

# Amt der Niederösterreichischen Landesregierung

3109 St.Pölten, Landhausplatz 1

[post.landtagsdirektion@noel.gv.at](mailto:post.landtagsdirektion@noel.gv.at)

---

Ltg.-G-20-2017 (Ltg.-228/B-23-2018)

**Landesgesetz**

An das  
Bundeskanzleramt  
Ballhausplatz 2  
1010 Wien

Betrifft:

NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014), Änderung

<http://www.landtag-noe.at/service/politik/landtag/LVXIX/02/228/228.htm>

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß § 9 Abs. 1 F-VG gebe ich bekannt, dass der Landtag von Niederösterreich am 28. Juni 2018 den beiliegenden Gesetzesbeschluss betreffend

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

gefasst hat.

Ich ersuche um die Zustimmung der Bundesregierung zu diesem Gesetzesbeschluss, im Besonderen die Bestimmungen des § 39 Abs. 3 (Z 40 des Gesetzesentwurfes), sowie § 65 Abs. 5 (Z 60a) und § 66 Abs. 7 (Z 60b).

St.Pölten, am 28. Juni 2018

Die Landeshauptfrau von Niederösterreich:



Beilagen

Der Landtag von Niederösterreich hat am 28. Juni 2018 beschlossen:

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

Die NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015, wird wie folgt geändert:

1. Im Inhaltsverzeichnis wird nach der Wortfolge „§ 30 Fertigstellung“ folgende Wortfolge

„§ 30a Registrierung mittelgroßer Feuerungsanlagen“

und nach der Wortfolge „§ 32 Periodische Überprüfung von Zentralheizungsanlagen mit Heizkesseln, Blockheizkraftwerken und Klimaanlage“ folgende Wortfolge

„§ 32a Maßnahmen zur Anpassung der Emissionsgrenzwerte bei bestehenden mittelgroßen Feuerungsanlagen“

eingefügt.

2. Im Inhaltsverzeichnis wird die Wortfolge „§ 52 Vorbauten“ durch die Wortfolge „§ 52 Vorbauten über die Straßenfluchtlinie und in die Bauwiche“ ersetzt.

3. Im § 4 Z 11a lautet der letzte Spiegelstrich und werden folgende Sätze angefügt:

„– außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplans oder einer solchen Verordnung vor dem 13. Juli 2017 bewilligungsgemäß oder rechtmäßig bewilligungsfrei abgeändert wurde.

Auf den Grundflächen, die durch die Aufzählung nicht abgedeckt sind (z. B. Grundflächen, die mit Gebäuden bebaut sind, um deren Bewilligung vor dem 13. Juli 2017 angesucht wurde), gilt ein homogen verlaufend an das umgebende Bezugsniveau angepasstes Bezugsniveau.

Eine gemäß der vor dem 13. Juli 2017 geltenden Rechtslage bewilligte veränderte Höhenlage des Geländes, die die Beurteilungsgrundlage für die

Baubewilligung eines Gebäudes bildet, gilt als Bezugsniveau, wenn sie bis zum 31. Dezember 2019 tatsächlich hergestellt wird;“

4. Im § 4 Z 14 werden vor dem Wort „**Öfen**“ folgende Unterabsätze eingefügt:

„**Mittelgroße Feuerungsanlagen:** Feuerungsanlagen mit einer Brennstoffwärmeleistung von mindestens 1 MW und weniger als 50 MW;

**Aggregation:** eine aus zwei oder mehr neuen mittelgroßen Feuerungsanlagen gebildete Kombination gilt für die Begrenzung der Emissionen bestimmter Schadstoffe aus mittelgroßen Feuerungsanlagen in die Luft als eine einzige mittelgroße Feuerungsanlage, und für die Berechnung der gesamten Brennstoffwärmeleistung der Anlage werden ihre Brennstoffwärmeleistungen addiert, wenn

- die Abgase dieser mittelgroßen Feuerungsanlagen über einen gemeinsamen Schornstein abgeleitet werden oder
- die Abgase dieser mittelgroßen Feuerungsanlagen unter Berücksichtigung technischer und wirtschaftlicher Faktoren über einen gemeinsamen Schornstein abgeleitet werden könnten;

**Brennstoffwärmeleistung** (Feuerungswärmeleistung): jene einer Feuerungsanlage mittels dem Brennstoff zeitlich zugeführte durchschnittliche, auf den unteren Heizwert bezogene Wärmemenge, die zum Erreichen der auslegungsmäßig vorgesehenen Anlagenleistung im Dauerbetrieb (Nennlast) erforderlich ist;

**Bestehende mittelgroße Feuerungsanlagen:** Feuerungsanlagen, für die vor dem Inkrafttreten der Änderung der NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der Fassung LGBl. Nr. XX/XXXX, eine Genehmigung erteilt wurde, sofern die ordnungsgemäße Fertigstellungsanzeige (§ 30) bereits vorliegt oder bis spätestens 19. Dezember 2018 eingebracht wird;“

5. Im § 4 Z 15 lautet der zweite Unterabsatz:

„**Nebengebäude:** ein Gebäude mit einer bebauten Fläche bis zu 100 m<sup>2</sup>, das oberirdisch nur ein Geschoß aufweist, keinen Aufenthaltsraum enthält und seiner Art nach dem Verwendungszweck eines Hauptgebäudes untergeordnet ist, unabhängig davon, ob ein solches tatsächlich besteht (z.B. Kleingarage, Werkzeughütte); es kann auch unmittelbar neben dem Hauptgebäude stehen;“

6. § 4 Z 21 lautet:

„21. **Hauptfenster:** Fenster, die zumindest zum Teil über dem Bezugsniveau liegen und zur ausreichenden Belichtung von Aufenthaltsräumen erforderlich sind; alle anderen Fenster sind Nebenfenster. Ein Fenster gilt auch dann als Hauptfenster, wenn nur ein Teil, der jedenfalls über dem Bezugsniveau liegen muss, für die ausreichende Belichtung herangezogen wird;

**Hauptfenster künftig zulässiger Gebäude:** Hauptfenster der zukünftig im Sinn einer geordneten Bebauungsplanung bewilligungsfähigen Gebäude;

**Hauptfenster zulässiger Gebäude:** Hauptfenster der künftig zulässigen und darüber hinaus auch der bestehenden bewilligten Gebäude;“

7. § 6 Abs. 2 lautet:

„(2) **Subjektiv-öffentliche Rechte** werden begründet durch jene Bestimmungen dieses Gesetzes, des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung, der NÖ Aufzugsordnung 2016, LGBl. Nr. 9/2017 in der geltenden Fassung, sowie der Durchführungsverordnungen zu diesen Gesetzen, die

1. die Standsicherheit, die Trockenheit und den Brandschutz der bewilligten oder angezeigten Bauwerke der Nachbarn (Abs. 1 Z 4)

sowie

2. den Schutz vor Emissionen (§ 48), ausgenommen jene, die sich aus der Benützung eines Gebäudes zu Zwecken jeder Art der Wohnnutzung ergeben (z.B. aus Heizungs- und Klimaanlage),

gewährleisten und

3. durch jene Bestimmungen über

a) die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe, den Bauwuch, die Abstände zwischen Bauwerken oder deren zulässige Höhe, soweit diese Bestimmungen der Erzielung einer ausreichenden Belichtung auf Hauptfenster (§ 4 Z 3 und 21) der künftig zulässigen Gebäude der Nachbarn dienen,

sowie

b) gesetzlich vorgesehene Abweichungen von den Festlegungen nach lit. a, soweit die ausreichende Belichtung  
– auf Hauptfenster der zulässigen Gebäude der Nachbarn (§ 50 Abs. 2 und 4, § 51 Abs. 2 Z 3, Abs. 4 und 5, § 67 Abs. 1) oder

- auf bestehende bewilligte Hauptfenster (§ 52 Abs. 2 Z 4, § 53a Abs. 8) der Nachbarn beeinträchtigt werden könnte.“

8. § 10 Abs. 2 Z 1 lautet:

- „1. Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Flächenwidmungsplans und des Bebauungsplans bzw. in Bereichen ohne Bebauungsplan mit den abgeleiteten Bauungsweisen und -höhen (§ 54);“

9. Im § 10 Abs. 5 lautet der zweite Spiegelstrich:

- „– die Bestimmung der **Straßenfluchtlinie** und deren **Niveau**, wenn diese nicht durch einen Bebauungsplan oder eine Verordnung des Gemeinderates nach § 67 Abs. 4 festgelegt sind,“

10. § 12 Abs. 2 zweiter Satz lautet:

- „In diesem Bescheid ist auch der Verlauf der Straßenfluchtlinie und bei neuen Verkehrsflächen auch deren Niveau zu bestimmen, wenn eine Anzeige nach Abs. 1 Z 1 erfolgt ist und durch einen Bebauungsplan oder eine Verordnung des Gemeinderates nach § 67 Abs. 4 keine Straßenfluchtlinie festgelegt ist.“

11. § 12a lautet:

### **„§ 12a Herstellung des Bezugsniveaus**

- (1) Die Eigentümer von Grundstücken oder Grundstücksteilen, für die der Bebauungsplan oder eine Verordnung des Gemeinderates nach § 67 Abs. 4 ein **Gebot zur verpflichtenden Herstellung** des Bezugsniveaus festlegt, haben dieses flächendeckend herzustellen, wenn – ausgenommen für Bauwerke im Sinn des § 18 Abs. 1a – eine Baubewilligung

1. für einen Neubau eines Gebäudes (§ 14 Z 1) oder
2. für die Errichtung einer baulichen Anlage (§ 14 Z 2)

erteilt wird.

Die Baubehörde hat dem Eigentümer des Grundstücks die Herstellung des Bezugsniveaus **mit Bescheid** aufzutragen.

- (2) Solange angrenzende Grundstücke oder Grundstücksteile noch im ursprünglichen Niveau bestehen, dürfen die jeweiligen Randbereiche des von der Verpflichtung nach Abs. 1 betroffenen Grundstücks oder Grundstücksteiles abgeböschert werden, wobei erforderlichenfalls eine Versickerungsmulde herzustellen ist.
- (3) Für ein nach der Rechtslage vor Inkrafttreten der Änderung der NÖ BO 2014, LGBl. Nr. XX/XXXX, verordnetes Bezugsniveau entfällt die Herstellungsverpflichtung im Sinn des Abs. 1.“

12. Im § 14 Z 4 lautet lit. d und wird folgende Wortfolge angefügt:

- „d) Blockheizkraftwerken, die keiner elektrizitäts- oder gewerberechtigten Genehmigungspflicht unterliegen, sofern sie der Raumheizung von Gebäuden, die nicht gewerbliche Betriebsanlagen sind, dienen, sowie die Abänderung von:
  - e) Feuerungsanlagen nach lit. c, wenn dadurch die Sicherheit von Personen und Sachen beeinträchtigt oder der Brandschutz verletzt werden könnten,
  - f) mittelgroßen Feuerungsanlagen, sofern sie sich auf die anzuwendenden Emissionsgrenzwerte auswirken könnte;“

13. § 14 Z 6 lautet:

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

14. § 15 Abs. 1 Z 2 lit. b lautet:

- „b) die temporäre Aufstellung von nicht ortsfesten Tierunterständen mit einer überbauten Fläche von insgesamt nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> sowie von mobilen Hühnerställen jeweils auf demselben Grundstück;“

15. Im § 15 Abs. 1 Z 2 wird am Ende von lit. d ein Strichpunkt angefügt und folgende lit. e angefügt:

- „e) die Aufstellung von Photovoltaikanlagen mit einer Engpassleistung von mehr als 50 kW (ausgenommen auf Gebäudedächern) im Grünland im Hinblick auf die Übereinstimmung mit dem Flächenwidmungsplan;“

16. In § 15 Abs. 1 Z 3 lautet die Überschrift:

„3. Vorhaben in Schutzzonen und erhaltungswürdigen Altortgebieten sowie in Gebieten, in denen zu diesem Zweck eine Bausperre gilt (§ 30 Abs. 2 Z 1 und 2 sowie § 35 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung):“

17. § 15 Abs. 8 entfällt.

18. § 16 Abs. 1 Z 7 entfällt. Die bisherige Z 8 erhält die Bezeichnung Z 7.

19. Im § 16 Abs. 2 wird das Zitat „Abs. 1 Z 1 bis 3 und 6 bis 8“ durch das Zitat „Abs. 1 Z 1 bis 3, 6 und 7“ ersetzt.

20. § 16 Abs. 4 lautet:

„(4) Der Meldung für ein Vorhaben nach Abs. 1 Z 6 (Ladepunkte und Ladestationen) ist ein **Elektroprüfbericht** anzuschließen.“

21. § 17 Z 14 lautet:

„14. die Aufstellung von Photovoltaikanlagen oder deren Anbringung auf Dächern, soweit sie nicht § 15 Abs. 1 Z 2 lit. e oder Z 3 lit. b unterliegen, die Aufstellung von thermischen Solaranlagen oder deren Anbringung an Bauwerken sowie von TV-Satellitenantennen oder deren Anbringung an Bauwerken, soweit sie nicht § 15 Abs. 1 Z 3 lit. b unterliegen, weiters die Aufstellung von Batteriespeichern;

22. § 17 Z 20 lautet:

„20. die Errichtung baulicher Anlagen in Zusammenhang mit der Bereitstellung öffentlicher Kommunikationsnetze (physische Infrastrukturen im Sinn des § 4 Z 12a wie z.B. Verteilerkästen, Leitungsrohre), ausgenommen Masten;“

23. § 18 Abs. 1 Z 1 lautet:

„1. **Angaben über das Grundeigentum und Nachweis des Nutzungsrechtes**, wenn das Grundstück nicht oder nicht ausschließlich im Eigentum des Antragstellers steht, durch:

- a) Zustimmung des Grundeigentümers oder
- b) Zustimmung der Mehrheit nach Anteilen bei Miteigentum, sofern es sich nicht um Zu- oder Umbauten innerhalb einer selbständigen Wohnung, einer sonstigen selbständigen Räumlichkeit oder auf einem damit verbundenen Teil der Liegenschaft im Sinn des § 1 oder § 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002, BGBl. I Nr. 70/2002 in der Fassung BGBl. I. Nr. 87/2015, handelt, oder
- c) vollstreckbare Verpflichtung des Grundeigentümers zur Duldung des Vorhabens.“

24. Im § 18 Abs. 1 wird folgende Z 6 angefügt:

„6. Bei der Aufstellung oder Abänderung **mittelgroßer Feuerungsanlagen** (§ 14 Z 4 lit. c und f) insbesondere folgende **Angaben**:

- über die Brennstoffwärmeleistung,
- über die Art (Dieselmotor, Gasturbine, Zweistoffmotor, sonstiger Motor, sonstige mittelgroße Feuerungsanlage),
- über die Art und den jeweiligen Anteil der verwendeten Brennstoffe nach den Brennstoffkategorien nach Anhang II der Richtlinie (EU) 2015/2193 (§ 69 Abs. 1 Z 10) (feste Biomasse und andere feste Brennstoffe, Gasöl und andere flüssige Brennstoffe, Erdgas und andere gasförmige Brennstoffe),
- über den Wirtschaftszweig der mittelgroßen Feuerungsanlage oder der Betriebseinrichtung, in der sie eingesetzt wird (NACE-Code),
- über die voraussichtliche Zahl der jährlichen Betriebsstunden und durchschnittliche Betriebslast,
- wenn von der Befreiungsmöglichkeit gemäß Artikel 6 Abs. 3 oder Artikel 6 Abs. 8 der Richtlinie (EU) 2015/2193 Gebrauch gemacht wird, eine vom Betreiber unterzeichnete Erklärung, der zufolge die mittelgroße Feuerungsanlage nicht mehr als der in jenen Absätzen genannten Stunden (jeweils 500 Stunden) in Betrieb sein wird,
- den Namen und Geschäftssitz des Betreibers und den Standort der Anlage mit Anschrift.“

25. Im § 18 Abs. 1a wird nach Z 2 folgende Z 2a eingefügt. § 18 Abs. 1a Z 1 bis 3 lauten:



- „1. die Errichtung eines eigenständigen Bauwerks (§ 14 Z 1 und 2) mit einer überbauten Fläche von jeweils nicht mehr als 10 m<sup>2</sup> und einer Höhe von nicht mehr als 3 m auf einem Grundstück im Bauland,
- 2. die Errichtung einer Einfriedung mit einer Höhe von nicht mehr als 3 m oder einer oberirdischen baulichen Anlage (§ 14 Z 2), deren Verwendung der eines Gebäudes gleicht, mit einer überbauten Fläche von jeweils nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> und einer Höhe von nicht mehr als 3 m auf einem Grundstück im Bauland,
- 2a. die Abänderung von Bauwerken, sofern nicht Rechte nach § 6 verletzt werden könnten (§ 14 Z 3),
- 3. die Aufstellung eines Heizkessels mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 400 kW für Zentralheizungsanlagen einschließlich einer allfälligen automatischen Brennstoffbeschickung (§ 14 Z 4 lit. a und b) oder“

26. Im § 19 Abs. 1a lautet der erste Satz:

„Bei einem Neu- oder Zubau eines Gebäudes im Bauland – ausgenommen solche im Sinn des § 18 Abs. 1a Z 1 – hat die Baubehörde die Vorfrage der genauen Lage der Grenzen des Baugrundstücks aufgrund

– des **Grenzkatasters**,

ist kein Grenzkataster vorhanden:

– einer **Grenzvermessung** oder eines **Planes**, welcher auf der Grundlage der Vermessungsverordnung 2016, BGBl. II Nr. 307/2016, durchgeführt oder verfasst wurde,

oder

– des Ergebnisses eines gerichtlichen Außerstreitverfahrens (**Grenzfeststellungsverfahren**)

zu entscheiden, wobei die lagerichtige Darstellung auf jene Grenzbereiche eingeschränkt werden darf, die für die Beurteilung des Bauvorhabens wesentlich sind.“

27. § 20 Abs. 1 vorletzter Satz lautet:

„Anzuwenden sind lediglich die bautechnischen Bestimmungen dieses Gesetzes und der NÖ Aufzugsordnung 2016 sowie die Bestimmungen dieses Gesetzes über die Parteistellung, die Behördenzuständigkeit und das Verfahren, jeweils samt allfälliger Durchführungsverordnungen.“

28. § 21 Abs. 4 lautet:

„(4) Abs. 1 und 2 gelten **nicht**

1. für folgende Vorhaben:

- a) Abänderungen an oder in einem Gebäude (§ 14 Z 3), sofern subjektiv-öffentliche Rechte nicht beeinträchtigt werden können,
- b) Vorhaben, deren Bewilligungspflicht auf einem möglichen Widerspruch zum Ortsbild beruht,
- c) Vorhaben, die von der Grenze des Baugrundstücks mehr als 10 m entfernt sind, sofern subjektiv-öffentliche Rechte nicht beeinträchtigt werden können,
- d) Vorhaben im Sinn des § 18 Abs. 1a

sowie

2. bei allen sonstigen bewilligungspflichtigen Vorhaben gegenüber jenen Nachbarn,

- a) deren Parteistellung im Sinn des § 6 Abs. 5 und 6 ausgeschlossen ist,
- b) deren Grundstücksgrenze vom Bauvorhaben mehr als 10 m entfernt ist, sofern subjektiv-öffentliche Rechte nicht beeinträchtigt werden können.“

29. § 23 Abs. 5 lautet:

„(5) Hat eine Grundabtretung nach § 12 Abs. 1 Z 2 zu erfolgen und ist durch einen Bebauungsplan oder eine Verordnung des Gemeinderates nach § 67 Abs. 4 keine Straßenfluchtlinie festgelegt, ist in der Baubewilligung die Straßenfluchtlinie und bei neuen Verkehrsflächen auch deren Niveau zu bestimmen.“

30. Im § 24 Abs. 1 lautet der letzte Satz:

„Eine Bauplatzerklärung nach § 23 Abs. 3, eine Straßengrundabtretung nach § 12 Abs. 1, die Festlegung einer Straßenfluchtlinie nach § 23 Abs. 5 oder die Festlegung eines Bezugsniveaus nach § 67 Abs. 3 oder 3a werden dadurch nicht berührt.“

31. Nach § 30 wird folgender § 30a eingefügt:

**„§ 30a**

### Registrierung mittelgroßer Feuerungsanlagen

- (1) Die Landesregierung hat mit **Verordnung** festzulegen, welche Anlagendaten und Informationen über mittelgroße Feuerungsanlagen ab dem Zeitpunkt ihrer zulässigen Inbetriebnahme (Anzeige der Fertigstellung) in ein Register aufzunehmen und öffentlich zugänglich zu machen sind.
- (2) Die Eigentümer von mittelgroßen Feuerungsanlagen haben sich mit den Daten und Informationen nach Abs. 1 gleichzeitig mit der Anzeige der Fertigstellung (§ 30) der erstmals bewilligten oder der abgeänderten mittelgroßen Feuerungsanlage im Elektronischen Datenmanagement (EDM) des Bundes zu registrieren. Dadurch werden die im Register enthaltenen Informationen – auch über das Internet – öffentlich zugänglich.  
Für bestehende mittelgroße Feuerungsanlagen hat die Registrierung bis spätestens 30. Dezember 2018 zu erfolgen.
- (3) Eine Registrierung nach Abs. 2 ist nicht erforderlich, wenn die mittelgroße Feuerungsanlage bereits aufgrund einer bundesrechtlichen Verpflichtung registriert worden ist.“

32. § 32 Abs. 10 lautet und wird folgender Abs. 11 angefügt:

- „(10) Die Landesregierung hat mit **Verordnung** die Perioden, den Umfang, das Verfahren, die Prüfmodalitäten und den Inhalt über das Ergebnis der Überprüfung der Heizkessel, Zentralheizungsanlagen mit Heizkesseln, Blockheizkraftwerke und Klimaanlage sowie die Art und den Umfang der Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflichten sowie der Melde- und Vorlagepflichten hinsichtlich mittelgroßer Feuerungsanlagen zu regeln. Ebenfalls ist darin die einheitliche Ausgestaltung der Prüfberichte festzulegen.
- (11) Die Landesregierung hat in den **Sanierungsgebieten** nach § 1 Abs. 1 der NÖ Sanierungsgebiets- und Maßnahmenverordnung Feinstaub (PM10), LGBl. 8103/1, zu prüfen, ob für einzelne mittelgroße Feuerungsanlagen in diesen Gebieten strengere als die in einer Verordnung nach § 32a Abs. 1 verordneten Emissionsgrenzwerte zu einer Verbesserung der Luftqualität beitragen können. Erforderlichenfalls hat die Landesregierung durch **Verordnung** strengere Emissionsgrenzwerte für mittelgroße Feuerungsanlagen in den Sanierungsgebieten festzulegen.“

33. Nach § 32 wird folgender § 32a eingefügt:

#### „§ 32a

## **Maßnahmen zur Anpassung der Emissionsgrenzwerte bei bestehenden mittelgroßen Feuerungsanlagen**

- (1) Die Landesregierung hat mit **Verordnung** für bestehende mittelgroße Feuerungsanlagen die Emissionsgrenzwerte für die in die Luft eingebrachten SO<sub>2</sub>-, NO<sub>x</sub>- und Staubemissionen und den Zeitpunkt ihrer Anpassung an diese Emissionsgrenzwerte sowie allfällige Ausnahmen festzulegen.
- (2) Die Eigentümer haben bei bestehenden mittelgroßen Feuerungsanlagen **geeignete Maßnahmen** zu setzen, dass die nach der Brennstoffwärmeleistung jeweils festgelegten Emissionsgrenzwerte nicht überschritten werden und haben dies der Behörde
- bei mittelgroßen Feuerungsanlagen mit einer Brennstoffwärmeleistung von mehr als 5 MW bis spätestens 30. Dezember 2024 und
  - bei allen übrigen mittelgroßen Feuerungsanlagen bis spätestens 30. Dezember 2029 **nachzuweisen.**“
34. Im § 33 Abs. 1 wird das Zitat „§ 68 Abs. 1 Z 8“ durch das Zitat „§ 69 Abs. 1 Z 6“ ersetzt.
35. § 37 Abs. 1 Z 3 lautet:
- „3. eine Auflage einer Bewilligung nicht erfüllt oder eine Bescheinigung oder einen Befund nach § 32 Abs. 7 nicht vorlegt,“
36. In § 37 Abs. 1 Z 4 wird das Zitat „§ 44 Abs. 5 und 6“ durch das Zitat „§ 44 Abs. 4“ ersetzt.
37. § 37 Abs. 1 Z 8 lautet:
- „8. ein Bauwerk oder Vorhaben vor Anzeige der Fertigstellung (§ 30 Abs. 1 oder 5) und Vorlage der Unterlagen nach § 30 Abs. 2, 3 oder 5 benützt,“
38. Im § 37 Abs. 1 wird nach der Z 9 folgende Z 9a eingefügt:
- „9a. als Eigentümer einer mittelgroßen Feuerungsanlage
- die Emissionsgrenzwerte für mittelgroße Feuerungsanlagen (§ 26 NÖ BTV 2014) nicht einhält oder

- die ersten oder regelmäßigen Messungen (§ 26 Abs. 4 bis 6 NÖ BTV 2014) nicht durchführen lässt,
- die laufenden Aufzeichnungen über den Betrieb mittelgroßer Feuerungsanlagen der zuständigen Behörde nicht ohne vermeidbare Verzögerung vorlegt (§ 26b NÖ BTV 2014) oder als Eigentümer einer bestehenden mittelgroßen Feuerungsanlage
- nicht oder nicht rechtzeitig geeignete Maßnahmen zur Einhaltung der verordneten Emissionsgrenzwerte setzt (§ 32a Abs. 2),“

39. § 37 Abs. 2 Z 2 lautet:

„2. Abs. 1 Z 2, 3, 5, 9, 9a, 10 und 13 mit einer Geldstrafe bis zu €5.000,-, zugleich für den Fall der Uneinbringlichkeit mit einer Ersatzfreiheitsstrafe bis zu einer Woche,“

40. Im § 39 Abs. 3 werden die ersten beiden Sätze durch folgende Sätze ersetzt:

„Eine **Ergänzungsabgabe** ist auch vorzuschreiben, wenn mit Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde nach § 2 eine **Baubewilligung** für den Neu- oder Zubau eines Gebäudes – ausgenommen Gebäude im Sinn des § 18 Abs. 1a Z 1 – oder einer großvolumigen Anlage **erteilt** wird und

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

vorgeschrieben und bei der Berechnung

- kein oder
- ein niedrigerer Bauklassenkoeffizient angewendet wurde als jener, der der im Bebauungsplan nunmehr höchstzulässigen Bauklasse oder Gebäudehöhe entspricht. Im Baulandbereich ohne Bebauungsplan ist ein Bauklassenkoeffizient von mindestens 1,25 zu berücksichtigen, sofern nicht eine Höhe eines Gebäudes bewilligt wird oder zulässig ist, die einer höheren Bauklasse entspricht als der Bauklasse II.

Die Ergänzungsabgabe ist aus diesem Anlass auch dann vorzuschreiben, wenn bei einem bebauten Bauplatz noch nie ein Aufschließungsbeitrag, eine Aufschließungsabgabe oder eine Ergänzungsabgabe vorgeschrieben wurde.“

41. Im § 44 Abs. 1 Z 1 wird nach lit. e folgende lit. f angefügt:

„f) konditionierte Gebäude, die keiner Gebäudekategorie gemäß Punkt 3 der Anlage 6 zur NÖ BTV 2014, LGBl. Nr. 4/2015 in der Fassung LGBl. Nr. 25/2016, zugeordnet werden können;“

42. Im § 44 Abs. 2 Z 1 wird das Zitat „Abs. 1 Z 1 lit. a bis d“ ersetzt durch das Zitat „Abs. 1 Z 1 lit. a bis d und f“.

43. Im § 44 Abs. 2 wird in Z 3 der Strichpunkt durch einen Punkt ersetzt und entfällt die Z 4. Im letzten Satz wird das Zitat „Z 1 bis 4“ durch das Zitat „Z 1 bis 3“ ersetzt.

44. Im § 48 lauten die ersten beiden Sätze:

„**Emissionen** durch Lärm, Geruch, Staub, Abgase und Erschütterungen, die originär von Bauwerken oder deren Benützung ausgehen, dürfen Menschen weder in ihrem Leben oder ihrer Gesundheit gefährden noch örtlich unzumutbar belästigen.

Ausgenommen davon sind:

- Lärmemissionen von Kindern auf Spielplätzen, in Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen oder ähnlichen Anlagen,
- Emissionen aus der Nutzung von Stellplätzen, sofern sie einem Vorhaben nach § 63 Abs. 1 erster Satz zugeordnet sind, selbst wenn sie die dafür verordnete Mindestanzahl der Stellplätze übersteigen, sowie
- Emissionen von öffentlichen Warneinrichtungen.“

45. § 49 Abs. 1 lautet:

„(1) **Über eine Baufluchtlinie** sowie in einen **Bauwich** darf grundsätzlich nicht gebaut werden. Ausgenommen sind Bauwerke nach § 51, Vorbauten nach § 52 sowie Bauwerke und Bauwerksteile, die an keiner Stelle mehr als 50 cm und in Hanglagen an keiner Stelle mehr als 1 m über das Bezugsniveau und

über die Höhenlage des anschließenden Geländes nach Fertigstellung ragen.“

46. § 49 Abs. 3 lautet und wird danach folgender Abs. 3a angefügt:

„(3) **Auf einem Grundstück** müssen **zwei oder mehrere Gebäude** entweder unmittelbar aneinandergesetzt oder in einem solchen Abstand voneinander errichtet werden, dass eine ausreichende Belichtung der bestehenden und der bereits bewilligten Hauptfenster gewährleistet ist.

(3a) Für die **ausreichende Belichtung der Hauptfenster** dürfen nur jene Bereiche der **Nachbargrundstücke** herangezogen werden, die gemäß den Bestimmungen dieses Gesetzes nicht bebaut werden dürfen. Hierzu sind am Nachbargrundstück eine Baukubatur mit der zulässigen Bebauungshöhe und einem dazugehörigen Bauwuch sowie im Bauwuch jedenfalls zulässige Bauwerke (§ 51) anzunehmen.“

47. § 50 Abs. 2 lautet:

„(2) In **Schutzzonen** oder **erhaltungswürdigen Altortgebieten** ist ein **geringerer Bauwuch** als nach Abs. 1 zulässig, wenn dies zur Wahrung des Charakters der Bebauung erforderlich ist.

Im **Bauland-Betriebsgebiet** oder **-Industriegebiet** ist ein **geringerer Bauwuch** als nach Abs. 1 zulässig, wenn die ausreichende Belichtung der Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt wird.

Werden in jenem Bereich, um den der Bauwuch verringert wurde, Gebäudeteile mit Hauptfenstern errichtet, dann ist für diese Hauptfenster die ausreichende Belichtung über Eigengrund oder über jene Bereiche der Nachbargrundstücke sicherzustellen, die gemäß den Bestimmungen dieses Gesetzes nicht bebaut werden dürfen.“

48. Im § 50 wird folgender Abs. 5 angefügt:

„(5) Bei **Fahnengrundstücken** (§ 10 Abs. 2 Z 4) oder Grundstücken, die mit der öffentlichen Verkehrsfläche durch ein Fahr- und Leitungsrecht (§ 11 Abs. 3) verbunden sind, richtet sich die Beurteilung des Bauwuchs als seitlicher oder hinterer nach dem des angrenzenden Bauplatzes.“

49. Im § 51 Abs. 4 wird folgender Satz angefügt:

„Werden in jenen Teilen des Hauptgebäudes, die im Bauwisch liegen, Hauptfenster errichtet, dann ist für diese Hauptfenster die ausreichende Belichtung über Eigengrund oder über jene Bereiche der Nachbargrundstücke sicherzustellen, die gemäß den Bestimmungen dieses Gesetzes nicht bebaut werden dürfen.“

50. Im § 51 Abs. 5 lautet der erste Spiegelstrich:

„– deren Höhe, gemessen vom Bezugsniveau, an keiner Stelle mehr als 3 m beträgt oder sie die ausreichende Belichtung der Hauptfenster zulässiger Gebäude auf Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigen“

51. § 51 Abs. 6 entfällt.

52. Im § 52 lautet die Überschrift:

**„Vorbauten über die Straßenfluchtlinie und in die Bauwische“**

53. § 52 Abs. 2 Z 4 lautet:

„4. Aufzugsanlagen bei vor dem 1. Februar 2015 baubehördlich bewilligten Gebäuden in dem für die barrierefreie Ausgestaltung notwendigen Ausmaß, wobei die ausreichende Belichtung auf bestehende bewilligte Hauptfenster der Gebäude der Nachbarn gewährleistet bleiben muss bzw. im Falle einer bereits bestehenden Beeinträchtigung nicht weiter verschlechtert werden darf,“

54. § 53a Abs. 3 und Abb. 5 lauten:

„(3) Die Höhe von zurückgesetzten Geschoßen oder zurückgesetzten Bauteilen (zurückgesetzte Gebäudefronten), ausgenommen Bauteile gemäß § 53 Abs. 5, darf an keiner Stelle größer als die Bebauungshöhe  $h$  sein. Über der ersten zurückgesetzten Gebäudefront liegende, weitere zurückgesetzte Gebäudefronten müssen gegenüber den jeweils davor liegenden, zurückgesetzten Gebäudefronten zumindest 3 m zurückgesetzt sein.“



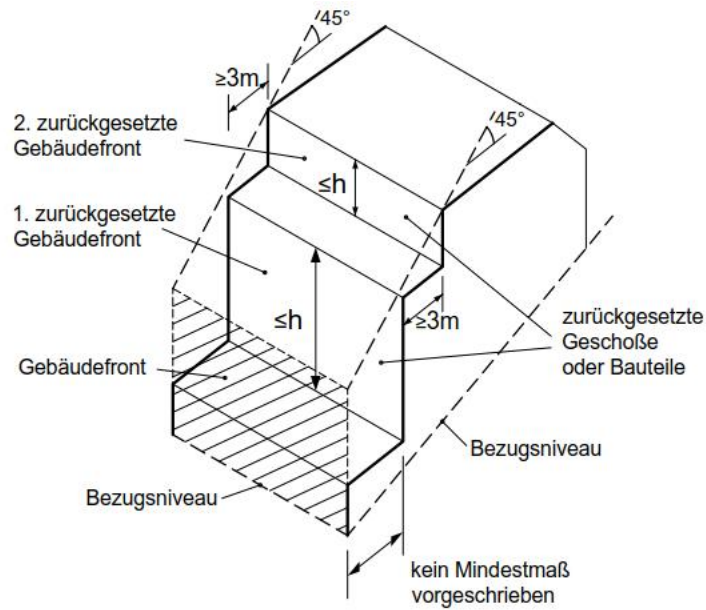


Abb. 5“

55. § 53a Abs. 8 lautet:

„(8) Bei der Errichtung von **Gebäudefronten an oder gegen Straßenfluchtlinien** darf die **ausreichende Belichtung** der bestehenden bewilligten Hauptfenster der Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite nicht beeinträchtigt werden.

Hievon darf abgewichen werden, wenn:

- in Schutzzonen und erhaltungswürdigen Altortgebieten der Charakter der Bebauung zu wahren ist oder
- die ausreichende Belichtung der Hauptfenster auch bisher nicht gegeben war (z. B. durch bereits bestehende, bewilligte Bauwerke), wobei die Belichtung auf diese Hauptfenster nicht verschlechtert werden darf.“

56. § 53a Abs. 9 entfällt.

57. § 54 Abs. 4 lautet:

„(4) Zur Wahrung des Charakters der Bebauung darf von den Absätzen 1 bis 3 abgewichen und eine andere Bauweise oder Bauklasse ausgeführt werden.“

58. Im § 55 wird nach Abs. 1 folgender Abs. 1a eingefügt:

„(1a) Bauwerke im Grünland müssen von einer **Widmungsgrenze zum Bauland** einen **Mindestabstand**, der der Gebäudehöhe entspricht, mindestens jedoch 5 m beträgt, einhalten. Ausgenommen davon sind Bauwerke gemäß § 51 Abs. 2 und 5 und jene Bereiche, bei denen am angrenzenden Baulandgrundstück kein Bauwuch einzuhalten ist.“

59. Im § 63 Abs. 1 lautet der erste Satz:

„Wird ein Bauwerk gemäß Z 1 bis 7 errichtet, vergrößert oder dessen Verwendungszweck geändert oder die Anzahl von Wohnungen erhöht, sind dem voraussichtlichen Bedarf entsprechend Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge herzustellen.“

60. Im § 64 Abs. 1 lautet der dritte Spiegelstrich:

„- die Kunden der dort bestehenden Betriebe“

60a. Im § 65 wird nach dem Abs. 4 folgender Abs. 5 angefügt:

„(5) Der **Gemeinderat** darf mit **Verordnung** in **Schutzzonen** (§ 30 Abs. 2 Z 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung) aus Gründen des Denkmalschutzes oder des Ortsbildes eine **Ausnahme** von der Vorschreibung einer Stellplatz-Ausgleichsabgabe vorsehen.“

60b. Im § 66 wird nach dem Abs. 6 folgender Abs. 7 angefügt:

„(7) Der **Gemeinderat** darf mit **Verordnung** in **Schutzzonen** (§ 30 Abs. 2 Z 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung) aus Gründen des Denkmalschutzes oder des Ortsbildes eine **Ausnahme** von der Vorschreibung einer Spielplatz-Ausgleichsabgabe vorsehen.“

61. § 67 lautet:

## „§ 67

### **Veränderung der Höhenlage des Geländes**

- (1) Die **Höhenlage des Geländes** im **Bauland** darf nur dann verändert werden, wenn
- die Standsicherheit eines Bauwerks oder des angrenzenden Geländes nicht gefährdet wird,
  - dadurch die ausreichende Belichtung der Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken gewährleistet ist und
  - dies nicht durch einen Bebauungsplan oder durch eine Verordnung des Gemeinderates nach Abs. 4 untersagt oder beschränkt ist.
- (1a) Im **Bauland** darf das **Gelände nach Fertigstellung** an **Gebäudefronten** und in einem Abstand von bis zu 3 m von Gebäudefronten auf demselben Grundstück nicht mehr als **1,5 m** unter dem Bezugsniveau liegen. Ausgenommen davon sind:
- Bauwerke im Bauland-Betriebsgebiet, Bauland-Industriegebiet und Bauland-Sondergebiet,
  - bei Wohngebäuden mit nicht mehr als 2 Wohnungen und bei Nebengebäuden: ein Stiegenabgang und eine Garageneinfahrt mit einer Breite von insgesamt nicht mehr als 5 m pro Gebäude,
  - bei sonstigen Hauptgebäuden: Stiegenabgänge oder Garageneinfahrten mit einer Breite von insgesamt nicht mehr als 8 m pro Gebäude.“
- (2) Die **Höhenlage des Geländes** im **Grünland-Kleingarten** darf nur dann verändert werden, wenn
- die Standsicherheit eines Bauwerks oder des angrenzenden Geländes nicht gefährdet wird,
  - diese gegenüber dem Bezugsniveau nicht mehr als **0,5 m** erhöht oder abgesenkt wird und
  - dies nicht durch einen **Bebauungsplan** oder durch eine **Verordnung des Gemeinderates** nach Abs. 4 untersagt oder beschränkt ist.
- (3) Das **Bezugsniveau** im **Bauland** darf **mit Bescheid erhöht** werden, wenn das Bezugsniveau am tiefsten Punkt des Grundstücks mehr als 0,5 m unter der Höhenlage des Bezugsniveaus am nächstfolgenden Punkt der Grundgrenze liegt (Wannenlage). Das **erhöhte Bezugsniveau** darf in keinem Punkt höher liegen als die geradlinige Verbindung des höchsten Punktes des Bezugsniveaus am Grundstück mit dem ursprünglichen Bezugsniveau entlang der Grundstücksgrenzen.

(3a) Das **Bezugsniveau** eines Grundstücks im **Bauland** darf **mit Bescheid abgeändert** werden, wenn zumindest bei einem seitlich angrenzenden **Nachbargrundstück** das Bezugsniveau gemäß § 4 Z 11a 3. Fall im Randbereich (bis zu 3 m entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze – 3m-Bereich in Abb. 1 und 2) vom ursprünglichen Gelände abweicht. Das **neue Bezugsniveau** darf an dieser seitlichen Grundstücksgrenze auf der maximalen Höhe des Bezugsniveaus im Randbereich des Nachbargrundstückes, gemessen in einem Schnitt parallel zur Straßenfluchtlinie, festgelegt werden (Abb. 1).

Das **neue Bezugsniveau** am Grundstück darf durch zur Straßenfluchtlinie parallele und konstant steigende oder fallende Verbindungslinien zwischen den Höhenpunkten der gegenüberliegenden Grundstücksgrenzen festgelegt werden (Abb. 2).

Für **zwei benachbarte Grundstücke** darf das **Bezugsniveau** in diesem Sinn dann **abgeändert** werden, wenn jeweils das Bezugsniveau gemäß § 4 Z 11a 3. Fall in den 3 m breiten Randbereichen beider seitlich angrenzenden Nachbargrundstücke vom ursprünglichen Gelände abweicht und die betroffenen Grundeigentümer dies gemeinsam beantragen.

Schnitt parallel zur Straßenfluchtlinie

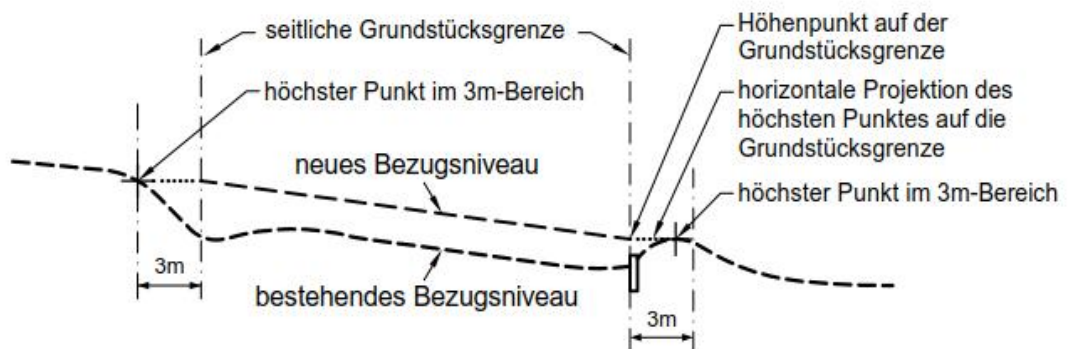


Abb. 1

## Grundriss

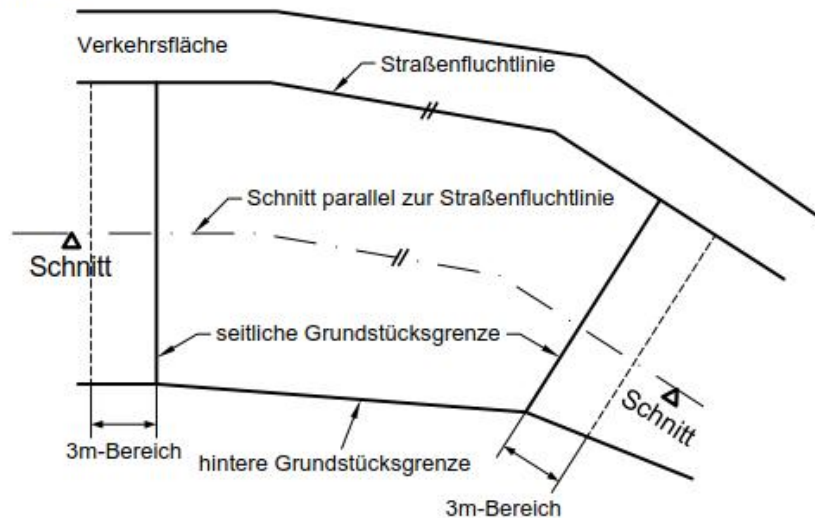


Abb. 2

(4) In Bereichen, in denen kein Bebauungsplan gilt, darf der **Gemeinderat** – ausgehend von den Ergebnissen der Grundlagenforschung – in einer **eigenen Verordnung** für abgrenzbare Teilgebiete

– das **Bezugsniveau**,

und erforderlichenfalls damit verbunden

– die **Straßenfluchtlinie** und bei neuen Verkehrsflächen das **Straßenniveau** in der Straßenfluchtlinie

sowie

– das **Gebot zur verpflichtenden Herstellung** des Bezugsniveaus

festlegen.

Die Verordnung beinhaltet eine **Plandarstellung** mit

– einer Abgrenzung des Festlegungsgebietes,

– einer punktgenauen Darstellung des Bezugsniveaus (z.B. mittels Höhenschichtlinien) und

– Höhenangaben, die sich auf einen definierten Bezugspunkt mit amtlichen Höhen eines generellen oder lokalen Höhennetzes beziehen.

Für die Plandarstellung ist ein ausreichend großer Maßstab (in der Regel 1:200 bis 1:500) zu wählen.

Für das **Verfahren** zur Erlassung der Verordnung gelten § 29 Abs. 5 und § 33 NÖ ROG 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung, sinngemäß.

Bauverfahren, die zum Zeitpunkt der Auflegung des Entwurfs bereits anhängig waren, werden durch die Verordnung nicht berührt.

62. Im § 69 Abs. 1 wird nach der Z 9 der Punkt durch einen Beistrich ersetzt und folgende Z 10 angefügt:

„10. Richtlinie (EU) 2015/2193 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. November 2015 zur Begrenzung der Emissionen bestimmter Schadstoffe aus mittelgroßen Feuerungsanlagen in die Luft, Amtsblatt Nr. L 313 vom 28. November 2015, Seite 1.“

63. Im § 70 Abs. 1 wird folgender Satz angefügt:

„§ 6 Abs. 7 gilt sinngemäß für Bauverfahren, die vor dem 1. Februar 2015 bereits abgeschlossen oder am 1. Februar 2015 anhängig waren.“

64. Im § 70 wird nach dem Abs. 10 folgender Abs. 11 angefügt:

„(11) Für die am Tag des Inkrafttretens der Änderung der NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014), LGBl. Nr. XX/XXXX, bereits bewilligten, jedoch noch nicht fertiggestellten mittelgroßen Feuerungsanlagen muss die ordnungsgemäße Anzeige der Fertigstellung (§ 30) bis spätestens 19. Dezember 2018 bei der Behörde eingebracht werden.“

**Wird beurkundet**  
**Landtag von Niederösterreich**  
**Der Landtagsdirektor:**



**(Mag. Thomas Obernosterer)**

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

Postanschrift 3109 St.Pölten, Landhausplatz 1

Fernschreibnummer 15507, Telefax (02742) 9005 15160

Parteienverkehr: Dienstag 8 - 12 Uhr

St.Pölten, Neue Herrengasse, Haus 16

RU1-BO-6/107-2018

Bearbeiter	(02742) 9005	Durchwahl	Datum
Mag. Stellner-Bichler		14597	19. Juni 2018

Betrifft

Änderung der NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014); Motivenbericht

Landtag von Niederösterreich Landtagsdirektion Eing.: 19.06.2018 Ltg.-228/B-23-2018 B-Ausschuss
---

Hoher Landtag!

Zum Gesetzesentwurf wird berichtet:

### 1. Allgemeiner Teil:

Die vorliegende Novelle zur NÖ Bauordnung 2014 dient in erster Linie der Umsetzung der Richtlinie (EU) 2015/2193 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. November 2015 zur Begrenzung der Emissionen bestimmter Schadstoffe aus mittelgroßen Feuerungsanlagen in die Luft. Als mittelgroße Feuerungsanlagen gelten Feuerungsanlagen mit einer Brennstoffwärmeleistung zwischen 1 und 50 MW. Im Rahmen der NÖ BO 2014 sind nun Grundlagen zu schaffen für ein – großteils bereits jetzt vorhandenes – Genehmigungsverfahren für die Aufstellung und Abänderung von neuen Feuerungsanlagen dieser Größenordnung, für die Registrierung der Anlagendaten sowohl von bestehenden als auch von neuen Anlagen in einer zentralen Datenbank, für spätere Maßnahmen zur Anpassung der Emissionsgrenzwerte für bestehende mittelgroße Feuerungsanlagen sowie das Vorsehen entsprechender Sanktionen für den Fall des Zuwiderhandelns.

Damit in Verbindung werden u.a. die in der Richtlinie (EU) 2015/2193 vorgegebenen Emissionsgrenzwerte für SO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub> und Staub im Rahmen einer Änderung in der NÖ Bautechnikverordnung 2014 (NÖ BTV 2014) umgesetzt.

Um Missverständnissen in der Anwendung einzelner Bestimmungen vorzubeugen, werden diverse notwendige sprachliche Korrekturen und Klarstellungen sowie Zitatberichtigungen vorgenommen.

Erfahrungen, die mittlerweile im Hinblick auf das mit der 5. Novelle eingeführte Bezugsniveau und deren möglicher Verordnung aus der Praxis gewonnen werden konnten, werden zum Anlass genommen, Unklarheiten zu beseitigen, Lücken zu schließen und allfällige, insbesondere von Gemeinden stammende Anregungen für weitere Verbesserungen einzuarbeiten. Aus Gleichheits- sowie Publizitätsgründen wird für die Erlassung derartiger Verordnungen ein dem Bebauungsplanverfahren adäquates Verfahren eingeführt.

Als weitere Verfahrenserleichterung bzw. -vereinfachung werden die im Lauf der Zeit teilweise unübersichtlich gewordenen Belichtungsregelungen vereinheitlicht. Sie werden in ein überschaubares und damit leichter anzuwendendes System eingebettet.

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 neuen Bescheide zur Festlegung eines Bezugsniveaus oder über die Verpflichtung zur Herstellung des verordneten Bezugsniveaus sind nur für bestimmte Einzelfälle vorgesehen und werden in der Regel mit bzw. in Baubewilligungsbescheiden – vergleichbar der Festlegung von Straßenfluchtlinien oder über die Verpflichtung zur Grundabtretung – erlassen. Erwähnenswerte zusätzliche Kosten für die öffentliche Verwaltung sind damit nicht zu erwarten.



Die Änderung der NÖ Bauordnung 2014 hat keine negativen Auswirkungen auf die Erreichung der **Ziele des Klimabündnisses**. Vielmehr sollen diverse Maßnahmen im Hinblick auf Heizungen bzw. auf die Elektromobilität eine Begünstigung für diese Ziele mit sich bringen.

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

Der Gesetzesbeschluss hat auch eine Änderung einer (Gemeinde-) **Abgabe** zum Gegenstand. Gemäß § 9 Abs. 1 F-VG ist er daher unmittelbar nach der Beschlussfassung des Landtages vor seiner Kundmachung von der Landeshauptfrau dem **Bundeskanzleramt bekannt zu geben**.

#### **Konsultationsmechanismus:**

Nach Art. 1 Abs. 2 der Vereinbarung zwischen dem Bund, den Ländern und den Gemeinden über einen Konsultationsmechanismus und einen künftigen Stabilitäts пакт 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.

#### **Informationsverfahren:**

Neben der Umsetzung der Richtlinie (EU) 2015/2193 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. November 2015 zur Begrenzung der Emissionen bestimmter Schadstoffe aus mittelgroßen Feuerungsanlagen in die Luft werden zwar weitere Änderungen der NÖ Bauordnung 2014 vorgenommen, die jedoch keine technischen Bestimmungen betreffen, die nach Art. 5 der Richtlinie (EU) 2015/1535 des Europäischen Parlaments und des Rates über ein Informationsverfahren auf dem Gebiet technischen Vorschriften und der Vorschriften für die Dienste der Informationsgesellschaft vor ihrer Beschlussfassung der EU-Kommission mitgeteilt werden müssten. Ein entsprechendes Informationsverfahren ist daher nicht erforderlich.

## 2. Besonderer Teil:

### 1. Zu Z 1 und 2 (Inhaltsverzeichnis):

Die Änderungen im Rahmen des Inhaltsverzeichnisses ergeben sich durch geänderte Titelbezeichnungen und durch die Einfügung neuer Paragraphen, die aufgrund der Umsetzung der Richtlinie (EU) 2015/2193 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. November 2015 zur Begrenzung der Emissionen bestimmter Schadstoffe aus mittelgroßen Feuerungsanlagen in die Luft (im Folgenden: Richtlinie (EU) 2015/2193) erfolgen sowie durch die Klarstellung im Titel des § 52.

### 2. Zu Z 3 (§ 4 Z 11a):

Um Unklarheiten bezüglich der Geländeänderungen, die zwischen dem ursprünglichen Stichtag und dem Inkrafttreten der 5. Novelle bewilligt wurden, zu beseitigen, wird der Stichtag im Sinn des Regelungszwecks angepasst. Da Bewilligungen nach der früheren Rechtslage praktisch kaum zulässig waren, können auch nur sehr wenige Fälle betroffen sein. Dies rechtfertigt jedenfalls das zwar restriktive, allerdings Klarheit schaffende Abstellen auf faktische Gegebenheiten zum Zeitpunkt des neuen Stichtages.

Zusätzlich soll auch klargestellt werden, wo das Bezugsniveau bei jenen Grundflächen liegt, für die ein solches nicht definiert ist. Dies betrifft z.B. Grundflächen, die derzeit mit Gebäuden bebaut sind, für deren Errichtung die Aufnahme des Bezugsniveaus noch nicht verpflichtend war.

Hier wird das ursprünglich vorhandene Gelände nur schwer zu rekonstruieren sein. In diesem Fall ist das Bezugsniveau so zu wählen, dass es sich möglichst homogen an das umgebende Bezugsniveau anpasst.

Eine homogene Anpassung findet dann statt, wenn die bekannten Höhenpunkte am Rand dieses undefinierten Bereiches mit zur Straßenfluchtlinie parallelen Linien miteinander verbunden werden. Diese Verbindungslinien müssen ein konstantes Gefälle oder eine konstante Steigung haben. Wenn die Straßenfluchtlinie im Grundriss gesehen nicht geradlinig verläuft, müssen auch diese Verbindungslinien nicht geradlinig verlaufen. Somit ergibt sich für diesen Bereich ein parallel zum Straßenverlauf angepasstes Bezugsniveau.

Diese Vorgehensweise zur Bestimmung des Bezugsniveaus ist gleich wie jene in § 67 Abs. 3a, wo das Bezugsniveau an die seitlichen Nachbargrundstücke angepasst werden darf.

In jenen verbleibenden Fällen, in denen diese Vorgangsweise nicht anwendbar ist (z. B. auf Grundflächen in der geschlossenen Bebauungsweise, wenn beide Nachbargrundstücke bereits bebaut sind), kann eine homogen verlaufende Anpassung in der Weise erfolgen, dass die Punkte des umgebenden Bezugsniveaus mit gleicher Absolut-Höhe geradlinig miteinander verbunden werden, also die Höhenschichtlinien im Bereich des fehlenden Bezugsniveaus geradlinig ergänzt werden.

Keinesfalls sollte das Bezugsniveau in diesem Bereich eine Kuppe oder einen lokalen Hügel bilden. Dies würde nicht der Intention des Gesetzgebers entsprechen.

Gleichzeitig wird eine Übergangsregelung für jene Fälle geschaffen, wo eine bestimmte Höhenlage des Geländes entscheidungswesentlich für die Beurteilung der Höhe eines Gebäudes war. Sofern am 13. 7. 2017 zwar das Gebäude errichtet, die Niveauveränderung jedoch noch nicht vorgenommen worden ist, wäre für die Baubewilligung eine wesentliche Grundlage weggefallen. Die untrennbare Verbindung mit einem Gebäude stellt zudem sicher, dass das bewilligte Niveau auch hergestellt werden wird. Damit wird eine rechtliche Lücke geschlossen, die durch die gesetzliche Vorgabe, dass eine veränderte Höhenlage des Geländes erst dann als Bezugsniveau gelten darf, wenn es auch tatsächlich hergestellt wurde, entstanden war.

### 3. **Zu Z 4** (§ 4 Z 14):

Durch die Aufnahme neuer Begriffsbestimmungen wird Art. 3 (Begriffsbestimmungen) der Richtlinie (EU) 2015/2193 umgesetzt. Die zusätzliche Einführung des Begriffes „Brennstoffwärmeleistung“ ist erforderlich, da die nunmehr umgesetzte Richtlinie ihre Leistungsangaben auf den Begriff „Feuerungswärmeleistung“ bezieht. In Österreich ist der Begriff der „Brennstoffwärmeleistung“ anstelle der „Feuerungswärmeleistung“ gebräuchlich (siehe auch die Feuerungsanlagen-Verordnung – FAV, BGBl. II Nr. 331/1997 idF BGBl. II Nr. 312/2011). Der Begriff der „Brennstoffwärmeleistung“ ist also gleichbedeutend mit dem in der Richtlinie (EU) 2015/2193 verwendeten Begriff der „Feuerungswärmeleistung“, welcher in Megawatt (MW) angegeben wird. Der im NÖ Baurecht bereits verwendete Begriff wird daher beibehalten. Da die Brennstoffwärmeleistung bis jetzt allerdings noch nicht definiert war und die Richtlinie (EU) 2015/2193 diese Leistungsgröße adäquat heranzieht, wird die Brennstoffwärmeleistung zusätzlich bei den Definitionen aufgenommen, wobei – mangels einer Definition in der EU Richtlinie selbst – die Definition aus dem Emissionsschutzgesetz für Kesselanlagen – EG-K-2013, BGBl. I Nr. 127/2013 idF BGBl. I Nr. 8/2015, übernommen wird, welche auch im Entwurf der neuen Art. 15a B-VG Vereinbarung über das Inverkehrbringen von

Heizgeräten und die Überprüfung von Feuerungsanlagen und Blockheizkraftwerken Eingang finden wird.

Bei Anlagen im kleinen Leistungsbereich wurde bisher schon die Nennwärmeleistung als Leistungsangabe verwendet. Die „Brennstoffwärmeleistung“ ist die zugeführte Leistung einer Feuerung. Als „Nennwärmeleistung“ ist die abgegebene Leistung bei Vollast zu verstehen. Die Nennwärmeleistung ist also die um die Verluste reduzierte Brennstoffwärmeleistung.

Wenngleich die Richtlinie in ihren Regelungen auf die „Inbetriebnahme“ der Feuerungsanlagen abstellt, ist dies im System der NÖ BO 2014 vergleichbar mit dem Zeitpunkt, in dem eine Inbetriebnahme zulässig, d.h. rechtmäßig, ist – also mit der ordnungsgemäßen Fertigstellungsanzeige. Wesentlich ist in der NÖ BO 2014 damit nicht die konkrete faktische Inbetriebnahme, sondern der behördlich leichter nachvollziehbare Zeitpunkt, zu dem eine Feuerungsanlage zulässigerweise frühestmöglich in Betrieb genommen werden darf. Mit dem Abstellen auf die Fertigstellungsanzeige erübrigt sich eine weitere – zusätzliche – Meldung durch den Eigentümer einer mittelgroßen Feuerungsanlage.

Für bestehende Feuerungsanlagen ist wesentlich, dass sie noch nach der alten Rechtslage – also noch vor dem Inkrafttreten dieser Novelle – bewilligt wurden.

Die Umsetzung des Art. 6 Abs. 7, wonach die neuen Emissionsgrenzen ab 20.12.2018 nicht mehr überschritten werden dürfen, bedeutet für die noch nach der alten Rechtslage bewilligten mittelgroßen Feuerungsanlagen, dass die für ihre Inbetriebnahme notwendige Fertigstellungsanzeige nur mehr bis 19.12.2018 eingebracht werden kann. (Für diese Feuerungsanlagen gilt die spätere Anpassungsverpflichtung des Art. 6 Abs. 2, welcher in § 26a Abs. 1 NÖ BTV 2014.)

#### 4. **Zu Z 5** (§ 4 Z 15):

Der letzte Halbsatz wurde vielfach missverstanden und mit dem Begriff des Zubaus verwechselt, wodurch ein scheinbarer Widerspruch zur Definition des Gebäudes bestand. Mit der neuen Formulierung wird eine Klarstellung getroffen.

#### 5. **Zu Z 6** (§ 4 Z 21):

Da die Unterscheidung zwischen zulässigen und künftig zulässigen Gebäuden im Wesentlichen für die Belichtungsprüfung von Hauptfenstern ausschlaggebend ist und jeweils in den einzelnen Bestimmungen darauf abgestellt wird, werden die nunmehr neuen Definitionen (anstelle der jetzt überholten Umschreibung im Rahmen des § 6 Abs. 2 Z 3) an dieser Stelle angefügt. Die im Wesentlichen be-

kannte Diktion wird deshalb übernommen, da die maßgeblichen Bestimmungen somit nicht erst angepasst werden müssen.

Wenn auch bestehende bewilligte Hauptfenster (also Hauptfenster von bestehenden bewilligten Gebäuden) geschützt werden sollen, muss dies in der jeweiligen Gesetzesstelle ausdrücklich normiert sein/werden. Eine derartige Regelung enthalten folgende Bestimmungen: § 50 Abs. 2 und 4, § 51 Abs. 2 Z 3, Abs. 4 und 5 sowie § 67 Abs. 1.

§ 52 Abs. 2 Z 4 und § 53a Abs. 8 stellen sogar ausdrücklich nur auf bestehende bewilligte Hauptfenster ab und schließen Hauptfenster von künftig zulässigen (also tatsächlich noch nicht vorhandenen) Gebäuden aus.

Dort wo Hauptfenster von bestehenden bewilligten Gebäuden im Hinblick auf die Belichtung hingegen nicht mehr geschützt sein sollen (also im Regelfall in einer – durch einen Bebauungsplan oder durch die Anwendung des § 54 – geordneten Bebauung), wird ausdrücklich auf künftig zulässige Gebäude abgestellt (§ 6 Abs. 2 Z 3 lit.a).

#### 6. **Zu Z 7** (§ 6 Abs. 2):

Zitatberichtigung im Hinblick auf die zwischenzeitig neugefasste NÖ Aufzugsordnung 2016

Im Sinn der Vereinheitlichung und damit Vereinfachung der die Belichtung betreffenden Vorschriften wird auch im Rahmen der subjektiv-öffentlichen Rechte der Nachbarn klargestellt, inwieweit ein Nachbar im Bauverfahren einen Anspruch auf eine Belichtungsprüfung geltend machen kann. Dabei werden die bisher bereits geltenden Regelungen in ein übersichtlicheres System gebracht.

Dort wo Hauptfenster von bestehenden bewilligten Gebäuden im Hinblick auf die Belichtung nicht (mehr) geschützt sein sollen (also im Regelfall in einer – durch einen Bebauungsplan oder durch die Anwendung des § 54 – geordneten Bebauung), wird ausdrücklich auf künftig zulässige Gebäude abgestellt (lit. a).

Grundsätzlich hat die Belichtungsprüfung demnach nur dort stattzufinden, wo ein den Bauwerber begünstigendes Abweichen von der Regel lukriert werden soll, wo er also mehr darf als im Normalfall (lit. b). Diese gesetzlich zugestandenen Abweichungen – mit entsprechender Belichtungsprüfung – finden sich in folgenden Bestimmungen: § 50 Abs. 2 und 4, § 51 Abs. 2 Z 3, Abs. 4 und 5, § 52 Abs. 2 Z 4, § 53a Abs. 8 und § 67 Abs. 1, wobei die Belichtungsprüfung in den §§ 52 Abs. 2 Z 4 und § 53a Abs. 8 allerdings nur im Hinblick auf bereits rechtmäßig vorhandene (nicht jedoch auf künftig mögliche) Hauptfenster vorzunehmen ist.

**7. Zu Z 8 (§ 10 Abs. 2):**

Im Sinne der Anpassung der Regelungen für Bereiche ohne Bebauungsplan (§ 54) an die Bestimmungen, die für Vorhaben in den durch Bebauungspläne geregelten Bereichen gelten, sollen auch bei der Grenzänderung von Grundstücken bereits künftig einzuhaltende Bauweisen und –höhen, die durch eine entsprechende Ableitung aus dem Umgebungsbereich ermittelt werden, zu berücksichtigen sein. Es sollen ja auch im Anwendungsbereich des § 54 keine dem vorherrschenden Baubestand widersprechenden (z. B. Fahnengrundstücke in einem geschlossen bebauten Gebiet) oder später unbebaubaren (z. B. für eine offene Bauweise zu schmale) Grundstücksfigurationen entstehen.

**8. Zu Z 9 (§ 10 Abs. 5):**

Die Ergänzung ist bedingt durch die neue Möglichkeit, in Zusammenhang mit dem Bezugsniveau auch Straßenfluchtlinien (und ggf. das Straßenniveau) außerhalb eines Bebauungsplanes festzulegen.

**9. Zu Z 10 (§ 12 Abs. 2):**

Es erfolgt einerseits eine Anpassung an die Vorgaben bzw. den Wortlaut der Regelungen für den Bebauungsplan, andererseits an die neue Möglichkeit, in Zusammenhang mit dem Bezugsniveau auch Straßenfluchtlinien (und ggf. das Straßenniveau) außerhalb eines Bebauungsplanes festzulegen.

**10. Zu Z 11 (§ 12a):**

Auf vielfache Anregung wurde nunmehr für die Gemeinden die Möglichkeit geschaffen, ein Bezugsniveau zu verordnen ohne dass damit von Gesetzes wegen gleichzeitig die Herstellungsverpflichtung für den gesamten Grundstücksbereich verbunden ist. Künftig soll es der Gemeinde überlassen sein, die Bereiche, für die sie auch die tatsächliche Herstellung des Bezugsniveaus verankern will (wo sie also ein diesbezügliches Gebot verordnet), abzugrenzen oder sogar auszuschließen. § 12a ist daher an die neue Regelung anzupassen. Den Grundeigentümern bleibt dabei unbenommen, das verordnete Bezugsniveau auch ohne ein entsprechend verordnetes Gebot freiwillig herzustellen (§ 14 Z 6).

Gleichzeitig erfolgt die Klarstellung, dass ein Auftrag zur Herstellung des verordneten Bezugsniveaus – wie z. B. auch die Straßengrundabtretung (§ 12 Abs. 2) bzw. alle anderen baubehördlichen Aufträge – um gegebenenfalls die Vollstreckbarkeit zu gewährleisten, in Bescheidform zu erteilen ist.

In Abs. 3 erfolgt eine Klarstellung, dass bei solchen Verordnungen, die vom Gemeinderat (noch) unter der Prämisse der umfassenden Herstellungsverpflichtung beschlossen und erlassen wurden, die Änderung der Gesetzeslage auch den Inhalt der Verordnung abändert. Sollte der Gemeinderat die Herstellungsverpflichtung trotzdem ganz oder zum Teil verankern wollen, so muss er dies im Rahmen einer neuen Verordnung nach § 67 Abs. 4 zum Ausdruck bringen. In der Praxis waren nämlich jene Fälle, in denen eine Herstellungsverpflichtung von der Gemeinde nicht vordringlich gewollt war, weit häufiger aufgetreten als andere.

#### 11. **Zu Z 12** (§ 14 Z 4):

Der Zusatz zur Bewilligungspflicht für Blockheizkraftwerke dient der Klarstellung und klareren Abgrenzung für die Zuständigkeit der Baubehörden.

Die in Art. 5 der Richtlinie (EU) 2015/2193 geforderte Genehmigung oder Registrierung von mittelgroßen Feuerungsanlagen iVm einem entsprechenden Verfahren ist mit der Bewilligungspflicht für Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung von mehr als 400 kW nach § 14 Z 4 lit. c bereits erfüllt.

Auch bisher unterlagen Feuerungsanlagen dieser Größenordnung sowohl in der aktuellen NÖ Bauordnung 2014 als auch in den vorangegangenen Bauordnungen bereits einer Bewilligungspflicht, weshalb die Vorgaben des Art. 5 Abs. 2 (Sicherstellung, dass künftig keine bestehenden mittelgroßen Feuerungsanlagen ohne Genehmigung oder Registrierung betrieben werden) schon jetzt als erfüllt anzusehen sind.

Durch die Ergänzung des § 14 Z 4 (lit. f) wird die Verpflichtung des Art. 9 der Richtlinie (EU) 2015/2193, für mittelgroße Feuerungsanlagen eine Genehmigung oder Registrierung vorzusehen, in der Form umgesetzt, dass nicht nur – wie schon bisher – die Aufstellung von Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung von mehr als 400 kW, sondern auch die Abänderungen von mittelgroßen Feuerungsanlagen – also jener mit einer Brennstoffwärmeleistung von mindestens 1 MW und weniger als 50 MW –, wenn Auswirkungen auf die anzuwendenden Emissionsgrenzwerte (deren Umsetzung in der NÖ BTV 2014 erfolgt) denkbar sind, der Bewilligungspflicht zu unterstellen ist. Dies könnte beispielsweise der Einbau von Elektrofiltern zur Staubreduktion oder der Einbau von SCR-Katalysatoren zur Reduzierung der Stickoxide sein.

Das Fehlen einer klaren Regelung bezüglich einer Bewilligung für die Änderung von Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung von mehr als 400 kW führte bereits zu Diskussionen und wird die Bewilligungspflicht in lit. e nunmehr ausdrücklich für jene Änderungen festgelegt, die Auswirkungen auf den Brandschutz bzw. auf die Sicherheit – soweit baurechtliche Vorschriften bestehen – haben könnten. Änderungen von mittelgroßen Feuerungsanlagen können also sowohl im Sinn der lit. e als auch der lit. f unter die Bewilligungspflicht fallen.

**12. Zu Z 13 (§ 14 Z 6):**

Die Änderung ergibt sich aus der Ergänzung im Rahmen des § 67.

**13. Zu Z 14 (§ 15 Abs. 1 Z 2 lit. b):**

Entwicklungen und neue Formen der Tierhaltung im Rahmen der Landwirtschaft führen teilweise dazu, dass sich diese neuen Formen nur schwer oder gar nicht in das bestehende System der NÖ BO 2014 – welches insbesondere für ein Bauwerk jeweils die Zuweisung eines konkreten Standortes vorsieht – eingliedern lassen. Bei den mobilen Hühnerställen beispielsweise fehlt zunächst auch eine klare Abgrenzung, ob sie als – baurechtlich nicht relevante – Fahrzeuge zu gelten haben oder nicht. Zudem führt die Problematik, dass ihnen – anders als sonst bei Bauwerken notwendig – kein dauerhafter und fixer Standort zugeordnet werden kann, zu einer recht unterschiedlichen Handhabung durch die Baubehörden. Da es sich bei den meisten mobilen Hühnerställen (abgesehen von ihrer höherwertigen Ausstattung) ähnlich wie bei den nicht ortsfesten Tierunterständen ebenfalls um bewegliche bauliche Konstruktionen handelt, werden sie – im Sinne einer einheitlichen behördlichen Beurteilung und damit der Rechtssicherheit – zumindest einem Anzeigeverfahren, in dem auch Flächenwidmung und Emissionen zu berücksichtigen sind, unterstellt.

**14. Zu Z 15, 17 - 21 (§ 15 Abs. 1 Z 2 lit. e, § 15 Abs. 8, § 16, § 17 Z 14):**

Aufgrund der Verordnung zum NÖ Elektrizitätswesengesetz 2005, wonach Photovoltaikanlagen bis zu einer Engpassleistung von 200 kW aus der elektrizitätsrechtlichen Genehmigungspflicht entlassen werden, sind diese Anlagen, sofern sie im Grünland aufgestellt werden sollen, der Anzeigepflicht zu unterstellen, um die Widmungskonformität (s. §§ 20 Abs. 6 und § 20 Abs. 2 Z 21 NÖ ROG 2014) weiterhin sicherstellen zu können.

Im Übrigen werden Photovoltaikanlagen bis zu einer Engpassleistung von 200 kW mit derselben Intention wie in der Verordnung nach dem NÖ Elektrizitätswesengesetz 2005 aus der Überprüfung bzw. Kenntnisnahme durch die Baubehörden entlassen, wodurch auch die Pflicht zur Vorlage von Prüfberichten entfällt.

Begründend wird zur genannten Verordnung gemäß § 5 Abs. 7 NÖ EIWG 2005 ausgeführt, dass „die Landesregierung für bestimmte Arten von Erzeugungsanlagen Ausnahmen von der Genehmigungspflicht gemäß Abs. 1 durch Verordnung bestimmen kann, wenn erwartet werden kann, dass die gemäß § 11 Abs. 1 NÖ EIWG 2005 wahrzunehmenden Interessen hinreichend geschützt sind. Bei diesen Interessen handelt es sich insbesondere um den Schutz des Lebens und der Gesundheit des Betreibers der Erzeugungsanlage und von Nachbarn, den



Schutz des Eigentums von Nachbarn und den Schutz von Nachbarn vor unzumutbaren Belästigungen.

Es würden solche Kategorien von Erzeugungsanlagen von der elektrizitätsrechtlichen Genehmigung ausgenommen, bei denen keine nachhaltige Beeinträchtigung öffentlicher Interessen zu befürchten wäre. Dadurch soll ein Beitrag zur De-regulierung geleistet und die Umsetzung von Projekten erleichtert und beschleunigt werden. Auch für Photovoltaikanlagen gelte, dass von ihnen nach den bisher gewonnenen Erfahrungen keine besonderen Gefährdungen oder Belästigungen für Nachbarn ausgehen.“

Weiters erfolgt eine klare Regelung bezüglich der Aufstellung von Batteriespeichern, die u.a. auch in Zusammenhang mit Photovoltaikanlagen auftreten können. Sie sind baurechtlich als zum gemeinsamen Anlagenbegriff gehörig anzusehen.

**15. Zu Z 16** (§ 15 Abs. 1 Z 3):

Zum einen handelt es sich um eine Zitatberichtigung, welche der Klarstellung dient, zum anderen sollen bereits auch in solchen Bereichen, die durch eine Bausperre zum Zweck einer festzulegenden Schutzzone oder eines erhaltungswürdigen Altortgebietes abgegrenzt wurden, Maßnahmen, die dem späteren Zweck zuwiderlaufen, verhindert werden können. Die Berücksichtigung dieser Gebiete ist vergleichbar den Rechtsfolgen der §§ 26 Abs. 4 und 5 sowie 34 Abs. 3 NÖ ROG 2014.

**16. Zu Z 22** (§ 17 Z 20):

Klarstellung zur Vermeidung von unterschiedlichen Interpretationsergebnissen, zumal Masten im Gegensatz zu geringfügigen baulichen Anlagen durchaus ortsbildwirksam sein können.

**17. Zu Z 23** (§ 18 Abs. 1 Z 1):

sprachliche Korrektur

**18. Zu Z 24** (§ 18 Abs. 1 Z 6):

Mit Z 6 wird insbesondere Art. 5 Abs. 3 der RL (EU) 2015/2193 umgesetzt, in welchem vorgegeben wird, dass in dem im jeweiligen Mitgliedsstaat vorgesehene Verfahren – in NÖ dem Bewilligungsverfahren – mindestens die in Anhang I genannten Angaben vorzulegen sind. Diese Angaben entstammen dem Anhang I

zur umgesetzten Richtlinie und werden im Rahmen der Anlage 11 mit der Änderung zur NÖ BTV 2014 übernommen.

Ergänzt wird § 18 durch § 30, wonach – ohne dass die Regelung über die Fertigstellung einer legislativen Änderung oder Ergänzung bedarf – auch für die Aufstellung und Abänderung von mittelgroßen Feuerungsanlagen vor deren zulässiger Inbetriebnahme bei der Baubehörde eine ordnungsgemäße Fertigstellungsanzeige einzubringen ist.

19. **Zu Z 25** (§ 18 Abs. 1a Z 1 bis 3):

Ergänzung, da auch für diverse sonstige, im umschriebenen Ausmaß vergleichsweise als geringfügig einzustufende, bauliche Anlagen Verfahrenserleichterungen gerechtfertigt sind.

Berichtigung eines Schreibfehlers und eines Zitates

20. **Zu Z 26** (§ 19 Abs. 1a):

Klarstellung im Hinblick auf den Anwendungsbereich der Regelung und sprachliche Richtigstellung, dass im Sinn des Motivenberichtes zur 5. Novelle der NÖ BO 2014 auch Pläne von gewerblichen Ingenieurbüros der baubehördlichen Beurteilung des Grenzverlaufs zugrunde gelegt werden dürfen. Inhaltlich wird keine Änderung der bisherigen Rechtslage vorgenommen. (Die Zulassung der gewerblichen Ingenieurbüros war bereits durch den Wegfall des Verweises auf § 1 des Liegenschaftsteilungsgesetzes iZm dem Begriff des Vermessungsbefugten erfolgt. Mit dem Beibehalten des Ausdruckes selbst sollte lediglich auf eine fachliche Eignung verwiesen werden.)

21. **Zu Z 27** (§ 20 Abs. 1):

Im Rahmen des Landtagsbeschlusses vom 18. Mai 2017 wurden in § 20 Abs. 1 NÖ BO 2014 diverse Änderungen vorgenommen und musste daher in der Änderungsanordnung der ganze Abs. 1 wiedergegeben werden. Aufgrund eines Übertragungsfehlers entfiel dabei versehentlich die wiederum eingesetzte Wortfolge und wird dies nunmehr bereinigt.

22. **Zu Z 28** (§ 21 Abs. 4):

Die Anwendung des neuen Informationsverfahrens in der Praxis hat gezeigt, dass die bisher vorgesehenen Ausnahmen für einige Fälle zu kurz greifen, bei-

spielsweise dort, wo eine mögliche Beeinträchtigung von vornherein auszuschließen ist, aber – um die formellen Vorgaben zu erfüllen – trotzdem ein Informationsverfahren durchgeführt werden müsste. Als weitere Beispiele denkbar sind Bauvorhaben (z. B. ein Nebengebäude im Bauwuch) auf sehr großen oder langgestreckten Grundstücken, an die zwar mehrere Grundstücke angrenzen, von denen jedoch nur einige wenige vom Bauvorhaben berührt sein können.

Im Sinn der Verwaltungsvereinfachung soll auch dort, wo bereits von Gesetzes wegen eine Parteistellung von Nachbarn von vornherein ausscheidet oder aufgrund bestimmter Umstände (z.B. durch eine erteilte Zustimmung zum Projekt), das Informationsverfahren entfallen.

**23. Zu Z 29 (§ 23 Abs. 5):**

Es erfolgt einerseits eine Anpassung an die Vorgaben bzw. den Wortlaut der Regelungen für den Bebauungsplan, andererseits an die neue Möglichkeit, in Zusammenhang mit dem Bezugsniveau auch Straßenfluchtlinien (und ggf. das Straßenniveau) außerhalb eines Bebauungsplanes festzulegen.

**24. Zu Z 30 (§ 24 Abs. 1):**

Da die Festlegung eines erhöhten bzw. eines neuen Bezugsniveaus in den meisten Fällen in Zusammenhang mit einer Baubewilligung erfolgen wird, soll – wie bei anderen öffentlich-rechtlichen Erklärungen und Auswirkungen – klargestellt werden, dass ein mit Bescheid festgelegtes Bezugsniveau trotz des Erlöschens der auslösenden Baubewilligung bestehen bleibt.

**25. Zu Z 31 (§ 30a):**

Diese dem Anhang I zur Richtlinie (EU) 2015/2193 entsprechenden Anlagedaten und Informationen werden gleichzeitig in der NÖ BTV 2014 festgelegt.

Mit der neuen Bestimmung des § 30a wird der Vorgabe des Art. 5 Abs. 5 und Art. 9 der Richtlinie (EU) 2015/2193, eben der Verpflichtung der Eintragung der anlagenbezogenen Daten und Informationen in ein öffentliches Register, Rechnung getragen.

Auch die für das vorangehende Bewilligungsverfahren wesentlichen Daten und Informationen entsprechen dem Inhalt des Anhang I zur Richtlinie (EU) 2015/2193 und sind gemäß § 18 Abs. 1 Z 6 bereits Teil der Einreichunterlagen und somit der Baubehörde bekannt. Die Daten bezüglich der konkreten Inbetriebnahme der Anlage bzw. der Zeitpunkt, ab wann eine Inbetriebnahme im Sinn der baurechtlichen Bestimmungen frühestmöglich zulässig ist, ergeben bzw. ergibt sich aufgrund der Fertigstellungsanzeige nach § 30. Erst mit der ord-

nungsgemäßen Fertigstellungsanzeige ist ja die Voraussetzung für die zulässige Inbetriebnahme erfüllt. Eine weitere – zusätzliche – Meldung durch den Eigentümer über die tatsächliche Inbetriebnahme kann damit entfallen.

Da die Pflicht zu Eintragung in ein Register auch bestehende (d.h. bereits vor dieser Novelle bewilligte und ordnungsgemäß fertiggestellte) mittelgroße Feuerungsanlagen betrifft, werden die Maßnahmen zu deren Registrierung ebenfalls geregelt.

Zur Begrenzung des administrativen Aufwandes soll diese Registrierung in Zusammenarbeit mit dem BMLFUW im bereits bestehenden „Elektronischen Datenmanagement“ (EDM) eingebettet werden. Das EDM ist ein Verbundsystem von Internetanwendungen und Datenbanken zur Unterstützung komplexer Abläufe bei umweltschutzbezogenen Dokumentations-, Melde- und Berichtspflichten. Den Unternehmen bzw. der Landesregierung kann damit ein leicht bedienbares System zur Erfüllung ihrer Registrierungsverpflichtungen zur Verfügung gestellt werden. Gleichzeitig soll damit die europarechtlich geforderte Publizität sichergestellt werden. Durch die Registerführung entstehen weder dem Betreiber von registrierungspflichtigen mittelgroßen Feuerungsanlagen noch der Landesregierung Kosten.

Bei den bestehenden Feuerungsanlagen ist auf jene abzustellen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Novelle bereits fertiggestellt sind und aufgrund der erfolgten Fertigstellungsanzeige bereits in Betrieb genommen wurden oder werden dürfen. (Die Registrierung der in der Übergangsbestimmung des § 70 Abs. 11 geregelten Feuerungsanlagen hat erst mit deren Fertigstellungsanzeige zu erfolgen.)

Um Doppelregistrierungen zu vermeiden, soll die Registrierungsspflicht entfallen, wenn die mittelgroße Feuerungsanlage bereits nach bundesrechtlichen Vorschriften (weil sie etwa unter die Gewerbeordnung 1994 fällt) einer Registrierungsspflicht unterliegt.

## 26. **Zu Z 32** (§ 32 Abs. 10 und 11):

Zu Abs. 10: Mittelgroße Feuerungsanlagen sind, soweit sie der NÖ BO 2014 unterliegen, Heizkessel für Zentralheizungsanlagen im Sinne dieser Bestimmung. Daher werden die notwendigen Ergänzungen in dieser Verordnungsermächtigung vorgenommen und wird dadurch Art. 7 der Richtlinie (EU) 2015/2193, Pflichten des Eigentümers, umgesetzt. Diese Änderung bildet die Grundlage für die entsprechenden Änderungen in der NÖ Bautechnikverordnung 2014.

Zu Abs. 11: Durch diese Verordnungsermächtigung zur Erlassung strengerer Emissionsgrenzwerte in Sanierungsgebieten wird Art. 6 dieser Richtlinie umgesetzt. Diese in der NÖ Sanierungsgebiets- und Maßnahmenverordnung Fein-

staub (PM10) abgegrenzten Gebiete erfüllen die Vorgaben, nach welchen Art. 6 der Richtlinie (EU) 2015/2193 die maßgeblichen Gebiete umschreibt („Gebiete, in denen die Luftqualitätsgrenzwerte der Richtlinie 2008/50/EG nicht eingehalten werden“).

27. **Zu Z 33** (§ 32a):

Mit § 32a (neu) wird die Grundlage für die erforderlichen Regelungen in der NÖ BTV 2014 bezüglich der Anpassungsverpflichtung für bestehende mittelgroße Feuerungsanlagen im Sinn von Art. 6 Abs. 2 der Richtlinie (EU) 2015/2193 geschaffen. Die im Anhang II Teil 1 der Richtlinie einzuhaltenden Emissionsgrenzwerte, die Zeitpunkte für die Anpassung und verschiedene begründete Ausnahmen werden in §§ 26a ff NÖ BTV 2014 übernommen.

28. **Zu Z 34** (§ 33 Abs. 1):

Zitatberichtigung

29. **Zu Z 35** (§ 37 Abs. 1 Z 3):

Mit der sprachlichen Korrektur werden neben möglichen Auflagen in Baubewilligungsbescheiden auch solche in Bewilligungen nach § 10 Abs. 5 erfasst. Gleichzeitig wird die Aufhebung des § 15 Abs. 8 berücksichtigt.

30. **Zu Z 36** (§ 37 Abs. 1 Z 4):

Zitatberichtigung

31. **Zu Z 37** (§ 37 Abs. 1 Z 8):

Zitatberichtigungen aufgrund der Änderungen im Rahmen der genannten Bestimmungen.

32. **Zu Z 38** (§ 37 Abs. 1 Z 9a):

Durch die Aufnahme neuer Straftatbestände werden im Sinn des Art. 16 der Richtlinie (EU) 2015/2193 Verstöße gegen Art. 5 und 7 sanktioniert.

33. **Zu Z 39** (§ 37 Abs. 2 Z 2):

Im Hinblick auf die Höhe der Geldstrafe werden die neuen Straftatbestände den Verletzungen von verschiedenen anderen Melde-, Anzeige und Überprüfungspflichten gleichgestellt.

34. **Zu Z 40** (§ 39 Abs. 3):

Die Ausnahme für ehemals anzeigepflichtige und nunmehr im vereinfachten Bewilligungsverfahren abzuhandelnde Gebäude, nämlich eigenständige Gebäude mit einer überbauten Fläche von jeweils nicht mehr als 10 m<sup>2</sup> und einer Höhe von nicht mehr als 3 m, entspricht der Intention des vereinfachten Verfahrens, dass öffentlich rechtliche Verpflichtungen – die in weiterer Folge auch zu Abgabenvorschreibungen führen könnten – für die in § 18 Abs. 1a genannten Vorhaben nicht gelten sollen (s. z.B. § 23 Abs. 3, wo auch eine Bauplatzerklärung für ein Gebäude im Sinn der Z 1 nicht erforderlich ist).

Um eine Lücke im Hinblick auf frühere Abgabeanlässe zu schließen, wird die Baubewilligung ergänzt. Auch sie galt bereits seit 1970 als möglicher Abgabentatbestand.

Bei Bauplätzen aufgrund alter Baubestände (beispielsweise bei § 11 Abs. 1 Z 4-Bauplätzen) war früher meist noch kein Abgabentatbestand gegeben (s. BO für NÖ aus dem Jahr 1883: damals wurde die Auferlegung eines Kostenbeitrages nach § 14 Abs. 5 durch eine Grundabteilung, nicht jedoch durch eine Bauführung ohne Grundabteilung ausgelöst), weshalb zumindest für solche Fälle – im Sinne einer Gleichbehandlung – eine Angleichung an die späteren Abgabentatbestände nach dieser Bestimmung erfolgen soll.

35. **Zu Z 41 – 43** (§ 44 Abs. 1 Z 1 lit. f und Abs. 2)

Die Zuordnung der betreffenden konditionierten Gebäude wird richtiggestellt.

36. **Zu Z 44** (§ 48):

Es wird klargestellt, dass – entgegen der in der Judikatur entwickelten Ansicht – nur solche Emissionen im Bauverfahren zu prüfen sind (bzw. überhaupt geprüft werden können), die unmittelbar von Bauwerken und dessen Benützung selbst ausgehen, d.h. unmittelbar auch von diesen ausgelöst bzw. verursacht werden. Der VwGH begründete seine anderslautende Ansicht mit den (nach der damaligen Rechtslage der NÖ Bauordnung 1996 noch im Gesetz verankerten) Emissionen durch Spiegelungen, welche – wie auch die Blendung – aufgrund ihrer im Bauverfahren objektiv kaum fassbaren Auswirkungen auf die Umgebung in der

Folge jedoch in die NÖ BO 2014 nicht mehr übernommen wurden. Zudem kann die Feststellung von indirekten, d.h. durch andere Quellen verursachte mittelbare Emissionen (beispielsweise Schallreflexionen) nur eine Momentaufnahme wiedergeben und ist ihre Beeinflussung durch geringste Änderungen in der Umgebung (Baumwuchs, Errichtung weiterer Bauwerke etc.) meist zu erwarten oder kann zumindest nicht ausgeschlossen werden.

Die bisherige Rechtslage führte v.a. bei einer geringeren Anzahl von Stellplätzen im Vergleich zu einer von vornherein größeren Anzahl zu einem verwaltungsrechtlich nicht zu rechtfertigenden Mehraufwand. Darüber hinaus konnte auch für die Beurteilung der zusätzlichen Stellplätze keine zufriedenstellende Vorgangsweise gefunden werden.

Die Verknüpfung der Stellplätze mit jenen Vorhaben, für die die Herstellung von Abstellanlagen gesetzlich vorgesehen ist, stellt klar, dass sich die Ausnahme nicht auf jene Abstellanlagen bezieht, deren ausschließlichen Zweck das (meist entgeltliche) Abstellen von Kraftfahrzeugen (z.B. gewerbliche Tiefgaragen, Parkhäuser, Parkplätze) darstellt.

**37. Zu Z 45 ( 49 Abs. 1):**

Durch die sprachliche Änderung erfolgt eine Klarstellung insofern, als der Wortlaut einerseits mit der Gebäudedefinition und andererseits mit § 67 abgestimmt wird.

**38. Zu Z 46 (Im § 49 Abs. 3 und 3a):**

Durch die nunmehr vereinheitlichte Regelung der ausreichenden Belichtung ist auch hier eine Anpassung und Klarstellung erforderlich. Bei mehreren Gebäuden auf einem Grundstück gibt es keine konkreten Abstandsregelungen, da ein Bauwuch ja nur gegenüber einer Grundstücksgrenze einzuhalten ist. Die Abstände von Gebäuden zueinander sind ausschließlich über die ausreichende Belichtung auf Hauptfenster geregelt. Anders als bei den sonstigen Vorgaben zur Belichtungsprüfung ist dies kein Abweichungs-, sondern der Regelfall zur Beurteilung der zulässigen Abstände zweier Gebäude. Daher sind hier zusätzlich zu den bestehenden auch die bereits bewilligten aber noch nicht ausgeführten Hauptfenster zu schützen. Der Belichtungsanspruch verfällt erst dann, wenn die Baubewilligung zurückgezogen wurde oder erloschen ist.

Diese in den §§ 39 Abs. 4 und 107 Abs. 4 der NÖ BTV 1997 enthaltene Regelung wurde irrtümlich nicht in das Regelungsregime der NÖ BO 2014 übernommen.

Mit der Ausdruckweise der „Bereiche“ der Nachbargrundstücke ist verbunden, dass deren Berücksichtigung nicht nur nach flächigen, sondern insbesondere auch nach räumlichen Kriterien zu erfolgen hat.

Die Bereiche, die über der zulässigen Bebauungshöhe des Nachbargrundstückes liegen, dürfen für die ausreichende Belichtung herangezogen werden.

Zusätzlich wird festgelegt, welche Bebauung – nämlich die im Regelfall zulässige – am Nachbargrundstück anzunehmen ist. Es wird am Nachbargrundstück also ein Baukörper angenommen, der der zulässigen Bebauungshöhe (z.B. Bauklasse II – 8 m – über dem Bezugsniveau oder eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 6,5 m über dem Bezugsniveau) iVm dem zulässigen Mindestabstand entspricht. Dies ist z.B. bei der offenen Bauungsweise in der Bauklasse II eine Gebäudehöhe von 8 Metern über dem Bezugsniveau in einem Abstand von 4 Metern von der Grundstücksgrenze oder – falls ungünstiger – z.B. eine Höhe von 6 Metern über dem Bezugsniveau in einem Abstand von 3 Metern. Auch jedenfalls zulässigen Bauwerke im Bauwich müssen dabei berücksichtigt werden. Dies ist z.B. ein Bauwerk direkt an der Grundstücksgrenze mit einer Höhe von 3 Metern über dem Bezugsniveau.

Im ebenen Gelände wird diese Regelung keine Einschränkungen für die Errichtung von Hauptfenstern ergeben. In Hanglagen sind hangaufwärts gerichtete Hauptfenster allerdings erst ab einer gewissen Höhe über dem Bezugsniveau zulässig.

#### 39. **Zu Z 47** (§ 50 Abs. 2):

In Schutzzonen und in erhaltungswürdigen Altortgebieten gibt es meistens eine dichte, historisch gewachsene Bebauung. Hier kann eine Belichtungsprüfung oft zu Fällen führen, in denen die – wiederum aus Ortsbildgründen erforderliche – Bebauungshöhe dann gar nicht realisiert werden kann. Dieser Widerspruch wird durch den Wegfall der Belichtungsprüfung beseitigt.

Die Ausnützung der Ausnahmebestimmung rechtfertigt eine strengere Regelung bezüglich der Belichtung der eigenen Hauptfenster.

#### 40. **Zu Z 48 und 51** (§ 50 Abs. 5 iVm § 51 Abs. 6):

Dieser Absatz wird aufgrund der thematischen Zugehörigkeit zu dieser Bestimmung („Bauwich“) inhaltlich unverändert aus § 51 (bisher Abs. 6) übernommen, wobei eine sinngemäße Angleichung von Servitutsbauplätzen erfolgt.



**41. Zu Z 49 (§ 51 Abs. 4):**

Die Ausnützung der Ausnahmebestimmung rechtfertigt eine strengere Regelung bezüglich der Belichtung der eigenen Hauptfenster. Das heißt auch, dass Hauptfenster im Bauwuch zwar zulässig sind, den Nachbarn in seiner Bebauung bei einer allfälligen Belichtungsprüfung aber nicht einschränken dürfen.

**42. Zu Z 50 (§ 51 Abs. 5):**

Damit erfolgt bezüglich der zulässigen Höhe im Bauwuch eine Gleichstellung aller baulichen Anlagen (z.B. Gartenmauern, Einfriedungen) mit (Neben-)Gebäuden und baulichen Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht. Somit dürfen im Bauwuch alle Bauwerke mit einer Höhe von nicht mehr als 3 m, ausgehend vom Bezugsniveau, errichtet werden, ohne dass eine Belichtungsprüfung durchgeführt werden muss. Dies stellt eine Vereinheitlichung und damit eine Vereinfachung in der Anwendung dar.

**43. Zu Z 52 (§ 52):**

Klarstellung, dass § 52 nicht Vorbauten schlechthin regelt, sondern nur unter welchen Voraussetzungen bestimmte Vorbauten eine Grundstücksgrenze (Straßenfluchtlinie) oder Baufluchtlinien überragen bzw. in einen vorderen, seitlichen oder hinteren Bauwuch hineinragen dürfen.

**44. Zu Z 53 (§ 52 Abs. 2 Z 4):**

Die Einfügung dient einerseits der Klarstellung, da ein Schutzanspruch nur rechtskonform errichteten Hauptfenstern zukommen kann, andererseits aber auch der einheitlichen Diktion in Bezug auf die überarbeiteten Belichtungsregelungen.

**45. Zu Z 54 (§ 53a Abs. 3):**

Ohne die Regelung inhaltlich zu ändern soll mit der neuen Textierung klargestellt werden, dass es für die erste zurückgesetzte Gebäudefront kein Mindestmaß im Falle einer Zurückversetzung gibt; der Versatz kann auch unter 3 m (z. B. 1 cm) liegen und ist nach oben hin ebenfalls nicht beschränkt. Erst die zweite zurückgesetzte Gebäudefront muss gegenüber der ersten zurückversetzten Gebäudefront um mindestens 3 m zurückgerückt werden. Für alle weiteren zurückgesetz-

ten Gebäudefronten (dritte zurückgesetzte Gebäudefront usw.) gilt dies dann ebenfalls.

46. **Zu Z 55** (§ 53a Abs. 8):

Durch die nun in der gesamten Bauordnung einheitlichen und durchgängigen Regelungen der ausreichenden Belichtung wird auch dieser Absatz angepasst und vereinfacht. Die umständliche Regelung zum Schutz der ausreichenden Belichtung über die Beschränkung der Gebäudehöhe wird durch eine einfache Regelung über die Belichtungsprüfung ersetzt. Dadurch wird einerseits sichergestellt, dass bei bestehenden Hauptfenstern nicht die gesamte Gebäudefront geringer als z.B. eine zulässige Bebauungshöhe sein muss, sondern dass bei einzelnen Hauptfenstern nur eine lokale Absenkung der Höhe der Gebäudefront zur Belichtung dieser bestehenden Hauptfenster ausreichend ist. Dies ist dann die gleiche Vorgehensweise wie in allen anderen Fällen der Belichtungsprüfung und dient somit zur Vereinheitlichung der Gesetzesstellen und der leichteren Anwendbarkeit. Die Ausnahmen werden im Wesentlichen beibehalten. Die letzte Ausnahme (aus Gründen der Geländebeschaffenheit), die in der praktischen Anwendung keine Bedeutung hatte, entfällt. Auch die Prüfung der brandschutztechnischen Bedenken ist entbehrlich, da in den brandschutztechnischen Vorschriften der NÖ Bautechnikverordnung 2014 und deren Anlagen das brandschutztechnische Schutzniveau auch für diesen Fall festgelegt und damit verpflichtend anzuwenden ist.

Weiters sind in Zukunft nur mehr die bestehenden bewilligten und nicht mehr die zukünftig zulässigen Hauptfenster zu berücksichtigen. Die zukünftigen Hauptfenster müssen ja ohnehin bereits bei der Festlegung der Straßenbreite und bei der Festlegung der Bauklasse oder höchstzulässigen Gebäudehöhe berücksichtigt werden. Falls die Bebauungshöhe doch höher als die Straßenbreite festgelegt wird, sollte jedenfalls die Ausnutzung der Bauungsweise Vorrang vor der Belichtung der Hauptfenster haben. Dies könnte in dicht verbauten städtischen Bereichen der Fall sein, wo jedoch ohnehin die Ausnahmen zum Tragen kommen.

47. **Zu Z 56** (§ 53a Abs. 9):

Durch die nunmehr einheitlichen und durchgängigen Regelungen der ausreichenden Belichtung kann dieser Absatz entfallen. In der geschlossenen Bauungsweise sind Bauwerber verpflichtet, die ausreichende Belichtung über Eigengrund bzw. über jene Bereiche sicherzustellen, die nicht bebaut werden dürfen (s. dazu § 49 Abs. 3a). Damit ist nun auch gewährleistet, dass in der geschlossenen Bauungsweise die vorgeschriebene Bebauungshöhe auch tatsächlich

ausgenutzt werden kann (ggf. auch muss) und nicht auf (sogar systemwidrig entstandene) Fenster auf Nachbargrundstücken Rücksicht genommen werden muss.

48. **Zu Z 57** (§ 54 Abs. 4):

Da nur von einer Bebauungsweise bzw. Bauklasse in eine andere Bebauungsweise bzw. Bauklasse gewechselt werden kann, und damit – wie bei einem Bebauungsplan – ggf auch die Einhaltung entsprechender Mindestabstände verbunden ist, ist im Sinn der überarbeiteten Belichtungssystematik von einer Belichtungsprüfung abzusehen.

Die brandschutztechnischen Anforderungen sind in den Anlagen der NÖ Bau-technikverordnung 2014 geregelt. Bei Festlegung einer Bebauungsweise oder einer Bauklasse können nie brandschutztechnische Bedenken bestehen, da es sich immer um einen Regelfall handelt, der durch die NÖ BTV 2014 abgedeckt ist.

49. **Zu Z 58** (§ 55 Abs. 1a):

Da im Grünland in der Regel kein einzuhaltender Mindestabstand verordnet ist und auch § 54 nicht zur Anwendung kommt, könnte ein angrenzendes Baulandgrundstück mit sehr großen (Grünland-)Gebäuden an der Grundstücksgrenze übermäßig beschattet bzw. die ausreichende Belichtung auf Hauptfenster beeinträchtigt werden. Durch die nun wiederum in § 49 Abs. 3a eingeführte Regelung, dass Bauwerber sich in Bereichen ohne Bauwuch am Nachbargrundstück die Belichtung über Eigengrund sichern müssen, wird die Situation noch ungünstiger für solche Baulandgrundstücke. Kleine und schmale Grundstücke könnten unter Umständen nicht mehr sinnvoll bebaut werden.

50. **Zu Z 59** (§ 63 Abs. 1):

Sprachliche Anpassung, da im Hinblick auf die in Abs. 1 enthaltene Auflistung, insbesondere im Hinblick auf die Veranstaltungsbetriebsstätten (Z 3) und Freizeitanlagen (Z 6), der Gebäudebegriff zu eng ist. Hier könnten nicht nur Gebäude, sondern z.B. auch Tribünen udgl. in Frage kommen.

51. **Zu Z 60** (§ 64 Abs. 1):

Klarstellung, dass – im Sinn der beiden vorangehend genannten Nutzerkreise – nur Parkplätze für Kunden von im konkreten Bauland-Wohngebiet tatsächlich ansässigen Betrieben zulässig sind. (Die Zulässigkeit bzw. Widmungskonformität des Betriebes selbst ist Gegenstand des jeweiligen Baubewilligungsverfahrens.) Wie bei den beiden anderen genannten Benutzerkreisen gilt die Regelung bereits in Zusammenhang mit den jeweiligen Bewilligungsverfahren für Wohngebäude und Betriebe. Die Formulierung soll vielmehr verdeutlichen, dass der Betrieb, für den Abstellanlagen hergestellt werden sollen, im jeweiligen Bauland-Wohngebiet errichtet sein oder werden muss.

## 52. **Zu Z 61** (§ 67):

Zu Abs. 1a: Beim Vollzug der zulässigen Geländeänderung hat sich herausgestellt, dass mit einer Geländeänderung vor der Errichtung eines Bauwerkes der beabsichtigte Zweck dieser Regelung umgangen werden kann. Daher ist die Auslagerung der zulässigen Geländeabsenkung im 3-Meter-Bereich um Bauwerke in einen eigenen Absatz erforderlich.

Der letzte Spiegelstrich in Abs. 1 ist an die neue Regelung in Abs. 4 anzupassen. Nunmehr ist bei Festlegung eines Bezugsniveaus durch einen Bebauungsplan oder durch eine Verordnung des Gemeinderates das Bezugsniveau nicht mehr verpflichtend herzustellen; dies ist also nur dann notwendig, wenn derartige ausdrücklich verordnet ist.

Weiters hat sich gezeigt, dass die Regelung für den 3-Meter-Bereich für Betriebsgebiete und für größere Gebäude zu streng ist. Daher werden die Ausnahmen von dieser Regelung erweitert. Zum einen ist nun im Bauland-Betriebsgebiet, -Industriegebiet und -Sondergebiet die Geländeabsenkung generell nicht beschränkt. Dies ist aus Sicht des Ortsbildes vertretbar und erleichtert die Errichtung von mittleren und großen Betriebsanlagen. Zum anderen wird der Bereich einer größeren zulässigen Absenkung des Geländes unterschiedlich nach Hauptgebäude, Nebengebäude und Anzahl der Wohnungen in einem Gebäude großzügiger geregelt. Bei größeren Hauptgebäuden ist nun z. B. eine Garageneinfahrt mit getrennter Zu- und Abfahrt mit einer Breite von insgesamt 8 Metern jedenfalls zulässig. Das entspricht den Anforderungen aus der Praxis und ist aus der Sicht des Erscheinungsbildes der Gebäudefronten noch vertretbar. Während bei Wohngebäuden mit maximal 2 Wohnungen und bei Nebengebäuden die Anzahl von Stiegenabgängen bzw. Garageneinfahrten auf jeweils einen bzw. eine beschränkt ist, deren jeweilige Breiten addiert nicht mehr als 5 m betragen dürfen (- bei einer 5 m breiten Garageneinfahrt wäre ein Stiegenabgang also nicht mehr möglich -), ist die Zahl der Stiegenabgänge und Garageneinfahrten bei den sonstigen Hauptgebäuden nicht limitiert.

Zu Abs. 2: Der letzte Spiegelstrich ist an die neue Regelung des Abs. 4 anzupassen. Eine verpflichtende Herstellung des verordneten Bezugsniveaus ist auch hier nur mehr dann vorgesehen, wenn dies der Gemeinderat ausdrücklich verordnet.

Zu Abs. 3: Klargestellt wird, dass die Festlegung des erhöhten Bezugsniveaus – so wie in den Fällen des Abs. 3a – mit Bescheid zu erfolgen hat.

Zu Abs. 3a: Zum Unterschied von Abs. 3, wo das jeweilige Grundstück, für das ein Bezugsniveau festgelegt werden soll, eine (natürliche) Wannenlage aufweist, handelt es sich hier um ein Grundstück, für das aufgrund von vorangegangenen (rechtmäßigen) Geländeänderungen auf den Nachbargrundstücken (bzw. auf einem Nachbargrundstück) ein benachteiligender Niveauunterschied entstanden ist. Die Möglichkeit, das Bezugsniveau mit Bescheid festzulegen, besteht auch in diesem Fall nur für jeweils ein Grundstück bzw. unter bestimmten Voraussetzungen auch für zwei Grundstücke (dazu siehe unten). Für größere Bereiche ist für die (Neu-)Festlegung des Bezugsniveaus jedenfalls der Verordnungsweg zu wählen.

Es ist genau definiert, wann diese Anhebung des Bezugsniveaus zulässig ist und wie hoch das neue Bezugsniveau liegen darf.

Eine Anhebung ist dann zulässig, wenn am Nachbargrundstück, im Bereich von bis zu 3 Metern von der gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze entfernt, Geländeänderungen bewilligt und hergestellt wurden bzw. rechtmäßig durchgeführt wurden.

Zur Feststellung der zulässigen Anhebung des Bezugsniveaus werden immer Schnitte parallel zur Straßenfluchtlinie betrachtet. Dies gilt auch dann, wenn die Straßenfluchtlinie keine Gerade ist sondern Krümmungen oder Knicke hat. Dann haben auch diese Schnitte Krümmungen oder Knicke (z. B. auch bei Eckbauplätzen). Zuerst wird die zulässige Anhebung des Bezugsniveaus an der Grundstücksgrenze definiert. Diese orientiert sich an der höchsten Stelle des Nachbargrundstückes in einem Bereich zwischen 0 und 3 Metern Entfernung von der Grundstücksgrenze im jeweiligen Schnitt. Der höchste Punkt in diesem Bereich darf auf die Grundstücksgrenze übertragen werden und bildet das Bezugsniveau an der jeweiligen Stelle der Grundstücksgrenze. Um das Bezugsniveau für die gesamte Fläche des Grundstückes zu erhalten, verbindet man die Höhenpunkte an der Grundstücksgrenze mit Linien, die parallel zur Straßenfluchtlinie verlaufen, mit den Höhenpunkten auf der gegenüber liegenden Grundstücksgrenze. Diese Verbindungslinien müssen ein konstantes Gefälle oder eine konstante Steigung haben.

Somit ergibt sich letztendlich für das Grundstück ein neues Bezugsniveau, welches sich im Verlauf der Straßenfluchtlinie an die Höhenlage der beiden angrenzenden seitlichen Grundstücke anpasst. Wenn nur ein seitliches Nachbargrund-

stück bereits eine rechtmäßige Geländeerhöhung hat, dann ist auf der zweiten seitlichen Grundstücksgrenze die Höhenlage des ursprünglichen Bezugsniveaus maßgebend und mit dem gegenüberliegenden erhöhten Bezugsniveau parallel zur Straßenfluchtlinie zu verbinden. Dadurch ergibt sich über das gesamte Grundstück dann eine schräge Fläche. Falls die Gemeinde eine generelle Anhebung des Bezugsniveaus wünscht, ist das Bezugsniveau jedenfalls in einem Bebauungsplan oder in einer Verordnung des Gemeinderates festzulegen.

„Rechtmäßig hergestellt“ bedeutet entweder von Gesetzes wegen bewilligungsfrei oder mit entsprechender Bewilligung hergestellt.

Dieselbe Regelung darf – sofern die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind – auch für die Anhebung des Bezugsniveaus bei einer Baulücke mit 2 Grundstücken angewendet werden. Zur Festlegung des neuen Bezugsniveaus werden die beiden Grundstücke gemeinsam, praktisch als eines, betrachtet.

Die Anwendung ist jedoch an zwei Voraussetzungen gebunden: Zum einen ist dies nur zulässig, wenn an beiden Seiten die angrenzenden Grundstücke im 3-m Bereich bereits Geländeänderungen rechtmäßig hergestellt haben. (Ist dies nur bei einem der beiden Grundstücke der Fall, dann darf diese Regel nicht angewendet werden.) Zum anderen müssen beide Grundstückseigentümer darum gemeinsam ansuchen.

Für mehr als zwei nebeneinanderliegende Grundstücke ist die Abänderung des Bezugsniveaus mit Bescheid nicht mehr zulässig. Hier bedarf es jedenfalls eines Bebauungsplanes oder einer Verordnung des Gemeinderates nach Abs. 4.

Zu Abs. 4: Wie bisher darf ein Bezugsniveau in Bereichen, in denen kein Bebauungsplan gilt, in einer eigenen Verordnung festgelegt werden. Vielfach hat sich in der Praxis gezeigt, dass im Zusammenhang mit den Überlegungen für ein neues Bezugsniveau auch eine Abgrenzung gegenüber der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche und bei neuen Verkehrsflächen auch das Straßenniveau von Vorteil sein kann und wird hierfür die Verordnungsermächtigung erweitert. In der Praxis hat sich ebenfalls gezeigt, dass eine flächendeckende verpflichtende Herstellung des Bezugsniveaus in einigen Bereichen überzogen wirkt und von den Gemeinden meist auch nicht als erforderlich erachtet wird. Sofern Gemeinden künftig die verpflichtende Herstellung des Bezugsniveaus (§ 12a) beibehalten wollen, müssen sie diese ausdrücklich verordnen. Daraus ergibt sich ebenfalls, dass das Gelände im Rahmen der Abs. 1 bis 3a gegenüber dem verordneten Bezugsniveau abgeändert bzw. gestaltet werden darf.

Eine zwingende Herstellung des Bezugsniveaus nach § 12a ist künftig nur mehr dann erforderlich, wenn dies ausdrücklich (in der Regel) in derselben Verordnung verlangt wird.

Klargestellt ist, dass Festlegungen von Straßenfluchtlinien und Herstellungsgebot – sofern sie gewünscht sind – nur zusammen mit der Festlegung des Bezugsniveaus zulässig sind.

Weitere Einschränkungen bezüglich der Geländeänderung (z.B. das Verbot der Geländeänderung, Beschränkungen der Geländeänderung zusätzlich zu den Abs. 1 bis 3a) können allerdings nur in einem Bebauungsplan (s. § 30 Abs. 2 Z 17 NÖ ROG 2014) geregelt werden.

Für die Erlassung der Verordnung ist aus Gleichheitsgründen zu den Festlegungen in einem Bebauungsplan und um die erforderliche Publizität zu gewährleisten, ein Verfahren wie jenes zur Erlassung eines Bebauungsplanes vorgesehen (s. §§ 29 und 33 NÖ ROG 2014). Damit ist auch klargestellt, dass das Bezugsniveau beispielsweise nicht im Rahmen der Einreichunterlagen passend für ein konkretes Bauvorhaben dargestellt und „festgelegt“ und danach verordnet werden kann.

53. **Zu Z 62** (§ 69 Abs. 1 Z 10):

Umgesetzte Richtlinien sind im Gesetz anzuführen.

54. **Zu Z 63** (§ 70 Abs. 1):

Die Übergangsregelung dient der Klarstellung, da die in § 6 Abs. 7 beschriebenen Rechtsfolgen insbesondere gerade für ältere Verfahren von Bedeutung sein sollten, jedoch der Wortlaut auch eine andere Interpretation zulässt.

55. **Zu Z 64** (§ 70 Abs. 11):

Art. 6 Abs. 7 der Richtlinie (EU) 2015/2193 bestimmt, dass ab dem 20. Dezember 2018 die in die Luft eingebrachten SO<sub>2</sub>-, NO<sub>x</sub>- und Staubemissionen aus einer neuen mittelgroßen Feuerungsanlage die mit der Richtlinie vorgegebenen Emissionsgrenzwerte einzuhalten haben. Der Begriffsbestimmung für mittelgroße Feuerungsanlagen entsprechend zählen jene Anlagen, die noch nach der alten Rechtslage bewilligt (s. RL 19.12.2017, was dem Inkrafttreten dieser Novelle gleichkommt) und noch vor dem 20.12.2018 in Betrieb genommen wurden (bzw. bis zu diesem Zeitpunkt deren Fertigstellung ordnungsgemäß angezeigt wurde), jedenfalls zu den „bestehenden“ mittelgroßen Feuerungsanlagen, für die nach Art. 6 Abs. 2 der Richtlinie eine spätere Anpassungsverpflichtung in der BO zu verankern ist.

Mit der Übergangsbestimmung soll sichergestellt werden, dass ab dem Stichtag 20.12.2018 keine nach der alten Rechtslage bewilligten mittelgroßen Feuerungs-

anlagen, die per definitionem nicht zu den „bestehenden“ gehören (für die demnach auch keine Anpassungsverpflichtung besteht), mehr in Betrieb genommen werden dürfen.

Von einer nicht rechtzeitig fertiggestellten und entsprechend angezeigten Anlage kann demnach – mangels einer „Benützungserlaubnis“ – nicht mehr Gebrauch gemacht werden. Wird die Fertigstellung also nicht rechtzeitig angezeigt, müsste die Feuerungsanlage neuerlich einem Bewilligungsverfahren – mit der Einhaltung der neuen Emissionsgrenzwerte – unterzogen werden.

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

Der Hohe Landtag wolle die beiliegende Vorlage der NÖ Landesregierung über den Entwurf einer Änderung der NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014) der verfassungsmäßigen Behandlung unterziehen und einen entsprechenden Gesetzesbeschluss fassen.

NÖ Landesregierung

Franz Schnabl

Landeshauptfrau-Stellvertreter



## ANTRAG

der Abgeordneten Ing Rennhofer und Mag. Samwald

zur Vorlage der Landesregierung betreffend Änderung der NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014), Ltg.-228/B-23-2018

Sowohl bei der Verpflichtung zur Herstellung von Abstellanlagen für Fahrräder als auch bei der Verpflichtung zur Errichtung nichtöffentlicher Spielplätze normiert der Gesetzgeber eine bestimmte, jedenfalls einzuhaltende Reihenfolge im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Umsetzung dieser Verpflichtungen. An erster Stelle steht in beiden Fällen die tatsächliche Herstellung dieser Anlagen auf dem Baugrundstück selbst. (Bei Neubauten bedeutet dies in der Regel, dass das Projekt so zu dimensionieren ist, dass auch die öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen erfüllt werden können.) Erst dann, wenn die Herstellung auf dem Baugrundstück – allenfalls auch aus rechtlichen Gründen (z. B. infolge eines entsprechenden Verbotes in einem Bebauungsplan) – nicht möglich ist, ist zu prüfen, ob die Anlagen (mit der notwendigen rechtlichen Absicherung) auf einem anderen Grundstück in der vorgegebenen Wegentfernung tatsächlich hergestellt werden können. Und erst wenn auch diese Möglichkeit ausscheidet, ist die Verpflichtung in der Form einer Stellplatz- oder Spielplatz-Ausgleichsabgabe zu erfüllen. In der Praxis kommt die Abgabenleistung hauptsächlich in bereits verbauten Kern- bzw. Ortsbereichen im Falle von baulichen Abänderungen oder Nutzungsänderungen der Baubestände zum Tragen. Zu diesem Zeitpunkt der Erfüllung der vorgegebenen Verpflichtungen mittels eines finanziellen Ausgleiches setzen die nunmehr in § 65 Abs. 5 und § 66 Abs. 7 vorgesehenen Verordnungsermächtigungen an. Die Gemeinde soll dort, wo sich in baukünstlerisch oder historisch erhaltungswürdigen Bereichen (d. h. in verordneten Schutzzonen) bauliche Maßnahmen zur Erfüllung der genannten Verpflichtungen mit Vorgaben des Denkmalschutzes oder des Ortsbildes als unvereinbar darstellen, von der Abgabenleistung Abstand nehmen können; dies nicht zuletzt deshalb, um auch

die Ortskerne durch bauliche Maßnahmen oder neue Nutzungen zu stärken und Anreize zur Belegung der Schutzzonen zu schaffen.

Die übrigen Änderungen betreffen Korrekturen im Hinblick auf Zitate, Gliederungen, Absatzbezeichnungen und Satzzeichen.

Der der Vorlage der Landesregierung angeschlossene Gesetzesentwurf wird wie folgt abgeändert:

1. In der Ziffer 5 wird im § 4 Z 15 nach der Wortfolge „es kann auch unmittelbar neben dem Hauptgebäude stehen“ ein Strichpunkt angefügt.
2. In der Ziffer 8 wird die Wortfolge „-höhen (§ 54);“ durch die Wortfolge „-höhen (§ 54);“ ersetzt und danach ein Anführungszeichen angefügt.
3. In der Ziffer 13 wird im § 14 Z 6 das Wort „Die“ durch das Wort „die“ ersetzt.
4. Ziffer 15 lautet:  
„Im § 15 Abs. 1 Z 2 wird am Ende von lit. d ein Strichpunkt angefügt und folgende lit. e angefügt:  
„e) die Aufstellung von Photovoltaikanlagen mit einer Engpassleistung von mehr als 50 kW (ausgenommen auf Gebäudedächern) im Grünland im Hinblick auf die Übereinstimmung mit dem Flächenwidmungsplan;““
5. In der Ziffer 16 entfällt im § 15 Abs. 1 Z 3 der Beistrich vor dem Klammersausdruck.
6. In der Ziffer 23 wird im § 18 Abs. 1 Z 1 das Wort „oder“ vor lit. c direkt hinter das Wort „handelt,“ gestellt.
7. In der Ziffer 24 wird im § 18 Abs. 1 Z 6 3. Spiegelstrich nach dem Zitat „Richtlinie (EU) 2015/2193“ das Zitat „(§ 69 Abs. 1 Z 10)“ eingefügt.
8. In der Ziffer 24 werden im § 18 Abs. 1 Z 6 die Spiegelstriche schwarz eingefärbt.

9. In der Ziffer 24 wird am jeweils am Ende des § 18 Abs. 1 Z 6 3. bis 6. Spiegelstrich ein Beistrich angefügt.
10. In der Ziffer 28 wird im § 21 Abs. 4 Z 2 lit. b wird die Zahl „10“ durch den Ausdruck „10 m“ ersetzt.
11. In der Ziffer 31 wird im § 30a wird die Bezeichnung „3.“ durch die Absatzbezeichnung „(3)“ ersetzt.
12. Ziffer 34 lautet:  
„34. Im § 33 Abs. 1 wird das Zitat „§ 68 Abs. 1 Z 8“ durch das Zitat „§ 69 Abs. 1 Z 6“ ersetzt.“
13. Die Änderungsanordnung der Ziffer 40 lautet:  
„40. Im § 39 Abs. 3 werden die ersten beiden Sätze durch folgende Sätze ersetzt:“
14. In der Ziffer 40 entfällt das Anführungszeichen nach der Wortfolge „Bauklasse II.“ und es wird ein Anführungszeichen nach der Wortfolge „eine Ergänzungsabgabe vorgeschrieben wurde.“ eingefügt.
15. Die Änderungsanordnung der Ziffer 41 lautet:  
„41. Im § 44 Abs. 1 Z 1 wird nach lit. e folgende lit. f angefügt:“
16. In der Ziffer 41 wird in § 44 Abs. 1 Z 1 lit. f am Ende der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt.
17. In der Ziffer 54 wird in § 53a Abs. 3 und Abb. 5 das Anführungszeichen am Schluss des Textes entfernt und nach der Abbildungsbezeichnung „Abb. 5“ gesetzt.
18. Nach der Ziffer 60 werden folgende Ziffern 60a und 60b eingefügt:  
„60a. Im § 65 wird nach dem Abs. 4 folgender Abs. 5 angefügt:

„(5) Der Gemeinderat darf mit Verordnung in Schutzzonen (§ 30 Abs. 2 Z 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung) aus Gründen des Denkmalschutzes oder des Ortsbildes eine Ausnahme von der Vorschreibung einer Stellplatz-Ausgleichsabgabe vorsehen.“

„60b. Im § 66 wird nach dem Abs. 6 folgender Abs. 7 angefügt:

„(7) Der Gemeinderat darf mit Verordnung in Schutzzonen (§ 30 Abs. 2 Z 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung) aus Gründen des Denkmalschutzes oder des Ortsbildes eine Ausnahme von der Vorschreibung einer Spielplatz-Ausgleichsabgabe vorsehen.““