

Erläuterungen

zur Änderung der NÖ BO 2014 (12. Novelle)

I. Allgemeiner Teil:

Die vorliegende Änderung der NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014) dient unter anderem der Implementierung der im Mai 2023 von der Generalversammlung des Österreichischen Instituts für Bautechnik (OIB) beschlossenen neuen OIB-Richtlinien in die NÖ Bautechnikverordnung 2014 (NÖ BTV 2014), die auch Auswirkungen auf verschiedene Bestimmungen in der NÖ BO 2014 zeitigt und (auch begriffliche) Anpassungen erfordert. Anzuführen ist hier im Besonderen die Aufstellung von E-Ladepunkten mit einer Leistung von mehr als 22 kW in Garagen und Parkdecks. Außerdem wird im Rahmen der Regelungen über die Barrierefreiheit die Diktion an jene der OIB-Richtlinien angepasst und sollen dadurch Missverständnisse hintangehalten werden.

Weiters werden Vorgaben der Richtlinie (EU) 2023/2413 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Oktober 2023 zur Änderung der Richtlinie (EU) 2018/2001, der Verordnung (EU) 2018/1999 und der Richtlinie 98/70/EG im Hinblick auf die Förderung von Energie aus erneuerbaren Quellen und zur Aufhebung der Richtlinie (EU) 2015/652 des Rates in der NÖ BO 2014 umgesetzt. Mit der Richtlinie (EU) 2023/2413 (im Folgenden RED III Richtlinie) erfolgte im Hinblick auf die Förderung von Energie aus erneuerbaren Quellen unter anderem die Änderung der Richtlinie (EU) 2018/2001 (in weiterer Folge RED II Richtlinie). Gemäß Art. 5 RED III Richtlinie setzen die Mitgliedsstaaten die Rechts- und Verwaltungsvorschriften in Kraft, die erforderlich sind, um dieser Richtlinie am 21. Mai 2025 nachzukommen. Den Art. 15e, 16, 16b, 16c, 16d, 16e und 16f der RED II Richtlinie idF Art. 1 Nr. 6 und 7 der RED III Richtlinie ist bereits bis zum 1. Juli 2024 nachzukommen.

Als erneuerbare Energie gilt gemäß Art. 2 Abs. 2 Nr. 1 RED II Richtlinie idF Art. 1 Nr. 1 RED III Richtlinie Energie aus erneuerbaren, nichtfossilen Energiequellen, das heißt Wind, Sonne (Solarthermie und Photovoltaik) und geothermische Energie, Salzgradient-Energie, Umgebungsenergie, Gezeiten-, Wellen- und sonstige Meeresenergie, Wasserkraft, Energie aus Biomasse, Deponiegas, Klärgas und Biogas.

Die NÖ BO 2014 ist nur in geringem Ausmaß von den angeführten Regelungen betroffen, da Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie baurechtlich großteils bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben sind. Dies trifft gemäß § 17 Z 7 und Z 14 NÖ BO 2014 auf Wärmepumpen, Photovoltaikanlagen und thermische

Solaranlagen mit den in diesen Bestimmungen genannten Ausnahmen zu. Die Aufstellung von Windkraftanlagen oder deren Anbringung an Bauwerken ist zwar gemäß § 14 Z 7 NÖ BO 2014 bewilligungspflichtig, jedoch sind Windkraftanlagen und allfällige andere Anlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie gemäß § 1 Abs. 3 Z 4 NÖ BO 2014 vom Anwendungsbereich der NÖ BO 2014 ausgenommen, soweit sie einer elektrizitätsrechtlichen Bewilligung (§ 5 NÖ EIWG 2005) bedürfen. Daraus ergibt sich, dass nur Kleinwindkraftanlagen mit einer Engpassleistung von höchstens 200 kW vom Anwendungsbereich der NÖ BO 2014 erfasst sind. Auch für andere Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie ist großteils keine baurechtliche Bewilligungspflicht gegeben (z. B. § 1 Abs. 2 Z 1 NÖ BO 2014 betreffend Zuständigkeit des Bundes für Wasserkraftanlagen, § 1 Abs. 3 Z 6 NÖ BO 2014 betreffend abfallrechtliche Behandlungsanlagen).

Die Einrichtung einer Anlaufstelle gemäß Art. 16 Abs. 3 RED II Richtlinie idF Art. 1 Nr. 7 RED III Richtlinie sowie die Bereitstellung eines Verfahrenshandbuches gemäß Art 16 Abs. 4 RED II Richtlinie idF Art. 1 Nr. 7 RED III Richtlinie ist bereits durch § 8a NÖ EIWG 2005 umgesetzt worden und betrifft nicht nur elektrizitätsrechtliche Bewilligungen, sondern auch „sonst noch erforderliche Bewilligungen oder Genehmigungen, die nach anderen Gesetzen vorgesehen sind und die durch das Land zu vollziehen sind“.

Zum überragenden öffentlichen Interesse, welches gemäß Art. 16f RED II Richtlinie idF Art. 1 Nr. 7 RED III Richtlinie zu berücksichtigen ist, ist keine Umsetzung in der NÖ BO 2014 erforderlich. Das überragende öffentliche Interesse ist lediglich in Genehmigungsverfahren anzuwenden, in denen zwischen dem Interesse am Ausbau erneuerbarer Energien und Interessen gemäß FFH-Richtlinie, Wasserrahmenrichtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie abgewogen werden muss.

Laut einer begründeten Stellungnahme der Europäischen Kommission vom 25. Juli 2024 hat Niederösterreich die Richtlinie (EU) 2015/2193 des Europäischen Parlaments und des Rates zur Begrenzung der Emissionen bestimmter Schadstoffe aus mittelgroßen Feuerungsanlagen in die Luft nicht ausreichend umgesetzt, da der Begriff „Betreiber“ nicht mit dem Begriff „Eigentümer“ umgesetzt werden dürfe. Die betroffenen Bestimmungen in der NÖ Bauordnung 2014 und NÖ Bautechnikverordnung 2014 sind daher anzupassen.

Die zunächst in der NÖ Bautechnikverordnung 2014 erfolgte Ergänzung zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2018/844 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 2018 zur Änderung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Richtlinie 2012/27/EU über Energieeffizienz wird nunmehr auch in die Bestimmung mit vergleichbaren einschlägigen Regelungen in die NÖ Bauordnung 2014 (§ 44a) übernommen.

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 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 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. Zur Vereinheitlichung sollen aber auch jene verbleibenden Bestimmungen, die bislang noch auf Kleinf Feuerungen abstellen, angepasst werden, sodass der Begriff der Kleinf Feuerung künftig im NÖ Baurecht nicht mehr verwendet wird.

Durch § 5 Abs. 7 (neu) wird für alle baurechtlichen Verfahren die Einbringung von Unterlagen in elektronischer Form ermöglicht. Dies war bisher bei jenen Unterlagen nicht möglich, für welche eine Einbringung in mehrfacher Ausfertigung vorgesehen war (§ 15 Abs. 3, § 18 Abs. 1 Z 3 lit. a und e, § 18 Abs. 1 Z 4, § 18 Abs. 1a vorletzter Satz und § 30 Abs. 2 Z 2). Es soll dadurch die Wahlfreiheit zwischen einer elektronischen Einbringung oder einer physischen Einbringung in Papierform bestehen, wobei bei Einreichung in Papierform weiter die Ausfertigungen in der bisher gesetzlich vorgesehenen Anzahl vorzulegen sind. Gleichzeitig erfolgt durch die Änderung auch eine Umsetzung von Art. 16 Abs. 3 vorletzter Satz RED II Richtlinie idF Art. 1 Nr. 7 RED III Richtlinie, wonach in Verfahren betreffend erneuerbare Energien Antragsteller die einschlägigen Unterlagen in digitaler Form einreichen dürfen.

Weiters wird eine Maßnahme des Energie- und Klimaprogrammes 2030 zur ökologischen und klimaschonenden Ausgestaltung von Parkplätzen umgesetzt.

Diverse Anregungen aus der Praxis führen zu ergänzenden Regelungen und inhaltlichen und sprachlichen Klarstellungen, die auch die Vollziehung verschiedener Regelungen erleichtern sollen. Schließlich wird diese Novelle zum Anlass genommen, in der Praxis bzw. Judikatur aufgetretene Missverständnisse und Fehlinterpretationen bei der Anwendung einzelner Bestimmungen (z. B. bei § 54) auszuräumen oder solchen durch notwendige sprachliche Korrekturen und Klarstellungen vorzubeugen sowie nicht mehr aktuelle Zitate zu berichtigen.

Durch die Novelle zur NÖ Bauordnung 2014 ergeben sich gegenüber der bisherigen Rechtslage keine Änderungen

- der **Kompetenzlage** und
- des **Verhältnisses zu anderen landesrechtlichen Vorschriften**.

Die Novelle zur NÖ Bauordnung 2014 steht mit keinen zwingenden **unionsrechtlichen Vorschriften** im Widerspruch.

Durch die Novelle zur NÖ Bauordnung 2014 wird mit **keinen Problemen bei der Vollziehung** gerechnet.

Die Novelle zur NÖ Bauordnung 2014 hat **keine** neuen **finanziellen Auswirkungen (Kosten) für die öffentliche Verwaltung**. Die vereinzelt neuen Anzeigepflichten lassen weder eine große Anzahl noch eine Komplexität derartiger Verfahren erwarten.

Die Änderung der NÖ Bauordnung 2014 hat keine negativen Auswirkungen auf die Erreichung der **Ziele des Klimabündnisses**. Vielmehr enthält diese Novelle auch Maßnahmen, die die Erreichung der Klimaziele begünstigen. Ebenso trifft dies hinsichtlich der Ziele des **Klimaprogrammes 2030** zu. Zu diesen Maßnahmen zählt die durch die Umsetzung der RED III Richtlinie beabsichtigte Beschleunigung der Verfahren betreffend erneuerbare Energien sowie die in § 64 Abs. 9a vorgesehene ökologische und klimaschonende Ausgestaltung von neuen Parkplätzen bei Wohngebäuden. Eine mengenmäßige Schätzung dieser positiven Auswirkungen ist nicht möglich, da sie von zahlreichen unbekanntem Faktoren abhängig ist (zukünftige Anzahl von Verfahren betreffend erneuerbare Energien; nicht berechenbarer Zeitgewinn für die Errichtung von Anlagen für erneuerbare Energien; nicht bekannter Ausbaubedarf von neuen Parkplätzen bei Wohngebäuden; nicht bekanntes Ausmaß der freiwilligen Errichtung von klimaschonenden Parkplätzen im Vergleich zur verpflichtenden Errichtung).

Eine zusätzliche Mitwirkung von **Bundesorganen** wird nicht vorgesehen.

Der Gesetzesbeschluss hat auch anwendungsspezifische Klarstellungen zu einer (Gemeinde-) **Abgabe** (Aufschließungsabgabe) zum Gegenstand. Obwohl inhaltlich dabei keine Änderungen vorgenommen, insbesondere auch keine neuen Tatbestände eingeführt werden, erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 F-VG unmittelbar nach der Beschlussfassung des Landtages vor seiner Kundmachung vom Landeshauptmann die **Bekanntgabe** der vorliegenden Änderung **an das Bundeskanzleramt**.

Konsultationsmechanismus:

Nach Art. 1 Abs. 2 der Vereinbarung zwischen dem Bund, den Ländern und den Gemeinden über einen Konsultationsmechanismus und einen künftigen Stabilitätspakt der Gebietskörperschaften, LGBl. 0814, unterliegt der Entwurf der Novelle zur NÖ Bauordnung 2014 dem Konsultationsmechanismus. Der Entwurf wird den in dieser Vereinbarung angeführten Gebietskörperschaften gleichzeitig mit der Einleitung des Begutachtungsverfahrens übermittelt.

II. Besonderer Teil

Zu Z 1 (Inhaltsverzeichnis):

Durch die Aufhebung der Regelung hat der Eintrag im Inhaltsverzeichnis zu entfallen.

Zu Z 2 und 5 (§ 1 Abs. 2 Z 1 und Abs. 3 Z 7 und 8):

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. 60/2022 (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. Abfallentsorgungsanlagen gemäß § 119a MinroG und bergbaufremde Anlagen in Bergbaugebieten gemäß § 153 Abs. 2 iVm § 156 MinroG fallen nicht unter die Ausnahme der Bauordnung.

Die bisherige Z 7 wird – inhaltlich unverändert – zur Z 8.

Zu Z 3 (§ 1 Abs. 3 Z 4):

Zu elektrischen Leitungsanlagen wird insbesondere aufgrund der Änderung des NÖ Starkstromwegegesetzes durch das LGBl. Nr. 68/2021, womit Leitungen bis zu 45 kV (mit 8 Ausnahmen) und Kabelüberführungsmaste nach dem NÖ Starkstromwegegesetz nunmehr bewilligungsfrei sind, mit der Änderung der Reihenfolge klargestellt, dass sich der Passus „soweit sie einer elektrizitätsrechtlichen Genehmigung bedürfen“ trotzdem nur auf die Anlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie bezieht, zumal das NÖ EIWG 2005 die Genehmigungspflicht nur für Erzeugungsanlagen vorsieht.

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 Z 4 (§ 1 Abs. 3 Z 6):

Neben einer Zitatberichtigung wird durch die Änderung der Formulierung klargestellt, dass nur solche Behandlungsanlagen, für die die Verfassungsbestimmungen des § 38 Abs. 1 und 2 AWG 2002 gelten, vom Geltungsbereich der NÖ BO 2014 ausgenommen

sind. Da dies für Anlagen gemäß § 54 AWG 2002 nicht der Fall ist, bedürfen diese einer baubehördlichen Bewilligung.

Zu Z 6 (§ 3a):

Zitatberichtigungen

Zu Z 7 (§ 4 Z 13a):

Durch die Übernahme von verfahrensbeschleunigenden Regelungen der RED III Richtlinie im Hinblick auf die Förderung von Energie aus erneuerbaren Quellen wird auch die entsprechende Begriffsbestimmung in der Bauordnung verankert. Die Definition der erneuerbaren Energie entspricht Art. 2 Abs. 2 Nr. 1 RED II Richtlinie idF Art. 1 Nr. 1 RED III Richtlinie.

Zu Z 8 und 11 (§ 4 Z 14 und 22):

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 teilweise durch EU-Verordnungen ersetzt, welche diesen Ausdruck jedoch nicht beinhalten. Durch die direkte Anwendung der Verordnungen (EU) 813/2013, 2015/1185 und 2015/1189 sind die Regelungen zum Inverkehrbringen nicht mehr relevant und ist die maßgebliche Bestimmung des § 59 zu beheben. Zur Vereinheitlichung sollen aber auch jene verbleibenden Bestimmungen, die bislang noch auf Kleinf Feuerungen abstellen, angepasst werden, sodass der Begriff der Kleinf Feuerung künftig im NÖ Baurecht nicht mehr verwendet wird.

Weiters wurde die Definition des Betreibers einer mittelgroßen Feuerungsanlage aus Art. 3 Z 23 der Richtlinie (EU) 2015/2193 neu in § 4 Z 14 aufgenommen.

Zu Z 9 (§ 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 Geschosßflächenzahlen auf einem Grundstück festgelegt sein können.

Zu Z 10 (§ 4 Z 20):

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

Zu Z 12 (§ 5 Abs. 2a):

§ 5 Abs. 2a enthält die speziellen Bestimmungen der RED III Richtlinie, welche in Verfahren zur Bewilligung von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie einzuhalten sind. Dies betrifft hauptsächlich Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie mit einer Engpassleistung von höchstens 200 kW, z. B. Kleinwindkraftanlagen, deren Aufstellung oder deren Anbringung an Bauwerken gemäß § 14 Z 7 bewilligungspflichtig ist. Anlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie sind gemäß § 1 Abs. 3 Z 4 vom Anwendungsbereich der NÖ BO 2014 ausgenommen, soweit sie einer elektrizitätsrechtlichen Bewilligung (§ 5 NÖ EIWG 2005) bedürfen. Daraus ergibt sich, dass hauptsächlich Erzeugungsanlagen mit einer Engpassleistung von höchstens 200 kW vom Anwendungsbereich der NÖ BO 2014 erfasst sind.

Wärmepumpen, Photovoltaikanlagen und thermische Solaranlagen sind nicht von § 5 Abs. 2a betroffen, da sie nicht bewilligungspflichtig sind. Es handelt sich dabei entweder um bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben gemäß § 17 Z 7 und Z 14 oder um anzeigepflichtige Vorhaben gemäß § 15 Abs. 1 Z 2 lit. e oder Z 3 lit. b. Soweit diese Anlagen anzeigepflichtig sind, werden die speziellen Verfahrensregeln in § 15 Abs. 5a und 5b getroffen.

Art. 16 Abs. 2 RED II Richtlinie idF Art. 1 Nr. 7 RED III Richtlinie legt fest, dass die zuständige Behörde bei Anträgen für Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie in Beschleunigungsgebieten die Vollständigkeit des jeweiligen Antrags innerhalb von 30 Tagen nach Eingang des Antrags und bei Anträgen für Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie außerhalb von Beschleunigungsgebieten innerhalb von 45 Tagen nach Eingang des Antrags zu bestätigen oder den Antragsteller aufzufordern hat, unverzüglich einen vollständigen Antrag einzureichen, falls der Antragsteller nicht alle für die Bearbeitung eines Antrags erforderlichen Informationen übermittelt hat. Derzeit sind noch keine Beschleunigungsgebiete im Sinne der RED III Richtlinie festgelegt und ist anzunehmen, dass nur sehr selten Vorhaben nach der NÖ BO 2014 in Beschleunigungsgebieten liegen werden, da hauptsächlich Anlagen mit geringer Stromerzeugung betroffen sind. Es wird daher zumeist die Frist von 45 Tagen für die Bestätigung der Vollständigkeit anwendbar sein.

Gemäß Art. 16 Abs. 2 letzter Satz RED II Richtlinie idF Art. 1 Nr. 7 RED III Richtlinie markiert das Datum der Bestätigung der Vollständigkeit des Antrags durch die

zuständige Behörde den Beginn des Genehmigungsverfahrens. Dieses Datum ist daher auch wesentlich für den Beginn der Entscheidungsfrist bei Genehmigungsverfahren für Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie. Die Dauer der Entscheidungsfrist beträgt wie in den übrigen Genehmigungsverfahren analog § 5 Abs. 2 drei Monate, sofern das Vorhaben keiner Bewilligung nach einem anderen Gesetz bedarf. Bedarf das Vorhaben einer Bewilligung nach einem anderen Gesetz (z. B. einer gewerberechtlichen Bewilligung) beträgt die Entscheidungsfrist wie in den übrigen Genehmigungsverfahren analog § 73 Abs. 1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG) 6 Monate. Die Entscheidungsfristen wurden ausdrücklich angeführt, da sie nicht wie in § 5 Abs. 2 ab Vorliegen aller Antragsbeilagen bzw. nicht wie in § 73 Abs. 1 AVG ab Einlangen des Antrages, sondern ab dem Datum der Bestätigung der Vollständigkeit des Antrags laufen. Durch die Entscheidungsfrist von 3 bzw. 6 Monaten wird sichergestellt, dass die Genehmigungsverfahren nicht länger dauern, als in Art. 16a Abs. 1 und 2 und Art. 16b Abs. 1 und 2 RED II Richtlinie idF Art. 1 Nr. 7 RED III Richtlinie festgelegt ist.

Die Dauer des Genehmigungsverfahrens umfasst gemäß Art. 16 Abs. 8 lit. c RED II Richtlinie idF Art. 1 Nr. 7 RED III Richtlinie nicht die Dauer für gerichtliche Rechtsbehelfe und Rechtsmittel, andere Gerichtsverfahren sowie alternative Streitbeilegungsverfahren einschließlich Beschwerdeverfahren und nichtgerichtlichen Berufungsverfahren und Rechtsbehelfe. Die Entscheidungsfrist von 3 bzw. 6 Monaten gemäß § 5 Abs. 2a betrifft daher ebenso wie bei den übrigen Genehmigungsverfahren nur das Bauverfahren bei der Baubehörde erster Instanz.

Die verpflichtende Durchführung der Bewilligungsverfahren in elektronischer Form betreffend Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie laut § 5 Abs. 2a vorletzter Satz tritt gemäß § 70 Abs. 18 erst am 21. November 2025 in Kraft und dient der Umsetzung von Art. 16 Abs. 3 letzter Satz RED II Richtlinie idF Art. 1 Nr. 7 RED III Richtlinie. Es ist dabei das Bewilligungsverfahren bei der Baubehörde oder beim Landesverwaltungsgericht angesprochen und ergibt sich für den Bewilligungswerber keine Verpflichtung zur elektronischen Einreichung.

Gemäß Art. 16 Abs. 9 RED II Richtlinie idF Art. 1 Nr. 7 RED III Richtlinie werden Entscheidungen im Rahmen von Genehmigungsverfahren im Einklang mit geltendem Recht öffentlich zugänglich gemacht. Dies wird in § 5 Abs. 2a letzter Satz umgesetzt. In welcher Form die Entscheidung öffentlich zugänglich gemacht wird, bleibt der Baubehörde überlassen. Es ist z. B. ein zumindest 2-wöchiger Aushang der Entscheidung an der Amtstafel ausreichend. Eine Veröffentlichung auf der Internetseite der Baubehörde ist ebenfalls möglich.

Da Wärmepumpen unter keine Genehmigungspflicht fallen, ist eine Veröffentlichungspflicht in Umsetzung von Art. 16e Abs. 4 RED II Richtlinie idF Art. 1 Nr. 7 RED III Richtlinie nicht erforderlich.

Zu Z 13 (§ 5 Abs. 7):

Die digitale Einreichung von Unterlagen ist bisher in der NÖ BO 2014 nicht ausdrücklich vorgesehen, jedoch auch bisher iSd § 13 Abs. 2 AVG möglich gewesen, soweit nicht eine Vorlage mit mehreren Ausfertigungen vorgesehen war. Wenn explizit eine „mehrfache Ausfertigung“ vorgeschrieben wird, lässt dies auch bei einer sehr weitgehenden Interpretation nicht auf eine elektronische Kommunikationsform schließen (Siehe z. B. auch Regierungsvorlage zum Salzburger Digitalisierungsgesetz 2024, LGBl. Nr. 14/2024). Es ist daher bisher bei der Unterlagenvorlage gemäß § 15 Abs. 3, § 18 Abs. 1 Z 3 lit. a und e, § 18 Abs. 1 Z 4, § 18 Abs. 1a vorletzter Satz und § 30 Abs. 2 Z 2 nur eine Vorlage in Papier möglich gewesen.

Im Zeitalter der elektronischen Kommunikation und der elektronischen Aktenführung ist davon abzugehen, dass Anträge oder ergänzende Unterlagen verpflichtend physisch in mehrfacher Ausfertigung eingebracht werden müssen. Ziel ist eine Technologieneutralität, die weiterhin analoge Verfahren neben rein elektronisch geführten Verfahren zulässt. Eine verpflichtende elektronische Vorlage von Unterlagen könnte derzeit eine Benachteiligung von Bevölkerungsteilen ergeben, welche über keine ausreichenden Kenntnisse für Unterlagenübersendungen in elektronischer Form verfügen. Es besteht daher weiterhin die Wahlfreiheit zwischen einer elektronischen Einbringung oder einer physischen Einbringung in Papierform. Falls eine Einreichung in Papierform erfolgt, sind weiter die Ausfertigungen in der bisher gesetzlich vorgesehenen Anzahl vorzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Baubehörden nicht verpflichtet sind, bei elektronischer Einreichung Ausfertigungen von Plänen oder sonstigen Unterlagen in Papier für den Bauwerber oder den Bauführer herzustellen. Die Übermittlung einer Ausfertigung an den Bauwerber gemäß § 23 Abs. 8 mit amtssignierter Bezugsklausel, die Ausfolgung einer Ausfertigung an den Bauführer gemäß § 25 Abs. 3 sowie die Zurückstellung der Ausführung durch den Bauführer gemäß § 25 Abs. 4 dürfen in digitaler Form erfolgen, da hier keine mehrfache Ausfertigung in der NÖ BO 2014 vorgesehen ist.

Gleichzeitig erfolgt durch die Änderungen auch eine Umsetzung von Art. 16 Abs. 3 vorletzter Satz RED II Richtlinie idF Art. 1 Nr. 7 RED III Richtlinie, wonach in Verfahren betreffend erneuerbare Energien Antragsteller die einschlägigen Unterlagen in digitaler Form einreichen dürfen.

Zu Z 14 (§ 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 notwendig ist und dadurch insbesondere die in der Praxis oftmals versuchten Verzögerungen des Duldungsverfahrens durch den Verpflichteten hintangehalten werden können.

Zu Z 15 (§ 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 Z 16 (§ 12 Abs. 3):

Die Ergänzung der „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.

Zu Z 17 (§ 15 Abs. 1 Z 1 lit. aa)

Durch diese Bestimmung erfolgt eine Erleichterung für die befristete Änderung des Verwendungszwecks von Bauwerken im Katastrophenfall, da diese nur mehr dann anzeigepflichtig ist, wenn hiedurch die Sicherheit für Personen oder die Hygiene betroffen werden könnten. Der Verzicht auf andere Anforderungen wie bspw. den Wärmeschutz wird in diesem Zusammenhang als vertretbar erachtet, zumal die Bauwerke rasch zur Verfügung stehen sollen und idR auch nur temporär genutzt werden.

Die Sicherheit von Personen wird bspw. gewährleistet durch die Stand- und Nutzungssicherheit (z.B. durch Absturzsicherungen), den Brandschutz aber auch die hygienischen Anforderungen (z. B. bei Schimmelbildung, Feuchtigkeit). Wie bei den Notstandsbauten (§ 23 Abs. 7) und den vorübergehenden Betreuungseinrichtungen (§ 16a Abs. 4) sollen Anforderungen im Sinn des § 20 Abs. 1 Z 1 bis 5 auch bei der befristeten Nutzungsänderung von Bauwerken nicht maßgeblich sein und stellt dies somit eine Erleichterung zu lit.a im Katastrophenfall dar.

Zu Z 18 (§ 15 Abs. 1 Z 1 lit. f):

Mit der Novelle LGBl. Nr. 46/2022 zum NÖ Abfallwirtschaftsgesetz 1992 entfiel „in Angleichung an die Abfallrahmenrichtlinie bzw. das AWG 2002 die bisherige Auflistung bestimmter Abfallgruppen“ und ist der zitierte Anhang durch die nunmehr zitierte Bestimmung zu ersetzen.

Zu Z 19 (§ 15 Abs. 1 Z 1 lit. h)

Grundsätzlich sind Veränderungen der Höhenlage des Geländes im Grünland (ausgenommen im Grünland-Kleingärten) von der NÖ BO 2014 nicht erfasst. Im Naturschutzgesetz unterliegen sie im Ortsbereich allerdings ebenso keiner Bewilligungspflicht. Da diese Geländeänderungen aber im Anschluss an das Bauland auch orts- und landschaftsbildprägend sein können und überdies solche Bereiche nach § 30 Abs. 2 Z 17 iVm Abs. 3 in einen Bebauungsplan miteinbezogen werden können, bedarf es – um die Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplans gewährleisten zu können – einer Anzeigepflicht.

Die Anzeige- und Bewilligungsfreiheit für kleinräumige Veränderungen der Höhenlage gemäß § 17 Z 22 gilt sowohl im Bauland, als auch im nun betroffenen Grünland.

Zu Z 20 und 27 (§ 15 Abs. 1 Z 2 lit f und § 16 Abs. 1 Z 6):

Die OIB-Richtlinie 2.2, Ausgabe 2023, welche in Anhang 2.2 zur NÖ BTV 2014 übernommene werden soll, enthält im Punkt 10.2.3 besondere bauliche und brandschutztechnische Erfordernisse für E-Ladestationen in Garagen und Parkdecks, wenn ihre Ladeleistung über 22 kW liegt. Um die Berücksichtigung dieser Vorgaben zu gewährleisten bzw. dies auch seitens der Baubehörde überprüfen zu können, ist zumindest die Anzeigepflicht für diese Anlagen vorzusehen.

Für die übrigen, gemäß § 64 erforderlichen Ladepunkte, gilt wie bisher die Meldepflicht gemäß § 16 Abs. 1 Z 6. Wie in den EB zur Novelle LGBl. Nr. 32/2021 angeführt, betrifft dies nur die nach § 64 erforderlichen Ladepunkte und sind darüber hinaus freiwillig hergestellte Ladepunkte von der Meldepflicht nicht betroffen. Dies wurde nun auch im Gesetzestext klarer dargestellt.

Zu Z 21 (§ 15 Abs. 1 Z 3):

Es erfolgt eine weitere Aufgliederung der von § 15 Abs. 1 Z 3 lit. b betroffenen Vorhaben nach Spiegelstrichen, um in weiteren Bestimmungen darauf verweisen zu können.

Die Aufstellung von Pergolen soll in Schutzzonen und erhaltungswürdigen Altortgebieten nunmehr in allen Bauwischen, also auch im hinteren Bauwisch, der Anzeigepflicht unterstellt werden, da Erfahrungen in der Praxis gezeigt haben, dass dies zur Prüfung des Ortsbildschutzes in diesen sensiblen Bereichen erforderlich ist.

Zu Z 22 (§ 15 Abs. 5a und 5b):

Anstelle der in § 15 Abs. 4 und 5 vorgesehenen Fristen von 6 Wochen bzw. 3 Monaten zur Prüfung von Bauanzeigen ist für thermischen Solaranlagen, Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen eine Sonderregelung erforderlich, da eine Entscheidungsfrist von einem Monat ab einer ebenfalls neu einzuführenden Bestätigung der Vollständigkeit umzusetzen ist.

Art. 16 Abs. 2 RED II Richtlinie idF Art. 1 Nr. 7 RED III Richtlinie legt dazu fest, dass die zuständige Behörde bei Anträgen für Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie in Beschleunigungsgebieten die Vollständigkeit des jeweiligen Antrags innerhalb von 30 Tagen nach Eingang des Antrags und bei Anträgen für Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie außerhalb von Beschleunigungsgebieten innerhalb von 45 Tagen nach Eingang des Antrags zu bestätigen oder den Antragsteller aufzufordern hat, unverzüglich einen vollständigen Antrag einzureichen, falls der Antragsteller nicht alle für die Bearbeitung eines Antrags erforderlichen Informationen übermittelt hat. Die Bestätigung der Vollständigkeit der Anzeige wird in § 15 Abs. 5a zweiter und dritter Satz für die Anzeigeverfahren für Photovoltaikanlagen im Grünland gemäß § 15 Abs. 1 Z 2 lit. e sowie für die Anzeigeverfahren für Wärmepumpen, Photovoltaikanlagen und thermische Solaranlagen in Schutzzonen und erhaltungswürdigen Altortgebieten gemäß § 15 Abs. 1 Z 3 lit. b umgesetzt. Für bewilligungspflichtige Vorhaben für Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie erfolgt die Umsetzung in § 5 Abs. 2a.

Gemäß Art. 16 Abs. 2 letzter Satz RED II Richtlinie idF Art. 1 Nr. 7 RED III Richtlinie markiert das Datum der Bestätigung der Vollständigkeit des Antrags durch die zuständige Behörde den Beginn des Genehmigungsverfahrens. Dieses Datum ist daher auch wesentlich für die zulässige Verfahrensdauer und wird es daher als Beginn für die Untersagungsfrist im Anzeigeverfahren gemäß § 15 Abs. 5a iVm Abs. 6 und 7 festgelegt.

Die Mitgliedstaaten stellen gemäß Art 16d Abs. 2 RED II Richtlinie idF Art. 1 Nr. 7 RED III Richtlinie sicher, dass die Dauer des Genehmigungsverfahrens für die Installation von Solarenergieanlagen mit einer Kapazität von höchstens 100 kW, auch für Eigenversorger im Bereich erneuerbare Elektrizität und Erneuerbare-Energie-Gemeinschaften, einen Monat nicht überschreitet. Geht innerhalb der festgelegten Frist nach Einreichung eines vollständigen Antrags keine Antwort der zuständigen Behörden oder Stellen ein, so gilt die Genehmigung als erteilt, sofern die Kapazität der Solarenergieanlage die bestehende Kapazität des Anschlusses an das Verteilernetz nicht übersteigt. Gemäß Art. 16e Abs. 1 2 RED II Richtlinie idF Art. 1 Nr. 7 RED III Richtlinie stellen die Mitgliedstaaten sicher, dass das Genehmigungsverfahren für die Installation von Wärmepumpen mit weniger als 50 MW einen Monat nicht überschreiten darf. In Umsetzung dieser Bestimmungen ist die Frist für die Prüfung der Anzeige und allfällige Untersagung mit einem Monat festzulegen. Die Fristen von 6 Wochen gemäß § 15 Abs. 4 und 3 Monaten gemäß § 15 Abs. 5 sind dadurch in den Anzeigeverfahren zu den Vorhaben gemäß § 15 Abs. 1 Z 2 lit. e und § 15 Abs. 1 Z 3 lit. b erster Spiegelstrich nicht anzuwenden.

§ 15 Abs. 5b (Durchführung der Anzeigeverfahren betreffend erneuerbare Energie in elektronischer Form) tritt gemäß § 70 Abs. 18 erst am 21. November 2025 in Kraft und dient der Umsetzung von Art. 16 Abs. 3 letzter Satz RED II Richtlinie idF Art. 1 Nr. 7 RED III Richtlinie.

Zu Z 23 und 24 (§ 15 Abs. 6 und 7):

Zitatanpassungen zur Umsetzung der neuen Prüf- und Entscheidungsfrist von einem Monat in § 15 Abs. 5a.

Zu Z 25 (§ 15 Abs. 8):

Gemäß § 23 Abs. 3 ist bei dort näher angeführten, bewilligungspflichtigen Bauvorhaben eine Bauplatzerklärung erforderlich. Dazu besteht gemäß § 23 Abs. 3 letzter Satz eine Ausnahme für bestehende land- und forstwirtschaftlichen Betriebe, die bereits vor der Umwidmung des Baugrundstückes von Grünland in Bauland bestanden haben, wenn eine Baubewilligung für einen Neu- oder Zubau eines Gebäudes oder die Errichtung einer großvolumigen Anlage, die jeweils dieser Nutzung dienen, erteilt wird. Dient das bewilligungspflichtige Bauvorhaben hingegen nicht der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung, ist eine Bauplatzerklärung durchzuführen.

Diese Rechtslage soll auf die anzeigepflichtige Änderung des Verwendungszwecks ausgedehnt werden, sodass auch hier eine Bauplatzerklärung erforderlich wird, wenn die Änderung nicht der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung dient. Es wird dadurch eine Ungleichbehandlung beseitigt, wenn z. B. eine landwirtschaftliche Halle einer gewerblichen Nutzung unterstellt und keine der Land- und Forstwirtschaft zugehörige Nutzung mehr ausgeübt wird. Daher soll auch in diesem Fall die Bauplatzerklärung schlagend werden, welche eine Aufschließungsabgabe gemäß § 38 Abs. 1 Z 1 bewirken kann.

Zu Z 26 (§ 16 Abs. 1 Z 1):

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.

Zu Z 28 (§ 17 Z 7a):

Ausgehend von häufig erfolgten Anfragen, ob das Anbringen von Markisen uä in Hinblick auf die Statik eine Änderung des Bauwerks iSd § 14 Z 3 darstellt, soll die Freistellung größenmäßig bestimmter Anlagen eine Erleichterung für die praktische Anwendung darstellen.

Die hier normierten – mobilen – Anlagen bedürfen aus bautechnischer Sicht keiner besonderen Überprüfung und sollen daher unter bestimmten Voraussetzungen keiner Bewilligungs-, Anzeige- oder Meldepflicht unterstellt sein. Nicht darunter fallen starre Einrichtungen wie sie auch in § 52 geregelt werden.

Für das Ausmaß der Markisen und Sonnensegel von 50 m² ist deren überbaute Fläche relevant, welche gemäß der Definition laut § 4 Z 30 die durch die oberirdischen Teile des Bauwerks überdeckte Fläche des Baugrundstücks einschließlich untergeordneter Bauteile (z. B. Vordächer) ist.

Die in § 17 Z 7a angeführten Außenjalousien, Rollläden, Markisen und Sonnensegel sind im genannten Ausmaß jedenfalls bewilligungs-, anzeige- und meldefrei. Bei größeren Vorhaben ist wie bisher zu prüfen, ob eine Bewilligungs- oder Anzeigepflicht vorliegt, z. B. ob es sich um eine Errichtung einer eigenständigen baulichen Anlage gemäß § 14 Z 2 handelt, die ein wesentliches Maß an bautechnischen Kenntnissen erfordert, oder ob bei Abänderung eines Bauwerks iSd § 14 Z 3 die Standsicherheit tragender Bauteile, der Brandschutz, die Belichtung oder Belüftung von Aufenthaltsräumen, die Trinkwasserversorgung oder Abwasserbeseitigung beeinträchtigt oder Rechte nach § 6 verletzt werden könnten oder ein Widerspruch zum Ortsbild (§ 56) entstehen könnte.

Zu Z 29 (§ 17 Z 14):

Hiermit wird klargestellt, dass nur PV-Anlagen (einschließlich ihrer notwendigen Aufständigung oder Anbringung) in ihrer eigentlichen Verwendung – bis auf die jeweiligen Sonderbestimmungen in § 15 Abs. 1 Z 2 lit. e und Z 3 lit. b – keiner baurechtlichen Prüfpflicht unterliegen sollen. Erfüllt die PV-Anlage eine zusätzliche Funktion, unterliegt diese jedoch der baurechtlichen Beurteilung.

Es erfolgt dazu eine beispielhafte Aufzählung von Fällen, bei denen eine weitere Funktion der Photovoltaikpaneele vorliegen kann. Diese ist nicht abschließend und kann z. B. auch die Verwendung als Fassadenelement gesondert baurechtlich und bautechnisch zu beurteilen sein, wenn die Photovoltaikpaneele an Stelle einer Fassade angebracht werden und § 14 Z 3 zutreffen sollte.

Werden Photovoltaikpaneele z. B. an bereits bestehende Carports, Absturzsicherungen, Einfriedungen oder Fassaden angebracht, die einen baurechtlichen Konsens aufweisen, liegt keine zusätzliche Verwendung vor und ist das Vorhaben bewilligungs-, anzeige- und meldefrei (z. B. Photovoltaikpaneele vorgesetzt

zur Fassade oder Absturzsicherung). Allenfalls wird § 34 Abs. 1 zweiter Satz zu beachten sein.

Wird hingegen eine Photovoltaikanlage errichtet, deren Aufständigung bzw. Anbringung der Photovoltaikpaneele so ausgestaltet ist, dass diese auch anderen Zwecken dient (zB dem Abstellen von Fahrzeugen oder der Lagerung von Gegenständen), so ist diese weitere Nutzung gesondert zu beurteilen und kann z. B. eine Bewilligung für die Errichtung von baulichen Anlagen gemäß § 14 Z 2 notwendig sein. Ebenso kann z. B. die Anbringung bzw. Verwendung von Photovoltaikpaneelen an Stelle einer Absturzsicherung eine Bewilligungspflicht gemäß § 14 Z 3 als Abänderung von Bauwerken auslösen. Werden die Photovoltaikpaneele als neue Einfriedung oder Erweiterung einer bestehenden Einfriedung verwendet, kann abhängig vom Einzelfall eine Bewilligungspflicht gemäß § 14 Z 2 oder Z 3 oder eine Anzeigepflicht als Einfriedung gegen eine öffentliche Verkehrsfläche nach § 15 Abs. 1 Z 1 lit. b vorliegen.

Zu Z 30 (§ 17 Z 17):

Die sprachliche Änderung soll auch anderen möglichen gewerberechtliche Verfahren (z. B. aufgrund einer Anzeigepflicht nach § 76a Gewerbeordnung) und nicht ausschließlich Genehmigungsverfahren Rechnung tragen. Sie dient daher als Klarstellung, dass es nicht auf eine spezielle Verfahrensart, sondern im Wesentlichen auf eine Prüfung durch die Gewerbebehörde ankommt.

Zu Z 31 (§ 18 Abs. 4):

Zitatberichtigung bzw. -aktualisierung

Zu Z 32 (§ 23 Abs. 10):

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.

Zu Z 33, 34, 36 und 37 (§ 24 Abs. 1, 2, 6 und 8):

Da die auf positive Rechtsakte (Bewilligung bzw. keine Untersagung) bezogenen Regelungen für die Baubeginnsfrist für den Fall vorerst erfolgter Untersagungen unterschiedliche Interpretationen zulassen, soll klargestellt werden, wann diese Frist zu laufen beginnt, wenn das Landesverwaltungsgericht ein zunächst abgewiesenes Bauvorhaben bewilligt oder wenn in einem Anzeigeverfahren eine zunächst erfolgte Untersagung vom Gemeindevorstand/Stadtsenat oder vom Landesverwaltungsgericht aufgehoben wird und das Vorhaben nunmehr ausgeführt werden darf.

Es wird daher nun in § 24 Abs. 1 Z 1 für den Beginn der Baubeginnsfrist nicht mehr auf die Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides, sondern auf die Rechtskraft der Baubewilligung abgestellt, wodurch nun auch Baubewilligungen umfasst sind, welche durch Entscheidungen des Landesverwaltungsgerichtes erteilt werden. Die Berücksichtigung der Verfahrensdauer vor dem Landesverwaltungsgericht in § 24 Abs. 8 ist dadurch entbehrlich, da im Falle einer zulässigen Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht die Rechtskraft erst nach dessen Entscheidung eintritt.

Rechtskraft tritt ein, wenn kein weiteres ordentliches Rechtsmittel mehr zulässig oder die Rechtsmittelfrist ungenützt verstrichen ist. Falls gegen eine Baubewilligung des Bürgermeisters/Magistrates keine zulässige Berufung erhoben wird, beginnt die Baubeginnsfrist daher mit Ablauf der 2-wöchigen Berufungsfrist. Falls gegen eine Baubewilligung des Gemeindevorstands/Stadtsenates (2. Instanz) oder der Bezirkshauptmannschaft (1. Instanz bei Übertragung gemäß NÖ BÜV 2017) keine zulässige Beschwerde erhoben wird, beginnt die Baubeginnsfrist mit Ablauf der 4-wöchigen Beschwerdefrist. Falls die Baubewilligung mit Entscheidung des Landesverwaltungsgerichtes erteilt wird, beginnt die Baubeginnsfrist mit Zustellung dieser Entscheidung.

Die Regelung betreffend aufschiebende Wirkung in § 5 Abs. 3 bleibt durch die Änderung unberührt. Das bedeutet im Ergebnis, dass für den Lauf der Baubeginnsfrist der Zeitpunkt der Rechtskraft ausschlaggebend ist, mit der Ausführung des Vorhabens auf eigenes Risiko aber bereits früher begonnen werden darf, wenn die Behörde einer Beschwerde keine aufschiebende Wirkung zuerkennt.

Zu Z 35 (§ 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 Z 38 (§ 30a Abs. 2 erster Satz)

Laut einer begründeten Stellungnahme der Europäischen Kommission vom 25. Juli 2024 hat Niederösterreich die Richtlinie (EU) 2015/2193 zur Begrenzung der Emissionen bestimmter Schadstoffe aus mittelgroßen Feuerungsanlagen nicht ausreichend umgesetzt, da der Begriff „Betreiber“ nicht mit dem Begriff „Eigentümer“ umgesetzt werden dürfe. Die Kommission stellt dabei nicht in Abrede, dass die Bezugnahme „Eigentümer“ eine korrekte Umsetzung der Richtlinie darstellt, sofern der Eigentümer die mittelgroße Feuerungsanlage selbst betreibt. Dies trifft jedoch nicht zu, wenn der Betreiber und der Eigentümer verschiedene Personen sind. Die MCP-Richtlinie beruhe auf dem Grundsatz, dass Verpflichtungen unmittelbar derjenigen Person aufzuerlegen sind, die die Feuerungsanlage betreibt oder kontrolliert. Dies impliziere einen direkten, unmittelbaren Zusammenhang zwischen der Verpflichtung und der Person, die den technischen Betrieb der mittelgroßen Feuerungsanlage gewährleistet. Dieser direkte, unmittelbare Zusammenhang zwischen den Verpflichtungen und dem Betrieb sei nicht gegeben, wenn der tatsächliche Betreiber nicht direkt an die Verpflichtungen gebunden ist, sondern nur indirekt, nämlich durch seine Verantwortung gegenüber dem (rechtlich verantwortlichen) Eigentümer der Anlage.

Mittelgroße Feuerungsanlagen gemäß dieser Richtlinie und der Definition in § 4 Z 14 sind Feuerungsanlagen mit einer Brennstoffwärmeleistung von mindestens 1 MW und weniger als 50 MW. Der Betreiber einer mittelgroßen Feuerungsanlage ist in Art. 3 Z 23 der angeführten Richtlinie und nun auch in § 4 Z 14 definiert.

Die Pflichten des Betreibers einer mittelgroßen Feuerungsanlage sind in Art. 7 der angeführten Richtlinie festgelegt. Weiters ergibt sich eine Registrierungs- oder Genehmigungspflicht aus Art. 5 der Richtlinie. In Art 5 Abs. 3 der Richtlinie ist dazu angeführt, dass diese Verfahren zumindest die Verpflichtung des Betreibers umfassen müssen, die zuständige Behörde über den Betrieb oder die Absicht des Betriebs einer mittelgroßen Feuerungsanlage zu unterrichten und mindestens die in Anhang I genannten Angaben vorzulegen. Die Umsetzung der Registrierungs- oder Genehmigungspflicht erfolgt in § 30a NÖ BO 2014 und Anlage 16 der NÖ BTV 2014, wobei nun der Betreiber an Stelle des Eigentümers verpflichtet wird.

Die zusätzlich zur Registrierungs- oder Genehmigungspflicht bestehende Genehmigungspflicht (§ 14 Z 4 lit. c) betrifft hingegen unverändert wie bei allen anderen Bewilligungen nach der NÖ BO 2014 die Eigentümer bzw. deren Rechtsnachfolger gemäß § 9. Der Baubehörde sind sowohl der Eigentümer als auch der allenfalls davon verschiedene Betreiber bekannt,

da bereits jetzt gemäß § 18 Abs. 1 Z 6 letzter Spiegelstrich beim Antrag auf Baubewilligung der Name und Geschäftssitz des Betreibers anzugeben sind.

Zu Z 39 (§ 32 Abs. 9):

Zitatberichtigung

Zu Z 40 und 41 (§ 32 Abs. 9a und § 32a Abs. 2):

Es wird dazu auf die Erläuterungen zu § 30a Abs. 2 erster Satz verwiesen. Die periodische Überprüfung von mittelgroßen Feuerungsanlagen und die Einhaltung der Emissionsgrenzwerte zählt gemäß Art. 7 der angeführten Richtlinie zu den Betreiberpflichten, wodurch § 32 zu ergänzen und § 32a Abs. 2 abzuändern ist. Weitere Pflichten zu mittelgroßen Feuerungsanlagen, welche in Art. 7 der angeführten Richtlinie enthalten sind, werden in § 26b NÖ BTV 2014 ebenfalls als Betreiberpflichten festgelegt werden.

Zu Z 42, 43 und 44 (§ 33 Abs. 2, § 33a Abs. 1 Z 2 und § 33a Abs. 4):

Gemäß § 32 Abs. 7, welcher laut § 70 Abs. 13 am 1.7.2022 außer Kraft getreten ist, waren Prüfberichte über periodische Überprüfungen binnen 4 Wochen durch den Prüfer der Baubehörde vorzulegen. Seit 1.7.2022 werden die Überprüfungsberichte zu den in § 32 Abs. 1 bis 4 genannten Anlagen von den betrauten befugten Fachleuten (§ 32 Abs. 5) in die Anlagendatenbank gemäß § 33a eingetragen. Es sind daher § 33 Abs. 2 und § 33a Abs. 1 Z 2 dazu zu aktualisieren.

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.

Zu Z 45 (33a Abs. 8):

Zitatanpassung, zumal die Erfassung personenbezogener Daten auch für die in § 33a Abs. 5 angeführten Anlagen erforderlich ist, die vor dem 1. Juli 2022 bewilligt, angezeigt oder gemeldet wurden. Dies wurde bisher schon so gehandhabt, da die befugten Fachleute gemäß § 33a Abs. 4 ebenfalls die Eintragungen gemäß 33a Abs. 5 durchführen und wird nun klargestellt.

Zu Z 46 (§ 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.

Zu Z 47 (§ 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 Z 48 (§ 37 Abs. 1 Z 9a):

Es wird dazu auf die Erläuterungen zu § 30a Abs. 2 erster Satz und § 32a Abs. 2 verwiesen. Die betroffenen Verwaltungsstraftatbestände zählen zu den Betreiberpflichten gemäß Art. 7 Richtlinie (EU) 2015/2193 zur Begrenzung der Emissionen bestimmter Schadstoffe aus mittelgroßen Feuerungsanlagen, wodurch der Betreiber als möglicher Täter festzulegen war.

Zu Z 49 (§ 37 Abs. 1 Z 11):

Zitatberichtigung

Zu Z 50 und 51 (§ 37 Abs. 1 Z 13 und Abs. 2 Z 1)

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

Zu Z 52 (§ 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 Z 53 (§ 38 Abs. 5):

Die Geschößflächenzahl 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 Bauordnung 2014 übernommene – Ableitung des Bauklassenkoeffizienten von der Geschößflächenzahl für die Berechnung der Abgabe. Nach der Auflassung dieser gesetzlichen Bebauungsweise mit dem NÖ Raumordnungsgesetz 2014 wurde die Geschößflächenzahl 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.

Zu Z 54 (§ 39 Abs. 3 1. Spiegelstrich):

Beseitigung eines Redaktionsversehens (Grundabteilung anstelle von Grundteilung)

Zu Z 55 (§ 42 Abs. 3)

Es besteht derzeit zu § 42 Abs. 3 die Regelung bzw. Auslegung, dass für die Spielplatz-Ausgleichsabgabe ein einziger Richtwert für das gesamte Gemeindegebiet unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Grundpreise je Ortsteil festzusetzen ist. Dies kann insbesondere bei großen Gemeindegebieten und stark unterschiedlichen Grundstückspreisen dazu führen, dass Bauwerber in den teuren Ortsteilen gegenüber Bauwerbern in den günstigeren Ortsteilen bevorzugt werden, da für alle derselbe Richtwert für die Spielplatz-Ausgleichsabgabe besteht. Eine Änderung ist daher angemessen, jedoch ist es nicht zweckmäßig auch kleinere Unterschiede berücksichtigen zu müssen. Es wird daher eine Regelung analog der Stellplatz-Ausgleichsabgabe (§ 41 Abs. 3) getroffen.

Zu Z 56 (§ 44a Abs. 3 und 4):

Die zunächst in Abschnitt G § 30a der NÖ BTV 2014 umgesetzten Anforderungen der Richtlinie (EU) 2018/844 (s. § 69 Abs. 1 Z 11) werden – als rechtliche Regelung – nunmehr in die NÖ Bauordnung 2014 übernommen und sollen gleichzeitig in der NÖ BTV 2014 entfallen.

Zu Z 57 (§ 46 Abs. 2):

Durch die neue Bezeichnung „Wohngebäude“ und die neue Wortfolge „gemäß den Bestimmungen über Barrierefreiheit“ erfolgt eine Anpassung an die Diktion der OIB-Richtlinie 4 in der Fassung der Anlage 4 zur NÖ BTV 2014. Dadurch wird eindeutiger, welche technischen Regelungen für die jeweiligen Gebäudeteile gelten. Im Zuge dessen wird auch klargestellt, dass mit dem Begriff „Erschließungseinheit“ in der Regel ein Treppenhaus gemeint ist. § 46 Abs. 2 letzter Satz orientiert sich an der Formulierung in der dritten Spalte der Tabelle. Die genannten begrifflichen Anpassungen, mit denen keine inhaltlichen Änderungen verbunden sind, geben Klarheit für den Vollzug.

Zu Z 58 (§ 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.

Bei Windkraftanlagen sollen nunmehr aufgrund von möglichen Gefährdungs- und Belästigungssituationen auch die aus Eis- und Schattenwurf resultierenden Emissionen im baubehördlichen Bewilligungsverfahren prüfungsrelevant sein.

Zu Z 59 (§ 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 nunmehr vollinhaltlich durch die Übernahme der OIB-RL 2 – Brandschutz (s. Pkt. 4) in Anlage 2 zur NÖ BTV 2014 abgedeckt und kann somit an dieser Stelle entfallen.

Zu Z 60 (§ 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 Bauwischen in Abs. 2 und 3 zulässig.

Zu Z 61 und 62 (53a Abs. 1):

Sprachliche bzw. grammatikalische Richtigstellung.

Zu Z 63 (§ 54 Abs. 1):

Die gesetzlichen Bebauungsweisen sind in § 31 Abs. 1 NÖ ROG 2014 normiert. Die neu eingefügte Klarstellung betrifft insbesondere die offene Bebauungsweise, wenn die nach § 31 Abs. 1 Z 4 NÖ ROG 2014 iVm § 4 Z 8 NÖ BO 2014 erforderlichen Mindestabstände nicht eingehalten werden, oder die sog. „Punktparzellen“, die – auch wenn sie aufgrund einer 100%igen Bebauung des Grundstücks diesen Eindruck erwecken – schon dadurch, dass die Belichtung nicht über das bebaute Grundstück gewährleistet werden kann, keine geschlossene Bebauungsweise verwirklichen. (S. in diesem Zusammenhang auch die Erleichterungen in § 39 Abs. 1 für die Vereinigung mit umliegenden Grundstücken, wenn erst die vereinigten Grundstücke die an einen Bauplatz gestellten Anforderungen erfüllen.)

Zu Z 64 (§ 56 Abs. 1):

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. Die Verwendung bestimmter Baumaterialien kann besonders in landschaftlich sensiblen Bereichen bzw. in den Fällen des Abs. 3 störend wirken. Erforderlichenfalls soll daher auch das Material Teil der Prüfkriterien sein.

Zu Z 65 und 66 (§ 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 Z 67 (§ 64 Abs. 9a):

Mit dieser Regelung wird einer Forderung des Klima- und Energieprogrammes 2030, Maßnahmenperiode 1 (2021 bis 2025), Punkt BW5/2 nachgekommen. Demnach soll für Wohngebäude in der Bauordnung geregelt werden, dass Parkplätze so zu errichten sind, dass sie verpflichtend einen Zusatznutzen erbringen (wie bspw. Verbesserung der Versickerung und Wasserspeicherung, Nutzung für Energieerzeugung, Verbesserung des Mikroklimas und Beschattung durch Bäume). Die Ausgestaltung wird in § 12 Abs. 8 NÖ BTV 2014 festgelegt werden.

Ein Stellplatz ist gemäß § 4 Z 1 jene Teilfläche einer Abstellanlage, die für das Abstellen eines einzelnen Kraftfahrzeuges bestimmt ist. Aus der Verwendung des Begriffes Stellplätze folgt, dass Rangierflächen, Zu- und Abfahrten sowie Abstellanlagen für Fahrräder nicht unter die Regelung fallen.

Aus der Formulierung „Stellplätze außerhalb von Gebäuden“ ergibt sich, dass Parkplätze im Freien und auch Carports erfasst sind, sofern diese keine Gebäude darstellen (z. B. Carport auf Stehern oder mit nur einer Wand). Da Stellplätze in Gebäuden (z. B. Garage oder Carport mit zwei oder mehr Wänden) zur bebauten Fläche zählen und bei der Beurteilung der Bebauungsdichte berücksichtigt werden, sollen diese nicht unter die Verpflichtung fallen.

Ein- und Zweifamilienhäuser sind von der Regelung nicht erfasst, da diese für Stellplätze bei Wohngebäuden mit mehr als 2 Wohnungen gilt. Bei Wohngebäuden mit mehr als 2 Wohnungen bestehen größere Parkflächen und ist der Aufwand im Verhältnis zum Nutzen gering. Eine Nachrüstverpflichtung für bei Inkrafttreten bereits bestehende Stellplätze ist nicht vorgesehen.

Zu Z 68 (§ 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 Z 69 (§ 69 Abs. 1 Z 14):

Umgesetzte EU-Richtlinien sind im Gesetz anzuführen.

Zu Z 70 (§ 70 Abs. 18):

Das spätere Inkrafttreten von § 5 Abs. 2a vorletzter Satz und § 15 Abs. 5b (elektronische Führung der Verfahren betreffend erneuerbare Energien) resultiert aus der in Art. 16 Abs. 3 letzter Satz RED II Richtlinie idF Art. 1 Z 7 RED III Richtlinie festgesetzten Frist.

Es wird ein korrespondierendes Inkrafttreten der Änderungen der NÖ Bauordnung 2014 und der NÖ Bautechnikverordnung 2014 angestrebt. Auf Grund anhängiger Vertragsverletzungsverfahren ist aber auch ein möglichst rasches Inkrafttreten der Novelle der NÖ Bauordnung 2014 notwendig. Es soll daher die Novelle der NÖ Bauordnung 2014 mit dem der Kundmachung folgenden Tag in Kraft treten.

Da mit der Änderung der NÖ Bauordnung 2014 und der Änderung der NÖ Bautechnikverordnung 2014 unter anderem die umfangreich geänderten Vorschriften der OIB-Richtlinien in diese Regelwerke implementiert werden, würde es dem Vertrauensschutz widersprechen, wenn ausgearbeitete Projekte, die noch auf den bisherigen Vorschriften basieren, nun nicht mehr genehmigt werden dürften. Es wird daher festgelegt, dass die anhängigen Verfahren nach den bisherigen Bestimmungen zu Ende zu führen sind.