

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-RO-2/040-2014

Bearbeiter	(02742) 9005	Durchwahl	Datum
Dr. Kienastberger		14590	4.11.2014
Mag. Lampl		14983	

Betrifft:  
NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014);  
Motivenbericht

**Landtag von Niederösterreich**  
Landtagsdirektion  
Eing.: 04.11.2014  
Ltg.-**507/R-3-2014**  
B-Ausschuss

Hoher Landtag !

Zum Gesetzesentwurf wird berichtet:

### **Motivenbericht**

**zur Neufassung des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (NÖ ROG 2014)**

#### **1. Allgemeiner Teil**

Die unten beschriebenen Änderungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 erfolgen in der Form einer Neufassung des Gesetzes, um die Vorteile der mit 1. Jänner 2015 erstmals anzuwendenden elektronischen Kundmachung ausnützen zu können. Aus diesem Grund werden im anschließenden besonderen Teil des Motivenberichtes auch nur jene Gesetzesstellen erläutert, welche sich im Unterschied zur letztgültigen Fassung des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 geändert haben.

Mit der vorliegenden Neufassung soll im Bereich der überörtlichen Raumordnung für die zuletzt bereits praktizierte intensivere Zusammenarbeit mit den betroffenen Gemeinden bei der Erarbeitung der Planungsgrundlagen eine rechtliche Basis geschaffen werden. Dies geschieht vor allem durch die Aufnahme des Instrumentes der regionalen Leitplanung, insbesondere bei der Erstellung regionaler Raumordnungsprogramme. Weiters wird als Planungsinstrument das Landesentwicklungsprogramm erstmals im NÖ Raumordnungsgesetz 1976 eingeführt. Darin sollen neben normativen Regelungen auch Richtwerte zur Orientierung vorgegeben werden können.

Bei der Erlassung örtlicher Raumordnungsprogramme wird den Gemeinden künftig freigestellt, ob dieses auch ein örtliches Entwicklungskonzept auf Verordnungsebene enthalten soll bzw. ob es sich auch nur auf einzelne Gemeindeteile erstrecken soll. Die bisher in der NÖ Bauordnung 1996 enthaltenen Bestimmungen über die Inhalte und die Verfahrensbestimmungen betreffend den Bebauungsplan werden in das NÖ Raumordnungsgesetz 1976 übernommen. Dabei werden auch die Bestimmungen über die Bebauungsweisen durch den Wegfall der freien Anordnung der Gebäude und der Sonderbebauungsweisen sowie der Modifikation der geschlossenen Bebauungsweise zu Gunsten einer einfacheren Vollziehbarkeit gestrafft. Für die damit unwirksam werdenden Bebauungsweisen werden entsprechende Übergangsbestimmungen vorgesehen.

Im Sinne einer besseren Übersichtlichkeit der Flächenwidmungspläne wird die Verpflichtung der Eintragung von Wohndichteklassen gestrichen, zumal diese bereits seit vielen Jahren nicht mehr rechtsverbindlich waren und daher im Bauverfahren immer wieder zu Missverständnissen führten.

Die Regelungen über die Handelseinrichtungen werden im Sinne einer besseren Vollziehbarkeit und um sinnwidrige Ergebnisse zu vermeiden, überarbeitet, wobei künftig als Maßstab die – neudefinierte – Verkaufsfläche heranzuziehen ist. Auch die Begriffe des geschlossenen, bebauten Ortsgebietes und der funktionellen Einheit bei Handelsbetrieben werden neu bzw. präziser formuliert. Auch aufgrund des jeweiligen Fristablaufes überholte Übergangsbestimmungen werden entfernt.

Bei den land- und forstwirtschaftlichen Grünlandbauten werden die Definitionen im Sinne einer besseren Lesbarkeit gestrafft und den tatsächlichen Betriebsnotwendigkeiten bzw. Wohnbedürfnissen angepasst.

Bei den erhaltenswerten Gebäuden im Grünland wird bei Wohngebäuden eine zweite Kategorie eingeführt, die – sofern der Gemeinderat diesen Widmungszusatz festlegt – auch die Wiederrichtung eines derartigen Objektes ermöglicht. Für diesen Fall sowie für größere Erweiterungen von bestehenden Wohnobjekten wird auch eine „Standortabgabe“ als Beitrag zu den Kosten der Verkehrserschließung im Grünland vorgesehen.

Im Verfahren zur Änderung örtlicher Raumordnungsprogramme wird der Inhalt der Verständigung der Nachbargemeinde und Interessenvertretungen erweitert, sowie die Mindestanforderungen hinsichtlich der Planungsgrundlagen dargestellt. Verdeutlicht werden auch die Verfahrenserleichterungen bei Vorliegen eines verordneten Entwicklungskonzeptes bzw. Teilen davon sowie bei bereits laufenden Überarbeitungen von überörtlichen Raumordnungsprogrammen.

Durch diese 22. Novelle ergeben sich gegenüber der bisherigen Rechtslage keine Änderungen

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

Dieser Gesetzesentwurf steht mit keinen zwingenden unionsrechtlichen Vorschriften im Widerspruch.

Durch die vorliegende Änderung des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 wird mit keinen Problemen bei der Vollziehung gerechnet.

Dieser Gesetzesentwurf hat keine finanziellen Auswirkungen (Kosten) für die öffentliche Verwaltung.

Auch für den Bund und die Gemeinden ergeben sich keine zusätzlichen Mehrkosten.

Die Novelle hat keine Auswirkungen auf die Erreichung der Ziele des Klimabündnisses.

Eine zusätzliche Mitwirkung von Bundesorganen wird nicht vorgesehen.

Konsultationsmechanismus:

Nach Art. 1 Abs. 2 der Vereinbarung zwischen dem Bund, den Ländern und den Gemeinden über einen Konsultationsmechanismus und einen künftigen Stabilitätspakt der Gebietskörperschaften, LGBl. 0814, unterliegt dieser Novellenentwurf dem Konsultationsmechanismus.

Informationsverfahren:

Die vorgesehenen Änderungen betreffen keine Bestimmungen, die entsprechend der EU-Richtlinie 98/34/EG des Europäischen Parlaments und des Rates über ein Informationsverfahren auf dem Gebiet der Normen und technischen Vorschriften vor ihrer Beschlussfassung zu notifizieren wäre.

## **2. Besonderer Teil**

### **Zu § 1 Abs. 1 Z 4:**

Die Definition des Wohnbaulandes ist entsprechend zu ergänzen, da die Widmungsart Bauland-Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen – mit Ausnahme der nicht für Wohnzwecke nutzbaren „Hintausbereiche“ - den übrigen Wohnbaulandwidmungen gleichzuhalten ist.

### **Zu § 1 Abs. 1 Z 10:**

Der Begriff der Bruttogeschosßfläche findet im Zusammenhang mit Handelsbetrieben durch gleichzeitige Abänderung der Bezug habenden Bestimmungen, keine Anwendung mehr. Hier wird in Zukunft lediglich auf die Verkaufsfläche abgestellt und ist die Bruttogeschosßfläche nur mehr im Zusammenhang mit der Widmungsart – Erhaltenswerte Gebäude im Grünland von Bedeutung.

### **Zu § 1 Abs. 1 Z 18:**

Die Verkaufsfläche wird genauer als bisher definiert, da nunmehr im § 17 nur mehr auf diese abgestellt werden wird.

### **Zu § 1 Abs. 1 Z 19:**

Der bereits im Nordraum Wien und im Bezirk Mödling eingesetzte Prozess der Regionalen Leitplanung wird nun auch im NÖ ROG als qualitätsvolles Planungsinstrument verankert. Diese neue Herangehensweise in der Regionalplanung ist geprägt durch eine frühzeitige und zielorientierte Zusammenarbeit von Gemeinde und Land.

### **Zu § 3 Abs. 1 :**

Als wesentliches und in der Planungspraxis anderer Bundesländer etabliertes Planungsinstrument wird das Landesentwicklungsprogramm neu eingeführt. Es kann ebenso wie regionale und sektorale Raumordnungsprogramme bei Bedarf verordnet werden und ergänzt den Stufenbau der Raumordnung (Planungshierarchie).

In Entwicklungsprogrammen wird die Möglichkeit geboten, neben Aussagen mit verbindlicher Wirkung Aussagen mit (lediglich) Orientierungsfunktion (Richtwerte) aufzunehmen, um damit inhaltlich umfassendere und integrierte Planungsaussagen

in einem Programm zusammenzuführen. Um die Rechtsanwendung und Auslegung zu erleichtern, sind die Aussagen, denen keine verbindliche Wirkung zukommen soll, als solche in den Raumordnungsprogrammen erkennbar zu machen.

**Zu Z. 6 ( § 3 Abs. 3 ):**

Die von der Erstellung eines überörtlichen Raumordnungsprogrammes betroffenen Gemeinden bzw. Regionen sollen verstärkt in die konzeptive Phase der Erstellung eingebunden werden.

**Zu Z. 7 ( § 12 ):**

Die von der Erstellung eines überörtlichen Raumordnungs- und Entwicklungskonzeptes betroffenen Gemeinden bzw. Regionen sollen verstärkt in die konzeptive Phase der Erstellung eingebunden werden.

Die Aussage zur Wirkung der überörtlichen Entwicklungskonzepte ist zu ergänzen, um diese als strategische Planungsinstrumente zu stärken. Es wird klargestellt, dass diese als Leitbilder –zwar ohne normative Kraft – den übergeordneten Rahmen für nachgeordnete Planungen (z.B. örtliche Raumordnungsprogramme) darstellen.

**Zu Z. 8 ( § 13 Abs. 2 ):**

Die Verordnung eines Entwicklungskonzeptes wird der Gemeinde nunmehr freigestellt. Auch kann sich dieses auf Gemeindeteile beschränken. In Niederösterreich haben zwar bereits die Mehrzahl der Gemeinden ein Entwicklungskonzept erarbeitet, in manchen Gemeinden ist aber aufgrund der Topographie und/oder der Vielzahl der Katastralgemeinden die Erarbeitung eines solchen als Planungsinstrument derzeit noch nicht sinnvoll und kann die Verordnung daher zu einem späteren geeigneteren Zeitpunkt oder eben auch gar nicht erfolgen, wenn dies auch Sicht der Gemeinde zielführender ist.

**Zu Z 9 ( § 13 Abs. 5 ):**

In jenen Gemeinden, in denen das örtliche Entwicklungskonzept nicht (mehr) verordnet wird, soll es als konzeptives Planungsinstrument Bestandteil der Grundlagen des örtlichen Raumordnungsprogrammes – wie vor der Verordnungspflicht – sein. Analog zur eingeschränkten Verordnungspflicht kann sich

auch das Entwicklungskonzept auf bestimmte Gemeindeteile, insbesondere Siedlungsbereiche beschränken, in denen eine Entwicklung erwartet werden kann.

#### **Zum Entfall § 14 Abs. 2 Z 4:**

Die Festlegung von Wohndichteklassen im Flächenwidmungsplan als Richtwert bei der Erstellung eines Bebauungsplanes hat in der Praxis zu zahlreichen Missverständnissen im Bauverfahren geführt und wurde oft mit der Bebauungsdichte verwechselt. Ein Bauwerber ist an diese Festlegung nicht gebunden und kann diese eine verbindliche Wirkung erst durch Beachtung bei der Erstellung des Bebauungsplans durch Festlegung einer Bebauungsdichte erreicht werden. Die Bestimmung der Siedlungsstruktur durch diese Wohndichteklassen kann daher ersatzlos entfallen.

#### **Zu Neuformulierung § 14 Abs. 2 Z 14:**

In der neuformulierten Ziffer 14 wird die neue Seveso III-Richtlinie im Hinblick auf die bei der Widmung zu beachtenden Gefahrenbereiche von den in Art. 3 Z 1 angeführten Betrieben umgesetzt.

#### **Zu § 14 Abs. 2 Z 15 neu:**

Diese Bestimmung dient der Präzisierung der Vorgaben für die Festlegung einer geplanten Zentrumszone, welche durch Aufnahme in das Entwicklungskonzept verbindlich zu machen sind. Bei der prozentuellen Zuordnung der künftigen Flächennutzungen ist als Bezugsgröße von der Fläche der Zentrumszone auszugehen.

#### **Zu § 15 Abs. 2 Z 2:**

Bei dieser Änderung handelt es sich um keine inhaltliche, sondern um die Anpassung des Zitats an die neue Seveso III-Richtlinie.

#### **Zu § 16 Abs. 2:**

Wohngebäude und Wohnnutzungen sollen nur mehr im Bauland –Sondergebiet und nur dann zugelassen werden, wenn dies für die Nutzung unbedingt erforderlich ist. Im Bauland-Betriebs- und Industriegebiet war bereits bisher ein Wohnen nur in Ausnahmefällen bei betrieblicher Notwendigkeit möglich und wurde dies in der Praxis auch streng gehandhabt, sodass in den letzten Jahren praktisch keine

Wohngebäude in Betriebsgebieten oder Wohnnutzungen in Betriebsgebäuden mehr bewilligt werden durften. Die Bestimmung ist insofern überholt und kann entfallen. Nicht berührt von dieser Regelung sind nach wie vor Bereitschaftszimmer und dergl., die kein ständiges Wohnen darstellen.

Bereits bestehende, bewilligte Wohnnutzungen und Wohngebäude sollen jedoch im Bauland-Betriebsgebiet – nicht jedoch im Industriegebiet - saniert und/oder geringfügig erweitert werden können, um ein zeitgemäßes Wohnen dort weiter zu ermöglichen.

#### **Zu § 16 Abs. 4:**

Diese Bestimmung wurde im Zusammenhang mit der Überführung der Regelungen des Bebauungsplanes in das NÖ ROG neu formuliert.

#### **Zu § 16 Abs. 5 letzter Satz:**

Diese Regelung soll Gebäudeeigentümern, die die Beschränkung bezüglich der Zahl der möglichen Wohneinheiten erst nach Erteilung der Baubewilligung getroffen hat, die Erweiterung um eine Wohneinheit mehr als gemäß dem Widmungszusatz, ermöglichen. Die zusätzliche Wohneinheit darf nur im Rahmen der Gebäudehülle geschaffen werden und sind so Aus- und Zubauten (wie Gauben und dergl.) nicht möglich. Bei Schaffung dieser einen weiteren Wohneinheit ist von der Baubehörde im Rahmen eines Bewilligungs- oder Anzeigeverfahrens die Erfüllung der Stellplatzverpflichtung zu prüfen.

#### **Zu § 18 Abs. 1:**

Einem mehrfachen Wunsch aus der Begutachtung entsprechend, soll die Gemeinde die Möglichkeit der Beschränkung der Verkaufsflächen in Zentrumszonen mit der Widmung Bauland – Kerngebiet – Handelseinrichtungen erhalten, wenn dies die Bedachtnahme etwa auf Verkehrsprobleme, wie die Erreichbarkeit der Handelsbetriebe oder das Stellplatzangebot erfordert.

#### **Zu § 18 Abs. 2:**

Die Differenzierung zwischen Bruttogeschöß- und Verkaufsfläche bei Handelsbetrieben hat im Zusammenhang mit den Bestimmungen für Betriebe, die den gesetzlichen Vorgaben nicht entsprechen, aber bewilligt waren, zu unsachlichen



Ergebnissen geführt. Die Umstellung auf das System der Verkaufsfläche beseitigt dies und führt zu einer einfacheren Beurteilung der Zulässigkeit von Handelsbetrieben, insbesondere im Zusammenhang mit der neuen, ausführlichen Definition der Verkaufsfläche in § 1 Abs. 1 Z. 18 NÖ ROG. Die Limitierung mit 750 m<sup>2</sup> entspricht dem bisherigen Limit von 1000 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche.

#### **Zu § 18 Abs. 4 :**

Auch bei Summierung der Flächen von Handelsbetrieben im Falle des Vorliegens einer Einheit im Sinne dieser Bestimmung wird im Sinne einer Vereinheitlichung nur mehr auf die Verkaufsfläche und nicht mehr auf die Bruttogeschoßfläche abgestellt.

Die funktionelle Einheit wird neu definiert und dabei klargestellt, dass in die Beurteilung solange die Nachbargrundstücke des Handelsbetriebes und die jeweils weiteren einzubeziehen sind, solange auf diesen die Handelsnutzung überwiegt, wobei gewisse Flächen bis zu einer Breite von 14 m und Grundstücke bis zu 40 m diese Einheit ausdrücklich nicht unterbrechen.

#### **Zu § 20 Abs. 2 Z 1a:**

Nun ist im Hofverband die Neu- und Wiederrichtung von Wohngebäuden und von Gebäuden für die Privatzimmervermietung durch den Betriebsinhaber und die im Hofverband wohnenden Übergeber und dem künftigen Betriebsinhaber, dem sog. „Übernehmer“ möglich, wenn ein entsprechender Bedarf nachgewiesen wird. Volljährige Familienmitglieder, welche hauptberuflich im Betrieb mitarbeiten, können somit erst ab Übernahme des Betriebes oder wenn diese schon bevorsteht (weil dies z.B. schon vertraglich geregelt ist), ein eigenes Wohnhaus errichten. Dies führt zu einer Anpassung an die Praxis, die zeigt, dass gerade der neue oder künftige Betriebsinhaber und nicht der Übergeber in einem neuen, zeitgemäßen Wohnhaus leben will. Sollten bereits mehrere Übergeber oder schon im Betrieb hauptberuflich mitarbeitende künftige Betriebsnachfolger im Hofverband wohnen, soll auch diesen die Möglichkeit, zeitgemäßen Wohnraum zu schaffen, gegeben werden. Für die Haltung von fremden Reittieren (Pferde, Ponys, Esel und dergleichen) in dieser Widmungsart wurde eine rechtliche Basis geschaffen. Unter Hofverband sind im Regelfall Grundstücke und die darauf befindlichen Bauwerke, die zur gleichen Einlagezahl gehören, zu verstehen, wobei eine räumliche und funktionale Nahbeziehung zusätzlich jedenfalls vorliegen muss. Für ein vor der Beendigung der

Landwirtschaft aus dem Hofverband herausgelöstes Wohngebäude kann später nicht neuerlich ein Ersatzwohngebäude bewilligt werden.

Die Neuregelung der Zulässigkeit der Neu- und Wiederrichtung von Wohngebäuden in der Widmungsart Grünland Land- und Forstwirtschaft macht den Begriff des „Ausgedingewohnhauses“ überflüssig. Bereits jetzt wurde diese Regelung nicht entsprechend vollzogen und lebten überwiegend die Betriebsinhaber und nicht die Übergeber im modernen Ausgedingewohnhaus.

#### **Zu § 20 Abs. 2 Z 1b:**

Mit dieser neuen Regelung wird klargestellt, dass nur die Widmungsart Grünland – Land- und forstwirtschaftliche Hofstellen die erstmalige Errichtung eines Wohngebäudes zulässt. Dies wird dann der Fall sein, wenn sich ein Betrieb aus naturräumlichen Gründen an einer geeigneteren Stelle ansiedeln muss oder aus einem beengten Baulandbereich in das Grünland absiedelt und der Bedarf des Wohnens beim Betrieb gegeben ist. Eine Hofstellenwidmung bei bereits landwirtschaftlich genutzten Wohngebäuden war bereits bisher nicht erforderlich und ist nunmehr ausdrücklich ausgeschlossen.

#### **Zu § 20 Abs. 2 Z 4 lit.c:**

Die Wiederrichtung soll bei Wohngebäuden im Grünland, die die Voraussetzungen der lit. a und b zum Zeitpunkt der Widmung noch erfüllen, dann ermöglicht werden, wenn diese in den letzten zehn Jahren als solche nutzbar waren. Die Festlegung dieses Widmungszusatzes liegt im Ermessen der Gemeinde und wird das Vorliegen aller Voraussetzungen (Vorliegen einer Baubewilligung, keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes, Gebäude entspricht der Bautradition des Umlandes, keine naturräumliche Gefährdung, Verkehrserschließung gewährleistet) im Widmungsverfahren genau nachzuweisen sein. Bei der Wohnnutzung ist ein Mindeststandard (beheizbar, fließendes Warm- und Kaltwasser, Aufenthaltsräume, Sanitärräume, Küche, keine schweren Bauschäden, intaktes Dach) vorauszusetzen und soll damit die Spekulation mit Objekten, die schon lange eine Wohnfunktion nicht mehr erfüllen können, verhindert werden. Eine Beschränkung der Bruttogeschoßfläche unter die gesetzlich vorgesehenen Erweiterungsmöglichkeiten und unter den Bestand ist ausdrücklich erlaubt und darf – wenn fachlich begründet – bei der Widmung vorgesehen werden.

#### **Zu § 20 Abs. 2 Z 4 letzter Satz:**

Auch für bereits bestehende erhaltenswerte Gebäude im Grünland, ausgenommen ausdrücklich jene, die nach lit. c wiederrichtet werden dürfen, soll eine Einschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten auch unter die gesetzlich vorgesehenen möglich sein, wobei diese – im Gegensatz zur Widmungsart Grünland – Erhaltenswerte Gebäude mit dem Zusatz Standort (Sto)- nicht unter den Bestand festgelegt werden kann.

#### **Zu § 20 Abs. 3a:**

Die Einreihung von Gebieten für erhaltenswerte Ortsstrukturen in das Wohnbauland erfordert eine Ausnahme dieser Gebiete bei der Berechnung des Mindestabstandes von Windkraftanlagen zu geschützten Widmungen in Nachbargemeinden, weil eine Erweiterung der Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen ohnehin nicht möglich ist.

#### **Zu § 20 Abs. 5 Z 2:**

Bei der Erweiterung eines als Geb im herkömmlichen Sinn gewidmeten Wohngebäudes ist aus Gründen der leichteren Vollziehbarkeit künftig auf eine höchstzulässige Bruttogeschoßfläche, anstelle der bisherigen Wohnnutzfläche Bedacht zu nehmen. Wegen der Einbeziehung der Haustechnikräume in der Neudefinition der Bruttogeschoßfläche wurden daher 20 m<sup>2</sup> dazugeschlagen, sowie wegen der nicht in der Wohnnutzfläche enthaltenen Räumlichkeiten (Stiegenhaus, Wintergarten etc.) pauschal weitere 20 m<sup>2</sup> dazugerechnet. Von einem familieneigenen Wohnbedarf wird man wie bisher dann ausgehen können, wenn in dem Gebäude etwa drei Generationen (z.B. zur Betreuung pflegebedürftiger Familienangehöriger) gleichzeitig wohnen oder eine sehr kinderreiche Familie dort wohnhaft ist.

#### **Zu § 20 Abs. 5 Z 5:**

Die Bezeichnungsänderung entspricht der neuen Formulierung in der NÖ Bauordnung 2014.

#### **Zu § 20 Abs. 5 Z 6:**

Hinsichtlich der neuen Bemessungsgrundlage wird auf die Erläuterungen zur Z. 25 verwiesen. Im Hinblick auf die erstmalige Zulassung des Neubaus eines

erhaltenswerten Gebäudes erscheint es gerechtfertigt, diese Möglichkeit nur auf die unmittelbaren Wohnbedürfnisse des Eigentümers und bloß eine Wohnung zu beschränken und damit die Möglichkeit einer Vermietung einer zusätzlichen Wohnung an hausfremde Personen als unzulässige Nutzungsänderung auszuschließen. Mit der Verpflichtung, bei der Wiedererrichtung 50 % der Grundrissfläche des Altbestandes zu überbauen, soll gewährleistet werden, dass das Altgebäude nicht mehr als eigenes Objekt weiter bestehen bleibt. Die Einholung eines Gutachtens eines Amtssachverständigen durch die Baubehörde selbst soll die Übereinstimmung des Neubaus mit dem Orts- und Landschaftsbild gewährleisten.

#### **Zu § 20 Abs. 9 neu: Standortabgabe:**

Durch die Widmung eines Geb-Standort und einen Ausbau eines Wohnobjektes über die Grenze von 170 m<sup>2</sup> hinaus entstehen der Gemeinde de facto Erschließungskosten, zumal diese Objekte fast ausschließlich über Gemeindestraßen an das Straßennetz angebunden sind. Wenngleich keine Deckung der Erschließungskosten erreichbar ist, soll dennoch ein angemessener Beitrag zu den Kosten einer zumindest einer staubfrei befestigten Fahrbahn geleistet werden. Bei der Ermittlung wird als Berechnungslänge von einer durchschnittlichen Bauplatzgröße und hinsichtlich des Bauklassenkoeffizienten - vergleichbar mit der Berechnung der Aufschließungsabgabe im Baulandbereich ohne Bebauungsplan – von Bauklasse II ausgegangen, wobei deren Höhe mit 50 % gegenüber der Aufschließungsabgabe für Baulandgrundstücke festgelegt ist. Die Abgabe ist dem Gebäudeeigentümer, falls dieser nicht bekannt ist, dem Grundeigentümer vorzuschreiben und hat der Abgabenbescheid dingliche Wirkung. Dem Abgabenschuldner erwächst damit kein Anspruch auf die Herstellung einer befestigten Zufahrt, zumal eine für den Wohnzweck erforderliche Verkehrserschließung nach den Widmungskriterien für den Zusatz Standort gem. § 19 Abs. 2 Z 4 lit. c ohnehin bereits vorhanden sein muss.

#### **Zu § 24 Abs. 5:**

Um den genannten Nachbargemeinden, Interessensvertretungen etc. eine kurze Übersicht über die beabsichtigten Änderungen zu bieten, ist eine entsprechende Auflistung anzuschließen. Zur Verfahrenserleichterung sollte dies nach Möglichkeit elektronisch erfolgen.

### **Zu § 24 Abs. 11 Z 1:**

Änderungen von überörtlichen Raumordnungsprogrammen werden erfahrungsgemäß in einem Zeitraum von drei bis fünf Jahren vorgenommen. Um überlange Wartezeiten zu vermeiden, soll in jenen Fällen, in denen die Änderung einer solchen überörtlichen Planung zulässig ist, dies auch bereits durch eine entsprechende Begutachtung der Fachabteilungen des Landes dokumentiert ist und ein entsprechender Arbeitsauftrag zur Änderung des überörtlichen Raumordnungsprogrammes durch das zuständige Regierungsmitglied ergangen ist, Änderungen örtlicher Raumordnungsprogramme vorgezogen werden können.

### **Zu § 24 Abs. 17:**

Die Praxis hat gezeigt, dass eine Hinterlegung von Ausfertigungen des örtlichen Raumordnungsprogrammes bei der zuständigen Bezirksverwaltungsbehörde und beim zuständigen Vermessungsamt nicht erforderlich ist.

### **Zu § 25 Abs. 4:**

Diese Bestimmung legt fest, dass in jedem Änderungsverfahren drei wichtige Themenbereiche aufzuarbeiten und darzustellen sind, soweit dies nicht in einem verordneten Entwicklungskonzept enthalten und noch aktuell ist. Dies deshalb, da diese wichtigen Parameter in jeder Gemeinde auf dem aktuellen Stand zu halten sind und im Regelfall in Änderungsverfahren als wichtige Grundlagen vorhanden sein müssen.

Die Verfahrenserleichterung des Entfalls der Strategischen Umweltprüfung kommt den Gemeinden zugute, die für die Gemeinde oder den von der Änderung betroffenen Teil der Gemeinde ein Entwicklungskonzept verordnet haben, in dem die vorgesehene Änderung bereits vorgesehen und in ihren Auswirkungen untersucht wurde. In diesem Fall kann die Umweltprüfung entfallen, weil bereits im Rahmen der Erlassung des Entwicklungskonzepts jedenfalls eine strategische Umweltprüfung stattgefunden haben muss.

### **Zu § 28 Hauptregionen:**

Die Gemeinden haben auf Ebene der Hauptregionen Regionalverbände gebildet, die sich im Wege einer Regionsversammlung untereinander in Fragen der

Regionsentwicklung abstimmen und gemeinsam mit dem Land Niederösterreich Strategien und Projekte zur Ortsentwicklung, zur Mobilität, zu Gemeindekooperationen, zur Kleinregions-, Hauptregions- und grenzüberschreitenden Zusammenarbeit erarbeiten und voran treiben. Die Regionalverbände haben keine ordnungspolitische Aufgabe. Die Hauptregionen definieren sich über gemeinsame Lage- und Standortkriterien hinaus auch über einen Querschnitt an Themen, die deren Entwicklung mit beeinflussen. Dazu gehören unter anderem auch Gesundheit, Kultur, Umwelt, Mobilität, Arbeitsplatz, soziale Versorgung und vieles anderes mehr. Die Abgrenzung dieser Hauptregionen durch die Landesregierung hat – unbeschadet sondergesetzlicher Regelungen - nach räumlichen und funktionellen Gesichtspunkten zu erfolgen. Zur professionellen regionalen Entwicklungsarbeit wurde eine gemeinsame Gesellschaft des Landes mit den fünf Regionalverbänden und dem Verein „Städte und Dörfer“ gegründet. In dieser Dienstleistungsgesellschaft (NÖ Regional GmbH) sind künftig alle Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen, die im Dienste der Regionalentwicklung tätig sind, beschäftigt. Die NÖ Regional GmbH erbringt für die Gemeinden und deren regionalentwicklerischen Zusammenschlüsse (Kleinregionen, Hauptregionen, projektbezogene Zusammenschlüsse) Basisberatung und Projektentwicklungsarbeit. Zusätzlich wird die NÖ Regional GmbH als Dienstleister mit Zusatzleistungen für die Gemeinde und Gemeindezusammenschlüsse tätig. Durch diese neue Dienstleistungs GmbH werden Doppelgleisigkeiten vermieden und größtmögliche Effizienz des Mitteleinsatzes für Regionalentwicklung durch Nutzung von Synergien ermöglicht.

**Zu § 30 Abs. 2:**

Z.3: Diese Anpassung dient der Vereinheitlichung der Terminologie.

Z. 6: Die Definition der Geschoßflächenzahl findet sich in § 4 Z 17 NÖ Bauordnung 2014.

Z. 10: Diese Verordnungsermächtigung entspricht der Einführung von Pflichtabstellplätzen für Fahrräder und der Möglichkeit der Regelung der Anzahl und Breite der Ein- und Ausfahrten im Wohnbauland in der NÖ Bauordnung.

### **Zu § 31:**

Abs. 1.: Damit wurde klargestellt, dass sich die Bebauungsweise nur jeweils auf das Hauptgebäude beziehen und nur mehr eine der gesetzlich vorgesehenen Bebauungsweisen festgelegt werden kann.

Abs. 1 Z 1: Die Bewertung von bloßen Bauwerken und Gebäudeteilen (geschlossener Eindruck) als geschlossene Bebauungsweise hat in der Praxis zu beträchtlichen Unsicherheiten geführt und soll sich daher die Bebauungsweise wieder mehrheitlich auf Hauptgebäude beziehen, wobei diese durch Toreinfahren in unterschiedlichsten Ausformungen bzw. Nebengebäude im untergeordnetem Ausmaß fortgesetzt werden kann.

Abs. 1 Z 3: Es wird klargestellt, dass diese Bebauungsweise auch für einzelne Grundstücke festgelegt werden kann.

Abs. 2 : siehe Abs. 1

Abs. 5 : Diese Formulierung dient der Verdeutlichung der Wirkung einer absoluten Baufluchtlinie.

Abs. 6 : Die Formulierung entspricht der neuen Terminologie in der NÖ Bauordnung 2014.

Abs. 7: Die Berücksichtigung zusammenhängend bebauter Ortsgebiete war in der Praxis - im Gegensatz zu Schutzzonen und Altortgebieten – nicht argumentierbar und soll künftig auf historische Ortsbereiche beschränkt werden, für die mangels Bebauungsplan keine Schutzzone bzw. erhaltungswürdiges Ortsgebiet festgelegt wurde.

### **Zu § 32:**

Abs. 8: siehe Erläuterung zu § 28 Abs. 7

### **Zu § 33 Abs. 4:**

In der Praxis hat sich die Übermittlung der Bebauungspläne an Bezirkshauptmannschaften und Vermessungsämter als nicht erforderlich erwiesen. Die Neuregelung dient damit der Verfahrenserleichterung.

#### **Zu § 35 Abs. 4:**

Die Wirkung der Bausperre soll sich neben bewilligungspflichtigen auch auf anzeigepflichtige Vorhaben erstrecken.

#### **Zu § 42 Abs. 8:**

Die Neuformulierung des Abs. 8 ergibt sich einerseits aus dem Wegfall von Übergangsbestimmungen, deren Antragsfristen längst abgelaufen sind und andererseits aus der Streichung überschießender Vorgaben, deren Wirkungen sich bereits aus dem § 17 ergeben. Innerhalb eines bestimmten Abstandes zu Zentrumszonen soll befristet auf ein Jahr die Möglichkeit geschaffen werden, bestimmte Betriebsgebietsgrundstücke, die bis zum 2. März 2005 die Widmung Fachmarktzentrum erhalten hätten können, für Handelseinrichtungen für zentrumsrelevante Waren, ausgenommen Lebensmittel, nutzen zu können.

#### **Zu § 42 Abs. 12 bis 14:**

Im Hinblick auf den Ablauf der Übergangsfrist mit 31. Dezember 2012 sind derartige Flächen mittlerweile als Offenlandflächen übergeleitet oder haben andernfalls ehemalige landwirtschaftliche Vorrangflächen keine Rechtswirkung mehr.

Diese Übergangsbestimmungen entsprechen den bisherigen in der NÖ Bauordnung enthaltenen Übergangsbestimmungen zu früher erlassenen Bebauungsplänen.

Weiters ist es erforderlich, die Rechtswirkungen des Entfalls der Bauweise der freien Anordnung von Gebäuden sowie der Sonderbauweisen zu regeln.

#### **Zu § 43 erste Aufzählung:**

Ein Hinweis auf die umgesetzte Richtlinie Seveso III-Richtlinie.



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

Der Hohe Landtag wolle die beiliegende Vorlage der NÖ Landesregierung über den Entwurf des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (NÖ ROG 2014) der verfassungsmäßigen Behandlung unterziehen und einen entsprechenden Gesetzesbeschluss fassen.

NÖ Landesregierung

Dr. P e r n k o p f

Landesrat