 sowohl durch Anführung dieser Richtlinie als auch durch die zuletzt erfolgte Notifizierung zu ergänzen.

Zu § 70 Abs. 4:

Gemäß § 35 Abs. 5 NÖ Bauordnung 1976 konnten mit Zustimmung der Anrainer Nebenfenster und Lüftungsöffnungen in äußeren Brandwänden bewilligt werden, wenn keine feuerpolizeilichen Bedenken bestanden. Die Bewilligung durfte für maximal 25 Jahre erteilt werden. Diese Bestimmung trat 1993 außer Kraft. Alle so bewilligten Fenster sind somit zumindest 30 Jahre alt.

In Kombination mit § 70 Abs. 6 NÖ BO 2014 würde sich dadurch eine nicht nachvollziehbare Ungleichbehandlung von solchen Nebenfenstern und Lüftungsöffnungen ergeben. Im Ergebnis wäre ein nicht bewilligtes Nebenfenster bessergestellt als ein befristet bewilligtes.

Da die Errichtung ohnehin nur zulässig war, wenn schon damals keine feuerpolizeilichen Bedenken bestanden, sollen solche Nebenfenster und Lüftungsöffnungen dauerhaft in ihrem Bestand geschützt werden.

Zu § 70 Abs. 6:

Die bisherige Regelung ist einerseits auf Gebäude und andererseits auf das Bauland beschränkt. Beide Einschränkungen sollen aufgehoben werden. Sofern alle sonstigen Voraussetzungen vorliegen (ursprüngliche Baubewilligung, Abweichung vor mehr als 30 Jahren, keine baubehördliche Beanstandung, keine neuerliche Bewilligung möglich) kann somit auch für bauliche Anlagen (z.B. Mauern, Carports, Senkgruben) und Bauwerke im Grünland auf Antrag ein Feststellungsbescheid erlassen werden.

Gleichzeitig soll eine praxistaugliche Auslegung der Regelung sichergestellt werden.

Bisher wurde aufgrund des Wortlauts vielfach der Standpunkt vertreten, dass jegliche

baubehördliche Beanstandung, auch wenn diese erst mehr als 30 Jahren nach der Abweichung von der ursprünglichen Bewilligung erfolgte, einer Anwendung des § 70 Abs. 6 entgegensteht.

Dies würde im Ergebnis jedoch dem Motivenbericht zur Einführung dieser Bestimmung in der NÖ Bauordnung 2014 widersprechen. Dort wird als Begründung angeführt, dass sich in vielen Fällen diese Objekte mittlerweile im Eigentum von Rechtsnachfolgern befinden, denen das Fehlen einer Baubewilligung gar nicht bewusst ist bzw. nicht angelastet werden kann.

In der Regel wird davon auszugehen sein, dass dem Rechtsnachfolger das Vorliegen eines Mangels (insbesondere das Abweichen von einer bestehenden Bewilligung) nicht spontan, sondern erst im Rahmen eines baubehördlichen Verfahrens auffällt.

Das System der baupolizeilichen Maßnahmen nach §§ 34 bis 36 NÖ BO 2014 sieht jedoch vor, dass die Baubehörde bei Feststellung eines Mangels im Sinne dieser Bestimmungen unmittelbar tätig zu werden hat. Es ist weder eine Fristsetzung zur Nachholung von Anträgen noch ein sonstiger Aufschub vor Erlassung einer entsprechenden Maßnahme vorgesehen. Das bedeutet im Ergebnis, dass das Bekanntwerden eines Mangels und die schriftliche baubehördliche Beanstandung nach dem Wortlaut des Gesetzes unmittelbar zusammenfallen müssten.

Durch eine Auslegung in diesem Sinne könnte daher das laut Motivenbericht intendierte Ziel der Vermeidung unbilliger Härte gegenüber Rechtsnachfolgern, denen das Fehlen einer Baubewilligung gar nicht bewusst ist bzw. nicht angelastet werden kann, in vielen Fällen nicht erreicht werden.

Es soll daher nunmehr klargestellt werden, dass eine Abweichung von der ursprünglichen Baubewilligung nach 30 Jahren ohne Beanstandung einer Anwendung der Regelung nicht entgegensteht, unabhängig davon, ob nach Ablauf der 30 Jahre noch eine Beanstandung erfolgt. Dies dient der Rechtssicherheit der Betroffenen und ermöglicht eine praxistauglichere Anwendung der Bestimmung.

Die Einfügung des letzten Satzes ergibt sich aus der Rechtsprechung des VwGH, wonach ein Nachbar, der sich in seinen Rechten nach § 6 Abs. 2 verletzt erachtet, unabhängig von einem Antrag oder einem bereits erlassenen Feststellungsbescheid nach § 70 Abs. 6 das Recht hat, die Erlassung eines baupolizeilichen Auftrages gemäß

§ 34 Abs. 2 oder § 35 leg. cit. zu beantragen, um sich gegen die genannte Rechtsverletzung zur Wehr zu setzen (VwGH 10.07.2017, Ro 2016/05/0007). Im Erkenntnis führt der VwGH weiter aus, dass der Bestimmung des § 70 Abs. 6 – anders als etwa der Wiener Bauordnung – nicht entnommen werden könne, dass sie andere Nachbarrechte als jene des § 6 Abs. 2 leg. cit. normierte oder dass die Nachbarrechte des § 6 Abs. 2 leg. cit. durch § 70 Abs. 6 leg. cit. eingeschränkt worden wären. Weiters stellt er fest, dass die NÖ BO 2014 – im Unterschied zur Kärntner Bauordnung – keine Befristung des Rechtes eines Nachbarn, die Erlassung eines baupolizeilichen Antrages bei der Baubehörde zu beantragen, vorsieht.

Im Ergebnis schützt demnach ein Feststellungsbescheid nach § 70 Abs. 6 NÖ BO 2014 nach der Rechtsprechung des VwGH den Eigentümer nicht vor Anträgen auf Erlassung von baupolizeilichen Aufträgen durch die Nachbarn. Damit kann jedoch das Ziel der Bestimmung, langjährige Bestandsbauten, die ursprünglich eine Baubewilligung aufwiesen und mehr als 30 Jahre lang unbeanstandet blieben, in ihrem Bestand zu schützen, nicht erreicht werden.

Die Einschränkung der Nachbarrechte erscheint in diesem Fall auch nicht unverhältnismäßig, da ein Feststellungsbescheid nach § 70 Abs. 6 nur erlassen werden kann, wenn die Abweichung mehr als 30 Jahre unbeanstandet geblieben ist und der Nachbar somit zumindest 30 Jahre lang Zeit hatte, seine Rechte wahrzunehmen. (Nach § 34 Abs. 3 der Kärntner Bauordnung erlischt das Recht der Nachbarn auf Beantragung einer baupolizeilichen Überprüfung beispielsweise generell einen Monat nach Kenntnis der Rechtsverletzung).

Im Hinblick auf die Formulierung wird auf die Judikatur des VwGH (Hinweis B vom 3. April 2003, 2002/05/1238, mwN) verwiesen, wonach der Nachbar im Sinne des § 6 dann Parteistellung in einem baupolizeilichen Verfahren hat, wenn er die Erlassung eines baupolizeilichen Auftrages wegen Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Nachbarrechtes beantragt hat (Hinweis E vom 28. Mai 2013, 2013/05/0030). Da eine solche Antragsstellung nach Erlassung des Feststellungsbescheides unzulässig ist, kann eine Parteistellung somit nicht mehr begründet werden.

Zu § 70 Abs. 24 und 26:

Es wird ein Inkrafttreten zum 1. März 2026 festgelegt.

Anhängige Verfahren sind nach der bisherigen Rechtslage weiterzuführen, da die umfangreichen Änderungen durch diese Novelle einen wesentlichen Verwaltungsaufwand und Eingriffe in Parteienrechte von Antragstellern und Nachbarn bedeuten würden, wenn die geänderten Regelungen auch in bereits laufenden Verfahren angewendet werden würden. Um von einzelnen Erleichterungen dieser Novelle zu profitieren, steht es einem Antragsteller frei, einen Antrag für ein laufendes Verfahren zurückzuziehen und neu einzureichen. Vorhaben, die nun keiner Bewilligung mehr bedürfen, wären zurückzuziehen oder der Antrag mangels Bewilligungspflicht zurückzuweisen.

Zu § 70 Abs. 24 zweiter Spiegelstrich:

OIB-Richtlinie 3 („Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz“) kennt bisher detaillierte Vorgaben zu Mindestraumhöhen in Aufenthalts- und Nicht-Aufenthaltsräumen. Durch die gegenständlichen Änderungen sollen die konkreten Vorgaben zur Mindestraumhöhe in der NÖ Bautechnikverordnung entfallen. Die Festlegung, dass die lichte Raumhöhe entsprechend des Verwendungszweckes, der Raumfläche sowie der Anzahl der aufzunehmenden Personen ein ausreichend großes Luftvolumen gewährleisten muss, soll weiterhin gelten.

Laut den erläuternden Bemerkungen zur OIB-Richtlinie 3 wird aus der Literatur ein Mindest-Luftvolumen für Schlafräume von 6,00 m³ pro anwesender Person angegeben. Dieses Volumen muss auf 10 m³ pro anwesender Person erweitert werden, wenn eine körperliche Tätigkeit oder eine manuelle Arbeit durchgeführt wird. Arbeitnehmerschutzrechtliche Bestimmungen sind durch die Änderung nicht betroffen und gelten weiter (zB Raumhöhe in Arbeitsräumen gemäß § 23 AStV und Luftraum gemäß § 24 Abs. 3 AStV).

Die Änderung dient dem Zweck, bei Neu-, Zu- und Umbauten die verbaute Fläche bei Gebäuden besser nutzbar zu machen und trägt zur Verminderung der Bodenversiegelung bei. Überdurchschnittlich niedrige Raumhöhen sind nicht zu erwarten, da derartige Räume am Immobilienmarkt nur schwer absetzbar wären.

Zu § 70 Abs. 27:

Durch den Entfall der Anzeigepflicht muss der weitere Umgang mit rechtmäßig angezeigten Vorhaben geregelt werden.

Die vor 1. März 2026 rechtmäßig angezeigten Bauvorhaben gelten mit in Kraft treten dieser Novelle als bewilligte Vorhaben. Für rechtmäßig angezeigte Bauvorhaben gelten fortan dieselben Bestimmungen wie für bewilligte Vorhaben. Dies betrifft insbesondere die Bestimmungen über die Überprüfung des Bauzustandes, die Sicherungsmaßnahmen, den Abbruchauftrag und die Sofortmaßnahmen. Die der rechtmäßigen Anzeige zu Grunde liegenden Unterlagen, bilden die Grundlage für die Beurteilung.

Bauanzeigen die (kurz) vor 1. März 2026 bei den Baubehörden einlangen sind nach der bisherigen Rechtslage zu beurteilen. Nur wenn die Anzeige rechtmäßig war, also von der Behörde von einer Untersagung Abstand genommen wurde oder die Frist des (bisherigen) § 15 abgelaufen ist, gilt das angezeigte Vorhaben als bewilligt.

Die Gefertigten stellen daher den

A n t r a g :

Der Hohe Ausschuss wolle beschließen:

„Der dem Antrag Ltg.-774/XX-2025 angeschlossene Gesetzesentwurf wird dahingehend abgeändert, dass er durch den diesem Antrag angeschlossenen Gesetzesentwurf ersetzt wird.“