



Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109



Beilagen

**RU1-A-137/022-2025**

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

E-Mail: [post.ru1@noel.gv.at](mailto:post.ru1@noel.gv.at)

Fax 02742/9005/15160

Bürgerservice 02742/9005-9005

Internet: [www.noel.gv.at](http://www.noel.gv.at)

– [www.noel.gv.at/datenschutz](http://www.noel.gv.at/datenschutz)

Bezug

Bearbeitung

(0 27 42) 9005

Durchwahl

Datum

14208

22. Dezember 2025

Betrifft

**Aufgaben und Zuständigkeiten**  
einer Baubehörde  
erster Instanz, Anfrage Informationsfreiheitsgesetz



Zu Ihrer Anfrage vom 14.12.2025 bezüglich Zuständigkeit und Aufgabenbereich der Baubehörde in Niederösterreich kann Ihnen seitens der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht folgende Auskunft erteilt werden:

Gemäß § 2 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014 ist Baubehörde erster Instanz der Bürgermeister. Aufgaben, die nach der NÖ Bauordnung 2014 von der Gemeinde zu besorgen sind, fallen in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde, was bedeutet, dass der Bürgermeister als Baubehörde erster Instanz die Angelegenheiten des Bauwesens weisungsfrei vollzieht.

Die Baubehörde ist grundsätzlich für die Durchführung der Baubewilligungsverfahren und der Angelegenheiten der Baupolizei zuständig.

In Ihrem Fall handelt es sich um die Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens.

Gemäß § 20 hat die Baubehörde bei einem Antrag um Erteilung einer Baubewilligung zu prüfen, ob dem Bauvorhaben Die **Baubehörde hat** bei Anträgen nach § 14 vorerst **zu prüfen**, ob dem Bauvorhaben

1. die im Flächenwidmungsplan festgelegte Widmungsart des Baugrundstücks, seine Erklärung zur Vorbehaltsfläche oder Aufschließungszone, sofern das Vorhaben nicht der Erfüllung einer Freigabebedingung dient,
  2. der Bebauungsplan,
  3. der Zweck einer Bausperre,
  4. die Unzulässigkeit der Erklärung des betroffenen Grundstücks im Bauland zum Bauplatz,
  5. ein Bauverbot nach § 13 oder nach § 53 Abs. 6 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung,
  6. bei Hochhäusern, sofern deren Raumverträglichkeit nicht bereits im Widmungsverfahren geprüft wurde, das Unterbleiben der Raumverträglichkeitsprüfung oder deren negatives Ergebnis, oder
  7. sonst eine Bestimmung
    - dieses Gesetzes, ausgenommen § 18 Abs. 4,
    - des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung,
    - der NÖ Aufzugsordnung 2016, LGBl. Nr. 9/2017,
    - des NÖ Kleingartengesetzes, LGBl. 8210,
    - des NÖ Kanalgesetzes, LGBl. 8230, oder
    - einer Durchführungsverordnung zu einem dieser Gesetze
- entgegensteht.

Die wesentlichen technischen Bestimmungen, die bei der Errichtung eines Bauwerkes zu beachten sind, finden sich in der NÖ Bautechnikverordnung 2014 und den darin enthaltenen OIB-Richtlinien.

Es ist richtig, dass sich die Baubehörde eines bautechnischen Sachverständigen bedient, um die Vorprüfung in technischer Sicht durchführen zu lassen.

Die von Ihnen erwähnte Aussage des Bauamtsmitarbeiters wird sich vermutlich auf diese technischen Bestimmungen bezogen haben.

Es ist auch nicht Aufgabe der Baubehörde Planungen durchzuführen bzw. Unterlagen zu erstellen.

Welche Unterlagen einem Antrag auf Baubewilligung anzuschließen sind, ergibt sich aus den Bestimmungen des §§ 18 und 19 NÖ Bauordnung 2014. Gemäß § 25 Abs. 1 NÖ BO 2014 hat sich der Bauherr bei der Planung und Berechnung des Bauvorhabens, einschließlich der Erstellung des Energieausweises, mit Überprüfungen und der Ausstellung von Bescheinigungen Fachleute zu betrauen, die hierzu nach den einschlägigen Vorschriften (z.B. gewerberechtlich oder als Ziviltechniker) befugt sind.

Diese Verpflichtung entfällt bei manchen Bauvorhaben, etwa bei der Errichtung einer oberirdischen baulichen Anlage, 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.

Für diese Art von Vorhaben reicht eine zur Beurteilung des Vorhabens ausreichende, maßstäbliche Darstellung und Beschreibung des Vorhabens in zweifacher Ausfertigung.

Wir hoffen, Ihre Fragen umfassend beantwortet zu haben.

Für allfällige weitere Fragen stehen wir gerne zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen

NÖ Landesregierung

Im Auftrag

