

18.08.2025

ANTRAG

der Abgeordneten Kaufmann, MAS, Mag. Keyl, Krumböck, BA und Dorner

betreffend **Landesgesetz, mit dem die NÖ Bauordnung 2014 geändert wird (NÖ Sanierungsvereinfachungsgesetz)**

Seit den 1960er Jahren wächst die Bevölkerung Niederösterreichs kontinuierlich – bis 2050 um weitere 8 Prozent. Nicht zuletzt aufgrund dieses Wachstums steigt auch der Bedarf an Wohnraum kontinuierlich an. Gleichzeitig nimmt die Zahl der Leerstände weiter zu. Vor diesem Hintergrund und dem Ziel, agrarisch wertvolle Flächen zu erhalten sowie weniger Boden zu versiegeln, wird die Herausforderung, ausreichend günstigen und leistbaren Wohnraum für unsere Landsleute zu schaffen, immer größer.

Niederösterreich investiert durch die NÖ Wohnbauförderung sehr viel in leistbaren Wohnraum in Niederösterreich. Alleine im Jahr 2024 wurden dafür 691 Millionen Euro in die Hand genommen. Geld alleine reicht aber nicht - es braucht auch zeitgemäße rechtliche Rahmenbedingungen, um Bauen und Sanieren leistbarer und einfacher zu machen. Gleichzeitig müssen die Ortskerne weiter gestärkt und verantwortungsvoll mit Grund und Boden umgegangen werden. Durch den gegenständlichen Gesetzesvorschlag sollen diese Ziele erreicht werden. Denn günstiges und effizientes Bauen spielt eine zentrale Rolle für die nachhaltige Entwicklung Niederösterreichs.

Zu den einzelnen Bestimmungen:

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 EIWG 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 begehbar 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 7:

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

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 Bauwuch (siehe dazu § 51 Abs. 2) wird es ermöglicht, dass auch Hauptgebäude oder Teile von Hauptgebäuden im Bauwuch errichtet werden können. Deshalb musste die Definition des Bauwuchs entsprechend angepasst werden.

Zu § 4 Z 28:

Aufgrund des Wegfalls der Verpflichtung zur Errichtung nichtöffentlicher Spielplätze kann die Definition in § 4 entfallen.

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 9 (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 15 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.

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 § 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.

Zwei Tatbestände (die Abänderung von Bauwerken (Z 12) und die Aufstellung von Maschinen und Geräten in baulicher Verbindung mit Bauwerken (Z 14)) nehmen 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. 6:

Die Möglichkeit des ausdrücklichen Verzichtes auf die Parteistellung soll auch für Vorhaben gemäß § 15 Z 12 und 14 geschaffen werden.

Zu § 11 Abs. 1 Z 4:

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

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 (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 § 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. Sämtliche Tatbestände, die bisher unter § 14 fielen und von der Sonderbestimmung des § 18 Abs. 1a betroffen waren, werden zukünftig direkt in § 15 geregelt. 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 denen 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 13); alle übrigen Heizkessel mit einer Nennwärmeleistung von mindestens 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:

Die Aufstellung von Maschinen und Geräten in baulicher Verbindung mit Bauwerken fiel bereits bisher unter § 18 Abs 1a (vereinfachtes Bewilligungsverfahren) und wird daher zukünftig in § 15 geregelt.

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 Gemeinde 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 beispielweise 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 uvw.).

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, 9 und 15 wurden aus den bisherigen Anzeigetatbeständen bis auf folgende Ausnahmen unverändert übernommen:

- In Z 1 wird aufgrund des Wegfalls der Verpflichtung zur Errichtung nichtöffentlicher Spielplätze und der Einführung der Spielplatzabgabe der Tatbestand entsprechend angepasst. Auch die erstmalige Verpflichtung zur Entrichtung oder eine Änderung der Höhe der Spielplatzabgabe ist davon umfasst. Da bewilligungsbedürftige bauliche Abänderungen ohnehin in eigenen Tatbeständen erfasst sind (§ 14 Z 3 bzw. § 15 Z 12) konnte der – rein deklaratorische – Hinweis in Z 1 (Vorhaben ohne bauliche Maßnahmen) entfallen.
- 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 12).
- In Z 9 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 15 lit. a wird klargestellt, dass der Abbruch von Gebäuden in Schutzzonen erfasst ist, wenn keine Rechte nach § 6 verletzt werden könnten; anderfalls liegt – wie schon bisher – eine Bewilligungspflicht gemäß § 14 Z 7 (neu) vor.
- In Z 15 lit. b wird nunmehr für alle in den nachfolgenden Sublitera angeführten Vorhaben allgemein festgehalten, dass eine Bewilligungspflicht nur an von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Flächen und Gebäudeteilen besteht. 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 „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.

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.
- 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.

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

Die nunmehrigen Ziffern 10, 11, 12, 13 und 14 wurden aus den bisherigen Tatbeständen des § 18 Abs. 1a bis auf folgende Ausnahmen unverändert übernommen:

- In Z 12 (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 13 (Austausch von Heizkesseln) wird eine Klarstellung zur Bewilligungspflicht vorgenommen (siehe oben zu § 14 Z 4).
- In Z 14 (Aufstellung von Maschinen und Geräten in baulicher Verbindung mit Bauwerken) werden sämtliche Voraussetzungen, die bisher in § 14 Z 9 angeführt waren, in § 15 festgehalten. Für diese Vorhaben war bereits bisher die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens nach § 18 Abs. 1a Z 4 vorgesehen, weshalb sich aus der Umstrukturierung keine inhaltliche Änderung ergibt.

Zu § 16 Abs. 1 Z 1 und Z 5:

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

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 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 keine Bewilligung erforderlich sein. 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 „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.

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

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 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 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 § 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, jedoch ohne inhaltliche Änderung.

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:

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 12. 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 12 und 14 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.

Zu § 21 Abs. 4:

Aufgrund des Entfalls des Anzeigeverfahrens und des Ausbaus des vereinfachten Bewilligungsverfahrens ist 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 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. Die Behörde soll hierbei in einem Bescheid entscheiden. Die Gliederung in Spruchpunkte ist erforderlich, um die verschiedenen Rechtsfolgen zu verdeutlichen (z. B. keine Bauführerpflicht für die Vorhaben nach § 15).

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 § 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.

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:

Aufgrund des Entfalls des Anzeigeverfahrens ist 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.

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.

Zu § 37 Abs. 1 Z 2:

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

Spiegelstrich:

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 § 42:

§ 66 sah bisher die Verpflichtung zur Errichtung nichtöffentlicher Spielplätze vor. Da diese vielfach nicht den gewünschten Zweck verwirklichten, soll diese Verpflichtung entfallen. Anstelle dessen sollen Wohnhausanlagen mit mehr als 4 Wohneinheiten verpflichtet werden, einen Beitrag zur kommunalen Infrastruktur, zur Errichtung öffentlicher Spielplätze, zu leisten („Spielplatzabgabe“). Die Höhe der Spielplatzabgabe orientiert sich an den durchschnittlichen Errichtungskosten der bisher vorgeschriebenen nichtöffentlichen Spielplätze, beträgt € 500,00 je Wohnung und soll jährlich an die Inflation angepasst werden.

Wie bisher soll die Spielplatzabgabe auch entrichtet werden müssen, wenn sich die Voraussetzungen dem Grunde oder der Höhe nach ändern. Werden bei einer Wohnhausanlage mit mehr als vier Wohneinheiten zusätzliche Wohneinheiten errichtet

ist die Abgabe für ebenjene zu entrichten. Wird durch die zusätzlichen Wohneinheiten die Schwelle – von vier Wohneinheiten – überschritten ist die Abgabe erstmals für alle Wohnungen zu entrichten. Vor 1. März 2026 bestehende Wohnungen waren bisher nicht abgabenverfassen und sollen daher auch weiterhin nicht abgabepflichtig sein. Zumal zu diesen bereits ein nichtöffentlicher Spielplatz errichtet oder eine Spielplatz-Ausgleichsabgabe bezahlt wurde. Zur Förderung der Sanierung, Nutzungsänderung und der vertikalen Aufstockung soll – unter Heranziehung der Kriterien des § 48a – die Verpflichtung zur Entrichtung einer (zusätzlichen) Spielplatzabgabe bei allen vor dem 1. Februar 2015 baubehördlich bewilligten Bauwerken gänzlich entfallen.

Folgende Fälle sind dabei denkbar:

- Eine Wohnhausanlage mit fünf Wohnungen wird neu errichtet:
Die Spielplatzabgabe ist für alle fünf Wohnungen zu entrichten.
- Bei einem Gebäude mit drei Wohnungen, das nach 1. März 2026 bewilligt wurde, werden zwei Wohnungen zugebaut: Die Spielplatzabgabe ist für die gesamte Wohnhausanlage, sohin alle fünf Wohnungen zu entrichten.
- Bei einer Wohnhausanlage mit fünf Wohnungen, die nach 1. März 2026 bewilligt wurde, werden zwei Wohnungen zugebaut: Die Spielplatzabgabe ist für die beiden neuen Wohnungen zu entrichten. Die Spielplatzabgabe für die fünf ursprünglichen Wohnungen war bereits beim ersten Bauvorhaben fällig.
- Bei einem Gebäude mit drei Wohnungen, das nach 1. Februar 2015 aber vor 1. März 2026 bewilligt wurde, werden zwei Wohnungen zugebaut: Die Spielplatzabgabe ist nur für die beiden neuen Wohnungen zu entrichten. Für vor 28. Februar 2026 bewilligte Wohnungen ist keine Spielplatzabgabe zu entrichten.
- Bei einer Wohnhausanlage mit fünf Wohneinheiten, die vor dem 1. Februar 2015 baubehördlich bewilligt wurde, wird eine Änderung gemäß § 48a vorgenommen (Abänderung des Gebäudes, Erhöhung der Anzahl der Wohnungen, vertikaler Zubau um ein Geschoss). Dadurch entstehen zwei zusätzliche Wohnungen: Für diese Wohnungen ist keine Spielplatzabgabe zu entrichten (Abs. 4).

- Bei einer Wohnhausanlage mit fünf Wohneinheiten, die vor dem 1. Februar 2015 baubehördlich bewilligt wurde, wird ein horizontaler Zubau vorgenommen (Änderung fällt nicht unter Abs. 4). Dadurch entstehen zwei zusätzliche Wohnungen: Die Spielplatzabgabe ist für die beiden neuen Wohnungen zu entrichten.

Bisher stellte die Gemeinde die gesetzlich festgelegte, erforderliche und nicht herstellbare Größe des nichtöffentlichen Spielplatzes im Rahmen des Baubescheides fest (§ 66 Abs. 6). Erwuchs dieser Bescheid in Rechtskraft wurde von der Gemeinde die Spielplatz-Ausgleichsabgabe im Rahmen eines Abgabenbescheides bescheidmäßig vorgeschrieben. Durch den nunmehrigen Entfall der Feststellung des Bedarfs und der Größe des nichtöffentlichen Spielplatzes kann die Gemeinde unmittelbar nach Fälligkeit einen Abgabenbescheid erlassen. Dies soll der Verwaltungsvereinfachung dienen.

Auch weiterhin soll die Verpflichtung zur Leistung der Abgabe entfallen, wenn eine Vereinbarung mit der Gemeinde über die Errichtung oder die Zuzahlung zu einem öffentlichen Spielplatz getroffen wird. Dabei bestehen vielfältige Möglichkeiten, beispielsweise der Ankauf von Spielgeräten oder die Übernahme laufender Instandhaltungskosten. Darüber hinaus kann auch ein öffentlicher Spielplatz auf einem Grundstück im Eigentum eines Wohnbauträgers errichtet werden; entscheidend ist allein, dass die Gemeinde als Betreiber des öffentlichen Spielplatzes auftritt. Die (bisherige) Obergrenze und die Entfernung (bisher § 66 Abs. 4) kann aus verwaltungsökonomischen Gründen entfallen.

Die Zuständigkeit für den Abschluss einer solchen Vereinbarung richtet sich nach den Bestimmungen der NÖ Gemeindeordnung 1973 bzw. des NÖ Stadtrechtsorganisationsgesetzes. Dabei sind die allgemeinen Wertgrenzen für Rechtsgeschäfte zu beachten.

Die Spielplatzabgabe ist, wie bereits die Spielplatzausgleichsabgabe, eine ausschließliche Gemeindeabgabe. Die Zweckbindung der Abgabe, die bisher in § 42 Abs. 4 vorgesehen war, entfällt gänzlich. Bisher eingehobene Spielplatz-Ausgleichsabgaben sind weiterhin zweckgebunden zu verwenden.

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 § 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.

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 Attraktiverung 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. Vertikale Zubauten (Aufstockungen) sollen nicht unbeschränkt begünstigt werden, wodurch nur vertikale Zubauten um höchstens ein weiteres Geschoß unter den Anwendungsbereich von § 48a fallen. Dazu zählen z. B. flächenmäßige Ausbauten bestehender Geschoße (z. B. Ausbau bis zur Fläche des darunterliegenden Geschoßes) sowie Aufstockungen um höchstens ein weiteres Geschoß. Da nicht ausgebaute Dachräume gemäß § 4 Z 16 nicht als oberirdisches Geschoß zählen, stellt ein diesbezüglicher Dachbodenausbau bereits als ein weiteres Geschoß dar.

§ 48a ermöglicht Abweichungen von den aktuellen bautechnischen Anforderungen sowohl beim bestehenden Bauwerk, als auch bei den Bauwerksteilen des vertikalen Zubaus. Abweichungen sind nur wie im Bestand zulässig, sodass darüber hinausgehend keine Verschlechterung möglich ist. Sind Fenster vorhanden, die keine ausreichende Belichtung gewährleisten, so dürfen z.B. diese Fenster in Aufenthaltsräumen nicht gänzlich entfernt werden. Sanitärräume in der Wohnung dürfen z. B. nur dann auf den Gang verlegt werden, wenn im Bestand bereits Wohnungen ohne Sanitärräume vorhanden sind. Durch das Vorhaben kann aber eine Verschlechterung des ursprünglichen Anforderungsniveaus des Bestandes eintreten, ohne den Bestand zu verändern. Es ist daher zulässig, Lagerräume in

Aufenthaltsräume umzubauen, auch wenn der bisherige Lagerraum keine Fenster aufweist.

Ein Abweichen von aktuellen sicherheitsrelevanten Anforderungen soll zulässig sein, wenn durch die Änderung der Bestandssituation das ursprüngliche Anforderungsniveau des rechtmäßigen Bestandes nicht oder nicht wesentlich verschlechtert wird. Ausgangspunkt dabei ist stets das Niveau des bestehenden und bewilligten (rechtmäßigen) Bestandes, der bisher so existieren konnte und auch weiterhin so existieren soll. Eine „Aufrüstung“ 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 „aufgerüstet“ werden.

Falls durch das Vorhaben eine Verschlechterung eintritt, ist bei sicherheitsrelevanten Anforderungen eine Bestätigung von einer unabhängigen gewerberechtlich oder nach dem Ziviltechnikergesetz 2019 befugten Person vorzulegen. Die Behörde hat sich bei

der Beurteilung an ebendiese Bestätigung zu halten, wenn im Verfahren nicht Zweifel an der Richtigkeit dieser Bestätigung auftreten. Falls keine Verschlechterung eintritt, ist dies ohne Bestätigung möglich. 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).

Ein Abweichen von aktuellen qualitätsrelevanten Anforderungen (z. B. Belichtung, Schallschutz, Sanitäreinrichtungen, Barrierefreiheit) soll in den Fällen des § 48a immer wie im Bestand möglich sein.

Zur Unterscheidung der sicherheits- und qualitätsrelevanten Anforderungen wurden diese beispielhaft in den Klammerausdrücken näher angeführt. Diese orientieren sich an den Bezeichnungen in § 43 Abs. 1 und den Anlagen 1 bis 5 der NÖ BTV 2014. Die nach § 53a einzuhaltende Gebäudehöhe ist dabei keine sicherheits- oder qualitätsrelevante Anforderung, sodass diese grundsätzlich auch bei der Aufstockung laut § 48a Abs. 1 einzuhalten ist. Die möglichen Abweichungen gemäß § 53a Abs. 1a (neu) sind aber auch bei Bestandsbauten anwendbar.

Für das Abweichen von der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (§ 63 Abs. 1b) sowie der Entrichtung der Spielplatzabgabe (§ 42 Abs. 4) wurden spezielle Regelungen geschaffen. Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Fahrräder ist – mangels speziellerer Bestimmung – auch bei Vorhaben gemäß § 48a einzuhalten.

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).

Beispiele:

Ein bestehendes Einfamilienhaus soll saniert und umgebaut werden. Dabei soll das Haus in zwei Wohneinheiten (Erdgeschoß und Obergeschoß) aufgeteilt werden. Das Obergeschoß ist durch eine Treppe mit einer Breite von 80 cm erreichbar. Durch die Teilung des Gebäudes müsste die Treppe auf den Stand der Technik (Mindestbreite von 90 cm) umgebaut werden. Dies ist eine sicherheitsrelevante Anforderung für Fluchtwege (Anlage 4 der NÖ BTV 2014, Punkt 2.4.3).

Durch die Änderung der Bestandssituation (Teilung des Einfamilienhauses) wird das Sicherheitsniveau des (bisherigen) rechtmäßigen Bestandes nicht wesentlich verschlechtert. Deshalb kann bei entsprechender Bestätigung gemäß Abs. 2 eine Bewilligung auch ohne eine Verbreiterung der Treppe erteilt werden. Im Falle einer Aufstockung könnte sogar im aufgestockten Teil die Treppe in der bisherigen Breite weitergeführt werden.

Ein bestehendes Bürogebäude soll umgebaut und zusätzliche Büros in Räumen, die bisher als Abstellräume genutzt wurden, eingebaut werden. Die Fenster in den Räumen entsprechen nicht den aktuellen qualitätsrelevanten Anforderungen des Schallschutzes für Aufenthaltsräume in Bürogebäuden (Anlage 5 der NÖ BTV 2014, Punkt 2.2.4).

Da der Schallschutz als qualitätsrelevantes Kriterium bei der Sanierung unbeachtlich ist, kann eine Bewilligung auch ohne Umbau der Fenster erteilt werden.

Ein Beherbergungsbetrieb verfügt über vier Doppelzimmer, die an Gäste vermietet werden. Im Zuge eines Umbaus sollen ein Doppelzimmer und ein Einzelzimmer zusätzlich errichtet werden. Durch den Umbau müsste derzeit eine Sicherheitsbeleuchtung auf den Fluchtwegen (Gängen, Türen) nachgerüstet werden (sicherheitsrelevante Anforderung für den Brandschutz gemäß NÖ BTV 2014, Anlage 2, Punkt 5.4).

Durch die Änderung der Bestandssituation (drei zusätzliche Betten) wird das Sicherheitsniveau des (bisherigen) rechtmäßigen Bestandes nicht wesentlich verschlechtert. Deshalb kann bei entsprechender Bestätigung gemäß Abs. 2 eine Bewilligung auch ohne den Einbau einer Sicherheitsbeleuchtung erteilt werden.

Zu § 49 Abs. 6:

Wie bereits für Personenaufzüge (§ 49 Abs. 5) und Wärmeschutzverkleidungen (§ 52 Abs. 4) vorgesehen soll im Rahmen der Sanierung die Überschreitung der verordneten Bebauungsdichte zur Errichtung oder Erweiterung von Abfallsammelräumen ermöglicht werden. Dabei umfasst ist lediglich ein Bedarf deckender Abfallsammelraum, der je nach Größe der Wohnhausanlage zu definieren ist.

Zu § 51 Abs. 2 bis 6:

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

Damit sollen hauptsächlich Teile von Hauptgebäuden ohne Aufenthaltsräume im Bauwisch ermöglicht werden (zB Garagen, welche keine statische Trennung zum Hauptgebäude aufweisen und daher zu diesem zählen). Grundsätzlich sind auch Hauptgebäudeteile mit Aufenthaltsräumen im Bauwisch 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 Bauwisch 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 Bauwisch gelten. Durch die Änderung werden zB auch Pultdächer ermöglicht, deren höherer Teil bereits außerhalb des Bauwisches liegt.

Weiters wird das zulässige Ausmaß der Gebäude und baulichen Anlagen im Bauwisch 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 Bauwisch 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 § 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) sowie die Begrenzung gemäß § 53a Abs. 4 (Bebauungshöhe + 6 m) bleiben ebenfalls unberührt. 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 daher nur dann vorgesehen werden, wenn der Gemeinderat ebendieser zustimmt. Fälle können beispielsweise sein, wenn Gebäude die vorgegeben Bauklasse knapp überschreiten oder auch eine vorgegebene Bauhöhe unterschreiten und dies bei der Erstellung des Bebauungsplanes nicht hinreichend berücksichtigt wurde. In einem solchen Fall soll dem Gemeinderat ein Vorgriff auf eine Änderung des Bebauungsplans ermöglicht werden.

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.

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, Bauweise oder Bauart 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.

Zu § 55 Abs. 1a:

Die Änderungen betreffend den Bauwuch (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:

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

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 ebenjenen 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 um ein Geschoß, 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.) sind niemals als unverhältnismäßig anzusehen.

Auch hierbei wird – anders als bei § 48a – nicht auf den Bestand am 1. Februar 2015 abgestellt. Vielmehr kann diese Begünstigung bei jedweder Sanierung oder Nutzungsänderung auch am Tag nach der Errichtung in Anspruch genommen werden.

Zu § 63 Abs. 7 und § 65 Abs. 4:

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 § 65 Abs. 6:

Wie bereits für Personenaufzüge (§ 49 Abs. 5) und Wärmeschutzverkleidungen (§ 52 Abs. 4) vorgesehen soll im Rahmen der Sanierung die Überschreitung der verordneten Bebauungsdichte zur Errichtung oder Erweiterung von Fahrrad-Abstellanlagen ermöglicht werden.

Zu § 66:

Die Pflicht zur Herstellung von nichtöffentlichen Spielplätzen entfällt. An ihre Stelle tritt die unmittelbar an die Gemeinde abzuführende Spielplatzabgabe (siehe dazu § 42 neu).

Verfahren über die Vorschreibung einer Spielplatz-Ausgleichsabgabe sind nach den bisherigen Bestimmungen zu führen, wenn diese aufgrund einer Baubewilligung vorgeschrieben wird, die vor Inkrafttreten dieser Novelle erlassen wurde.

Zu § 70 Abs. 2:

Aufgrund der Streichung der Spielplatz-Ausgleichsabgabe kann der Hinweis, dass Verordnungen nach dem NÖ Spielplatzgesetzes 2002, LGBl. 8215, die einen Richtwert für die Spielplatz-Ausgleichsabgabe festlegen, als Verordnung im Sinne der NÖ Bauordnung 2014 gelten, entfallen.

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.

Zu § 70 Abs. 21 und 22:

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.

Die Spielplatz-Ausgleichsabgabe soll noch in all jenen Fällen vorgeschrieben werden können, in denen – auf Basis der bisherigen Rechtslage – ein Bedarf an einem nicht-öffentlichen Spielplatz festgestellt wurde oder wird. Dies kann Verfahren betreffen, die am 1. März bereits abgeschlossen sind oder noch anhängig sind und daher nach der alten Rechtslage zu Ende zu führen sind.

Zu § 70 Abs. 21 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. 23:

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 Landtag wolle beschließen:

„1. Der beiliegende Gesetzesentwurf betreffend Landesgesetz, mit dem die NÖ Bauordnung 2014 geändert wird (NÖ Sanierungsvereinfachungsgesetz), wird genehmigt.

2. Die NÖ Landesregierung wird beauftragt, das zur Durchführung dieses Gesetzesbeschlusses Erforderliche zu veranlassen.“

Der Herr Präsident wird ersucht, diesen Antrag dem BAUAUSSCHUSS zur Vorberatung zuzuweisen.