

Vorwort

Mit der (von Ausnahmen abgesehen) am 1.7.2021 in Kraft getretenen 8. Novelle (LGBl 2021/32) wurde die NÖ BO 2014 in insgesamt 123 Punkten geändert. Diese umfassende Novellierung ist neben einzelnen Klarstellungen, formalen Änderungen, Reaktionen auf Praxisprobleme und Rechtsprechung der seit 20.3.2020 überfälligen Umsetzung der Gebäuderichtlinie sowie der lange erwarteten Implementierung der OIB-Richtlinien 2019 in das NÖ Baurecht geschuldet. Gleichzeitig mit der 8. Novelle zur NÖ BO 2014 trat am 1.7.2021 auch die 3. Novelle (LGBl 2021/36) der NÖ BTV 2014 mit 16 Anlagen in Kraft. Zwar wurde es wiederum verabsäumt, die OIB-Richtlinien 2019 unverändert in das NÖ Baurecht zu übernehmen, und der schon bisher bekannte Weg, OIB-Richtlinien in einer eigenen Fassung der NÖ BTV 2014 einzuführen, beibehalten. Bei näherer Betrachtung sind die Änderungen gegenüber den OIB-Richtlinien 2019 aber nur marginal. Insofern wäre es aus unserer Sicht überlegenswert gewesen, (wie in allen anderen Bundesländern) die OIB-Richtlinien 2019 unverändert zu übernehmen und allfällige Abweichungen – was legislativ leicht umsetzbar wäre – in der NÖ BTV 2014 zu regeln. Trotz dieses Kritikpunktes ist es zu begrüßen, dass nunmehr in allen 9 Bundesländern annähernd die gleichen bautechnischen Standards gelten.

Das NÖ ROG 2014 ist seit der Voraufgabe zweimal geändert worden (LGBl 2020/65 und LGBl 2020/97). In der überörtlichen Raumordnung wurden die Siedlungsgrenzen einheitlich definiert und ein ROP für betriebliche Nutzungen eingeführt. Neben den bisherigen Eignungszonen für Windkraftanlagen muss die LReg nun auch für Photovoltaikanlagen Eignungszonen festlegen. In der örtlichen Raumordnung hat der Gesetzgeber die Grundlagen für Planungsentscheidungen (Planungsrichtlinien) wesentlich verbreitert. Parallel dazu wurde die Rechtsgrundlage für neue Baulandwidmungen und neue Regelungen in Bebauungsplänen geschaffen. Weiter ausgebaut wurden die Bestimmungen über Baulandwidmungsverbote in Gefahrenzonen sowie über befristete Baulandwidmungen und die Vertragsraumordnung. Der Eindämmung des Bodenverbrauchs dienen ferner Stellplatzbeschränkungen für Handelsbetriebe. Die Einführung beschleunigter Verfahren zur Änderung örtlicher ROP, in denen die aufsichtsbehördliche Genehmigung entfällt, soll die Eigenverantwortung der Gemeinden stärken.

Die zuvor beschriebenen tiefgreifenden Änderungen machen eine zeitnahe Neuauflage unumgänglich. Das seit der 8. Auflage bewährte Autorenteam hat auch die 12. Auflage bearbeitet. Die Kommentierung des baurechtlichen Teils (NÖ BO 2014, NÖ BTV 2014, Durchführungsgesetze und Nebengesetze) haben wiederum *Sen.-Präs. i.R. Dr. Wolfgang Pallitsch* und *RA Dr. Philipp Pallitsch, LL.M.* übernommen. Die raumordnungsrechtlichen Bestimmungen des NÖ ROG 2014 und die dazu ergangenen Durchführungsverordnungen hat *Univ.-Doz. Dr. Wolfgang Kleewein* kommentiert.

Dabei wurden der aus der Voraufgabe bekannte und bewährte Aufbau sowie die Gliederung des Kommentars im Wesentlichen beibehalten. Die Kommentierung besteht aus praxisbezogenen Anmerkungen zu den wichtigsten Rechtsvorschriften und weiterführenden Hinweisen. Besonderes Augenmerk haben wir nicht nur auf die Entscheidungen der Gerichtshöfe des öffentlichen Rechts (VwGH, VfGH), sondern vor allem auch des NÖ LVwG gelegt, dessen Rechtsprechung immer gr-

ßere Bedeutung zukommt. Die Judikate zum NÖ Bau- und Raumordnungsrecht sind wie bereits in den Voraufgaben in Leitsätzen aufbereitet. Judikate zu anderen Bundesländern wurden nur soweit aufgenommen, als sie für die NÖ Rechtslage relevant sind.

Besonderer Dank gilt Herrn *Sen.-Präs. i.R. Dr. Wolfgang Pallitsch*, der sich dazu überreden ließ, ein letztes Mal an der Neuauflage mitzuwirken und seine langjährigen praktischen Erfahrungen einzubringen. Sein Entschluss, ab sofort die „Juris-terei“ endgültig ruhen zu lassen und sich seiner Familie, vor allem seinen Enkeln zu widmen, ist nunmehr unumstößlich, sodass er für eine allfällige 13. Auflage nicht mehr zur Verfügung stehen wird. Wir wünschen ihm alles Gute und viel Gesundheit für den Ruhestand.

Wir hoffen, mit der vorliegenden Neuauflage den Kommentar zum „Niederösterreichischen Baurecht“ im Sinne der Leser weiterentwickelt und damit einen Beitrag zum besseren Verständnis dieses immer komplexer werdenden Rechtsgebietes geleistet zu haben.

Wien, im November 2021

Sen.-Präs. i.R. Dr. Wolfgang Pallitsch
RA Dr. Philipp Pallitsch, LL.M.
Univ.-Doz. Dr. Wolfgang Kleewein