

# I. Baurecht

---

## A) Allgemeines

### § 1 Geltungsbereich

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

(2) Durch dieses Gesetz werden

1. die Zuständigkeit des Bundes für bestimmte Bauwerke (z. B. Bundesstraßen, Bergbau-, Eisenbahn-, Luftfahrts-, Verteidigungs-, Wasserkraft- und öffentliche Schifffahrtsanlagen oder für die Unterbringung von hilfs- und schutzbedürftigen Fremden) sowie
2. die Vorschriften, wonach für Bauvorhaben zusätzliche Bewilligungen erforderlich sind (z. B. Gewerbe-, Wasser-, Naturschutz- und Umweltschutzrecht),

nicht berührt.

(3) Weiters sind folgende Bauwerke vom Geltungsbereich dieses Gesetzes ausgenommen:

1. Forststraßen und forstliche Bringungsanlagen;
2. landwirtschaftliche Bringungsanlagen (§ 4 des Güter- und Seilwege-Landesgesetzes 1973, LGBL. 6620);
3. unterirdische Wasserver- und -entsorgungsanlagen (z. B. Rohrleitungen, Schächte) sowie Schutz- und Regulierungswasserbauten, soweit es sich um nach dem Wasserrechtsgesetz, BGBl. Nr. 215/1959 in der Fassung BGBl. I Nr. 54/2014, bewilligungs- oder anzeigepflichtige Maßnahmen handelt;
4. elektrische Leitungsanlagen, ausgenommen Gebäude, (§ 2 des NÖ Starkstromwegegesetzes, LGBL. 7810), Anlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie (§ 2 Abs. 1 Z 22 des NÖ Elektrizitätswesengesetzes 2005, LGBL. 7800), soweit sie einer elektrizitätsrechtlichen Genehmigung bedürfen, sowie Gas-, Erdöl- und Fernwärmeleitungen;
5. Straßenbauwerke des Landes und der Gemeinden;

6. Behandlungsanlagen im Sinn des 6. Abschnittes des Abfallwirtschaftsgesetzes 2002, BGBl. I Nr. 102/2002 in der Fassung BGBl. I Nr. 8/2021, wobei die bautechnischen Bestimmungen in diesen Verfahren anzuwenden sind;
7. bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben.

**EB:**

Die klaren Abgrenzungen des Anwendungsbereiches der NÖ Bauordnung 1996 werden beibehalten:

- keine Zuständigkeit – Abs. 2 Z.1
- zusätzliche Zuständigkeiten in anderen Materien – Abs. 2 Z.2
- Zuständigkeit dezidiert ausgenommen – Abs. 3

**Zu Abs 2 Z 1:**

Durch diese Ergänzung wird klargestellt, dass allfällige Maßnahmen des Bundes für die Unterbringung von schutzbedürftigen Fremden aufgrund von Bundesgesetzen vom Regelungsbereich der NÖ Bauordnung 2014 ausgenommen sind.

**Zu Abs 3 Z 6 (nun Z 7):**

Die generelle Ausnahme der bewilligungs-, anzeige- und meldefreien Vorhaben – das sind insbesondere jene, die in § 17 aufgelistet sind – soll klarstellen, dass auch hinsichtlich allfälliger baupolizeilicher oder aufsichtsbehördlicher Maßnahmen keine Zuständigkeit besteht.

**Anmerkungen:****Zu Abs 2 Z 1:**

Nicht jede Bauführung auf **Eisenbahngrund** ist auch eine Eisenbahnanlage, sondern nur jene Anlagen, die für den Betrieb der Eisenbahn erforderlich sind. Bahnfremde Anlagen unterliegen der Bauordnung. Hierbei ist zu beachten, dass dort, wo im Flächenwidmungsplan nur eine Kenntlichmachung von Eisenbahngrund aufscheint, nicht jedoch eine (darunterliegende) Widmung, ein Bauverbot nach § 53 Abs 6 Z 3 oder 4 NÖ ROG 2014 besteht.

**Zu Abs 2 Z 2:**

In Bezug auf neben dem baubehördlichen Verfahren durchzuführende Verfahren ist insbesondere auf das **gewerberechtliche Verfahren** hinzuweisen. Bei auch der Gewerbeordnung unterliegenden Vorhaben ergibt sich im Rahmen der NÖ BO 2014 lediglich eine „Restkompetenz“, welche sich in erster Linie auf die Prüfung der Widmungskonformität erstreckt.

Anzuführen ist hier auch das **Denkmalschutzgesetz**. Interessen des Denkmalschutzes bilden keine Kriterien für die Beurteilung eines Objektes aus baubehördlicher Sicht (zB bei Abänderungen von Bauten bzw bei der Erforderlichkeit von baupolizeilichen Aufträgen).

**Zu Abs 3 Z 3:**

Brunnen sind gemäß § 17 bewilligungs-, anzeige- und meldefrei.

**Zu Abs 3 Z 4:**

Da iZm elektrischen Leitungsanlagen nur Gebäude ausgenommen sind, welche damit baurechtlich zu behandeln sind, ist die NÖ BO 2014 auf sonstige unter die elektrischen Leitungsanlagen zu subsumierende bauliche Anlagen (zB nicht begehbare Trafostationen) nicht anzuwenden.

**Elektrische Leitungsanlagen** nach § 2 Abs 1 des NÖ Starkstromweegegesetzes, LGBl 7810 idF LGBl Nr 68/2021, sind Anlagen (§ 1 Abs 2 des Elektrotechnikgesetzes 1992, BGBl Nr 106/1993 in der Fassung BGBl I Nr 136/2001 [Anm: mittlerweile BGBl I Nr 27/2017]), die der Fortleitung elektrischer Energie dienen; hierzu zählen insbesondere auch Umspan-, Umform- und Schaltanlagen.

Anlagen zur Erzeugung – also Produktion – elektrischer Energie nach dem NÖ Elektrizitätswesengesetz 2005 sind soweit vom Anwendungsbereich der NÖ BO 2014 ausgenommen, als sie einer Elektrizitätsrechtlichen Genehmigung (s unten § 5 NÖ ElWG 2005) bedürfen.

(Die vermeintlich missverständliche Einschränkung „soweit sie einer Elektrizitätsrechtlichen Genehmigung bedürfen“ bezieht sich – wie sich aus der entsprechenden Gesetzesänderung im Jahr 1999

nachvollziehen lässt – lediglich auf die Anlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie, nicht jedoch auf die elektrischen Leitungsanlagen nach dem NÖ Starkstromwegegesetz.)

Im Wesentlichen fallen Anlagen zur **Erzeugung elektrischer Energie** jedoch bis zu einer Engpassleistung von 200 kW aufgrund der zitierten Bestimmung des NÖ Elektrizitätswesengesetzes in die Zuständigkeit der Baubehörden (zB Windkraftanlagen gemäß § 14 Z 7). Für **Photovoltaikanlagen** mit einer Modulspitzenleistung von nicht mehr als 1 MW<sub>peak</sub> ist zu beachten, dass mit der Änderung des § 5 Abs 1 des NÖ Elektrizitätswesengesetzes 2005, LGBl Nr 34/2022, die elektrizitätsrechtliche Anlagengenehmigung entfallen ist. Einer baurechtlichen Prüfung unterliegen diese Anlagen allerdings nur im Rahmen des § 15 Abs 1 Z 2 lit e und Z 3 lit b.

Ausnahmen – also eine von diesem Grundsatz abweichende Zuständigkeit für derartige Anlagen nach der NÖ BO 2014 – ergeben sich insbesondere aus § 5 Abs 2, 3, 4 und 7 des genannten Gesetzes.

Die in Zusammenhang mit der NÖ BO 2014 maßgebliche Bestimmung des § 5 des NÖ Elektrizitätswesengesetzes 2005, LGBl 7800-5 idF LGBl Nr 34/2022, lautet:

### „§ 5 Genehmigungspflicht

(1) Unbeschadet der nach anderen Vorschriften erforderlichen Genehmigungen oder Bewilligungen bedarf die Errichtung, wesentliche Änderung und der Betrieb einer **Erzeugungsanlage**, soweit sich aus den Abs. 2, 3, 4 oder 7 nichts anderes ergibt, nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen einer elektrizitätsrechtlichen **Genehmigung** (Anlagengenehmigung).

(2) Keiner Anlagengenehmigung nach Abs. 1 bedürfen:

1. Wasserkraftanlagen;
2. Erzeugungsanlagen mit einer Engpassleistung von höchstens 200 Kilowatt (kW);
3. Photovoltaikanlagen mit einer Modulspitzenleistung von höchstens 1 MW<sub>peak</sub> und die mit dieser Anlage zusammenhängenden Speicheranlagen, wenn sie von befugten Unternehmen errichtet werden;
4. die Aufstellung, Bereithaltung und der Betrieb von mobilen Erzeugungsanlagen;

5. ausschließlich zur Notstromversorgung bestimmte Erzeugungsanlagen, wenn sie von befugten Unternehmen errichtet werden.

(3) Auf Erzeugungsanlagen, die abfall-, berg-, fernmelde-, gewerbe-, luftreinhalte- oder straßen- bzw. verkehrsrechtlichen Vorschriften unterliegen, findet Hauptstück II keine Anwendung.

(4) Erzeugungsanlagen, die auch der mit dieser Tätigkeit in wirtschaftlichem und fachlichem Zusammenhang stehenden Gewinnung und Abgabe von Wärme dienen, unterliegen nicht dem Hauptstück II, wenn für diese Erzeugungsanlagen eine Genehmigungspflicht nach der Gewerbeordnung 1994 besteht.

(5) Im Zweifel hat die Behörde auf Antrag mit Bescheid festzustellen, ob eine Änderung im Sinne des Abs. 1 einer Genehmigung bedarf. Wesentlich sind jedenfalls Änderungen des Zwecks, der Betriebsweise, des Umfangs der Erzeugungsanlage, der verwendeten Primärenergien und der Einrichtungen oder Ausstattungen, wenn sie geeignet sind, größere oder andere Gefährdungen oder Belästigungen herbeizuführen. Der Austausch von gleichartigen Maschinen und Geräten sowie Maßnahmen zur Instandhaltung oder Instandsetzung gelten nicht als wesentliche Änderungen.

(6) Weist eine dem Abs. 3 unterliegende Erzeugungsanlage nicht mehr den Charakter einer abfall-, berg-, fernmelde-, gewerbe-, luftreinhalte- oder straßen- bzw. verkehrsrechtlichen Anlage auf, so hat dies der Betreiber der Anlage der nunmehr zuständigen Behörde anzuzeigen. Ab dem Einlangen der Anzeige gilt eine allfällige Genehmigung oder Bewilligung nach den in Abs. 3 angeführten Vorschriften als Genehmigung nach diesem Gesetz. Nach den in Abs. 3 angeführten Vorschriften genehmigungsfreie oder bewilligungsfreie Erzeugungsanlagen bedürfen keiner Genehmigung nach diesem Gesetz.

(7) Die Behörde kann für bestimmte Arten von Erzeugungsanlagen Ausnahmen von der Genehmigungspflicht gemäß Abs. 1 durch Verordnung bestimmen, wenn erwartet werden kann, dass die Gemäß § 11 Abs. 1 wahrzunehmenden Interessen hinreichend geschützt sind.“

[Anm: Das in Abs 3 und 4 zitierte Hauptstück II (Erzeugungsanlagen) umfasst die §§ 5 bis 23 und enthält ua die Genehmigungspflichten.]

**Zu Abs 3 Z 5:**

**Gemeindestraßen** im rechtlichen Sinne entstehen gemäß § 4 Z 3 lit b NÖ Straßengesetz 1999, LGBl 8500-3, mit der Widmung als öffentliche Verkehrsfläche im Flächenwidmungsplan und bedarf deren Errichtung einer Straßenbaubewilligung nach § 12 Abs 1 des zitierten Gesetzes.

Bestandteile einer Straße (Straßenbauwerke) sind in § 4 Z 2 NÖ Straßengesetz 1999 angeführt. Wesentlich ist diesen Bauwerken, dass sie im Zuge einer öffentlichen Straße iSd § 4 Z 3 dieses Gesetzes errichtet werden bzw notwendig sind.

„Straßen“ bzw Verkehrswege, die ausschließlich der inneren Erschließung von Privatgrundstücken dienen, sind als bauliche Anlagen jedoch nach § 14 Z 2 NÖ BO 2014 bewilligungspflichtig.

**EB Novelle LGBl. Nr. 32/2021:****Zu Abs 3 Z 6:**

Die Ergänzung der vom Geltungsbereich der Bauordnung ausgenommenen Bauwerke erfolgt (trotz der Verfassungsbestimmung in § 38 Abs. 2 des Abfallwirtschaftsgesetzes 2002) als Klarstellung analog zu Ausnahmen in den Bauordnungen der anderen Bundesländer, wobei durch den Zusatz zum Ausdruck gebracht wird, dass die bautechnischen Bestimmungen – entsprechend der Regelung im AWG 2002 – für Verfahren nach dem genannten Gesetz anwendbar bleiben.

**Anmerkungen:****Zu Abs 3 Z 6:**

Öffentlich zugängliche Altstoffsammelzentren und Sammelstellen für Problemstoffe gemäß § 54 AWG 2002 sind idR keine Behandlungsanlagen iSd Begriffsbestimmungen (§ 2 Abs 7 Z 1) und auch nicht von der Verfahrenskonzentration des § 38 Abs 1 und 2 erfasst. Diese Anlagen fallen somit in den Zuständigkeitsbereich der Bauordnung.

**Zu Abs 3 Z 7:**

Aus Z 6 (alt) wurde Z 7.

Mit der Aufnahme der bewilligungs-, anzeige- und meldefreien Vorhaben nach § 17 in den Katalog jener Vorhaben, die ausdrück-

lich vom Geltungsbereich der NÖ BO 2014 ausgenommen sind, soll betont werden, dass auch die von diesen Bauten ausgehenden Möglichkeiten der Störung, Belästigung, Beeinträchtigung, ungünstige Beeinflussung oder Gefährdung **nicht zur Anordnung von baupolizeilichen Maßnahmen** führen dürfen.

So kann die Errichtung eines sog „freien“ Objektes bspw in einer roten oder gelben Zone des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinerverbauung oder in einem sonstigen naturräumlich sensiblen Bereich (s auch Gefahrenhinweiskarten zB im Hinblick auf Rutsch- und Sturzprozesse), in einer „unpassenden“ Widmung (Wasserbecken im Grünland) udgl **nicht durch die Baubehörde verhindert** werden.

## § 2 Zuständigkeit

(1) Baubehörde erster Instanz ist

- der Bürgermeister
- der Magistrat (in Städten mit eigenem Statut)

Baubehörde zweiter Instanz ist

- der Gemeindevorstand (Stadtrat)
- der Stadtsenat (in Städten mit eigenem Statut) (örtliche Baupolizei)

(2) Erstreckt sich ein Bauwerk oder Vorhaben auf das Gebiet mehrerer Gemeinden, ist die Bezirksverwaltungsbehörde Baubehörde.

Erstreckt sich ein Bauwerk oder Vorhaben auf mehrere Bezirke, so ist die Bezirksverwaltungsbehörde örtlich zuständig, in deren Bereich das Bauwerk oder Vorhaben zum Großteil ausgeführt werden soll.

(3) Abs. 1 gilt nicht für das Verwaltungsstrafverfahren.

### EB:

Durch diverse gesetzliche Änderungen (z.B. im B-VG bzgl. der bundeseigenen Gebäude bzw. in Zusammenhang mit der Verwaltungsreform und der Einrichtung der Landesverwaltungsgerichte iVm dem Wegfall der Vorstellung) wurden Zuständigkeitsregelungen „schlanker“ gemacht.

In Niederösterreich wurde von der verfassungsrechtlich vorgesehenen Möglichkeit der Abschaffung des Instanzenzuges nicht Gebrauch gemacht. In Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbe-

reiches der Gemeinde wird der 2-gliedrige Instanzenzug auf Gemeindeebene beibehalten.

Eine weitere Zuständigkeit – für die Bezirksverwaltungsbehörde – ergibt sich, sofern dies die Gemeinde veranlasst, aufgrund der NÖ Bauübertragungs-Verordnung.

### **Anmerkungen:**

#### **Zu Abs 1:**

Die Zuständigkeiten und der Instanzenzug entsprechen § 32 Abs 2 Z 9 und § 60 NÖ Gemeindeordnung 1973, LGBl 1000 idF LGBl Nr 8/2022, sowie § 14 Abs 2 lit i und § 16 NÖ Stadtrechtsorganisationsgesetz, LGBl 1026 idF LGBl Nr 8/2022.

Der Gemeindevorstand übt gegenüber dem Bürgermeister im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde auch die **oberbehördlichen Befugnisse** gemäß § 68 Abs 4 AVG (Aufhebung, Abänderung oder Nichtigerklärung von Bescheiden) aus (s dazu auch Anm zu § 23 Abs 9).

Gemäß § 73 Abs 2 AVG geht die Zuständigkeit im Falle der **Säumigkeit** des Bürgermeisters auf schriftlichen Antrag (**Devolutionsantrag**) auf die Berufungsbehörde, also auf den Gemeindevorstand, über.

Ist die Baubehörde II. Instanz (Gemeindevorstand) säumig, ist eine **Säumnisbeschwerde** (§ 8 VwGVG) **an das Landesverwaltungsgericht** zu erheben, da § 73 AVG keinen Instanzenzug mehr an die sachlich in Betracht kommende Oberbehörde, sondern seit 1.1.2014 (Inkrafttreten des Verwaltungsgerichtsbarkeits-Ausführungsgesetzes 2013, BGBl I Nr 33/2013) nur mehr den Devolutionsantrag an die Berufungsbehörde enthält. Die Säumnisbeschwerde ist beim Gemeindevorstand einzubringen, der innerhalb einer Frist von bis zu drei Monaten den Bescheid erlassen kann. Holt er den Bescheid nicht nach, hat er die Beschwerde dem LVwG vorzulegen (§ 16 VwGVG).

Gemäß § 18 Abs 2 der NÖ Gemeindeordnung 1973, LGBl 1000, kann der Gemeinderat aufgrund eines mit 2/3-Mehrheit gefassten Beschlusses dem **Gemeindeamt Organstellung** übertragen, wenn die Organisation des Gemeindeamtes nach Verwaltungszweigen getrennt eingerichtet ist und das erforderliche Fachpersonal zur Verfügung steht. In diesem Fall entscheidet somit das Gemeindeamt ebenfalls als Baubehörde erster Instanz.